

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0021-24 מיום 13/11/2024

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 13/11/2024 בשעה 09:30 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

Invite Link
Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/83662799881>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83662799881>

להלן סדר יום לישיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 24-0019 מיום 30/10/2024	
1.	1	507-0322842	דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	09:30
2.	39	507-0810747	חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	
3.	76		רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק-2020-05574 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71	
4.	85		השוק היווני (חדש) דיון נוסף	
5.	104		חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	
6.	122	507-1018837	תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	10:00

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין, יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

פרוטוקול החלטות מספר 24-0019
כ"ח תשרי תשפ"ה 30/10/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, אורנה ברביבאי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0018 מיום 25/09/2024
1.	1		בקשה לאיחוד חלקות 21, 25 בגוש 9008 רחוב שערי ניקנור 5 פינת החרוב 1, 3 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	3		הר ציון 111,113 דיון בהפקדה
3.	13	507-1028398	ארבר צפון דיון בהפקדה
4.	29	507-0993659	התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)
5.	54	507-0733741	רוטשילד 68 - 70 דיון בהפקדה
6.	79	507-0440362	שימור שיכון העיתונאים דיון בהתנגדויות
7.	88	507-0857250	התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהתנגדויות
8.	107	507-1005198	

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 24-0021	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש	23-26	11, 22, 31, 33, 36
6136	מוסדר	חלק מהגוש	27	26

שטח התכנית: כ-30.3 דונם

מתכנן: אדר' אילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים, רמ"י.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות. שטח התכנית שטוח ברובו וללא הבדלי טופוגרפיה משמעותיים. הבעלות בשטח התכנון הנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, עת"א, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלק מהמתגוררים בשטח התכנית אינם בעלים רשומים בטאבו (רשם המקרקעין).

מדיניות קיימת:

תכנית דרום גן השוטר ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/1ג, תא/ע1

תב"ע 2215ג קובעת זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215ג קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר לאורך רחוב חירותינו מסחר קמעוני, שירותים אישיים ובתי קפה בקומת הקרקע.

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה- רח"ק 1-3 עד ל-8 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה ע"י המתוכנן.
- הסדרת בעלויות במתחם התכנון ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
- הנעת תהליך של התחדשות עצמית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 1	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

- תכנון השטח בהתאם לתפקודו כחלק משכונת עזרא המקשר ופוגש את פארק מנחם בגין והספורטק בהתאמה לעיצוב שולי העיר על גבול הפארק.
 - ציפוף עירוני ומיצוי הפוטנציאל האורבני תוך חיזוק שכונת המגורים.
- יח"ד :
- צפיפות- במגרשים בבנייה נמוכה : עד 10 יח"ד/דונם, במגרשים בבנייה רוויה : 16-29 יח"ד/דונם.
 - שטח ממוצע ליח"ד- 75 מ"ר
 - סה"כ יח"ד- כ- 249 יח"ד

נתונים נפחיים :

- מספר קומות- 3-10
- תכסית- במגרשים החדשים : 40%-55%
- קווי בניין- ע"פ המסומן בתשריט ומוגדר בטבלה 5 בתקנון התכנית

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק' ומגוון. יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- קישור השכונה הקיימת לפארק מנחם בגין ולספורטק הסמוך .
- ישימות כלכלית לאור מורכבות של בעלויות.
- הסדרת מערך הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
כ-18,675 מ"ר (שטח עיקרי) ללא שינוי	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	סח"כ זכויות בניה	אחוזים
		מ"ר	
ל"ר	ל"ר	זכויות בניה לקומה	אחוזים
			מ"ר
3-10	1-3	קומות	
		מטר	
55%-40%	80%-50% בבניה קיימת	תכסית	
עפ"י תקן	עפ"י תקן	מקומות חניה	

זמן ביצוע :
מיידי

מס' החלטה	מס' התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת
1 - 1	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0322842	שם התכנית תא/מק/4393 דרום גן השוטרת	מניש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח חזקת	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מסומית	מחוז הסעיף בחוק
התוכנית התחדשה עירונית בשטח כולל בו כ- 28 דונם - הותכנה במסגרת של רח-פרצלציה המאפשר את מיסוט הבניה, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות נדח ענמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
חשעוף הראשי בתוכנית המתאר	ויהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי חתכין.	906 – נשטח אזורי תכנון – 'דופן מארק בנין'	מסמך המדיניות יתייחס לגורם ירוקים מקומיים בין מארק מנחם בנין לשונות המגורים
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי ועוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) ושטח מתוח מטרופוליני	בתחום לסעיף 3.6.1 (ד) שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי מתוח לשטח סחור מתוח בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בעדל ובדמית אטרקטיבית דומה.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדסת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים- מגורים. מקבצי שימושים ראשי- מגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	מקבצי שימושים נוספים במקבצי הקרקע- מסחר 1
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המניה המרבי.	למי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רתיק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נכו

מס' החלטה 13/11/2024 1 - 24-0021	התוכן 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת
--	--

הוראות ניהול ופיקוח	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר		התכנית מבטלת את הוראות על-טבלה 5 בתקנון +
	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות	בהתאם למספר הצינור העירוני - עד 8 קומות	במספר מגרשים ממוצעים חוזר תוספת של עד 3 קומות בחקלה. +
	קביעת הוראות מידבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (4.2.4) תתייחסות למסמכים עצים כתנאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנון	+
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד	סעיף 4.1.1 (ג) וסעיף 4.1.1 (ח) והערה ראשית לפטור מהקצאה לצרכי ציבור.	המלכה לעדכן לתת מטר מתקצאות שטחים למגרשים לבנייני ציבור, שכן התכנית שהחיה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני, מוסיפה כי 30 יחיד ביחס למצב מאושר וממנה שטחי ציבור משמעותיים לאובת שטחים פתוחים.
מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.16 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגרום ותחת התגדרות 'מרחב ציבורי' ציר ירוק מטרופוליני 3.6.13	בכל שטח התוכנית, התכנית סמוך לשטח מנות מטרופוליני בתחומה ציר ירוק מטרופוליני	סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליני-הסדרת ציר ירוק מטרופוליני בתחום התכנית כשטח רציף של המאק. סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציר המטרופוליני.	סעיף 3.6.13 (ב) 5 - חתונה רשאית למצבם את רוחב הציר במקומות מסויימים, צמחונם רוחב וריצונם שאינה בנית מ-100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרות הבניה חקיינות חיום בשכונה ולתכנית הנקוד מכת תמימי 5/3
	איכות סביבה - סעיף 4.4, תגדרת חבנית בעל השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) תוספות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	מוטמע בתקנון התכנית	+
	תשתיות - סעיף 6.6, פרוק התשתיות מולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)	בכל שטח התוכנית	בהא שטח 212 קיימת תחת	+

החלטות כלליות להכנת התכנית (4.6.2) כריכות אגורה ורדיוסי מנו (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוץ (4.6.5) חשמל (4.6.6)	שאיבה - בלתי פעילה שחיקת חל לאביב יפו ב-04.08.2016 מאונדן ותפוח כשפים במסגרת התכנית
---	--

שימוש בטעיפי חוקן בטעיפה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפקול בתוכנית מאושרת, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שב.	שימוש בתוכנית המתאר
462 (א) למועט: (44) - קביעת או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הוראות בינוי
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	תוספת עד 3 קומות
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפוקת קרקע החדשה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות להריסת מבנים

תצהיר ותחיתום			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתר) במסמך בסעיף (2) בסופסוף.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם וסם משפחה
050882013		25/11/17	מר יחושב מסיכור
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם וסם משפחה
2438976-9		24.12.2017	מר יחושב מסיכור

ק ביום 2017

הערת: גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבוש מסיכור ועדה מחוזית) צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומציבה פתרון להמשך הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ובכך חיזוקה כשכונת מגורים.

- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה.
- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב), לצמצום רוחב ציר ירוק מטרופוליני במקומות מסוימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3.
- לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות. כפי שנקבע ב-03.12.2017 במסגרת תת הועדה לנושא שיתוף הציבור.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/12/2017

בישיבתה מספר 0027-17' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון הציגה את עיקרי התכנית. תכנית דרום גן השוטרת היא תוכנית רפרצלציה ביוזמת הועדה המקומית. המרחב ממוקם בשכונת עזרא סמוך לספורטק דרום והפארק. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחי ציבור פתוחים בלב השכונה ומאפשרת בניה חדשה מתוך רצון לחיזוק שכונת המגורים. התכנית המוצעת היא תכנית חשובה ומשמעותית להשלמת הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ואנו ממליצים לוועדה על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות. אדריכלית איילה רונאל הציגה את התכנית. ארנון גלעד: זו תוכנית ראויה שבשכונת עזרא היא טובה לעיריה. כרמלה עוזרי: אין עדיין הסכמות מלאות למחזיקים.

איל רונן: התושבים המחזיקים בעלי הנכסים מכירים את העובדה שהועדה המקומית מקדמת תכנון בעתיד לפירוק החלקות שבמושע והסדרת המגרשים. לכן התהליך מפגיש אותנו עם התושבים וגם בסוף החודש הזה יהיה מפגש עם התושבים על מנת להציג להם את התוכניות והליכי התכנון. בוודאי שיגיעו תושבים גם כאלה שידם אינם משגת על מנת להציג את המסמכים שיש להם. אהרון מדואל: בשכונת עזרא לא ברור מצב קיים לעומת מצב נכנס. מלי פולישוק: כמה יח"ד יש?

איל רונן: זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249. אהרון מדואל: אני מבקש הסבר לגבי הזכויות.

איילה רונאל: התוכנית לא מגדילה זכויות בניה. התוכנית מקבעת את הזכויות הקיימות, מוסיפה יח"ד על אותו שטח. התוכנית מחלקת למגרשים לפי מה שקיים בפועל ורושמת את המגרשים ע"ש הבעלים/מחזיקים כפי שיש במידע שבידנו ובסה"כ 775 מ' נשארים בנכנס וביוצא אותו דבר. נתן אלנתן: כמפורט בחו"ד הצוות יש שתי החלטות שצריך לקבל בק/שר להקצאות ציבור ולצמצום רוחב הציר הירוק המטרופוליני.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכות המסורה לה בהוראת סעיף 4.1.1.4 (ח) בתכנית המתאר לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה. בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 3.6.13 (ב)5 בתכנית המתאר לצמצם את רוחב הציר המטרופוליטני שאינו בנוי - מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3 ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

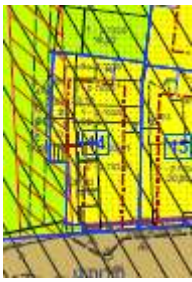
בישיבתה מספר 17-0027ב' – 3 מיום ה-03.01.2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/4393 'דרום גן השוטרות' והחליטה לאשר את הפקדתה בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לכתוב מעלה. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7748 בעמוד 6649 בתאריך 29/03/2018 ובמסגרת זו הוזמנו בעלי העניין למפגש תושבים ב'בית דני' בו הוצגה התכנית. הודעות בעיתונים פורסמו ב'ישראל היום' ובעיתון 'the marker' ב-15.03.2018 ו'ירשת העיר' 16.03.2018. בתאריך 19.03.2018 הוצבו שלטים במקומות בולטים בשכונה. בתאריך 21.03.2018 נתלו מודעות בדבר הפקדת התכנית ע"ג לוחות מודעות. המפגש ב'בית דני', כפי שפורסם, התקיים ב-25.03.2018 וכלל הסבר כללי על ההליך הסטטוטורי, התכנית הנדונה ומפגשים פרטניים. תום מועד קבלת ההתנגדויות היה ב-21.05.2018, נכון לתאריך זה הוגשו 4 התנגדויות (התנגדות מר עופר גבאי באמצעות עו"ד יורם פיינברג, מר גדעון שרעבי, מר רמי בן שייאן והתנגדות מהנדס העיר). לאחר מועד זה התקבלו 4 התנגדויות נוספות (ההתנגדות עו"ד רייסמן-גור המייצג כ-12 בעלים, גב' חאלו נושאפרין ומר חאלו רבי מאיר, מר מוגמי עשהאל ומר שמעון טוב). הארכת מועד ההתנגדויות עד לתאריך 11.06.2018 התקיימה בהמלצת הצוות המקצועי, אגף התכנון ובאישור יו"ר הועדה והיועצת המשפטית.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי, מירב שרעבי, ציון שרעבי, עזרא כהן תמים, עזת כהן תמים, משאלה כהן, חיים כהן, שרעבי יהודית, שרה נדר, משה צדוק, שושנה ברוכים, שארים דליה - מגדלי גיבורי ספורט, קומה 19, מנחם בגין 7, רמת גן 03-5555055
2. חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר – אלול 7, ת"א יפו – 050-5184383
3. שרעבי גדעון – תשרי 63א, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו – 052-2720141
5. שמעון טוב – צייטלין 8, ת"א יפו – 050-6825310
6. עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ – רח' קלישר 30, ת"א יפו – 03-5165500
7. רמי וברטה בן שייאן – משה דיין 140, ת"א יפו – 050-9254444
8. התנגדות מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 2021-0024	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1 עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה ברוכים / שאים דליה	1. יחס לתכנית 2215/ג - א. תכנית 'דרום גן השוטרות' מחליפה את תכנית 2215 בתחומה. תכנית 2215 קבעה אזור זה כאזור מגורים ב', בו אחוזי הבנייה הבסיסיים למגרש משני הינם 80% ובתמורה להריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה מחדש. תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש תינתן תוספת של 3% בהתאם להנחיות. התכנית הנדונה מבקשת להפחית את זכויות הבנייה מאלו הקיימות כיום למתנגדים. ב. קביעת הזכויות בלוח ההקצאות אינה שומרת על זכויות הבעלים בין המצב הנכנס למצב היוצא. סעיפים 5-14 בהתנגדות	א. תכנית 2215 קבעה מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים משניים. הגדרת מגרש משני הינה כפופה לאישור הועדה המקומית, זמנית ומותנית בקביעת שטחים לצרכי ציבור. מוצע לקבוע כי יתווספו זכויות בניה בגין הריסת 'מבנה קיים' כמוגדר בתכנית והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215. ב. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.
	2. משפחת צדוק: רחוב ישרש 11 – יורשים מכח חוזה ממר רוזנהויז המופיע בנסחי הטאבו 	לקבל התנגדות זו בחלקה מוצע לקבוע בהוראות התכנית סעיף המבטיח תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת 'מבנה קיים' והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.
	המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. המגרש האמור משויך למדינת ישראל – מגרש 62.	לדחות התנגדות זו

א. הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. ב. נמליץ לרכז את זכויות המתנגדים ירון ומירב שרעבי במגרשים 58 ו-59, בהם מתגוררים בהמשך להצהרתם במפגש התושבים וככתוב בהתנגדות זו, להלן אב 9 ו-11. לפי מסמכי התכנית במגרש 58 משויכים מדינת ישראל, סימן טוב שרעבי ושרעבי גדעון ואבנר. נמליץ כי במגרש 58 ישויכו סימן טוב שרעבי, ירון ומירב שרעבי בלבד.	3. שרעבי ירון ומירב : א. בעלי שני בתים פרטיים הבנויים בקיר משותף ברחוב אב 9 ו-11. בחזקתם שטח של כ-1200 מ"ר סה"כ. לטענת המתנגדים, שטח החזקה בפועל אינו תואם את המצוין במסמכי התכנית. ב. בעלות ירון ומירב שרעבי קבועה במסמכי התכנית במגרשים 43 ו-59 בשונה מחזקתם בפועל בכתובת האמורה לעיל (מגרשים 58 ו-59).  סעיפים 15-16 בהתנגדות (להתנגדות מצורף נסח טאבו)	
לקבל התנגדות זו בחלקה ולשנות את שיוך המגרשים לבעלים בהתאם.		
הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.	4. שרעבי ציון רפאל : ע"פ נסחי הטאבו רשום כבעלים של 169 מ"ר, בפועל בעלים של כ-400 מ"ר. הטבלה יצרה משגה הפוגע קניינית במתנגדים בהתייחס למצב הנכנס.  סעיף 17 בהתנגדות	
לדחות התנגדות זו		
הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.	5. כהן חיים : המתנגד הינו בעלים של בית פרטי בשטח של 90 מ"ר במגרש של כ-150 מ"ר. קיים פער בין הרשום בנסחי הטאבו לבין חזקתו בפועל. 	
לדחות התנגדות זו	(להתנגדות מצורף נסח טאבו 56/17481 ותשלום ארנונה ל-90 מ"ר – בכתובת חירותינו 62)	

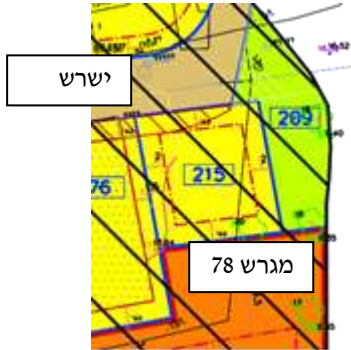
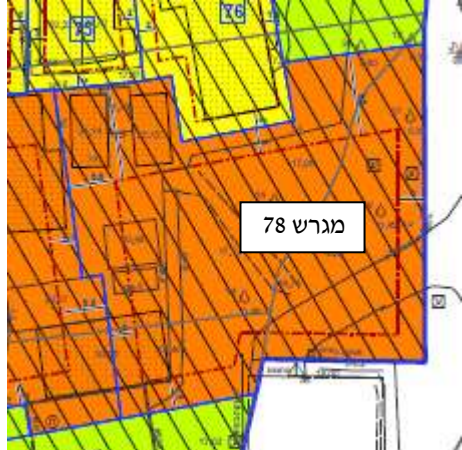
התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת 1 - 0021-24ב' -	
---	--

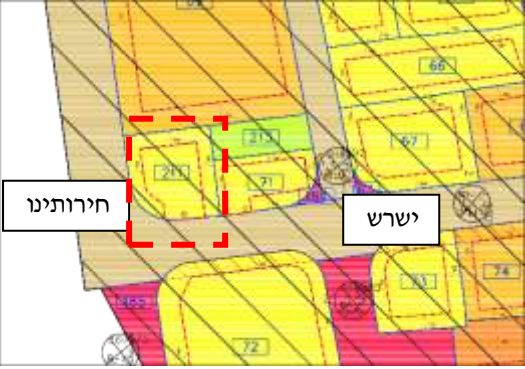
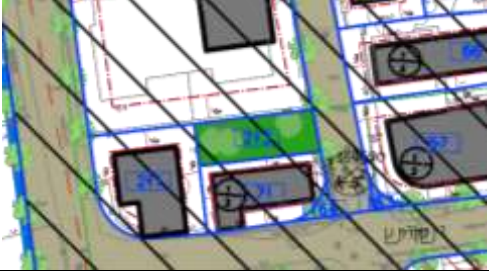
הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. מבחינת עקרונות השומה אין הבדלה בהיקף זכויות הבניה בין מבנה אחד לשלושה.	6. שרעבי יהודית: בחזקת המתנגדת שטח של כ-3,000 מ"ר ברחוב אלול 25. על פי טבלת האיזון נקבע שטח של 507 מ"ר, הקטן משמעותית מחזקתם בפועל. כמו כן, יש להתייחס לכך כי בפועל קיימים בשטח שלושה מבנים ואין להשוותם לזכויות של מבנה/יחיד אחת. 	
לדחות התנגדות זו		
טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת עפ"י החוק והתקנות רק על בעלים הרשומים בנסחי הטאבו. המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. ככל ויומצאו חוזי רכישה ממר רוזנהויז יוקצו זכויותיו בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין, בלבד, על שמו. דהיינו, יוקצו זכויות בכתובת אלול 7. כתובת אלול 7 - מגרש 10 בתכנית- יועד לבעלים: מדינת ישראל. מר רוזנהויז ז"ל ממוקם בתא שטח 77 ולו כ-21 מ"ר זכויות בניה בכלל התכנית.	7. כהן- כהן תמים- צדוק, אלול 7: המתנגדים מתגוררים ברחוב אלול 7 וזאת ע"פ הצהרתם והמסמכים הנלווים. לטענתם מר רוזנהויז ז"ל מכר את זכויותיו, אולם, העסקה לא נרשמה ולא הוסדרו זכויותיהם בנסחי הטאבו ועל כן לא נכללו במסמכי התכנית. המתנגדים מבקשים כי הועדה המקומית תסדיר זכויות אלו בהתאם לאסמכתאות המוצגות.  (להתנגדות מצורפים חשבון מס רכוש, הסכמים וחווזה מכר, חשבון ארנונה ומכתב שיקום שכונות של משרד הבינוי והשיכון)	
לדחות התנגדות זו		
פוטנציאל התכנון בשכונת עזרא נקבע מכבר בתכנית מאושרת 2215ג. לפיכך ובהתחשב במטרת התכנית, שבאה להסדיר מצב קנייני ורישום המגרשים בחלקות המושע, מוצע לדחות התנגדות זו.	8. פוטנציאל השבחה- הפוטנציאל באזור מגורים ב' כמוגדר ב-2215ג עולה עשרות מונים ביחס לבניה רוויה. קביעת השמאי בתכנית 'דרום גן השוטר' מקיימות זכות לתבוע פיצויים ככל שתאושר ולערור על דרך אישורה לוועדת הערר, כל עוד לא נבחן, ע"פ המתנגדים, המצב הנכנס לאשורו.	סעיפים 18-20 בהתנגדות
לדחות התנגדות זו		

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

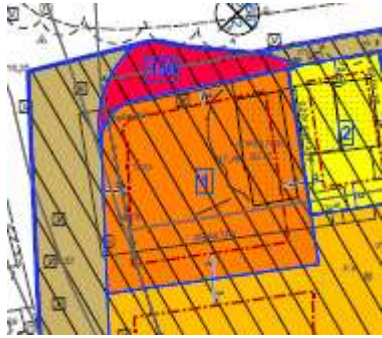
			9. מטרת המחוקק- התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כהגדרתה בסעיף 122 לחוק. התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות (סעיף 21 בהתנגדות). לאור האנומליה שנוצרה לשאלת הזכאות- מבקשים המתנגדים מהוועדה המקומית את מינויו של בורר מוסכם שייקבע במעמד הדיון. במידה ולא תהא הסכמה, תתבקש ועדת הערר כלשון סעיף 122(4) לחוק בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית למנות בורר שיכריע. המתנגדים מציעים למנות כבורר מוסכם את שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי לחילופין את השופטת בדימוס ד"ר רות לבהר שרון סעיפים 21-22 בהתנגדות וסעיף 26
			10. הנפקות המשפטית – המתנגדים מדגישים את חיוניות מינוי הבורר טרם אישורה של התכנית המוצעת. כל עוד לא קיים איזון בין זכויות הבעלות הקיימות במצב בפועל לעומת המצב התכנוני החדש אין לאשר את ההליך על מתכונתו. סעיפים 23-25 בהתנגדות
			הליך התכנון מלווה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת ליווי מקצועי נוסף. לדחות התנגדות זו
		02	חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר
			המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת אלול 7 המסומן בתכנית כמגרש 10 ומוקצה לרשות מקרקעי ישראל. לטענת המתנגדים רכשו את הבית והמגרש בשנת 1965 עם חוזה קניה (מצורף). תהליך רישומו של הבית בנסחי הטאבו טרם הושלם. על פי הצהרתם, המשפחה נמצאת בימים אלו בהליך הסדרת מעמדם במקרקעין ורישום זכויותיהם בנסחי הטאבו.  לדחות התנגדות זו

התוכן 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	מס' החלטה 13/11/2024 1 - 0021-24
---	---

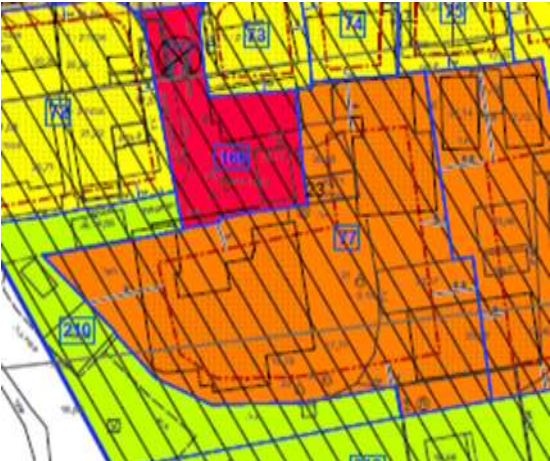
על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את התנגדותו ולהעתיק את זכויותיו בתכנית למגרש 43 הנמצא בכתובת תשרי 63א. בהתחשב בשטח הרשום בטאבו למתנגד לעומת שטח מגרש 43, תינתן הקצאה במגרש זה גם למדינת ישראל.	המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63 א. במסמכי התכנית שויך למגרש 58 הנמצא ברחוב אב ולא למגרש 43 בו מתגורר. המתנגד מבקש כי טעות זו תתוקן בהתאם להצהרתו ולמסמכים הנלווים. 	03 גדעון שרעבי
לקבל התנגדות זו ועדכון מסמכי התכנית בהתאם	(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתא, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)	
מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 215 בשטח של 156 מ"ר.  	המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.  (להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)	04 עשהאל מוגמי
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.		

מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד מגרש ריק חלופי, ללא שותפים – מגרש 211, בקרן הרחובות חירותינו וישרש.  	א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.  (להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו	שמעון טוב	05
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.			
הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.	ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.		
לדחות התנגדות זו			
ראה מענה להתנגדות בסעיף א	ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.		
לקבל התנגדות זו			

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת 1 - 0021-24ב' -	
---	--

ראה מענה להתנגדות בסעיף א השותפים המוצעים ע"י המתנגד אינם מופיעים בנסחי הטאבו ועל כן אינם מהווים חלק מתכנית זו, כמו כן, לא בוצעה פניה מצדם לוועדה. לדחות התנגדות זו סעיף זה בהתנגדות אינו רלוונטי לאור המענים הקודמים.	ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קנייניו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.	
נמליץ לקבוע בהוראות התכנית כי אופן חישוב הזכויות לבעלים אשר בבעלותם מעל 1000 מ"ר בנסחי הטאבו יהיה לפי 120% ולא על פי 80%, בהתאם לתכנית 2215ג. אופן פילוג הזכויות במגרשים השונים אליהם שוך המתנגד יבוצע לאחר הטמעת חישוב זכויות אלו ובדיקה תכנונית ושמאית כך שיתאים להוראות תכנית המתאר תא/5000.	א. אופן חישוב הזכויות – המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל- 120% במגרשים אליהם שויד. חישוב זה נובע מהיקף הזכויות הרשום בנסחי הטאבו בחזקת המתנגד ובהתאם לתכנית 2215ג.  <i>סעיף 1 בהתנגדות</i>	עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 09.05.18
לקבל התנגדות זו בחלקה.		06
העתקת זכויות אלו וריכוזן במגרש 01 תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 ואינה עונה על עקרונות התכנון העירוני בשכונה והשומה בתכנית זו.	ב. העברת זכויות ממגרש 40 למגרש 01 - לטענת המתנגד זכויות הבעלים הרשומים במגרש 40 משפחת צוברי המתגוררת בבית זה, נרכשו על ידו וטרם נרשמו בנסחי הטאבו (נכון למועד כתיבת המענה). המתנגד מבקש כי זכויות אלו ירוכזו במגרש 01 אליו שויד.  <i>סעיף 2 בהתנגדות</i>	
לדחות התנגדות זו		
בהתאם לנסחי הטאבו מומלץ לבצע עדכון זה	ג. העברת זכויות ע"ש המתנגד - העברת זכויות מעידן אור שלום במגרש מס' 01 ע"ש המתנגדת לאחר שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המתנגדת	
לקבל התנגדות זו	<i>סעיף 3 בהתנגדות</i>	

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת 1 - 0021-24ב' - 1	
---	--

מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים במגרש וסותרת את עקרונות התכנון. לדחות התנגדות זו	ד. הגבהת הבינוי במגרש 1- המתנגד מבקש את הגבהת הבינוי במגרש מס' 1 ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנית המתאר וכפי שהוצג בתכניות הקודמות, כך שניתן יהיה לממש את הזכויות הקיימות והעתידיות. <i>סעיף 4 בהתנגדות</i>	
מוצע להשאיר את התכנון כפי שהובא בפני הועדה. תכנית 50% עונה על עקרונות התכנון והוראותיה של תא/5000. זאת ללא שינוי יחס הצפיפות במגרש האמור. לדחות התנגדות זו	ה. הגדלת תכסית במגרש 1 - המתנגד מבקש את הגדלת התכסית במגרש מס' 01 מ-50% ל-60% כדי שלא תידרש הגבהת הבינוי מעל 8 קומות המותרות ע"פ תכנית המתאר. כמו כן, הגדלת הצפיפות מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד. <i>סעיף 5 בהתנגדות</i>	
בהתאם למענה בסעיף א. לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין אופן חישוב הזכויות. בהתאם למענה להתנגדות בסעיף א	ו. התאמת מסמכי התכנית למוצג בהתנגדות בנוגע לחישוב זכויות, גובה והתכסית בין המגרשים השונים אליהם משויך - שינוי טבלה 5 במגרש 01 בהתאם לפירוט המתנגד – 1,468 מ"ר עקרי / 400 מ"ר שירות - 21 יח"ד ב-60% תכסית. <i>(להתנגדות זו מצורף נסח טאבו)</i>	
העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.	ז. העברת זכויות המתנגד בין מגרשים - המתנגד מבקש כי זכויותיו במגרש 77 (763.14 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. המתנגד הצהיר כי נמצא בהליך סופי לרכישת זכויות של כ-400 מ"ר במגרש 78. 	עו"ד יורם פיינברג בשם גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 14.05.18
לדחות התנגדות זו	<i>סעיפים 1-3 בהתנגדות</i>	

מס' החלטה		התוכן	
13/11/2024		507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	
1 - 1		דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	
07	עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן	ח. פיצול מגרש 78- המתנגד מבקש לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים בגודל של כ-700 מ"ר כל אחד ולשייך את בעלותו למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתו את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.  סעיפים 4-5 בהתנגדות	מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.  לקבל התנגדות זו בחלקה.
		א. העברת זכויות המתנגדת בין מגרשים - המתנגדת מבקשת כי זכויותיה במגרש 77 (139.47 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. זאת מתוך הסכמה עקרונית עם מתנגד 06 גק. גבאי יזמות בניה ונדל" לשיתוף פעולה / מכירה. סעיפים 1-2 בהתנגדות	העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה. לדחות התנגדות זו
		ב. פיצול מגרש 78- המתנגדת מבקשת לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים ולשייכה למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתה את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי. סעיף 3 בהתנגדות	מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש. לקבל התנגדות זו בחלקה.
		ג. לטענת המתנגדת ברישומים מתואר גודל ששטחו 186.5 מ"ר במקום 196.5 מ"ר. סעיף 5 בהתנגדות (לא צורפו מסמכים לגיבוי טענה זו)	טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת על רשומות בלשכת רישום מקרקעין, נסחי טאבו, וזאת על פי החוק והתקנות. לדחות התנגדות זו

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

		ד. ביטול הפקעה שבוצעה בעבר – המתנגדת מבקשת כי תבוטל הפקעה של 20 מ"ר שבוצעה בשנים 1971-1996 לצורכי ציבור מאחר שבתכנית החדשה זכויות הבניה שהתקבלו נמוכות כלכלית בשל מימושן בבניינים רבי קומות להבדיל מצמודי קרקע.	
	לדחות התנגדות זו		
	על פי עמדת שמאי, הדבר אינו אפשרי בשלב זה	א. תיקון סדר רישום המגרשים ב'טבלאות הקצאה' כך שיופיעו בהתאם למספרו של המגרש המוצע בתכנית במרוכז ולא על פי גוש וחלקה במצב המאושר.	
	לדחות התנגדות זו		
	נמליץ על תיקון טעות סופר במסכי התכנית	ב. תיקון טעות סופר בה הושמטה מסעיף 1.6 בתקנון התכנית, 'יחס בין תכניות מאושרות קודמות', תכנית 1358 ד. סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1358 בתחום הקו הכחול.	
	קבלת התנגדות זו		

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 03- גדעון שרעבי, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

א. התנגדות מספר 01- סעיף 01, עו"ד רייסמן גור- יחס לתכנית 2215ג

ב. התנגדות מספר 01- סעיף 03, שרעבי ירון ומירב

ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי

ד. התנגדות מספר 05- שמעון טוב

ה. התנגדות מספר 06- עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ

ו. התנגדות מספר 07- עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן

ז. התנגדות מספר 08- מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, משפחת צדוק

ב. התנגדות מספר 01- סעיף 04, שרעבי ציון רפאל

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

- ג. התנגדות מספר 01- סעיף 05, כהן חיים
- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 06, שרעבי יהודית
- ה. התנגדות מספר 01- סעיף 07, כהן – כהן תמים – צדוק
- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 10-08, עו"ד רייסמן גור
- ז. התנגדות מספר 02- חאלו נושאפין וחאלו רבי מאיר

לתת תוקף לתכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: התוכנית פורסמה והוגשו 4 התנגדויות עד המועד הקבוע בחוק, 4 התנגדויות שהוגשו לאחר הארכת המועד והתנגדות נוספת של יורשי מנחם טוב אשר אינה מופיעה בדראפט. סוקרת את התוכנית.

עו"ד מורן גור: בקשנו שהועדה תמנה מומחה שיעשה בדיקה ויבחן כל מקרה לגופו. יש כאן כמה נקודות אקוטיות. מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה כאשר הרציונל לבוא ולעשות סדר בהם מקבלים תמורות שהם אקוולנטיות וראויות, צרפנו את כל האסמכתאות הרלוונטיות וזו הטענה שלנו למנות בורר מכריע. מפרט את פרטי ההתנגדות.

חאלו רבי מאיר: באנו לארץ ב-1962 ואבי קנה את הבית ולא דאג לרשום אותו על שמו. הבית כולו יושב על שטח של מינהל מקרקעי ישראל לפי התכנית. רמ"י אומרים שאין להם בעיה להעביר את השטח על שמו ברגע שיהיה הסדר של הקרקע בזמן פרצלציה. לכן הגשנו התנגדות ואנחנו מחכים לתשובת רמ"י.

עשהאל מוגמי: רכשתי בית ממשפחת אתר, מגרש של 196 מ"ר, מגודר ונמצא בין משפחת פינה לשרעבי. גרו בו אברהם ואסתר אתר. קניתי את המגרש ב-2006 ובדקתי בעיריה שאפשר לבנות במגרש ואמרו שאפשרי ואין דורש לשטח שלי. הוא שלי ואין סיבה שיוציאו אותי.

שמעון טוב: פירטנו את כל דברינו בהתנגדות שהוגשה. יש נסח מסודר ואדמה ששולמו עליה מיסים. כרגע הקטינו את השטח וצירפו לנו 71 שותפים במגרש בדרום השכונה ועל כך מבוססת ההתנגדות. אנחנו רוצים את השטח המקורי.

עו"ד יורם פיינברג: הגשנו התנגדות שפוצלה לשני מכתבים שונים. יש לנו שטחים שעולים על דונם ולכן צריך לחשב לפי 120% ולא 80%. חלק מהזכויות לא נרשמו על שמנו וצריך לסדר את זה. בקש אחד המתנגדים תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה על כל מה שנהרס. בקשנו שהזכויות שלנו ירוכזו במגרש מס' 01 והייתה טענה שבגלל הרח"ק עולה על המגבלות. להזכיר בתוכנית תא/5000 הועדה יכולה לקבוע רח"ק שעולה על הרח"ק המירבי בהתחדשות עירונית. מפנה לסעיפים בתוכנית שיש אפשרות להגדיל את הרח"ק ל-4 ואם זה יאושר הבעיות שלנו יפתרו. בנוסף גם אם יש בעיה אני רוצה להזכיר את מגרש 08 שניתן למינהל מקרקעי ישראל, בלי מחזיקים והמגרש יותר גדול ממגרש 01 והצפיפות שנתנה בו היא מחצית. אם הועדה תחליט להעביר כ-150 מ"ר ממגרש 08 אלינו כל הבעיות של כמות הבניה שאנחנו מבקשים במגרש 01 תיפתר ונאפשר את התוכנית. יש גורם שרוצה לממש את התוכנית ושהיא לא תהיה משהו תאורטי עם ריבוי פולשים ואי אפשר לממש את התוכנית.

אהרון מדואל: היכן בהתנגדות רשומה ההצעה.

עו"ד פיינברג: העברת 150 מ"ר אינה בהתנגדות ונטענת בע"פ כי תפתור את כל הבעיות למגרש 01. הייתה טענה שמשי צוברי גרה בבית הזה בטעות הזכויות רשומות על שמנו אבל במגרש 40 גרה משפחה אחרת ומר לאטי שרון גר שם ומה שרשום בפרוטוקול לא נכון. שמים אותנו במגרש על זכויות של משפחה שגרה שם.

לגבי מגרש 78-77 חלקה 78. העמדה שיהיו 2 בנינים אבל לא לחלק לשני מגרשים והסיכוי לממש את התוכנית קטנים מאוד כי יש פולשים. הבקשה שלנו לפצל את 78 ל-1, 78 ו-2.

בן שיאן רמי מייצג את ברטה (אימי): שיבצו אותי למגרש 77 ואני רוצה להיות במגרש 78 מאחר שב-78 יש אפשרות לממש את הזכויות. יש לי גם הסכם עם עופר גבאי יזמות שירכוש אותי בעתיד. הגודל של השטח בטאבו הוא 196.5 והכניסו אותי 186.5, ובעבר הפקיעו מהשטח 20 מ"ר אני רוצה שיבדקו.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
10021-24 - 1	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

יוסי אהרונ יורש מנחם טוב: בשנת 44 סבא שלי רכש את המגרש ויש תעודת רישום. מאז בנו בית עד 1973, ואז היו צריכים להתפנות. בשנת 81 עיריית ת"א הוציאה צו הריסה למבנה והוא נהרס. במהלך התקופה קבלנו בקשה לפינוי פסולת, פנינו לעיריית ת"א ועמדנו בכל ההתחייבויות. עכשיו שמגיעים למימוש השטח אומרים לנו להתחלק עם עוד כ-70 איש, אנחנו רוצים להנציח את המצב שהיה מגרש משותף עם שמעון טוב.

מוצגות התנגדויות בע"פ ללא שהוגשו קודם לכן

שרון לאטי: את מגרש מס' 40, אלול 17, קניתי אותו ב-2008 ועופר גבאי הודיע שזה לא שייך אליו. **חן שרעבי** גר ברח' זרעים 8: קניתי את הבית ב-2007 ממשפחת ישמח משה, אין טאבו לבית והמגרש רשום בתכנית על מינהל מקרקעי ישראל ואני גר שם עם משפחה. **איל רונן:** הציג התנגדות מה"ע. **מיכל שרון:** הקריאה את ההתנגדות של גדעון שרעבי שלא הגיע לדיון.

מענים:

איל רונן: מהות התוכנית היא להסדיר את השטחים לבעלים בין אם נוכחים ואם לא, את הזכויות במקרקעין שהם נמצאים. אנחנו משתדלים שלא להקצות שטח שלא שייך למישהו אחר. **אהרון מדואל:** אם הייתם עושים מיפוי כמו שצריך לקחתם את ההסדר כמו קרקע חקלאית **דני ארצי:** נעשתה בדיקה מדוקדקת. **ליאור שפירא:** למה רק בשלב ההתנגדויות מבררים למי כל שטח שייך **איל רונן:** עשינו סקר ולא לכולם נפתחה הדלת. בהליך ההתנגדויות לא פעלנו בצורה עיוורת והמשמעות של האמירות של האנשים יצטרכו לקבל ביטוי. **מלי פולישוק:** אתם אומרים- מקבלים התנגדויות אבל אני מעביר לחלקה אחרת. למה לאחד ככה ולשני אחרת.

מענה להתנגדויות

מיכל שרון: מקריאה את התשובות להתנגדויות מתוך הדראפט. בנוסף מציגה את השינוי בהקצאת המגרשים למר עשהאל מוגמי ומר שמעון טוב בהמשך להתנגדותם של יורשי מנחם טוב, אשר אינה מופיעה בדראפט ומענה להתנגדות משפחת נדר.

קריאה מהקהל

נתן אלנת: ברגע שתסדירו את ההסכם שלכם מול המינהל, המינהל יוכל להעביר את הזכויות על שמך.

איל רונן: אנחנו ממליצים למצות את הזכויות במגרש ריק אחר.

מלי פולישוק: למה?

מיכל שרון: בנוגע לעשהאל מוגמי המגרש במושע ריק ומוצע שיינתן לו שטח חלופי בתחום שצ"פ בתוכנית המופקדת.

איל רונן: המבקש מבקש לבסס את מעמדו במגרש ריק. בפועל אנחנו ממליצים למצות את הזכויות באותו מגרש שהוא גדול יותר עבור בעלי נכסים שיש להם יותר זכויות מאשר שיש למבקש.

אהרון מדואל: כרגע הוא נמצא בשצ"פ?

איל רונן: כרגע יש לו זכויות במקרקעין (בטאבו) והוא מחזיק במגרש מסוים במושע.

קריאה מהקהל

איל רונן: מוסיפה לשטח הזה צריך לבדוק זאת.

מיכל שרון: ממשיכה במענה להתנגדויות

קריאה מהקהל

אהרון מדואל: אנשים במידה ונקבל את ההתנגדות ונגדיל את מגרש מס' 1 מגרש מס' 40 יישאר ללא בעלים.

עופר גבאי: מנהל גק גבאי יזמות, קנינו הרבה שטחים כל מטר שקנינו דיווחנו ואנחנו מבקשים לרכז וקבלנו את ההסכמה. קנינו וראינו את התכנית עם בנין של 24 יח"ד, אמרנו אם יש יתרה מסכימים שיעבירו אותנו בשותפות עם אחרים קבלנו את הזכויות. בשלב מסוים ראינו שהתוכנית ירדה מ-8 קומות ל-6 ומ-24 יח"ד ל-15 יח"ד. שאלתי למה, ענו כי הרחיק לא מספיק אז למה לא הגדלתם לי את המגרש. אין שום בעיה להעביר אלינו 100/200 מ"ר. מצד שני המגרש 78 בהתחלה היה מגרש אחד שנקרא מגרש 77 שלעולם לא יבנה. הצוות קבל את ההצעה שלי אבל שמו אותי בחלק שלעולם לא יבנה בגלל שיושבת שם משפחה עם יורשים בטאבו שאומרת שהיא לעולם לא תתפנה. אני לא אכנס איתם לבימ"ש. בקשתי להעביר את הזכויות שלי למגש 78. במגרש 40 הודעתי לאיילה ולאיל מצוות תכנון זהו מגרש של בית של שרון לאטי אף פעם לא היה לי שם זכויות וגם לצוברי לא היו זכויות.

עו"ד מורן גור: הנסתר רב על הגלוי לא נתנו תשובות כמו שצריך מדובר בבעלי זכויות שהבאנו את כל האסמכתאות וגם הרישומים בטאבו לא תואמים. ציפיתי שהמשיבים יראו עין בעין את הדברים כדי שלא

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
10021-24 - 1	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

יעלו כל מיני טענות. במקום שהתוכנית תעשה סדר היא עושה יותר בלאגן. ולכן אני מבקש שיבחר כאן בורר.

חאלו רבי מאיר : מסביב לבית שלי יש בניינים של 6 עד 8 קומות ולבניין שלי נשאר 3 קומות אני מבקש להגדיל את אחוזי הבניה במקום .

איל רונן : התוכנית למעשה פשוטה במרחב שהוא מורכב. יש מעל 100 בעלים מחזיקים בנכסי טאבו, מחזיקים במקרקעין שהם לא בעלים ובכל המרחב אנחנו באים לעשות הסדר כדי שהמעמד יהיה מוסדר בקרקע. אחרי שהופקדה התוכנית קיימנו מפגש עם כל תושבי השכונה ומפגשים פרטניים, עודדנו אותם להגיש התנגדות ולהסביר את הטענות שלהם. בתוך המרחב הזה בדקנו את כל הנתונים כדי שכל אחד יוכל להסדיר את מעמדו. כל יתר הנושאים נתנו להם מענה. לגבי מגרש 40 הנושא ייבדק לאור טענותיו של לאטי שרון שהוצגו כאן בע"פ ללא שהוגשה התנגדות, אנחנו יכולים להתייחס להתנגדויות שהוגשו. אנחנו מבקשים לתת תוקף לתוכנית, אנחנו יכולים לחזור לפני פרסום למתן התוקף לדווח לוועדה אם ידרש פרסום לפי סעיף 106ב.

נתן אלנתן : עקרונית מאשרים את התוכנית והדברים שטעונים בדיקה נבדוק.

הראלה אברהם אוזן : נשמעה טענה לשמאי בורר. התוכנית מאוזנת ונעשתה עבודה יסודית ואין צורך למנות שמאי בורר כי הוא לא יתן פתרון לטענות קנייניות וזכויות שאינן רשומות בטאבו. הצעתי היא שהצוות יתכנס ויבדוק את שתי הטענות תוך שבועיים ויביא להמשך דיון פנימי לצורך קבלת החלטה לאחר קבלת חוות"ד הצוות באם לקבל את ההתנגדויות ובאם קבלת ההתנגדויות המצריכה פרסום של 106ב'.

נתן אלנתן : ולהוסיף את הסוגיות לבדיקה

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצות הצוות כמפורט מעלה במהלך הדיון ולבצע בדיקה לעניין הטענות שהועלו במסגרת הדיון:

1. לאטי שרון – בחינת הבעלות בפועל לגבי המבנה במגרש 40, בכתובת אלול 17.
2. בא כח עו"ד יורם פיינברג - הקצעת זכויות מתנגד מספר 06 ממגרש 40 (תלוי בדיקה סעיף 1 לעיל) וריכוז במגרש 01. הגדלת שטח מגרש 01 ע"ח שטח מגרש 08 (בבעלות רמ"י) לטובת מיצוי זכויות הבניה בבעלותו.

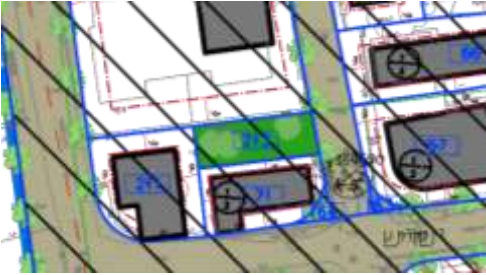
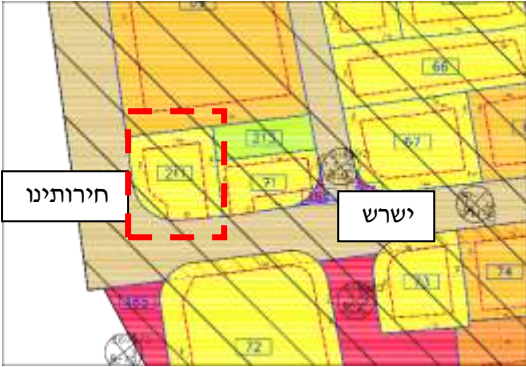
לאחר הבדיקה לשוב ולדון בדיון פנימי בתוך שבועיים עם ריכוז המלצות הצוות התכנוני ובחינת הצורך בפרסום 106ב.

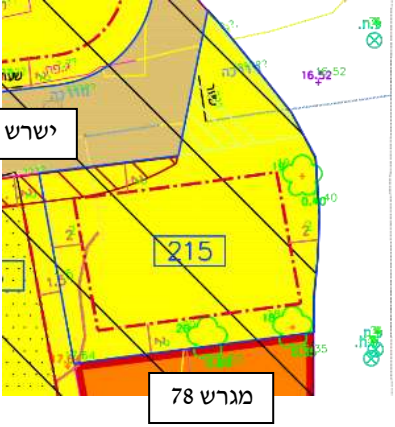
משתתפים: ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו

להלן תיקון לדראפט עבור ההתנגדויות כפי שהוצגו ופורטו במהלך הדיון שהתקיים ב- 01.08.2018

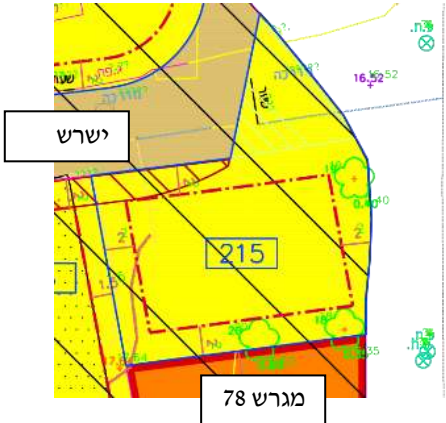
המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון / שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי / יהודית / שרה נדר / משה צדוק /	המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו בתחום התכנית כי אם בחלקה מערבית לרחוב תשרי שטרם פורקה למגרשים. בשל כך ועפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בתחום התכנית בלבד.
	11. משפחת נדר: שרה נדר רשומה בנסחי הטאבו של חלקה 17 גוש 6034 אך מתגוררת בפועל ברחוב אלול 1א הנמצא בתחום התכנית.	לדחות התנגדות זו.
		לפי מסמכי התכנית מגרש 6 שויך למדינת ישראל

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

	שושנה ברוכים / שארם דליה	
 מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 211.  לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.	המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.  (להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)	04 עשהאל מוגמי

מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 09, יורשי מנחם טוב – מגרש 215. 	א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית. 	05 שמעון טוב	
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.	(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו		
הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.	ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.		
לדחות התנגדות זו			
ראה מענה להתנגדות בסעיף א	ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.		
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.			
ראה מענה להתנגדות בסעיף א	ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קנייניו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.		
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש			

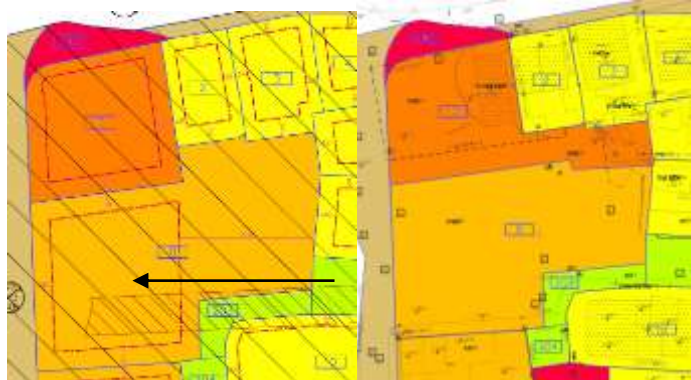
מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

עצמאי עם יורשי מנחם טוב.			
מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 05, שמעון טוב – מגרש 215.	א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.	יורשי מנחם טוב	09
			
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.	(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה למבנה מסוכן וצו ירושה)		
הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.	ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.		
לדחות התנגדות זו	ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש. המתנגד מציע את מר שמעון טוב כשותף כמצב שהיה בעבר.		
ראה מענה להתנגדות בסעיף א			
לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.			

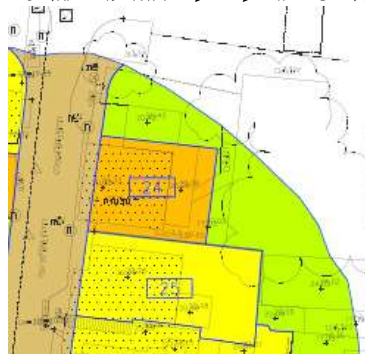
דיווח וחוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 24-0021	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

- א. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז זכויות הבניה אשר יועברו ממגרש 40 ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.
- ב. **מגרש 8** – בהתאמה לסעיף מעלה יוקטן מגרש 8, הצמוד למגרש 1 ושויך לרמ"י, בכ-150 מ"ר ללא פגיעה בזכויות הבניה.
- ג. כפועל יוצא משינוי מגרשים אלו (מגרש 1 ו-8) מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב יוגדר כי פיתוח השטח הפתוח ביניהם יהיה אחוד, ללא גדרות ומחיצות.
- ד. **מגרש 40** – לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון וזאת לאחר בחינת המסמכים (חוזה מכר ונסח טאבו), מוצע לקבוע את הבעלות במגרש למר לאטי שרון. יצוין כי במסגרת מהלך זה סך זכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות במגרשים 24, 28 ו-77. נוכח הצגת המסמכים המשייכים את בעלותו אך ורק למגרש 40, מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.
- לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה והועלו בדיון בע"פ יומלץ פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה ל-20 מגרשים – מגרש 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 24, 25, 40, 62, 69, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 209, 211.
- מגרש 1** - הגדלת המגרש והעברת זכויות הבניה בהתאם למפורט. פרסום 106ב למגרשים 2, 3, 4, 6, 7, 8 הסמוכים.
- מגרש 8** – הקטנת המגרש בכ-150 מ"ר ללא שינוי בזכויות הבניה.
- מגרש 24** - הגדלת השצ"פ והקטנת מגרש המגורים ללא פגיעה בזכויות הבניה. פרסום 106ב למגרש 25.
- מגרש 40** – ריכוז זכויותיו של מר שרון לאטי בתחום התכנית במגרש 40 והשארתו במגרש 24 עם בן משפחה.
- מגרש 78** - מתן אפשרות להקמת שני מבנים בתחום המגרש במסגרת תכנית העיצוב – פרסום 106ב למגרשים 77, 75, 76 הסמוכים.
- מגרש 211** - הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 04, מר עשהאל מוגמי. פרסום 106ב למגרשים 69, 71, 72.
- מגרש 209** - הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 05, מר שמעון טוב ולהתנגדות 09, יורשי מר מנחם טוב. פרסום 106ב למגרשים 62, 76, 78.



מגרש 1- תשריט מוצע - עם הגדלת מגרש 1



מגרש 1- תשריט מופקד



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
10021-24' - 1	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

מגרש 24- תשריט מופקד
מגרש 24- תשריט מוצע – שינוי בשל ריכוז זכויות
במגרש 40

מגרש 24- תשריט מופקד

בישיבתה מספר 18-0018' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: בדיון בהתנגדויות הקודם הוחלט כי צוות מזרח יבדוק כמה מהמקרים שנדונו ויוחזרו לדיון עם עדכונים.

מיכל שרון: במהלך הדיון הוצגו שני נושאים שהובאו בע"פ על ידי מתנגדים ועליהם התבקשו לתת חוו"ד:

- ה. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז חלק מהזכויות ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. כתוצאה מההגדלה של אותו מגרש יוקטן המגרש הסמוך מגרש 8 ששויך לרשות מקרקעי ישראל.
- ו. **מגרש 40** - התנגדות נוספת של מר שרון לאטי מוצע לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון בע"פ על ידי מר לאטי וזאת לאחר בחינת המסמכים שהעביר אלינו לאחר הדיון. מוצע לקבוע את הבעלות במגרש 40 למר לאטי. יצוין כי סך כל הזכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות בשלושה מגרשים. כתוצאה מכך מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

איל רונן: בקשנו ממר לאטי מסמכים והדבר היחיד שהוא העביר דרך עו"ד היא בעלות או הסכם רכישה חוזה על אותו מגרש שהוא ביקש שנשייך אותו אליו לאור זה השארנו אותו עם אחיו וריכוזנו את כל הזכויות שלו במקום שהוא ביקש.

מיכל שרון: מציגה את המגרשים במצגת. לאור ההתנגדויות שהובאו לוועדה והועלו לדיון בעל פה מומלץ פרסום 106' לגבי 20 מגרשים המצוינים בדרפט לתקופה של 60 יום (לאותם 20 מגרשים).

נתן אלנתן: 20 מתוך כמה

מיכל שרון: מתוך 80 מגרשים.

נתן אלנתן: למה לא לפרסם לגבי כל המגרשים כי אולי יהיו חדשים עדיף לאפשר.

איל רונן: זו הפקדה מחודשת.

עמית גולדשטיין: הם רק מפרסים שינוי.

רותם לירון: 106' זה פרסום למי שנפגע מהתוכנית ולא נקבע כיצד יפורסם.

איל רונן: אם אנחנו מפרסמים מחדש צריך להיות נימוק שהתוכנית לא הייתה טובה וזאת לא ההמלצה של הצוות. ההמלצה של הצוות לעשות פרסום ע"פ סעיף 106'

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת הצוות לפרסום 106' ל60 ימים ברוטו מיום משלוח ההודעה.
יש לשלוח הודעות לפי סעיף 106' למגרשים העלולים להיפגע כמפורט בחוו"ד הצוות.

משתתפים: גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, נתן אלנתן

נשלחו הודעות לפי סעיף 106' בתאריך 10.4.19.
פורסם בעיתונות (3 עיתונים) בתאריך 02.05.19.

להלן רשימת התנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106' (סה"כ 7 התנגדויות):

1. עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ובנותיה של שרה אגאי ז"ל.
2. עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
3. שרעבי גדעון – תשרי 63, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו
5. עו"ד יורם פיינברג בשם ג'ק גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ – רח' קלישר 30, ת"א יפו – 03-5165500

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

6. שרעבי רבקה – סמטת זרת 4, ת"א יפו

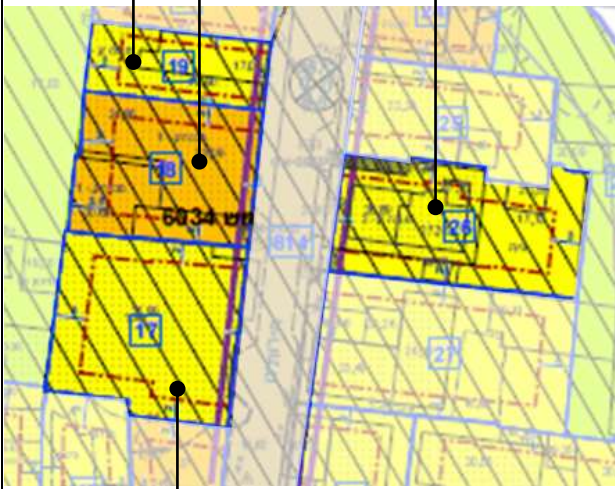
7. עו"ד חיים עזיאל בשם מר אמסלם

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	1. פגיעה בזכויותיהם של המתנגדים- הקטנת שטח הדירות בטבלאות האיזון משטחן בפועל. ליורשות הגב' שרה הגאי דירה בשטח של 53.71 מ"ר וזאת בנוסף לאחוזי הבניה. בבעלות משפחת יעקובי דירה בגודל 36 מ"ר. קיימת פגיעה בזכויותיהם ע"פ דין. אין שמירה והכרה במצבם ערב התכנית כמצב נכנס לעומת מצב יוצא. סעיפים 3,4,6-10,14-17,29,31 בהתנגדות (להתנגדות צורף חוזה מכר דירה, זיכרון דברים מ-8.10.95, הסכם מכר מ-20.08.2008, מדידה)	הקצאת זכויות הבניה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. היקף הבניה הקיימת בפועל של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.
		לדחות התנגדות זו
	2. שיוכם בתכנית לעומת מיקומם בשטח- בתכנית הנדונה מוקמו הבעלים במגרש 78. בפועל דירותיהם ממוקמות במגרש 14 (רחוב חירותנו 62, שכונת עזרא). סעיפים 6,7,10,16,29,30 בהתנגדות	על פי הצהרת המתנגדים והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את ההתנגדות בנושא ולהעתיק את זכויותיהם בתכנית למגרש 14 הנמצא בכתובת חירותנו 62. עדכון מסמכי התכנית ובהתאם לשיוכם זה. מגרש 14 רח' חירותנו 62
		לקבל התנגדות זו

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

		3. יחס לתכנית 2215-ג התכנית המוצעת מתעלמת מהמצב המאושר ע"פ תכנית במ/2/2215 ג. • אחוזי בניה בסיסיים למגרש משני הינם 80% • תמורת הריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה במבנה החדש. • תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש למגרשים משניים שגודלם לפחות 200 מ"ר תינתן תוספת של 3% לכל קומה שתבנה. • במצב המוצע שיעור ההפקעה המשוקלל 23% תוך התעלמות מהקבוע בתכנית 2215 ג ומהמצב בפועל. סעיפים 18-25 בהתנגדות	הקצאת הזכויות נעשית עפ"י הרישום בלשכת רישום מקרקעין ועפ"י הוראות תכנית 2215 ג. זכויות הבניה נתנו עפ"י תכנית 2215 ג בשיעור של 80% משטח מגרש נטו. בפועל קיימת תפיסת חזקה מעבר לרישום בטאבו. טבלת ההקצאה מבוססת רק על רישום בלשכת רישום מקרקעין ולא על המצב בפועל. התכנית כן מאפשרת את תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית 2215 ג בגין הריסת מבנה ואיחוד מגרשים. הוטמע במסמכי התכנית ב-01.04.2019 לאחר הדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-15.08.2018.
		לדחות התנגדות זו	
		4. חלות הוראות ס 127 לחוק התכנון והבניה- התכנית בניגוד להוראות סעיף 127(ד) לחוק ויש בה להשפיע על זכויות המתנגדים סעיפים 26-27 בהתנגדות	המדובר בתכנית אשר מהותה הסדרת חלקת המושע למגרשים עבור הרשומים בנסחי הטאבו. סעיף 127 'איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים' אינו רלוונטי לתכנית זו, כיוון שלא מתקיים איחוד אלא הפרדת בעלויות.
		לדחות התנגדות זו	
		5. טבלת ההקצאות עומדת בניגוד לס' 4 לתקנות התכנון והבניה סעיף 28 בהתנגדות	טבלאות איזון והקצאה בוצעו על פי חוק וע"י שמאית מטעם ועדת המשנה לתכנון ובניה. הטבלה אינה סותרת את התקנות כפי שנטען.
		לדחות התנגדות זו	
		6. מקור הכנסה דירות אלו מהוות מקור הכנסה וכיסוי חלק מהוצאות המחיה למתנגדים. סעיף 32-33 להתנגדות	לאחר סיום הליך הפרצלציה המבוצע ביוזמת עיריית ת"א-יפו ניתן יהיה לשייך את הנכסים הללו לבעליהם ולרושמים בטאבו. הליך זה בלבד משביח את הנכס הקיים ומאפשר לבעליו לפעול בקניינו ללא שותפים רבים כפי שקיים במושע כיום.
		לדחות התנגדות זו	
		7. בקשת המתנגדים מהועדה • מינוי בורר מוסכם להכרעת זכאות המתנגדים • בהעדר הסכמה לפנות לוועדת ערר מחוזית בשיתוף יו"ר הועדה המחוזית שתמנה בורר מטעמה. • לדחות את מתכונת התכנית ולשנותה באופן שלא יגרום נזק למתנגדים	הליך התכנון מלווה על ידי שמאית ועדת המשנה לתכנון ובניה ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לווי מקצועי נוסף. המתנגדים זומנו להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה.

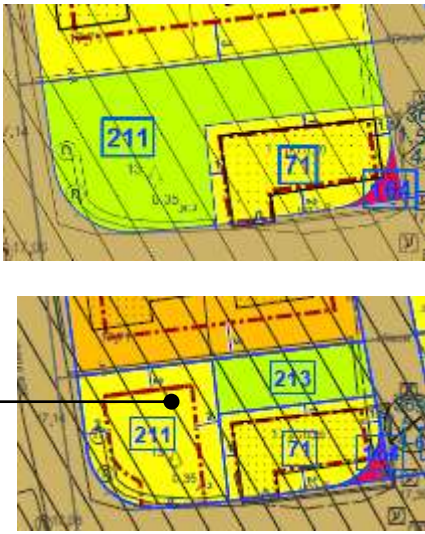
מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 24-0021	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

	• זימון המתנגדים לדיון להשמעת טענותיהם. סעיף 34 להתנגדות	לדחות התנגדות זו
2	1. הפרת עקרונות השומה- חלוקת הזכויות אינה תואמת את התפיסה בפועל. סעיפים 8-10 בהתנגדות מגרש 17 (חרותנו 52): לתחום זה אין התנגדות (ירדנה ויחזקאל כהן) מגרש 18 (חרותנו 50 א): חזקה בפועל - 142 מ"ר טבלאות האיזון - 220 מ"ר יחד עם מדינת ישראל מבקשים תיקון לפי המצב בפועל והוצאת מדינת ישראל (ירדנה ויחזקאל כהן) מגרש 19 (חרותנו 50): זכויות רשומות בטאבו במושע - 142 מ"ר חזקה בפועל - 187 מ"ר (184 מ"ר הערכת שמאי) טבלאות האיזון - 110 מ"ר מבקשים תיקון ע"פ המצב בפועל (אהובה ואליהו כהן) מגרש 26 (חרותנו 49): זכויות רשומות בטאבו במושע - 270 מ"ר חזקה בפועל - 377 מ"ר טבלאות האיזון - 257 מ"ר מבקשים תיקון ע"פ המצב בפועל (אהובה ואליהו כהן) עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן 	הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. היקף הבנייה הקיימת בפועל של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. עקרונות השומה לתכנית הפרצלציה קובעות ומסדירות את איזון זכויות הבניה ביחס לשטח המגרש המוקצה לעומת שטח במצב נכס. מגרשים 18 ו-19: על פי המסמכים שהועברו ומצב המבנה בשטח (תמונה מטה) מוצע לאחד את מגרשים 18,19 – לבעלים אהובה ואליהו כהן וירדנה ויחזקאל כהן ביחד עם מדינת ישראל כבתכנית המופקדת. מגרש 26: מעיון בתיק הבניין ברח' חירותנו 49 הוצא היתר בניה בספטמבר 2001 לפיו שטח המגרש 220 מ"ר (ולא 377 מ"ר כפי שנטען בהתנגדות) ושטח עיקרי עפ"י ההיתר ללא חדר יציאה לגג 176 מ"ר. 
	סעיפים 1-6, 14 בהתנגדות	לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין איחוד מגרש 18 ו-19 בהתאם להיותם יחידה אחת בשטח.

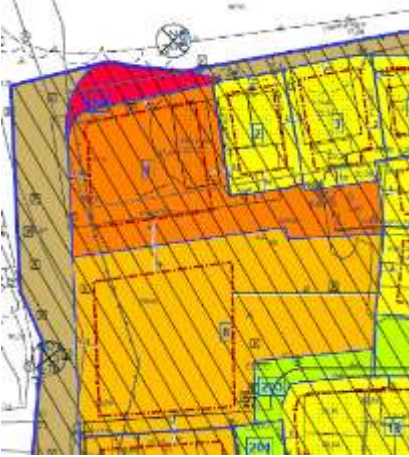
התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת 1 - 24-0021	
---	--

הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין.	2. אי ביצוע איזון ראוי לא בוצעה הגדלת זכויות הבניה בהתאם לעקרונות השומה.	
לדחות התנגדות זו	סעיף 11 בהתנגדות	
הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין. כמו כן, האיזון המוצע ע"י המתנגדים משמעו פגיעה בציבור והוא אינו עומד בעקרונות השומה לתכנית.	3. שמירה על זכות הקניין- חוק יסוד כבוד האדם וחירותו. גריעה מהשטחים המוחזקים על ידם בפועל, בניגוד לעקרונות השומה שנקבעו. לשם שמירה על זכות זו מציעים את הגדלת השטחים ע"ח השצ"פים הצמודים או ביטול חלקה של המדינה במגרש 18, חרותנו 50א.	
לדחות התנגדות זו	סעיף 12 בהתנגדות	
על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לרכז את זכויותיהם של גדעון וגילה מזל שרעבי במגרש זה ללא שותפים נוספים, כפי שהתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות. מוצע להעביר את זכויותיהם של אבנר ויוכי שרעבי למגרש 60 ולרכזם במגרש זה.	המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63א. במסמכי התכנית שויך מגרש זה הן למר גדעון שרעבי והן למר אבנר שרעבי. מבקש כי זכויותיו ירוכזו ללא בעלים אחרים.  מגרש 43 (להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתה ע"ש שרעבי גדעון וגילה מזל, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)	3 גדעון שרעבי
לקבל התנגדות זו		
מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד בשעתו ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, הוקצה למתנגד מגרש 211 ללא שותפים בשטח 135 מ"ר. המגרש שהוקצה מאפשר את מימוש זכויות המתנגד במלואן ללא שותפים.	הקצאת מגרש ללא שותפים במסגרת התנגדותו לתכנית הוקצה למתנגד מגרש 211 ללא שותפים (התנגדות מס' 4). המתנגד טוען כי המגרש אותו רכש במקור רחב ידיים, במיקום שקט ומרוחק מתנועת רכבים וסמוך לפארק. לעומתו מגרש 211 אשר הוקצה לו בתכנית, קטן, בסמיכות לכביש ראשי ואינו בסמיכות לפארק. כפי שנמסר מרבית הדיירים נשארו במקומם במגרשים בהם מחזיקים שנים רבות כמתנגד. העתקת המתנגד מהמגרש מהווה פגיעה בזכויותיו.	4 עשהאל מוגמי

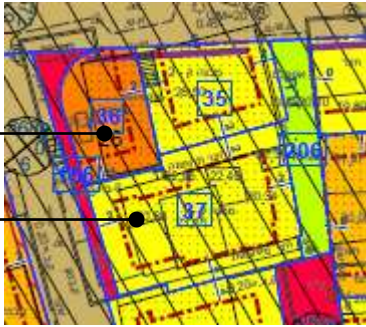
מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

		 גרסת הפקדה מגרש 211 גרסת 106ב		
	לדחות התנגדות זו	סעיף 7-1 בהתנגדות		
	המגרש שהוקצה מאפשר את מימוש זכויות המתנגד במלואן ללא שותפים ולכן לא מוצע להגדילו ולצרף את מגרש 213 למתנגד.	במידה ובקשת המתנגד מעלה תדחה יבקש לצורך איזון כי מגרש 213 יועבר לרשותו ויהווה חלק מהתמורה כחניה פרטית למגרשו החדש.		
	לדחות התנגדות זו	סעיף 8-10 בהתנגדות		
	מוצע לקבל כי מועד חישוב זכויות המתנגד יהיה עד מועד קבלת החלטת הועדה המקומית להתנגדויות לפי סעיף 106ב ולא ניתן יהיה לעדכן לאחר מכן. הואיל והיקף הבניה במגרש 01 הינו בגבול התכנוני העליון הקבוע בהוראות תכנית המתאר תא/5000 מוצע לקבוע כי פילוג זכויות המתנגד יהיה במגרשים השונים אליהם שויך ובהתאם לעקרונות התכנית.	1. חישוב זכויות במגרש 1 לפי 120% – המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל-120% במגרשים אליהם שויך, בהתאם לקבלת התנגדותו. תיקון זה לא בוצע לגבי יורשי צוברי שנרשמו ע"ש המתנגד בלשכת רישום המקרקעין טרם הדיון הראשון בהתנגדויות. על כן זכאי המתנגד לחישוב זכויותיו ע"פ 120% ולא 80% כמפורט בטבלה. סעיף 1-3 בהתנגדות	עו"ד יורם פיינברג בשם ג'ק גבאי יזמות בניה ונדל"ן בע"מ	5
	לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין אופן חישוב הזכויות.			

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים בתא שטח וסותרת את עקרונות התכנית.	2. מיצוי זכויות בניה במגרש 1 ע"י הגדלתו ב-114 מ"ר נוספים - ע"פ המתנגד יש לתקן את שטח הבניה העיקרי ל-1,528.39 (מ-1,467 מ"ר). בהחלטת הועדה בנידון נקבע כי "גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106 בלחוק התכנון והבניה." תוצאות בדיקה זו מלמדות כי יש להגדיל את שטח המגרש ב-114 מ"ר נוספים. המתנגד פירט את סך השטחים כצירוף שטחי הבניה + תוספת 2.5% להריסה + שבס + כחלון – והתאמה לרח"ק 3 (דהיינו 300%). הגדלת שטח המגרש ב-150 מ"ר מונעות את מימוש מלוא פוטנציאל הזכויות. המתנגד מבקש מגרש בגודל 780 מ"ר למיצוי זכויותיו לטענתו.  גרסת הפקדה  גרסת פרסום 106ב' סעיף 16-4 ו-19-20 בהתנגדות	
לדחות התנגדות זו		
מוצע לקבל את טענת המתנגד באופן חלקי. מוצע לאפשר גמישות בקביעת תמהיל וסך יחידות הדיור במגרש מס' 1 ובלבד שלא תבוצע חריגה מעקרונות התכנון ומסך שטחי הבניה על פי תכנית המתאר תא/5000. גמישות זו תתאפשר במסגרת קביעת הוראות	3. הגדלת צפיפות במגרש המוגדל- הקטנת השטח העיקרי כבמגרשים דומים ובכך הגדלת מספר יחידות הדיור במגבלת 8 הקומות בצפיפות הדומה למגרשים דומים בגודלם.	

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

	חשיבות בהתנגדות הנ"ל כוון ש-40% מזכויות המתנגד במגרשים מרובים שותפים ותפוסים בחלקם. אפליית המתנגד מול רמ"י. סעיף 17 ו-21 בהתנגדות		
	תכנית העיצוב. לעניין מספר הקומות ראה מענה בסעיף קודם. לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין אפשרות גמישות בתמהיל וצפיפות (בהתאם לרשום לעיל).		
6	1. שיוך בתכנית לעומת מיקום בשטח- המתנגדת מתגוררת החל משנות השמונים עת רכשה עם בעלה שטח של 198 מ"ר בסמטת זרת 4 בו התגוררו עם ילדיהם. בתכנית הנדונה שויכו לתא שטח 36 כאשר בפועל המתנגדת היא המחזיקה הבלעדית של מגרש 37. יש לרשום את המתנגדת ובעלה המנוח במגרש 37  סעיפים 3-6 ו-8-11 בהתנגדות (להתנגדות צורף נסח טאבו ותשלומי ארנונה)	שרעבי רבקה	
	2. פגיעה בזכויותיהם של המתנגדים- התכנית מפקיעה 23.5% מזכויות המתנגדת ומפחיתה מ-198 מ"ר ל-152 מ"ר. מדובר בהפקעה נוספת שלא לצורך ופוגעות בזכויות הקניין סעיפים 3, 7 ו-12-14 בהתנגדות		
	הקצאת הזכויות נעשית עפ"י הרישום בלשכת רישום מקרקעין ועפ"י הוראות תכנית 2215 ג'. זכויות הבניה נתנו עפ"י תכנית 2215 ג' בשיעור של 80% משטח מגרש נטו. בפועל קיימת תפיסת חזקה מעבר לרשום בטאבו. טבלת ההקצאה מבוססת רק על רישום בלשכת רישום מקרקעין ולא על המצב בפועל. במסגרת הוראות התכנית ועקרונות האיזון והשוויון נשמר יחס אקוויוולנטי בין זכויות הבניה במצב ה'נכנס' ל'יוצא' (החדש).		
	לדחות התנגדות זו		

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

7	עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם	המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת חירותנו 61 משנת 1987 (המסומן בתכנית כמגרש 36). לטענת המתנגדים רכשו את הבית ממר עזני זכריה ז"ל אשר רכש את המגרש במחברת עזרא בע"מ (מצורף חוזה). חברת עזרא בע"מ לא העבירה את הזכויות במקרקעין ע"ש מר זכריה עזני ז"ל. גוש: 6034 חלקה: 25 (לא תואם את הכתובת המדוברת).  מגרש 36	המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. מאחר ולטענת המתנגד רכשו זכויות מחברת עזרא בע"מ ומכוון שמתגורר בפועל ברחוב חירותנו 61, מוצע כי יועברו בהתאם למסמכים המצורפים חלק מזכויות חברת עזרא בע"מ ממגרש 77 למגרש 36.
		לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין שיוך חלק מזכויות חברת עזרא בע"מ למגרש 36 בו מתגורר המתנגד	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
- ב. התנגדות מספר 03- גדעון שעבי
- ג. התנגדות מספר 06- סעיף 01, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 01, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
- ב. התנגדות מספר 05- סעיף 01,03, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי' גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ג. התנגדות מספר 07- עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 01,03-07, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
- ב. התנגדות מספר 02- סעיף 02-03, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
- ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ד. התנגדות מספר 05- סעיף 02, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי' גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ה. התנגדות מספר 06- סעיף 02, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
לאחר תיקון המסמכים בהתאם לכתוב מעלה יומלץ לאשר ולתת תוקף לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - 24-0021	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

מהלך הדיון:

מיכל שרון: נותנת סקירה לגבי התוכנית וההתנהלות בה.

דיון בהתנגדויות

שמעון ודורית יעקבי: אנחנו מתנגדים יש לנו דירה שאנחנו משלמים מיסים. העבירו אותנו לחלקה אחרת ואנחנו רוצים שיעבירו אותנו לחלקה 26, הכל כתוב בהתנגדות.

מיכל שרון: הם הוכיחו שהם אכן יש להם דירה ברח' חירותינו 62 והמלצנו לקבל את זה ולשנות את התוכנית. לגבי הפגיע בזכויות התנגדנו.

כפיר גבע עו"ד מייצג את אהובה ואליהו וירדנה כהן: ההתנגדות לגבי שני המגרשים על בסיס עיקרון החלוקה, חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה ע"פ התפיסה בפועל. חירותנו 50 50 אליהו ואהובה כהן מחזיקים 187 מ' ירדנה 142 מ', הוקצו שטחים 19 ו330 מ' ומשום מה צירפו לנו את מדינת ישראל אותם 112 מ' שהמדינה מקבל מההקצאה נגזרים מהשטח שלי. אם עקרון החלוקה לפי החזקה בפועל זו החזקה אחד לאחד ואנחנו מבקשים לקבל אותה.

חירותנו 49 לפי תשריט מודד אנחנו מחזיקים ב377 מ' והוקצה מגרש של 259 מ' ובניגוד לעיקרון של תפיסה בפועל. לגבי חירותנו 49 השטח שנגרע הוא שטח שמתוכנן כשצ"פ הפיצוי של המ' החסרים נתן להרחיב בעורף המגרש.

עו"ד יורם פיינברג בשם ג.ק. יזמות ובניה בע"מ: היתה כאן טעות בחישוב הזכויות ואחרי שמכירים בטעות לא נותנים אותו במגרש שלנו אלא זורקים את הזכויות שלנו למגרשים אחרים ששם יש פולשים. יש לנו 40% מהמגרשים ואנחנו רוצים לממש את הזכויות שלנו. בהערה מס' 1 אנחנו טוענים שצריכים לקבל במגרש 1 ולחילופין הרח"ק היחסי צריך להיות על חשבון מגרש מס' 8 ומבוקש שהזכויות שלנו ינתנו אם לא במגרש 1 אז במגרש 8 המגרש של המינהל. סעיפים 1-4 זה לגבי 120% ואותם רצינו לקבל במגרש מס' 1. לגבי מיצוי הזכויות הנוספות אנחנו רוצים להגדיל אותו 114 מ"ר הזכויות הנוספות הללו אם לא נקבל אותם במגרש מס' 1 אז לפחות את הזכויות העודפות שיוסיפו לנו במגרש 8. הזכויות הנוספות אם לא נקבל אותם במגרש 12 את מגרש מס' 8 הצמוד אילנו 118 מ'. החילופין לא מופיע בהתנגדות הוא נובע.

היזם: בקשנו להגדיל את המגרש מס' 1 ע"ח מס' 8 הצמוד אלינו. כי מגרש מס' 8 יוצא דופן לזכויות שמגיעות לו. במגרש 1 אנחנו נמצאים ברח"ק 3 לא פרופוציונלי ובמגרש 8 רח"ק 1.7 לא פרופוציונלי מגרש ענק לקצת זכויות. כל התוכנית מדברת על ממוצע יחידות 72 מ' למה שלנו 86 מ' ומעבירים אותנו לפולשים זה מונע מאיתנו בעתיד למצות את כל הזכויות.

הראל שרעבי בן רבקה שרעבי: השטח בפרצלציה סימנו אותנו בתא שטח מס' 37 סימנו אותנו ואנחנו בשטח מס' 36 הפחיתו לנו את השטח מ198 מ' ל152 מ'.

עו"ד חריזי עוזי עזריאל בשם אמסלם משה ולא: מחזיקים בנכס בשטח של 36 והטענה של העיריה היתה שהם לא בעלים. לנושא הבעלות צרפנו את כל המסמכים הרלוונטים.

גדעון שרעבי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

עשהאל מוגמי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

מיכל שרון: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפטר

מענה המתנגדים:

שחר עידן בת שרה הגיא: המגרש מתייחס לשטח אחר 56 מ' לערך, בפועל צרפתי את המדידה של המודד. אודי כרמלי: כל הטענה שלכם אין לה קשר לעקרונות השומה. אנחנו מחשבים לפי הבעלות בטאבו. לא רלוונטי המטרים, שעושים פירוק של בעלות בחלקת מושות הדבר היחיד שעומד ברישום זו הבעלות בטאבו. זה הבסיס לחישוב הוא הבעלות בטאבו. גם אם יש התייחסות בשטח זה גורע מהחישוב.

עו"ד גבע: האם המדינה נשארת בפנים אז להבנתי נגרעו לי זכויות, כי היו לי 2 מגרשים של אליהו כהן וירדנה אז ההתנגדות נדחת ברכיב הזה.

שמאית התוכנית: מה שקובע זה הרישום בטאבו השטח הוא לפני ניקוי הפרשות לצורכי ציבור ולדעתי כאן הטעות. צריך לקחת את השטח בטאבו ולנכות את השטח היחסי של שטחי הציבור ומזה לגזור את זכויות הבניה.

עו"ד גבע: זה לא תואם את הרישום בטאבו. ועדין יש טעות בחישוב החלקים בטאבו והעיקרון המנחה היה החזקה בפועל עיקרון שכתוב בסעיף 8.3 לחו"ד השמאי.

שמאי: אנחנו משלימים למי שיש חריגה גדולה בטאבו. האפשרות האחרת להקטין את המגרש ולהוציא את המדינה.

עו"ד גבע: העיקרון השני הוא גם בנוגע לחירותינו 49 מבחינה רישום בטאבו השטחים הרשומים הם 270 מ' רשום בהיתר 220 מ'. אני מחזיק את אותו תשריט מודד של היתר הבניה רק שהשטח שמסומן בו 270 מ' ולא 220 מ', לא ברור לי למה בהיתר הבניה קוצצו 50 מ'. יש פער 107 בין הבעלות בטאבו למה שמוחזק בפועל וכאן כן צריך להכיל התחשבות בחזקה בפועל.

ליאור: הטאבו לא תואם את הטאבו.

שמאית: יש הפרשות לצורכי ציבור שעו"ד גבע מתעלם מהם.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

עו"ד יורם פיינברג: אני רוצה להפנות את הועדה - יש התייחסות בהתנגדות לגבי מגרש 8. אפשר להגדיל את הזכויות וזה לא יפריע לרמ"י הזכויות שלהם מבחינת הצפיפות לא תשתנה. מצביע על המפה במצגת. גודל המגרש הנוכחי שלנו הוא 660 מ' זכויות בניה 1773 הצפיפות 2.66% המגרש של המינהל 8 הגודל 1078 מ' זכויות הבניה הם 1908 מ' צפיפות של 1.77 נמוך באופן דרמטי. אנחנו עם הצפיפות הכי גבוהה ורמ"י עם הצפיפות הכי נמוכה. לכן או להגדיל את המגרש ב114 זכויות העודפות במקביל להכניס למגרש 8. הראל שרעבי: לגבי הסעיף השני זה מוגזם שלמעלה מ23% מופקע לצורכי ציבור. שחר עידן: האם הרישום בטאבו בפועל האם יש התייחסות לגינה מה בנוגע לכך? שמאית: הבעלות בחלקה היא במושא ולפי החלקים בחלקה כפול שטח החלקה זה שטח הקרקע ועל זה מפעילים את שטח לצורכי ציבור. איילה רונאל: מדובר על חלקות מושע לא לוקחים בחשבון בחצר ולא שטח הגינה שהתוכנית תאשר זה יהיה חלק. אודי כרמלי: שהתוכנית מקצה לך אדמה מה בתוך האדמה לא רשום. אודי כרמלי: מה יעשה באותו מגרש ומה שישאר זה מה שנמצא היום ליאור שפירא: גם אם היה מגרש ללא דירה זה נכלל.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני פונה לצוותים ולשמאים שאת המענה להתנגדויות יש לפשט לשפה שכל אזרח יכול יהיה להבין. אילה רונאל: במהלך הזמן שעבר מאז שנשמעו ההתנגדויות כל אחד נפגש עם אנשי הצוות ואיתנו וקבל הסבר. ליאור ושפירא: ההסברים שאת נותנת הם עבורינו וגם עבורם.

בישיבתה מספר 19-0019' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לקבל את חו"ד הצוות בכל ההתנגדויות שנשמעו ביחס 106' ב' ובנוסף להמלצות הצוות התכנוני מתאריך 1.8.18 ו-15.8.18 ולאחר תיקון המסמכים בהתאם לתת תוקף לתוכנית.

ולתקן את התוכנית כמפורט להלן:

לקבל באופן מלא

- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 02, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
 - ה. התנגדות מספר 03- גדעון שעבי
 - ו. התנגדות מספר 06- סעיף 01, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
- בהמשך להתנגדות מס' 6 - יועתקו זכויותיהם של יוכבד ואבנר שרעבי (סה"כ כ-50 מ"ר) למגרש 60 יחד עם בעלי זכויות נוספים.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- ד. התנגדות מספר 02- סעיף 01, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
 - ה. התנגדות מספר 05- סעיף 01,03, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי' גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
 - ו. התנגדות מספר 07- עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 01,03-07, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
- ז. התנגדות מספר 02- סעיף 02-03, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

- ח. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ט. התנגדות מספר 05- סעיף 02, עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- י. התנגדות מספר 06- סעיף 02, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

דיווח לוועדה:

- תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאות: במצב יוצא למגרשים 47, 49 המונים בעמודת "החלקים במגרש" שגויים, צריך להיות 50,000 לעומת 500,000 שנרשם בטעות סופר, כאשר המכנים הם 100,000 והמגרש צריך להיות בשלמות.
- תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאות: במצב יוצא בעמודת "החלקים במגרש" למגרש 26 סך החלקים המוקצים לכלל הבעלים במגרש במונים, לא מסתכמים לשלם (100%). כלומר, המכנה הוא 100,000 וסה"כ המונים הוא 71,359.

התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 17.10.2021, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלו הטעויות לעיל בטבלת האיזון, לכן יש צורך בתיקונים.

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הוועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת הוועדה מיום 20.11.2019 ותתפרסם הודעה בעניין תיקון טעות סופר ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי עניין- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקוני טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הוועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חוו"ד תחום מקרקעין:

מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי במצב יוצא למגרשים 47, 49 המונים שגויים, כך שצריך להיות 50,000 לעומת 500,000 שנרשם, כאשר המכנים הם 100,000, לצורך הגעה לשלם 100%. טעות סופר נוספת, היא במצב יוצא למגרש 26, שסך החלקים המוקצים לכלל הבעלים במגרש, לא מסתכמים ל- 100%. לפיכך יש להחליף את טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם הודעה בעניין תיקון טעות סופר ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין על כך שנעשה תיקון טעות בטבלת ההקצאה ואיזון ולהטמיע את הטבלה הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון טבלת ההקצאה ואיזון אינו נוגע לכלל התכנית, אלא רק לתיקון טעויות הסופר, ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 17.10.2021.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 24-0021	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: במרחב יצחק שדה (חסן ערפה) - מגרשים C3 C4 בחלקות 57-59 בגוש 7077

ממזרח: רחוב המסגר

מצפון: מגרש C5 חלקה 50 בגוש 7077

מדרום: רחוב 1185

ממערב: מגרש C2 חלקה 56 בגוש 7077

מגרש מד"א נמצא בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון

מצפון: רחוב ארליך,

ממזרח: רחוב שבטי ישראל

ממערב: רחוב נתן פנץ

מדרום: חלקות 223, 224 ו-225 בגוש 7045.

כתובות:

מגרש 101 – רחוב המסגר – מס' 23, 25, 27, 31, 33, רחוב 1185 – מס' 7, 9, רחוב 1274 – מס' 18, 20,

22, רחוב 1278 – מס' 6, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 20, 22.

מגרש מד"א – רחוב ארליך 8, רחוב נתן פנץ 3, רחוב שבטי ישראל - מס' 48, 50.

מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)



מגרש מד"א



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021 - ב' - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק מהגוש	57, 58, 59	60
7045	מוסדר	חלק מהגוש	222	

שטח התכנית: 10,385 מ"ר - מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)
4,755 מ"ר - מגרש מד"א
סה"כ 15,140 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יועץ נופי: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה
יועץ תנועה: דגש הנדסה
שמאי: קונפורטי רביב שמאי מקרקעין
יועץ סביבתי: פיתוח סביבה וקיימות ESD
מודד: קבוצת דטהמפ
מגישי התכנית: אקרו שממ 05, דה וינצ'י בשרונה א.ק.ג. (2016) שותפות מוגבלת
יזם התכנית: אקרו שממ 05, דה וינצ'י בשרונה א.ק.ג. (2016) שותפות מוגבלת

בעלות: בחלקה 57 – לאקרו שממ 05 - כ-44%, בנוסף בעלים פרטיים אחרים
בחלקה 58 - לאקרו שממ 05 - כ-73%, שבת משה נכסים בע"מ - כ-10% ובנוסף בעלים פרטיים אחרים
בחלקה 59 - לאקרו שממ 05 - כ-68%, בנוסף בעלים פרטיים אחרים

מצב השטח בפועל:

מגרש 101 ממוקם בחלק הדרום מזרחי של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) הכולל 13 מגדלים בעירוב שימושים למשרדים, מסחר, שטחי ציבור ומגורים, סביב גינה פנימית מרכזית ובקרבת מתע"ן. המגרש שבתחום התכנית במרחב חסן ערפה אינו מבונה.
המגרש מצוי במרחב חסן ערפה, יצחק שדה. בתחומו מתבצעת בימים אלה בניה של 5 מגדלים בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים בשלבי בניה מתקדמים במגרשים הממוקמים לאורך יצחק שדה (A2; C6), במגרש C5 לאורך רחוב המסגר ומגרש C2 ברחוב 1185.
לאורך רחוב מנחם בגין, בצמוד לשטח התכנית מתבצעות עבודות הקמת הרק"ל ותחנת קרליבך.
תא שטח 401 (מגרש מד"א) נמצא בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון ובו מבנים בבניה נמוכה בשימוש למרכז סיעודי קיים ובית ספר קהילה.

מיקום במרחב:

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0024 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת



מצב תכנוני קיים בכל מרחב יצחק שדה:

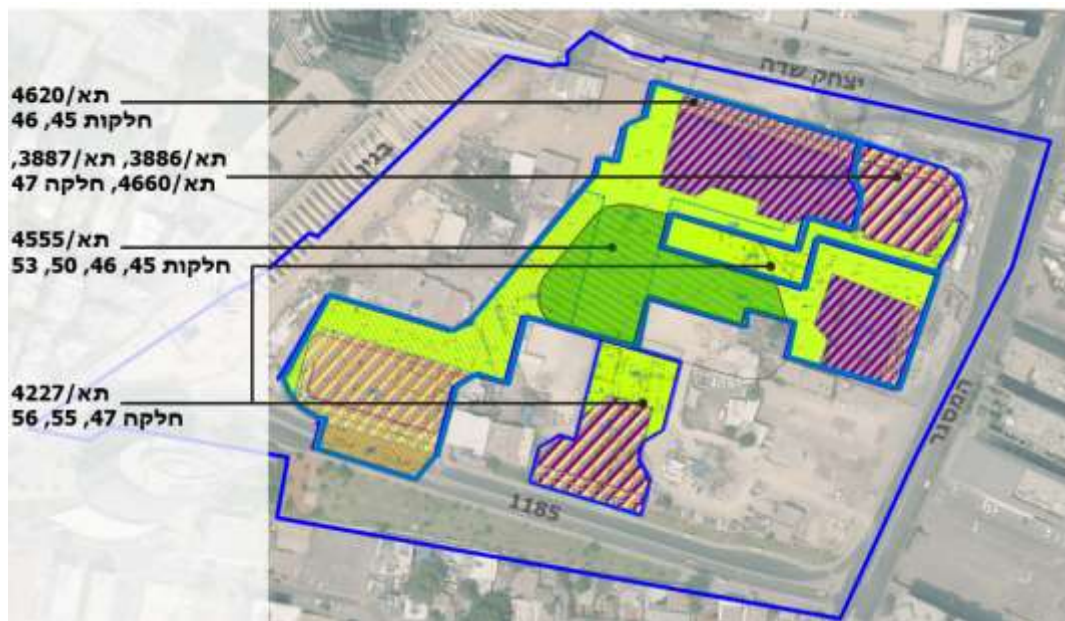
תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:
 תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו- C2) וכוללת שינוי בהוראות בינוי ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.

התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) קיבלו היתרי אכלוס. המגדל בחלקה 50 (C6) יקבל היתר אכלוס בחודשים הקרובים. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 (A1) טרם מומש.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 24-0021	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת



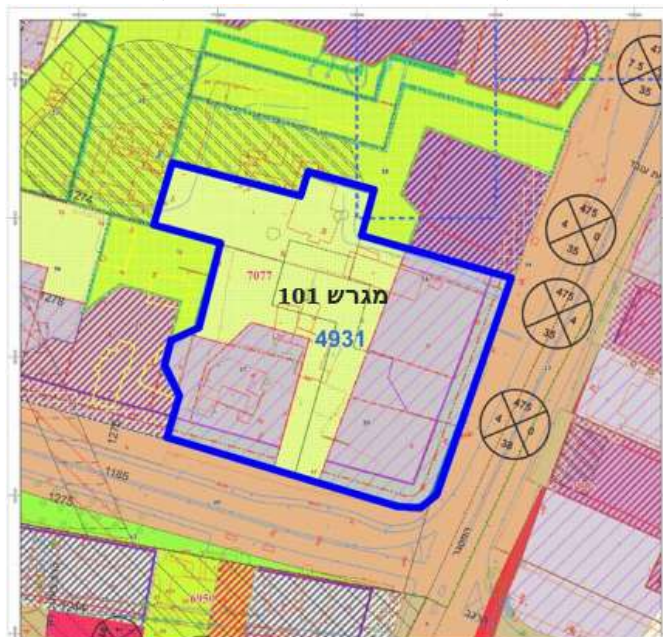
מצב תכנוני קיים במגרש 101 במרחב יצחק שדה:

זכויות בניה:

על פי תא/3319 שטח הבניה המותר הכולל הינו: 40,938 מ"ר עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש להקמת 3 מגדלים בגובה 20 קומות הכוללים 16 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית. היקף החניה הינו 34,317 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

יעוד קיים: אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ.

תשריט מצב קיים - מגרש 101 במרחב יצחק שדה



מצב תכנוני קיים במגרש מד"א:

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 2021-0024 - 2 7045 - 222 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה 7045 - 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	מס' החלטה 13/11/2024 2021-0024 - 2
---	--

תא/במ/41/2551 (המשולש המרונני) - 1993, מגדירה את השימושים המותרים ביעוד ציבורי (חינוך, רווחה, בריאות, דת, מוסדות מנהל קהילתיים), ובנוסף, רשאית הועדה המקומית להתיר שימושי אכסון מלונאי בעלי זיקה ציבורית כגון: בתי אבות, דיור מוגן לקשיש, אכסניות טיפוליות, מוסדות מנהל עירוניים וכו'.

יעוד קיים: מגרש מיוחד
שטחים מותרים לבניה: 4,755 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות מעל הקרקע.

תשריט מצב קיים מגרש מד"א:



מדיניות קיימת:

חיזוק מע"ר יצחק שדה – חסן ערפה תוך התאמה לתכנית המתאר, המייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

תכנית המתאר תא/5000:

עבור מגרש 101 במרחב יצחק שדה:

- **נספח אזורי תכנון:** אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.
- **תשריט אזורי ייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק מירבי: 12.8: למגרש גדול מ-1.5 דונם. במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- **נספח עיצוב עירוני:** מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.
- **נספח תחבורה:** במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל.
- **נספח תשתיות:** שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.

עבור מגרש מד"א:

נספח אזורי תכנון: אזור מגורים בבנייה עירונית.

נספח עיצוב עירוני: אזור בינוי עד 8 קומות.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7045 - חלקה 222 בגוש 58, 57, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה 7045 - חלקה 222 בגוש 58, 57, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	מס' החלטה 13/11/2024 7045 - חלקה 222 בגוש 58, 57, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה 7045 - חלקה 222 בגוש 58, 57, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת
--	--



מצב תכנוני מוצע:

במגרש 101 במרחב יצחק שדה התכנית מציעה יצירת 2 תאי שטח ביעוד עירוני מעורב ותא שטח אחד ביעוד שפ"פ לבניית 2 מגדלים בני 43 ו-47 קומות. המגדל המזרחי, הפונה לרחוב 1185, יכלול שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, המגדל המערבי, הפונה לרחוב המסגר, יכלול מסחר ותעסוקה. התכנית קובעת זכויות בנייה ברח"ק מירבי של עד 12.8 בהיקף שטחים כולל של 132,928 מ"ר מתוכם ברוטו לתעסוקה ומסחר 99,696 מ"ר המהווים לפחות 75% מסך זכויות בנייה מעל בקרקע. מתוך סך השטחים הכוללים הסחירים העל קרקעיים יותר עד 25% בשימוש מגורים בהיקף של 33,232 מ"ר. מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע עבור מגורים רגילים עד 20% בהיקף של 26,586 מ"ר ברוטו, ובנוסף 5% עבור דיור בהישג יד סה"כ 6,646 מ"ר ברוטו. התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

במגרש מד"א התכנית משנה את ייעוד המגרש למבנים ומוסדות ציבור, מחילה עליו את הוראות תכנית תא/מק/צ וקובעת זכויות בניה של רח"ק 4 בהיקף שטחים של 19,020 מ"ר ברוטו עבור שימושים ציבוריים ובגובה עד 8 קומות מעל פני הקרקע. בנוסף יותרו עד 10% עבור שימושים מסחריים.

תשריט מצב מוצע - מגרש 101 במרחב יצחק שדה

התוכן	מס' החלטה
507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה	13/11/2024
7045 בגוש 222 וחלקה	2 - 2021-24
דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	



תשריט מצב מוצע - מגרש מד"א



איחוד וחלוקה בהסכמה:

התכנית הינה תכנית של איחוד בהסכמת כל הבעלים, במסגרת התכנית מאחדים את חלקות 57, 58, 59

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 24-0021	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

בגוש 7077 ובמצב יוצא יירשם שטח המגרש כחלקה אחת.

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, וכן תוספת שטחים ציבוריים בתא שטח 401 מגרש מד"א באמצעות שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

מגרש 101 במרחב יצחק שדה:

- קביעת הוראות לאיחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- שינוי יעוד קרקע מ"אזור תעסוקה מיוחד" ו"שטח פרטי פתוח" ליעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
- קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים - קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים של עד 20% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית, ובנוסף עד 5% עבור דיור בר השגה וריכוז זכויות המגורים בתא שטח 101A.
- קביעת זכויות בנייה לתעסוקה מסחר ומגורים מעל הקרקע כך שכל השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על הרח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.
- קביעת תוספת שטחים ייעודיים מעבר לרח"ק (רצפה חלקי קרקע), עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- קביעת שטחי בניה תת קרקעיים ושימושים בתת הקרקע.
- קביעת גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.
- קביעת הוראות בינוי לרבות, קביעת קווי בניין, קביעת הוראות לגובה קומות, שינוי בינוי וקביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור בכל השטחים הלא מבונים.
- אי. ביטול רמפת כניסה מרחוב המסגר שנקבעה בתכנית תא/3319.
- יב. קביעת הוראות לגובה קומות, שינוי בינוי וקביעת גובה קומת קרקע.
- יג. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
- יד. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה ובניה ירוקה.

מגרש מד"א (תא שטח 401):

שינוי יעוד מ"מגרש מיוחד" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת זכויות הבנייה ושימושים המותרות לרח"ק 4 (רצפה חלקי קרקע), גובה בניה עד 8 קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי. בנוסף יותרו עד 10% עבור שימושים מסחריים.

שימושים במגרש 101 במרחב יצחק שדה:

- בקומות הכניסה:
 - מסחר, חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
 - שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.
 - שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה למעט החזיתות הפונות לרמפות הכניסה לחניונים.
- בקומות מסד והמגדלים:
 - תעסוקה. בקומות התעסוקה יותרו עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים.
 - שימושים בעלי אופי ציבורי.
 - מלונאות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
 - שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.
 - שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) מתוך השטחים המותרים למגורים לצורך דיור בהישג יד בלבד מכיוון שנכלל במקבץ שימושים נוספים.
 - שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה.
 - בנוסף לשימושים אלה במגדל המזרחי בתא שטח 101A:

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2024-0021 ב' - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

יותר גס מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 101 לרבות דירות בהישג יד. בחלוקה של עד 20% מגורים רגילים ו-5% דב"י מתוך השטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 101. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

3. בתת הקרקע:

- א. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון.
- ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע.
- ג. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה.
- ד. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה
- ה. מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.
- ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

מספר קומות וגובה:

המגדל המזרחי בתא שטח 101A יהיה עד 47 קומות, המגדל המערבי בתא שטח 101B יהיה עד 43 קומות ובכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית כך שלא יעלו על 180 מ' מעל פני הים. גובה קומת הקרקע בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים. גובה קומת הקרקע בתא שטח 101A לא יעלה על 7 מטרים. תהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקולונדה וקומות המסד של המבנים על פי תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319/ב. גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטרים ברוטו. מעל קומות המסד יותרו קומות מיוחדות בגובה מעל 3.8 מטרים אשר גובהן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

קווי בניין:

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן

התוכן	מס' החלטה
507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה	13/11/2024
וחלקה 222 בגוש 7045	2024-0021 - 2
דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	

ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, העולה על שטחי הבניה הכוללים בתחום התכנית ייועדו למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים במסגרת הרח"ק.

תמהיל יחידות דיור:

שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ-73 מ"ר עיקרי. התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 101. לא יותר איחוד דירות - ייחשב סטייה ניכרת. מספר קומות למגורים כ-35 סה"כ יח"ד: 350 - מספר יחידות דיור מירבי

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים. היחידות עבור דיור בר השגה יהיו לשכירות לתקופת של 20 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה מפקח בהתאם למדיניות העירונית בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים. תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים.

תכסית בינוי:

התכסית במגרש 101 הינה עד 60% מכל שטח המגרש. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש.

הוראות בינוי במגרש מד"א (תא שטח 401):

שימושים בהתאם לתכנית תא/מק/צ. תותר חזית מסחרית לאורך רחוב ארליך. גובה הבניה עד 8 קומות. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי למגרש מגן דוד אדום ייערך תיק תיעוד מתחמי למגרש ותבחן השארת המבנים הקיימים להחלטת על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו. במקרה של חזית מסחרית, לסך כל שטחי המסחר יידרש פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג. מיגון אקוסטי לחזית הפונה לרח' שבטי ישראל בכפוף לחוות דעת אקוסטית. כל יתר הוראות הבינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

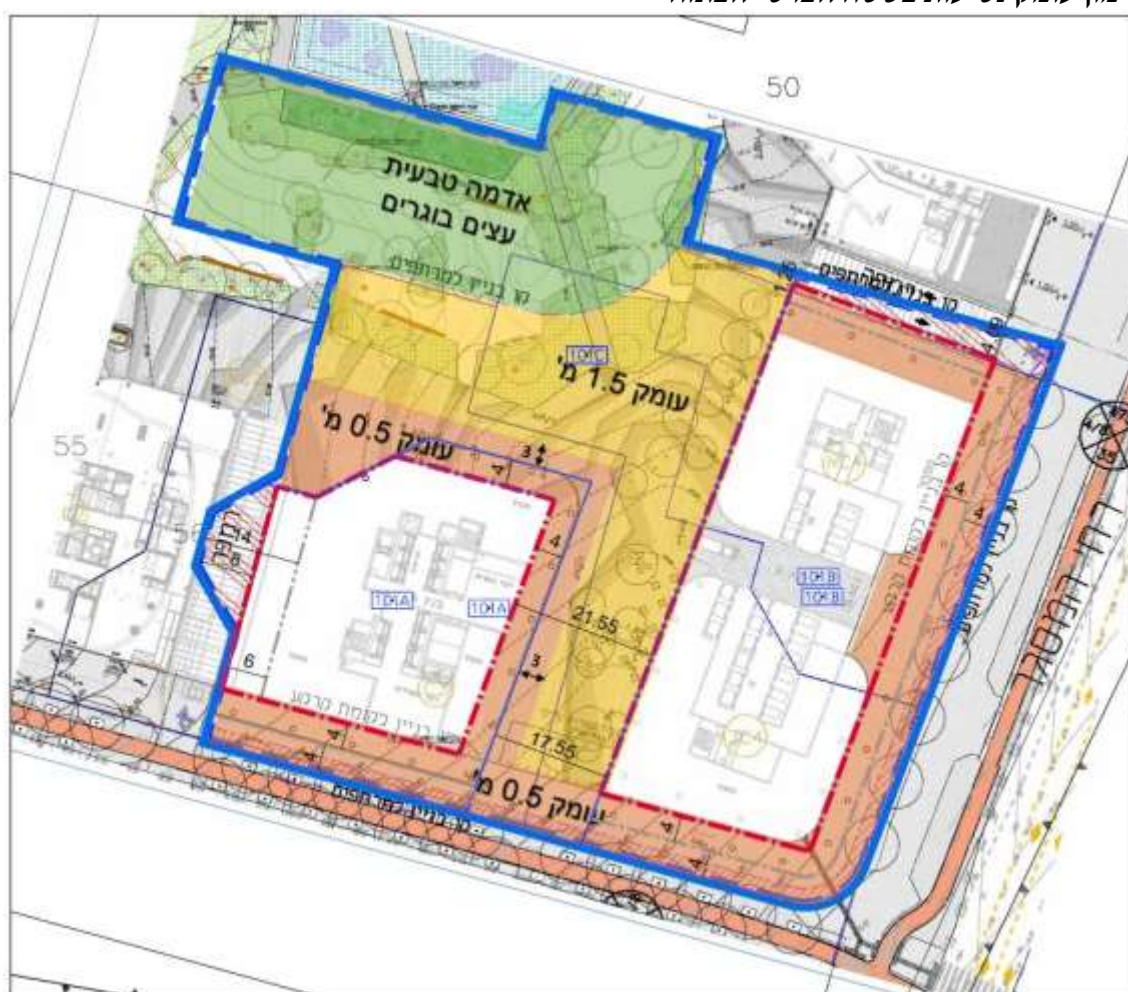
פיתוח המרחב הציבורי במרחב יצחק שדה:

א. השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר גן פתוחה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021ב' - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

- ב. כל השטחים שאינם מבונים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון רחוב המסגר ורחוב 1185.
- ד. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות.
- ה. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא ימוקמו ספסלים מעל או ליד.
- ו. לא יאושרו פתחי הוצאת אוויר מהחניונים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח פרטי פתוח.
- ז. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמא/1 ולמדיניות העירונית. התכסית הפנויה מעל הקרקע תהיה תוספת לתכסית הפנויה בתת הקרקע.

סימון עומק נטיעות בשטח הפרטי הפתוח



זכויות בניה במגרש 101 במרחב יצחק שדה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ	מתחת לקרקע		מתחת לקרקע	מ"ר	%
	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר	%	מ"ר		
תעסוקה ומסחר	84,472	לפחות 75%	400		84,872	15,224				
מגורים	25,562	עד 25%	400		25,562	7,670				
סה"כ	110,034	100%	400	0	110,434	22,894		50,972		

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 2024-0021 - 2 507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	
---	--

*לא כולל מרפסות
** חלוקה לפי שטחי ברוטו מעל הקרקע

הערות לטבלת זכויות:

- א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו 10,385 מ"ר (ומורכב מתאי שטח A101 ו-B101 בייעוד עירוני מעורב ו-C101 בייעוד שטח פרטי פתוח).
- ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים הכוללים 6,646 מ"ר עבור דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח מגרש 101. תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים בכפוף לסעיף 4.1.2.ס.ק.(8). (ב) או לטובת שימוש בילוי בידור ופנאי לפי סעיף 4.1.1 (2) (ד).
- ג. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הוועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ו-2 (לדעתי צריך להפנות להגדרה בתוך התכנית), תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
- ד. תותר המרה של שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע ובתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע במגרש וכל עוד אין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.
- ה. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ו. שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2.ב.5) שמתייחס לשטח מסחר מינימלי.
- ז. בתא שטח 401 יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ למעט הנושאים המפורטים בטבלה זו ובסעיף 4.3.
- ח. תותר העברה של זכויות בהיקף של עד 7.5% עיקרי ושירות מסך הכל זכויות המותרות לתעסוקה ומסחר בתכנית, בין תאי שטח A101 ו-B101.
- ט. מספר מקומות החניה במרתפים יהיה על-פי שטחי החניה התת-קרקעית בתכנית הראשית תא/3319 - 34,317 מ"ר. שטח מרתפי חניה כולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. לא יתווספו שטחים לחניה מעבר לכך. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע כמופיע בטבלה זו.
- י. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע.

זכויות בניה במגרש מד"א:

סך כל שטחי בניה מעל הקרקע יהיו 400% משטח המגרש, ובנוסף זכויות נוספות על פי תכנית תא/מק/צ/ כך שיותרו בנוסף עד 10% עבור שימושים מסחריים.

הקצאות לצרכי ציבור:

תכניות מתוקף המתאר המקודמות בתחום תכנון זה אין אפשרות לקבל הקצאת קרקע בשטח, ולכן היקף השטחים הבנויים במרחב יצחק שדה הוא גבוה במיוחד.

בכל תכנית חדשה בתחום תכנון זה, במידה ותוצע הקצאת קרקע באזור אחר בעיר בו קיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים או בנויים במצב הקיים ובפוטנציאל העתידי, נשקול הקצאת מגרש ציבורי נפרד אחר.

בחינת תכניות מסוג זה תכלול בדיקה פרטנית בתכנית המוצעת למצב שטחי הציבור בסביבתה הקרובה במצב הקיים והפוטנציאלי וכן בחינת פוטנציאל שטי הציבור באזור בו מוצע המגרש הציבורי החדש.

תועלת ציבורית:

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית.

התכנית קובעת את מגרש מד"א ששטחו 4.755 דונם כשטח ציבורי בנוי (שב"צ) כתועלת ציבורית.

רישום שטחים ציבוריים:

תא שטח 401 יירשם בבעלות עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהליך של הפקעה ללא תמורה כשהוא פנוי מכל אדם וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא והכל בכפוף להסכם שייחתם עם עיריית תל אביב יפו. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בניה יהיו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 101 במרחב יצחק שדה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב.

התוכן	מס' החלטה
507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה	13/11/2024
7045 בגוש 222 וחלקה 7045	2 - 2021-0024
דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות דיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב המסגר ורחוב 1185, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.

תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת רחוב המסגר ורחוב 1185.

בתחום השפ"פ שמעבר לקווי בניה למרתפים, מחוץ לדרך התת קרקעית, יהיה פנוי מבניה תת קרקעית לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים.

זיקת הנאה:

השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.

בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג, למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים ופרגולות לקירוי רמפות הירידה למרתפי החניה. למעט הבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.

בתחום זיקת הנאה לרכב בלבד יותר מחסום כניסה למרתפי חניה.

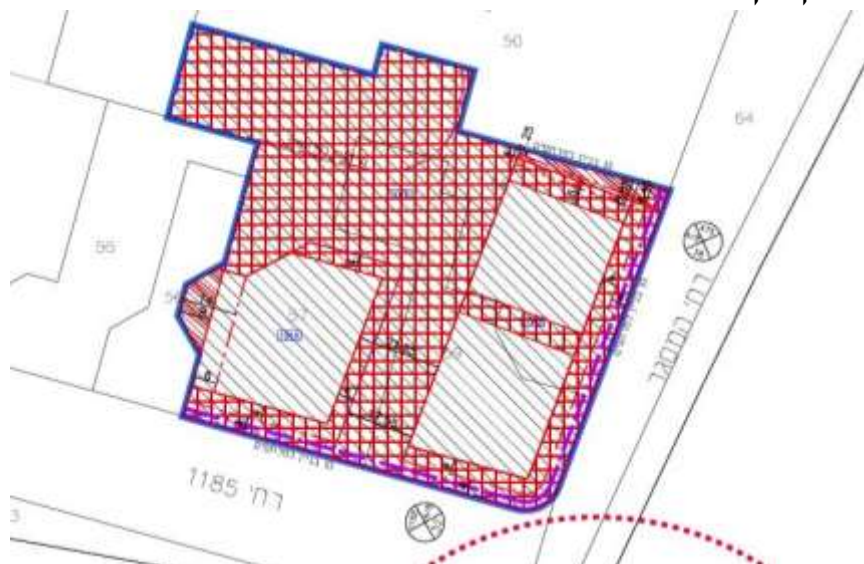
תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסות למרתפי החניה.

תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע בחלק הצפוני של תא שטח 101B במרכז המבנה וכן בקרבת רמפת הירידה למרתף החניה. רוחב כל מעבר לא יפחת מ-6 מ'.

במעבר הראשי למעבר הפנימי תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע בין המבנים בתאי שטח 101A ו-101B שרוחבה לא יפחת מ-20 מטר.

תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.

סימון זיקות ההנאה במרחב



מעבר פתוח בין רחוב המסגר לשפ"פ הפנימי המסומן בזיקת הנאה

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	מס' החלטה 13/11/2024 2 - - '24-0021
---	--



מלונאות:

שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.

השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.

השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב. המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין.

תקני החניה יהיו על פי המפורט להלן:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 34,317 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.

לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים תקן החניה למגורים יהיה 0.5 מקום חניה ליחידת דיור אחת. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7077 בגוש 59, 58, 57 חלקות - תא/מק/4931 - 507-0810747 2021-0024 - 2 7045 בגוש 222 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	מס' החלטה 13/11/2024 7077 בגוש 59, 58, 57 חלקות - תא/מק/4931 - 507-0810747 2021-0024 - 2 7045 בגוש 222 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת
--	--

במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הוועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ו-2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב. לבקשת היזם, התכנית מבטלת את רמפת הכניסה למגרש מרחוב המסגר לצורך שיפור תכנון המבנה והכניסה תעשה מהרמפות הקיימות והמתוכננות במרחב המובילות אל דרך השירות התת קרקעית ההיקפית המשרתת את כל מרחב חסן ערפה.

מיקום הרמפה המבוטלת



תקן חניה במגרש מד"א:

תקן החניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל-פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

מרתפים

תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.

ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.

ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.

תחזוקה:

1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בתאי שטח 101B ו- 101A, ובחלק התת קרקעי של 101C (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2024-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתוחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.

2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

3. השטחים במפלס הפיתוח בתא שטח 101C ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

התייעצות עם הציבור :

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 24/05/2020 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	552% עבור מגורים, מסחר ותעסוקה	1280% עבור מגורים, מסחר ותעסוקה
מ"ר	40,938 מ"ר (עיקרי לכל השימושים)	110,034 (עיקרי לכל השימושים מעל הקרקע)
זכויות בניה לקומה	מ"ר	
גובה	קומות	עד 47 ק' בבניין מעורב עם מגורים עד 43 קומות במגדל מסחר ותעסוקה
מטר	עד 92 מ' מעל פני הים	עד 180 מ' מעל פני הים
תכסית	כ-53%	עד 60%
מקומות חניה	כ-1250 מק' חניה עבור רכב פרטי	כ-1245 מק' חניה עבור רכב פרטי המוצע למגורים – 1:0.5

זמן ביצוע : 15 שנים מיום אישור התכנית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0024 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטים כלליים			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0810747	תכנית מס' 4931 - מרחב יצחק שדה - חלקות 57, 58, 59	אקרו שממ 05 ד"ר וינצי בשרונח א.ק.ג. (2016) שותפות מוגבלת	יסקי מור סיון
פרטים נוספים			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יחידה (שערי לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
הצהרות			
☐ הנתבעת/המועצה/המפלגה/התכנית/המאשרת התכנית חייבה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית חייבה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

WILEY
Publishers since 1807

CHEN, D. L. 1993. The

עמ' 59

החלוקות בתכנית זו מעבר לתכנית הקפח למעט חנויות לרכב דו-גלגלי. + קווי בניין לרכבים הסובבות נקבעו בתכנית המאושרת 3319/תא/מ. + קביעת תוקן לרכב דו גלגלי ואופניים. בהתאם לתכנית צי	תקן הנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8) 3.8.2 (3) דרך שורקיות עירונית מוצעת - קו תבניין יהיה במרחק של 5 מ' מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו תבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. סעיף 3.8.7 - תוקן חניה ושביל אופניים תא שטח 401 (מגרש מדי"א)	איכות סביבה - סעיף 4.6 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תיות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) תנאים לסטות מחוראות סעיף 4.4 תשתיות - סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) חנויות כלליות לחנויות תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי מעג (4.6.4) ויקוו (4.6.5) ביוב (4.6.6) רשטל תא שטח 401 (מגרש מדי"א)	סעיף 4.6.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיתור חנויות מרחביות תא שטח 401 (מגרש מדי"א)	תנאים חנויות סביבתיות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כותנאי לחיתור בהתאם לתכנית צי
--	--	--	--	---

שימוש בתוכנית חמפורטת	תוכנית בסיסית ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (1א), (5), (8), (16) ו- (17) שבו. 162 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (3) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (1א)	מחנות חסיעף איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (4א)	קביעת או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית
162 (א)5	קביעת חוראות כינוי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

שעיף קטן (א) (29)	הבקשה, זיקות הנאה	קביעת תא שיטוח 401 להפקעת וקביעת זיקות הנאה בתחום התכנית
----------------------	-------------------	--

הצהרת התחייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מוחק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	02732255		24.10.2021
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2938926-9		21.10.2021

ת"ב 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 2021-0024	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

מתאריך 19/10/2021



סימוכין : 41169421

לכבוד: טל מלץ, צוות תכנון מרכז

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה - מבן דרום מזרח

1. רקע:

- ההמלצות לצורכי ציבור בתכנית זו גובשו בהסתכלות כלל מרחבית עבור מרחב חאסן עראפה והסביבה.
- תכנית בתחום תכנון חאסן ערפה מציעות מסת שטח ציבורי בנויים בהיקפים גבוהים מאוד, היות שבמצב הנכנס המגרשים יועדו לתעסוקה עם אפשרות המרה למגורים ובתנאי הקצאת שטח ציבורי בנוי.
- בתכנית מתוקף המתאר המקודמות בתחום תכנון זה אין אפשרות לקבל הקצאת קרקע בשטח, ולכן היקף השטחים הציבוריים הבנויים גבוה במיוחד.
- לכן, בכל תכנית חדשה בתחום תכנון זה, במידה ותוצע הקצאת קרקע באזור אחר בעיר בו קיים צורך בשטחי ציבור פתוחים או בנויים במצב הקיים ובפוטנציאל העתידי, נשקול הקצאת מגרש ציבורי נפרד אחר.
- בחינת תכנית מסוג זה כוללת בדיקה פרטנית למצב שטחי הציבור בסביבתה הקרובה של התכנית במצב הקיים והפוטנציאלי וכן בחינת פוטנציאל שטחי הציבור באזור בו מוצע המגרש הציבורי החדש.

2. נתונים כלליים:

שטח: 10.385 דונם חלקות 59-57 [C4-C3] במרחב חאסן עראפה

גבולות התכנית: מצפון - מגרשים נוספים בתכנית, ממזרח - רחוב המסגר, מדרום - רחוב מזא"ה, ממערב - מגרשים נוספים במרחב.

סקירה סטטוטורית: במרחב חלה תכנית 3319 שקבעה: 95 יחידות דיור בהיקף שטח של כ- 10,640 מ"ר [ברוטו], משרדים ומסחר בהיקף של כ- 42,570 מ"ר ושטחי ציבור בנויים בהיקף של כ- 1,150 מ"ר סה"כ - 53,220 מ"ר. רח"ק מאושר כ- 5.1. תכנית זו קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-"ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המרה לא יהיו פחות מ-20 דירות"

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות, רח"ק מקסימאלי 12.8.

מצב תכנוני מצע:

התכנית מציעה לממש את הרח"ק המקסימאלי וקובעת שטחי בניה בהיקף של כ- 132,925 מ"ר, תוספת של כ- 79,700 מ"ר ביחס לקיים.

בתחום התוכנית יתוכננו עד 350 יחידות דיור [תוספת של 255 יחידות דיור מעבר לקיים], מתוכן 68 ישמשו בעבור דיור בהישג יד. היקף השטחים עבור מגורים יהיה עד 33,230 מ"ר מתוכם 6,450 עבור דיור בהישג יד. יתר השטחים ישמשו עבור תעסוקה ומסחר בהתאם לתמהיל שיקבע על ידי מהנדס העיר בעת הכנת תכנית העיצוב.

3. צורכי הציבור במרחבים חאסן עראפה ושבח:

- במרחב חאסן עראפה צפויים שטחי ציבור מבונים בהיקף של למעלה מ-15,000 מ"ר שיתנו מענה עבור מוסדות חינוך שונים ומוסדות קהילה לרבות בית ספר של 18 כיתות וכיתות גן עבור ילדי האזור.
- כמו כן במרחב שבח הסמוך מתוכננים שטחי ציבור מבונים נוספים בהיקפים גדולים של מעל 25,000 מ"ר שיתנו מענים בתחום חינוך, קהילה, תרבות בריאות ופנאי.
- במסגרת קידום מסמך מדיניות מרחב שבח נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור לשני המרחבים שהעריכה כי באזור יקומו -2,800, 3,300 יחידות דיור וכמיליון מ"ר לשימוש תעסוקה. פרוגרמה זו העריכה כי מאזן שטחי הציבור מהתכנית המאושרת והפוטנציאליות צפוי לספק מענה עבור הצרכים הנורמטיביים. זאת בהנחה שהמגרשים הציבוריים הקיימים בהיקף של כ-14 דונם ינותבו לטובת צורכי הציבור המקומיים.

4. שטחים פתוחים:

- התכנית מקצה 4.67 דונם עבור שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור המצטרפים למערך הכללי של השטחים הפתוחים בחאסן עראפה [כ-25 דונם] שנותנים מענה נורמטיבי מספק למרכיב המגורים.
- השפ"פ יתפקד כשטח ציבורי פתוח לכל דבר בכל זמן [בכל שעות היממה וימות השבוע] למעבר ושהייה. תהיה הימנעות מגידור או הפרדה הפרשים טופוגרפיים שאינם מחויבים וכו'.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0024 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת



5. המלצות:

- בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד לרח"ק המרבי אם התכנית קובעת תועלת ציבורית אחת או יותר בתחום הקו הכחול של התכנית.
- לאור ריבוי שטחי הציבור המבונים באזור חאסן עראפה וההיסטוריה התכנונית שאינה מאפשרת הקצאת קרקעות אלא שטחי ציבור מבונים בלבד מוצע כי התכנית לא תקצה שטחי ציבור בנויים בתחומה אלא תקבע מגרש ציבורי בלב יפו בשטח של כ- 4.755 דונם כתועלת ציבורית.
- זאת משני טעמים - יפו זוהתה כאזור "מארח" המספק שירותים כלל עירוניים בהיקפים גדולים כדוגמת המכללה האקדמית ואצטדיון בלומפילד. אזור לב יפו בו מצוי המגרש הינו מורכב דמוגרפית ונדרש לתת בו מענים מגוונים לצורכי הציבור של האוכלוסיות השונות, לעיתים מעבר לצפי הנורמטיבי.

6. תמהיל יחידות דיור ודיור בהישג יד

- התכנית תכלול 350 יחידות דיור בשטח ממוצע של 72 מ"ר ליחידת דיור, תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תכנית עיצוב בהתאם לדרישת מהנדס העיר, או מי מטעמו.
- מתוך יחידות דיור אלה 68 דירות יהיו בהישג יד ויתוכננו בשטח ממוצע ובתמהיל דומה ככל הניתן ליתר הדירות כאשר גודל יחידת דיור בהישג יד לא יעלה על 100 מ"ר.
- ככל הניתן ההנחה בתעריפי הדיור תהיה מקסימאלית כ- 40% לתקופה של 20 שנה.

העיקרים:

אורלי אראל - סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון העיר
 לריסה קופמן - סגנית מנהלת אגף תכנון עיר ומנהלת מחלקת תכנון מרכז
 חגית נעלי יוסף - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
 הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובנייה
 רן ברעם - סגן מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי
 רוני קינסברג - מנהל תחום תכנון כלכלי בכיר

התוכן	מס' החלטה
507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה	13/11/2024
7045 בגוש 222 וחלקה	2 - 2021-0024 ב'
דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	

חוות דעת סביבתית:
נובמבר 2020

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 2 - 2021-0024 507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	
---	--

תקציר

מטרת התוכנית היא מימוש הפיתוח וההתחדשות של מתחם חסן ערפה ושילובו ברצף הפעילות של מרכז העסקים המטרופוליני של תל אביב, כל זאת על ידי:

א. התאמה לתוכנית המתאר של תל אביב-יפו, תא/5000, ולתוכנית מס' תא/3319 על שינויה.

ב. הקמת שני מבנים הכוללים שילוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים בתחום חלקות 57, 58, 59.

ג. ניצול מיטבי של אפשרויות הבינוי בגלל הסמיכות לתחנת הרכבת הקלה המהווה מפגש של שני קווי רק"ל- הקו האדום והקו הירוק.

למסמך זה מצורף סקר קרקע היסטורי על-פי המתכונת הנדרשת על-ידי המשרד להגנת הסביבה (נספח 4).

להלן עיקרי המלצות של דו"חות אקוסטיקה, איכות אוויר, מיקרו אקלים, סקר קרקע ואסבסט.

אקוסטיקה

מבנה עם שימוש מגורים בקומות 9-42 בתא שטח 101A (מספרי קולטים R1, R2, R7):

לקולטים במבנה הנ"ל לא צפויים מפלסי רעש העולים מעל הקריטריון 64 dB(A) בכל החזיתות. למרות הנ"ל ועל מנת למגן את המגורים מרעש הטובע בכלל הכבישים המרוחקים באזור – לרבות רעש מנתיבי איילון, כביש רח' המסגר, יצחק שדה וכו' עד לרמה נמוכה מ- 40 dB(A) במצב עם חלון סגור – כושר הפחתת הרעש המינימאלי הנדרש במעטפת הבניין, בכל הקומות והחזיתות: 25 dB(A) .

מבנה עם שימושים לא רגישים לרעש בקומות 1-4 בתא השטח 101B (R3, R4, R5, R6):

בקומות 1-4 במבנה הנ"ל הוגדרו קולטים, כי כאשר נערכה בדיקת הרעש היו מתוכננים שימושים ציבוריים בקומות הללו. לבסוף הוחלט כי לא יהיו שימושים ציבוריים בתוכנית ובמקומם יהיו רק תעסוקה ומסחר שהם שימושים שאינם רגישים לרעש.

איכות אוויר

מותצאות החישובים עולה כי איכות האוויר הצפויה במקום הנה בינונית עד נמוכה, אם כי בהתאם לתכנון המוצע, לא צפויות במקום חריגות מהתקנים הסביבתיים עבור שימושי המגורים, אלא רק בשימושי התעסוקה/מסחר, כאשר בכל מקרה איכות אוויר זו אינה צפויה לחרוג במידה ניכרת מהתקן (כ-20-30% חריגה בקומות הקרקע, כאשר חריגה זו הולכת ודועכת עם העליה בגובה הבינוי).

לפיכך, מומלץ לשלב בהוראות התוכנית את הסעיפים הבאים:

1. שינוי גובהם המתוכנן של שימושי המגורים מהמוגדר בתקנון, תחשב סטייה המחייבת בדיקת איכות אוויר מחודשת ו/או הצבת נייטור במקום. כמו כן, מומלץ כי תכנון המבנה יתבצע בצורה אשר תצמצם את חשיפתו לזיהום אוויר כגון הימנעות ככול הניתן ממיקום חלונות/מרפסות בחזיתות הפונות לכביש, שילוב אלמנטים לעידוד פיזור מזהמים במבנה וכד'.
2. על מיקום פתחי כניסת האוויר הצח לשימושי התעסוקה להיות רחוקים ככל הניתן ממקטעי הדרך ובעדיפות על גג המבנים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

מיקרו אקלים

רוחות:

מתוצאות הבדיקות ניתן לסכם כי בקומת הקרקע לא נמצאו רוחות אשר חורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור ייעוד האזורים הנ"ל לכניסות למבנים, שהות קצרה, אזור לישיבה או אזור לעסקים ומסחר.

לא צפויה בעיית רוחות בכל שטח המגרש.

הצללות:

סביבת הפרויקט בנויה מבתי מלאכה, בנייני משרדים ומסחר. אלו הם מבנים בעלי שימושים לא רגילים. התוכנית מציעה רובע תעסוקה, מגורים ומסחר כאשר שני המבנים המוצעים נמצאים בחלקות 57, 58, 59.

ייעודי המבנים מתחלקים באחוזים: 25% לצורכי מגורים ו-75% לתעסוקה ומסחר.

בדיקת גגות:

מבדיקת הגגות בסביבת הבינוי המוצע עולה כי, ישנם 2 מבנים 15 ו-10 אשר נפגעים מהיטל הצל של הבינוי המוצע. חשוב להדגיש כי מבנים אלה אינם מוגדרים כמבנים בעלי שימושים רגילים. בנוסף ניתן לראות כי ישנם מבנים אשר גגותיהם אינם חשופים לשמש הן במצב המאושר והן במצב המוצע. מאחר ומדובר במבני תעסוקה אשר אינם מוגדרים בעלי שימושים רגילים, לא נעשתה בדיקה נוספת.

בדיקת חזיתות דרומיות:

מבדיקת החזיתות הדרומיות עולה כי, מבנים מס' 3 ו-5 מושפעים מהיטל הצל של הבינוי המוצע. בנוסף כן בבדיקת הגגות, ניתן לראות כי ישנם מבנים אשר חזיתם הדרומית אינה חשופה לשמש הן במצב המאושר והן במצב המוצע. מאחר ומדובר במבני תעסוקה אשר אינם מוגדרים כמבנים בעלי שימוש רגיל לא נעשתה בדיקה נוספת.

בדיקת שצ"פ:

מהבדיקות שנעשו ניתן לראות כי רק בעונת החורף השצ"פ לא עומד במינימום הנדרש 0.9 קוט"ש. נעשתה בדיקה עם הבינוי המוצע בעונת הקיץ 21.6 והמעבר 21.3, ניתן לראות כי שטח השצ"פ חשוף ליותר מ-0.9 קוט"ש במצטבר.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021 ב' - 2	4931/מק/תא/507 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
	7045 בחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

סקר קרקע היסטורי

למתחם התוכנית נערך סקר קרקע היסטורי. מהסקר עלו המסקנות הבאות:

- ממצאי הסקר מעידים כי שימוש הקרקע האחרון בשטח הפרויקט הינו מגרשי חניה, מבנים נמוכים המשמשים למלאכות שונות, מבנים נטושים ומבנים המשמשים למוסכים ומכונאות רכב.
- כפועל יוצא של שימושי הקרקע שהוצגו בסקר ההיסטורי, פוטנציאל זיהום הקרקע נובע ככל הנראה מנוכחות שמנים, דלקים, דלקים וצבעים.
- על פי מפת זיהום קרקעות של המשרד להגנת הסביבה מחוז תל-אביב שטח הפרויקט מצוי באזור המחייב בביצוע בדיקת קרקע וגז קרקע.
- בשלב הראשון יבוצעו סדרת קידוחי גז קרקע רדודים ועמוקים לצורך בחינת זיהום קרקע ממקור עילי והסעות מזהמים באמצעות מי תהום.
- בהתאם לתוצאות קידוחי גז הקרקע, ייתכן ויהיה צורך בעדכון מיקום קידוחי הקרקע שנקבעו בתוכנית הראשונית.
- מספר קידוחי קרקע נופלים על מבנים קיימים בשטח התוכנית ועל כן לא ניתן לבצעם בטווח המידי אלא רק לאחר הריסתם.
- נקודות קידוח אלה ורק הן, יבוצעו בשלב ההיתר – לאחר הריסת המבנים, במידה ותנאי השטח לא יאפשרו גישה אליהן כמובא בתשריט המדידה.
- כמו כן, נקודות קידוח אלה יעודכנו בשנית בהתאם לסבב הקידוחים הראשון.

אסבסט

למתחם התוכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט. מהסקר עלו המסקנות הבאות:

- נמצאו מופעי אסבסט-צמנט בחלק קטן מהמבנים במתחם, במופע של לוחות אסבסט-צמנט כלוחות גג גליים ובכלל זה שברי אסבסט על הקרקע.
- יש לטפל בממצאי האסבסט במתחם בזהירות המתאימה, על-ידי קבלן אסבסט-צמנט מורשה ומוסמך על-פי כל דין.

לאור מסקנות הסקר לבחינת הימצאות אסבסט יש לפעול בהתאם להנחיות הללו:

- לפעול לפי הממצאים ולפנות את כל מופעי האסבסט שנמצאו בסקר.
- אין להרוס מבנים שלא נסקרו "עקב גדרות ועויות מחזיקי הקרקע" כפי שמצוין בדו"ח.
- רק לאחר קבלת אישור מסוקר אסבסט מוסמך על פינאי כל האסבסט מהמקום ניתן להתחיל בהריסת המבנים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 2021-0021	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

חוות דעת תחבורתית

14.09.2021
1196-06/208/21

לכבוד
אלון סיגלר
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל-אביב יפו

א.נ.,

הנדון: חסן ערפה מגרשים 57, 58, 59 - תב"ע 507-0810747 - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית חסן ערפה מגרשים 57, 58, 59 מספר תכנית 507-08/0747.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרחב חסן ערפה התחום ברחובות הבאים:

- א. ממערב - רחוב מנחם בגין.
- ב. מצפון - רחוב יצחק שדה.
- ג. ממזרח - רחוב המסגר.
- ד. מדרום - רחוב 1185.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים אותו וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק עם תחנה משולבת בצומת קרליבך ובצומת מעריב.

ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב 1185 מתוכננים נתיבי תח"צ כולל מהיר לעיר בצירים אלו.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

- מגורים כ- 350 יח"ד.
- משרדים כ- 82,972 מ"ר.
- מסחר כ- 1,500 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התב"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, אין תקני חניה לכל מגרש אלא נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. עבור מגרשים אלו הוקצו כ-34,317 מ"ר לחניונים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 0021-24	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

בהתאם לשטחים אלו ולפי יחס חניה 1:27.5 ניתן לתכנן כ-1,245 חניות וזאת לפי החלוקה הבאה:

לשימוש מגורים 175 חניות ל-350 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד.

יתרת 1070 החניות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חניות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

התקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן מאפשר הקמת 595 מקומות חניה בלבד.

הועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/ שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים עליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם בפינת המסגר ורחוב 1185.

רוחב המדרכה ברחוב המסגר הינו 19.15 מטר עד לקו הקולונדה. כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 3.5 מטר והיתרה בסך 15.65 מטר תוכננה להולכי רגל.

רוחב המדרכה ברחוב 1185 הינו 11.55 מטר עד לקו הקולונדה כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.2 מטר והיתרה בסך 7.35 מטר תוכננה להולכי רגל.

3.2 שבילי הולכי הרגל מקיפים את כל מרחב יצחק שדה עד לתחנת הרכבת הקלה בצומת יצחק שדה - מנחם בגין.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 1217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-260 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במפלס 1- עוד כ-100 חניות ציבוריות לאופניים.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-907 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחובות המסגר ומנחם בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

5.2 בצומת המערבית בפינת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה מוקמת תחנה משולבת של צומת מעריב ושל קווי רכבת קלה האדום והירוק.

המרחב ממוקם כ- 200 מטר הליכה מתחנת הרכבת בצומת מעריב.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה.

ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.

ג. שתי גישות מרחוב 1185. הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח.

הגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם.

לבקשת היוזם, התכנית מבטלת רמפה נוספת שתוכננה בחלק הדרומי של רחוב המסגר. ועקב כך משפרת את מהלך הולכי הרגל ברחוב המסגר.

כל 5 הגישות עוברות דרך מגרשים שכנים מתוכם כבר בוצעו 3 גישות, כאשר במגרשים 57, 58, 59 אין גישה מהרחוב לדרך התת קרקעית.

הגישה שבוצעה מרחוב המסגר עוברת בחלקה דרך מגרש 59.

מתוך הדרך התת קרקעית תוכננו שתי כניסות לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט.

ד. בשטח המרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיונו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מתוך 7 בתב"ע תקפה.

ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למתחם נותנות מענה נאות לביקוש החניה במתחם.

7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.

עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחוב המסגר ובכביש 1184.

בכבוד רב,

אורי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2024-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

אבירס אגאי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לוועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :
גובה קומת קרקע
בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.
מבוקש גובה קומת הקרקע כולל קומה חלקית בתא שטח B101 אשר לא יעלה על 8 מטרים וגובה קומת הקרקע בתא שטח A101 לא יעלה על 7 מטרים. בין השפ"פ המרכזי לרחוב המסגר קיים הפרש מפלסים והתכנית מציעה לחברם בשני מעברים מקורים. גובה קומת הקרקע נקבע לצורך הבטחת מעבר גבוה. גובה קומות המסד יתואם כך שתהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקולונדה וקומות המסד של המבנים הקיימים במגרשים הסמוכים C5 ברחוב המסגר ומגדל אלפא ברחוב 1185 תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה.
3. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים. יש לעדכן ולהעביר טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101.
4. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
5. תיקון סעיף הסקר האנרגטי בתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא.
6. תיקון סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
7. הוספת התייחסות לקומת הקרקע הגבוהה כך שתכלול קומה חלקית.
8. הוראות התכנית יכילו הנחיות ברורות לזיקות ההנאה בתא שטח 101B עבור שני מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
9. תיקון נספח הבינוי כך להתאמה בין החתך להדמיה במעבר שבמרכז המבנה בתא שטח 101B.
10. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי וכתב ויתור.
11. תיקון שם התכנית בכל מסמכי התכנית.
12. ככל שיוחלט שלא לממש את יחידות הדב"י מספר יחידות דיור המירבי יעודכן בהתאם.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2021-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-21ב' מיום 03/11/2021 תיאור הדיון :

טל מלץ: התוכנית ממוקמת בדופן הדרום מזרחית של יצחק שדה על רח' המסגר ורח' 1185. התוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר לאזור ביעוד מע"ר מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים להקמת 2 מגדלים מעל 40 קומות עבור עירוב שימושים תעסוקה מסחר ומגורים. התוכנית כולל מגרש נוסף ביפו ברח' שבטי ישראל מגרש מד"א. התכנית משנה את ייעוד המגרש ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור ומעבירה אותו בתהליך של הפקעה לבעלות העיריה כתועלת ציבורית בתוכנית. יוסי סיוון אדר' הציג את התכנית במצגת.

אסף הראל: יש כאן חיבור של קומה 4 בקו אפס ועוד חיבור של קומות 2,3. מה מונע מהמקום להיות פתוח ולשמש כשער כניסה לפרויקט?

יוסי סיוון: היתה דרישה של מה"ע.

אורלי אראל: השקופית הזו לא מתואמת איתנו ולא מקובלת עלינו יש שם מדרגות וזיגוג לא יהיה לא מדרגות ולא זיגוג. זה מעבר פתוח ללא שום מגבלות לנגישות והוא יתואם במסגרת העיצוב.

רחל פלר: קומת הקרקע היא פתוחה לגמרי ויהיה פה צורך להתגבר על הפרש המפלסים.

אורלי אראל: לא יהיו מדרגות בהפרש הזה, המדרגות יהיו בתוך הבנין לא במרחב הציבורי זה מה שקבענו.

רחל פלר: זה לא במרחב הציבורי מצביעה על המרחב הציבורי וגם מאחורה.

יוסי סיוון: זה גם מאחורי קו בנין המדרגות לא יוצאות החוצה.

אורלי אראל: זו לא תוכנית עיצוב זו תב"ע שיש לה הנחיות ברורות לגבי היקפי הבניה של המגדלים, מיקומם בקווי הבנין, השימושים המותרים. כל שאר הדברים יתואמו במסגרת תוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: נא להכניס את זה להחלטה.

אסף הראל: החיבור בין הבניינים על המסגר זה בקשה שלנו.

יוסי סיוון: יש לנו בנין אחד שנחסם במרכזו ע"י מעבר. כדי להדגיש את המעבר ואת הכניסה יצרנו שער גדול. פה בקשו מאתנו ליצור מעבר פתוח

אסף הראל: שער גדול הוא מפואר אם אפשר לשמור על הרווח ככל שהוא יהיה יותר גבוה הוא יותר מזמין אם מתחברים לא צריך כניסה צדדית אם בקומה 4 אז לא לחבר 2 ושלוש.

אורלי אראל: זו לא תוכנית עיצוב זו הדמיה.

מלי פולישוק: זה נראה כמו מערה.

אסף הראל: לגבי שטחי החלחול לא ראיתי את תוכנית המרתפים, אבל יש הבדל של התכנית בין הבניינים שהם 60% השאלה היא לגבי השטח הצהוב. 85% ברור שבבנין בשטח מסוים אומרים 8% אבל במקום כמו פארק להכיל כאן 85% שהתכנית היא 60% ויש הרבה נפח ב-60% לתת להם לנצל את המקסימום ומחר ירצו לעשות אגם או יותר שתילה ואי אפשר אני לא רואה סיבה לא לתת יותר. למקסם את 85% זו טעות שלנו שאנחנו אומרים שאפשר. המרתף יכול להיות של 70% ושישאר שטח יותר גדול לפארק.

רחל פלר: יש פה במתחם דרך שירות תת קרקעית שמקשרת בטבעת היקפית תת קרקעית. לקחנו את הקצה של דרך השירות ובמקום שמסומן אדמה טבעית היה חניון ציבורי שבוטל ובמקומו יש גינון בלבד ואין מתחתיו מרתפים.

אודי כרמלי: ההנחיה ל-85% היתה החלטה משותפת במיוחד במע"ר. אני טוען שבמיוחד במע"ר חשוב להכין תשתית בתת הקרקע. התרגום הוא למצבור של מרתפי חניות אבל זה פספוס לא לאפשר את הניצולת בתת הקרקע שיכולה להיות עבור שימושים מגוונים, אם זה מועדונים, חוות שרתים ואם זה כל שימוש שאנחנו רוצים לקבל, אנחנו מאמינים שבעוד כמה שנים ישתנו כוחות השוק וחשוב שהחללים האלו, יאפשרו את הסבות השימושים הללו במיוחד במקומות האלו, התכונה של תת הקרקע לאפשר את ניוודי השטחים הללו לשימושים עיקריים, לייצר גבהים שמאפשרים את השימושים הללו זו מצווה ובאיזון מול החלחול יש כאן שטח אדיר של קרקע טבעית בכל השטח הפנימי של המרחב הזה שיועד לקבל את כל צורכי הניקוז והחלחול. באיזון בין שטחי חניה תת קרקעיים או שטחי חניה תת קרקעיים ובדגש לעניין הדרך התת קרקעית זה סביר מאוד. אנחנו מאמינים בצמצום שטחי חניה כשימוש בטח על חשבון חלחול ועצים בוגרים אבל כל נשכח את החשיבות של שטחים בתת הקרקע והאופי של השימוש בהם.

רחל פלר: מציגה במצגת את הדרך בתוכנית ואזורי החלחול.

אסף הראל: בכל השטח הפנימי אין כלום

רחל פלר: בכל השטח הכל גינה אין כלום פעם היה חניון.

אסף הראל: לגבי תמהיל יח"ד הדיון ממוצע של 73 מ"ר הוא טוב. אתם לא רוצים אופציה של דירות מיקרו יוניט.

אורלי אראל: זה לא מוגדר סטייה נכרת זה אפשרי

זיו יעקב מאקרו: כיזמים נשמח הבקשה לכמות היחידות הופנתה אלינו והסכמנו.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 2024-0021 - 2 507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת	
--	--

אסף הראל: מה הכוונה תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיוור בר השגה לטובת שימוש משרדים? בקשה במסגרת תוכנית העיצוב למגרש מגן דוד יערך תיק תיעוד ויגיע לוועדה המקומית אני הייתי מבקש שזה יגיע לוועדת שימור לפני הוועדה המקומית.

אורלי אראל: התוכנית התקפה של חסן ערפה מייעדת את כל המרחב הזה לתעסוקה בלבד. במסגרת התוכנית התקפה ניתן להמיר עד 20% מהשטחים למגורים ובתנאי ש-10% מתוכם יהיו שטח ציבורי בנוי. במסגרת תפישות עולם התכנוניות לגבי המע"ר בת"א והיקף המגורים בהם. היות שבמצב הקיים התכנית התקפה מאפשרת עד 20% ותוכנית המתאר מאפשרת עד 25% מגורים רוצים לנצל את ה-5% עבור ניווד משימור למגורים. במשך הזמן שהבנו שיש לנו מחסור בדיוור בהישג יד בעיר חשבנו שבחסן ערפה אפשר לנצל את האופציה הזו ובמקום 5% משימור אנחנו מוכנים לאפשר את ה-25% הללו ובתנאי שה-5% יהיו דיוור בהישג יד ל-X שנים בהתאם למדיניות העירונית. זה צריך להיות בהסכמה. ההבנה שלנו שהאזור הזה צריך לחזק את התעסוקה שבו. לכן אמרנו אם פה לא יהיו 5% דיוור בר השגה תוספת על ה-20% אז ה-5% יהיו לתעסוקה. הם לא יכולים להיות משהו אחר.

רוני קינסברונר: הציבור לא יוצא מופסד כי בכל מקרה הוא מקבל 5 דונם ביפו כלומר תועלת על תועלת. אסף הראל: אנחנו לא יכולים לכפות עליהם. איזה אינטרס יש להם

אורלי אראל: בסוף הדיוור בהישג יד שאתה יכול למכור אותו זהו שיקול שאפשר להכניס אותו. רוני קינסברונר: במהלך עסקים רגיל שווי שלמטר של דיוור בהישג יד הוא גבוה יותר ממטר תעסוקה. שווי מטר תעסוקה נמצא בעליה חדה במיוחד באזור הספציפי הזה. על פניו שווי מטר דיוור בהישג יד גבוה משווי מטר לתעסוקה.

אסף הראל: אם כך על אחת כמה שמגורים יותר ואם הוא מעל תעסוקה אז איך מהרצל 1200 מ"ר יותר זול מחסן ערפה

אודי כרמלי: הרצל מגורים יותר יקר מחסן ערפה פי 3 ממגדל סונול תעסוקה 1.

רוני קינסברונר: המגורים שווה יותר.

אורלי אראל: ה-5% של הדב"י הוא לשיקול היום.

ליאור שפירא: בדב"י אתם מגבילים אותם למכור במקובץ

רוני קינסברונר: כל עוד זה נמצא במסגרת ה-25 שנה אנחנו מחייבים למכור במקובץ (BALC) בתום ה-20 שנה הם הופכים ליחידות שכירות.

ליאור שפירא: איך יודעים לאכוף את זה.

רוני קינסברונר: העברה בטאבו, וגם דרושה הסכמה שלנו. אבל העברה בטאבו זה הכלי הכי אפקטיבי.

אודי כרמלי: יש חזון בעוד 5 שנים מטר מגורים ותעסוקה יהיו שווים במרכז העיר.

ליאור שפירא: אני חולק עליכם.

מלי פולישוק: בתוכנית זו יש בחו"ד הסביבתית התייחסות לאיכות האוויר והקרקע אז מדוע כאן כן ובתוכנית הקודמת לא. מן הראוי יש לרשום מי כתב אותה. עולה מהחישובים איכות האוויר תהיה בינונית עד נמוכה כלומר מומלץ שהמגורים שיהיו יותר במקומות גבוהות. אולם רוב הזמן האנשים בעבודה כך שהאנשים יהיו בזיהום אויר גבוה וזה לא נעים. סקר קרקע היסטורי פוטנציאל זיהום משמנים וכד' ויש בעיה של זיהום קרקע אז איך התוכנית מתייחסת לכל הזיהומים הללו.

אורלי אראל: נושא זיהום הקרקע בהיתר הבניה יתנו חו"ד מה לעשות בשביל זה.

מלי פולישוק: יצטרכו להוציא את כל הקרקע

אורלי אראל: נפעל לפי ההנחיות של אגף איכות הסביבה.

יוסי סיוון: בסעיף 6.15 בתקנון התבקשנו לכתוב שתנאים למתן היתרי אכלוס יהיו לאחר אישור אנחנו יודעים שהליך כזה לוקח כמה שנים טובות זה אומר שהבנינים יעמדו לא מאוכלסים במשך שנים. אני מבין שאפשר לתת התחייבות לרישום זיקת הנאה אבל לא בפועל, זה תנאי לא הגיוני.

הילה אשכנזי אגף נכסים: בכל התוכניות רישום זיקת הנאה בפועל הם תנאי לאיכלוס אין שום בעיה עם זה. זה קורה לפני רישום הבית המשותף.

עו"ד תמר לינברג: דיברתם מקודם על גמישות במספר יח"ד כדי להקטין את שטח הדירה הממוצע לאור חוק ההסדרים שעובר צריך שהערה הזו תרשם במפורש לא מספיק שזה לא סטיה ניכרת כי הולכים לבטל את מוסד הקלות השבס ואם רוצים לאפשר גמישות כזו צריך לרשום את זה בהוראות.

יעל נויפלד: מס' יח"ד הדיוור נקבע פה מתוך למידה של המרחב כולו ומתוך הסתכלות מיני יחידות הדיוור וביתר יחידות הדיוור במרחב שיש בו בנק של יחידות קטנות. לכן היה רצון מעט להגדיל ממוצע של שטח הדירות בשטח של קצת מעבר ל-60 65 שמאפיין את המרחב ולכן נקבע מס' יח"ד והגמישות יכולה להתאפשר כמו שאורלי הציגה קודם אולם לדעתי זה לא נכון להכניס הוראה מפורשת.

זיו יעקב מנכ"ל אקר: אבל בגלל שינוי חקיקה לא יהיה ניתן בעתיד להגדיל את מס' היחידות. היכנסו את מס' היחידות שהתבקשנו אבל זה יבנה בעוד X שנים אבל צריך להשאיר גמישות מסוימת ע"פ היחידה האסטרטגי.

יעל נויפלד: חקיקה ע"פ שבס לא רלוונטית כאן כיוון ששטח יח"ד פה לא תואם הוראות שבס.

הראלה אברהם אוזן: נכון

יעל נויפלד: הקלת שבס לא רלוונטי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2024-0021 - 2	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

עו"ד תמר לינברג: אבל לא תנתן האפשרות לתת הקלה במס' יח"ד כי חוק ההסדרים מבטל את זה. החוק יקבע שתוספת ביח"ד תהווה סטיה ניכרת גם אם התוכנית לא תקבע את זה. אם הכוונה לתת גמישות בעתיד תשאירו את שיקול הדעת אצלכם. אם החוק יאושר הראלה אברהם אוזן: בשביל שבס צריך 80 מ"ר ממוצע ואין כאן 80 מ"ר ממוצע הדירות כאן יותר קטנות. אודי כרמלי: מרחב הגמישות אם בכלל קיים יוגדר בתוך מסמכי התוכנית ולא יסתמך על הקלות. דורון ספיר: צריכים כבר להתחיל לדבר על דירות גדולות יותר כבר מיצנו בדירות קטנות וצריך לאזן את התמונה.

מלי פולישוק: מי כתב את חו"ד הסביבתית יעל נויפלד: חברת טי. אס. די. משרדים לא נרשמים כשימוש רגיש בהגדרה והם מתוכננים לחלונות שלא לפתיחה.

אודי כרמלי: אם נדרשת גמישות לא נתבסס על הקלות טל מלץ: לעדכן את כמות היחידות הדב"י כך שאם לא ימומש הדב"י הוא ישקף את הממוצע של 73 מ"ר ויעמוד על 270 יח"ד במקום 350. בנוסף נבקש לוודא שתקנון התוכנית אכן מכיל הוראה ברורה שבתחום מרכז השפ"פ לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי ואני מפנה את תשומת ליבכם לחו"ד הפרוגרמטית. ליחידה האסטרטגית יש שיקול דעת במסגרת חוות הדעת לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות. מדובר במקרה ייחודי ומבקשים מחברי הועדה לאשר את חו"ד של היחידה תכנון אסטרטגי. דורון ספיר: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0022-21' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

16. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת המוקנה לוועדה בתכנית המתאר מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
17. לאשר את חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הקצאות ותועלות ציבוריות, חוות הדעת הסביבתית וחוות דעת תחבורתית. ולאור זאת לא לדרוש הקצאה לצרכי ציבור מהטעמים המפורטים בחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי.
18. לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- a. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהיו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים. טבלת איחוד וחלוקה מתוקנת חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101 תהווה תנאי להפקדה בפועל.
- b. ייקבע תנאי לבקשה להיתר בניה לחתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
- c. תיקון סעיף הסקר האנרגטי בתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא.
- d. תיקון סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
- e. תוסף התייחסות לקומת הקרקע הגבוהה כך שתכלול קומה חלקית.
- f. הוראות התכנית יכילו הנחיות ברורות לזיקות ההנאה בתא שטח B101 עבור שני מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
- g. יתוקן נספח הבינוי כך שתהיה התאמה בין החתך להדמיה במעבר שבמרכז המבנה בתא שטח 101B.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0810747 תא/מק/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה
2 - 2021-0021	וחלקה 222 בגוש 7045
	דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת

- h. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה חתימה על וכתב ויתור.
- i. יתוקן שם התכנית בכל מסמכי התכנית.
- j. ככל שיוחלט שלא לממש את יחידות הדב"י תוסף הוראה כי מספר יחידות הדיוור המירבי יהיה 280.
- k. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- l. תקנון התכנית יכלול הוראה ברורה כי בתחום מרכז השפ"פ לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי.
- m. הוספת הוראה בתקנון התכנית לכך שגישור על הפרשי המפלסים בין שטח השפ"פ המרכזי הפנימי לרחוב המסגר ורחוב 1185 יתואם בתכנית העיצוב. לא יוצגו מדרגות בתשריט ובנספח הבינוי.
- n. הוספת הוראה בתקנון התכנית להצגת תיק התיעוד למגרש מד"א בוועדת השימור.
- o. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- p. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל ואופירה יוחנן וולק.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

מהות הדיון - דיווח לועדה, תיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת:

תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה של תכנית תא/מק/4931 - "חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045" - תכנית 507-0810747 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומנהל התכנון.

התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 12.09.2022, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה. בחלקי הבעלות של נחום שרון נכתב במכנה המספר 1,200,000,000 במקום 12,000,000,000, לכן יש צורך בתיקון במס"ד 133 שבטבלת ההקצאה כך שחלקי הבעלות של נחום שרון יהיו - 12,000,000,000 / 21,722,703.

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי יתחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה, ותתפרסם הודעה בעניין ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין - על כך שנעשה בטבלת ההקצאה של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדה המקומית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בגודל המכנה בעמודת "חלקי בעלות" במס"ד 133, ואין בתיקון הטעות כדי לשנות את חלקם המוקצה של בעלים אחרים ולפיכך יש להחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם הודעה בעניין ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 12.09.2022.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
3 - 0021-24	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

לדריפט מצורפת חוות דעת של שמאיות הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

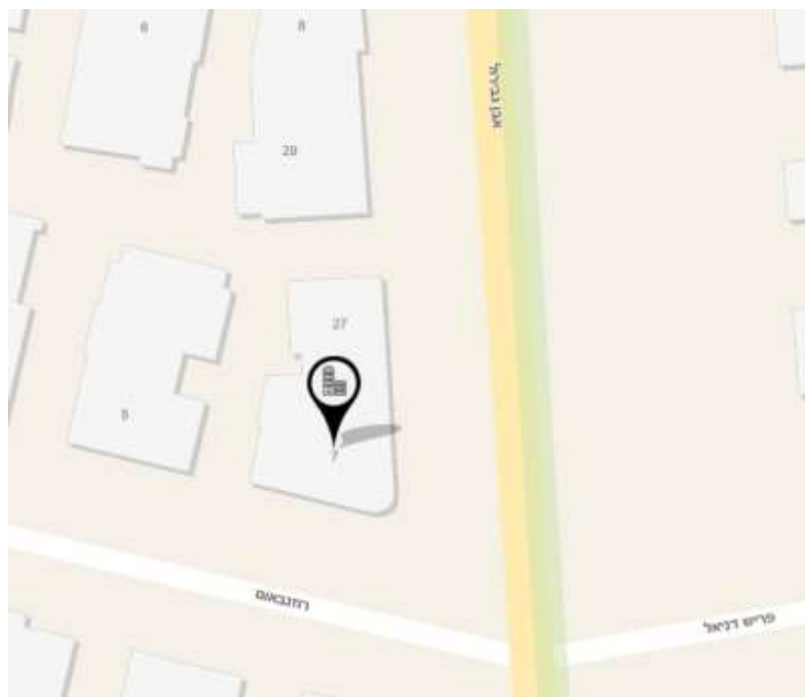
רקע קודם:

בתאריך 09/06/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 511-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 117 תתי חלקות: 1-2
כתובת: רחוב רוזנבאום מס' 7
תובעות: "ורה פסטה בע"מ" ח.פ. 511781221 (להלן: "התובעת 1") ו"איל פסטיו מטבח איטלקי בע"מ"
בא כוח התובעים: עו"ד גיצלטר עמירם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 11,321,400

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
2021-0021 - 3	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מאיר פרץ):

- התכנית הפוגעת משנה את ייעוד שטח הקרקע במפלס תת הקרקע משטח בייעוד מסחרי לשטח בייעוד דרך.
- עבודות החפירה והקידוח בתוואי המנהרה התת קרקעי בעלות השפעה מזיקה על המבנים הישנים הבנויים בחלקה. הרעידות תשפיענה על המבנה הן במהלך עבודות החפירה ומנהור והן כתוצאה מתנועת הרכבות בתוואי התת קרקעי.
- תוואי הרכבת הקלה הגובל בנכס הנדון הינו תת קרקעי וצפויים בו השפעות ומטרדים.
- הובא בחשבון ירידה בהכנסות של כ- 80% בתקופת העבודות.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/71א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן והשמאים אוהד דנוס וירון להט. חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

שמאי התובעות סבור כי בשל קנה המידה של תמ"א 23 ותמ"א 4א23 לא ניתן לבחון את השפעת תוואי המסילה במצב הקודם על החלקה ככל שקיימת. אנו חולקים על עמדת שמאי התובעות בענין זה. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם במסגרת תשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.1998 וכן בתשריט תמ"א 4א23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010 ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון. היות ותוואי הרכבת הקלה סווג במקרקעין נשוא התביעה וניתן היה לזהותו כבר במצב הקודם היה על התובעות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין אישור התמ"א. יובהר כי המועד להגשת התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א 4א23 חלף ועל כן התביעה התיישנה. יוצא אפוא כי תת"ל 71ב לא גרמה ל"פגיעה" בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק בהתחשב במצב התכנוני הקודם הואיל ולא שינתה את תכונות המקרקעין.

התעלמות מסימון תאווי הרכבת הקלה בתמ"א 23 ובתמ"א 4א23 בשל קנה המידה הקטן שבו ערוכות תכניות מתאר ארציות אינה סבירה. בענייננו, ניתן לזהות באופן ברור את מעברו של הקו הירוק וגבול רצועות התכנון בתחום הנכס שבנדון.

לגישת שמאי התובעות יש לכלול במסגרת התביעה את אומדן הנזקים בתקופת עבודות הביצוע. טענה זו אין לקבל. ראשית, יובהר כי הטענה להפסד הכנסות צפוי של 80% נטענה ללא כל ביסוס, לא צורפו לתביעה חוזי השכירות בנכס שבנדון ואף לא צורף מסמך מטעם רואה החשבון של החברה ועל כן שמאי התובעות לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש וכבר מסיבה זו יש לדחות את טענתו בענין זה. שנית, הלכה פסוקה היא, כי מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עמד על כך בית המשפט העליון ברע"א 6483/15 **נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ואח'** (פורסם בנבו, 2.8.2016).

שמאי התובעות טוען כי קיימת פגיעה עקיפה עקב הסמיכות למטרד. ראשית יצוין כי טענה זו לא

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
3 - - 24-0021	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

הוכחה, שמאי התובעות לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ולפיכך יש לדחות גם את טענתו בענין זה. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההיפך הוא הנכון.

בנוגע לטענה הספציפית בדבר הרעידות, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה והן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71' הינם נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיו"ב.

יודגש כי על שמאי מקרקעין חלה חובה לכלול במסגרת חוות דעתו גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 71' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71' במסגרת חוות דעת שמאי התובעות, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעות, נטען כי בכל הנוגע לשטח העילי במקרקעין, שונה ייעודו של השטח משימוש של חצר בלתי נפרדת מהשטח של המסעדות לדרך – שינוי אשר לעמדתו מביא לירידה בשווי המקרקעין. טענה זו אין לקבל. יובהר כי תכנית תת"ל 71 אינה משנה את יעוד הקרקע, תוך שהסימון בתכנית הינו "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת". כאמור, חלק מהשטח במפלס הקרקע משמש כמדרכה בשימוש ובזיקה חופשית לכלל הציבור מזה עשרות שנים. עוד יצוין בהתייחס לשטח בתת הקרקע כי מדובר בשטח המצוי מחוץ לתכנית המבנה הקיים ולפיכך אסורה בו בניה והוא אינו נושא זכויות בניה גם במצב הקודם בהתאם להוראות תכנית 2650ב'.

כמו כן בהתאם לקבוע בסעיף 4.4 לתכנית 485, כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב ולא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב – לאמור, גם במצב התכנוני הקודם לא ניתן היה לעשות בשטחים הנ"ל כל שימוש פרטי ובשל כך טענת התובעים לירידת ערך מתאינת.

שמאי התובעות טוען כי יש להביא בחשבון במצב החדש אובדן שימוש ב- 5 חניות בתקופת העבודות למשך 5 שנים. אנו חולקים על גישת שמאי התובעות ויש לדחות את טענתו מכל וכל. שמאי התובעות לא מציג היכן ניתן למקם ו/או להסדיר 5 חניות בקומת הקרקע בתחום החלקה, בנוסף, חלק משטח מפלס הקרקע משמש כמדרכה בשימוש ובזיקה חופשית לכלל הציבור מזה

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
3 - 24-0021	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

עשרות שנים, כך שהחניה בחזית המבנה אינה מוסדרת בהיתר בניה כדין ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית השימור 2650ב'.

יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בכל הנוגע לאובדן זכויות בנייה בתת הקרקע.

בהתאם להוראותיה של תכנית השימור החלה ביחס למקרקעין כאמור, מותרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכנית המבנה לשימור בלבד (סעיף 9א' לנספח ד' לתכנית השימור). משכך, אין כל משמעות להפקעה מכוחה של תת"ל 71ב', המצויה כאמור מחוץ לתכנית המבנה הקיים.

מסקנתנו הינה כי יש לדחות את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71ב'. לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית תת"ל 71ב'.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעות לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 71ב'.

טענות סף

- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי לא צורף על ידי התובעות נסח רישום המהווה אסמכתא בדבר זכות הבעלות במקרקעין של התובעות.
- על אף האמור, כעולה מנסחי הרישום אשר הוצאו ביום 12.3.2024, התובעת 2 כלל אינה בעלת זכויות בנכסים, עת התובעת 1 רשומה כבעלת הזכויות בנכסים בשלמות – לפיכך, יש לדחות על הסף את התביעה בכל הנוגע לתובעת 2 ולמחקה מהתביעה.
- בנוסף, התביעה הוגשה על ידי התובעות באמצעות עוה"ד עמירם גיצטר, אשר אף חתם על טופס התביעה בשמן של התובעות, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמן של התובעות לעוה"ד הנ"ל.
- על טופס התביעה חתום עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר לו לחתום על התביעה בשמן של התובעות.
- לאמור, יש לדחות על הסף את התביעה וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התייר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמן של התובעות.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בסעיפים לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.

חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
2021-0021 - 3	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין (ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")).
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא תאורטיות ושגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 71ב'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון את משמעותן של תמ"א 23א' ושל תמ"א 4/א/23 אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית תת"ל 71ב' ולמעשה לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) ביחס למקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 23א'** אשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.1998, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הותווה תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב אבן גבירול.
- תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב אבן גבירול.
- כפי שצוין לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, תוואי ה"קו הירוק" בחזית המקרקעין בענייננו מכוחה של תמ"א 4/א/23, הינו תוואי זהה וחופף לתוואי ה"קו הירוק" המסומן בתת"ל 71ב'.
- כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתת"ל 71ב', תוואי ה"קו הירוק" סומן בחזית המקרקעין באופן זהה וחופף למיקומו מכוחה של תת"ל 71ב'.
- משכך, ככל וקיימת פגיעה מכוח סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין בגין מיקומו של תוואי ה"קו הירוק" (מוכחש), הרי שתוואי זה היה קיים במדויק, כבר במצב תכנוני קודם, כך שבעצם אישורה של תת"ל 71ב', לא השתנה שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 71ב', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם והלכה למעשה מאיינים את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעות, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- נבהיר, כי יש לדחות את טענות שמאי התובעות לפיהן לאור קנה המידה בו ערוכות תמ"א 23א' ותמ"א 4/א/23, לא ניתן לזהות ו/או לברר את עצם הפגיעה ו/או משמעותה, ככל שנוצרה, במצב התכנוני הקודם. נדגיש בעניין זה, כי בתשריטי תכניות אלו קיים

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
2021-0021 - 3	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

סימון קונקרטי ווודאי של תוואי הרק"ל לרבות ברחוב אבן גבירול, כלומר תכניות אלו מסוימות ומובהקות לצורך בחינת וזיהוי התוואי, כך שמיקום התוואי למעשה לא השתנה עם אישורה של תת"ל 71' ובהתאם תכונות המקרקעין לא השתנו לאור אישורה.

• עוד נציין בעניין זה, כי שמאי התובעות קבע כאמור מחד כי לא ניתן להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את השפעותיהן של תמ"א 23 ותמ"א 4/א/23 על הפגיעה הנטענת, אך תוך סתירה פנימית מובהקת קבע כי ככל שנגרמה השבחה מכוחה של תת"ל 71', הרי שיש לייחס השבחה זו לתמ"א 23א' (עמ' 22 פסקה יז' לחוות דעת שמאי התובעות). **ברי כי יש בסתירה מובהקת זו בחוות דעת שמאי התובעות כדי להביא לדחיית על הסף.**

• **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי לא חל כל שינוי בין שני מצבי התכנון ביחס לתוואי ה"קו הירוק" ומשכך ברי כי יש לדחות את טענת שמאי התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.**

שגה שמאי התובעות עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 71' באמצעות חוות דעת מקצועיות

• שמאי התובעות טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, לפגיעות עקיפות לפיהן בזמן תקופת עבודות החפירה בסמוך לתוואי המנהרה לאורך רחוב אבן גבירול, צפויות רעידות בקרקע אשר ישפיעו על המקרקעין הן במהלך עבודות החפירה והמנהור והן כתוצאה מתנועת הרכבת הקלה בתוואי התת קרקעי לאחר גמר העבודות וזאת, ללא פירוט וכימות הפגיעה, טענות אשר יש לפרט באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות תוך עריכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.

• הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

• בענייננו כמפורט לעיל, **בחוות דעת שמאי התובעות לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעות העקיפות הנטענות (והמוכחות).**

• **משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71'.**

• נבהיר, כמפורט בחוות דעת שמאי התובעות, כי יש לדחות את התבססות שמאי התובעות על שומה מייעצת של השמאית המכריעה לבנה אשר עסקה במטרדים הנובעים מרכבת כבדה בשונה מענייננו.

• מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתבסס על חוות דעת מקצועיות אשר נערכו, נמצא כי התת"ל אינה גורמת למטרדים סביבתיים ולפגיעות עקיפות לנכסים הגובלים לתוואי הרק"ל – ההפך הוא הנכון.

• בנוגע לטענה הספציפית בדבר הרעידות, הרי שכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סוגיה זו נבחנה ומוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה וכן חזרה ונבדקה על ידי נת"ע ונמצא במסגרת חוות דעת שנערכה על ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה, כי עבודות הרק"ל, הפעלתה ונסיעתה עומדות בקריטריוני רעידות המבוססים על תקנים בין לאומיים, תוך שקריטריוני הרעידות הוגדרו כך שמעבר הרק"ל בסמוך לבתי מגורים, בפרט, או במבנים בשימושים אחרים, בכלל, לא יורגש כלל במבנים.

שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71'

• **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 71' הינם הפחתת תנועת האוטובוסים, הפחתת תנועת כלי רכב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים, עליית שווי צפוייה הנובעת ממגורים בקרבת הרכבת הקלה וכן הסדרה ורישום זיקות הנאה הקיימת כיום.**

• יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
2021-0024 - 3	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

- נבקש להפנות בעניין זה גם לשומה המייעצת של השמאי המכריע דוד דדון מיום 11.8.2022 ביחס להשפעתה של תת"ל 70א' על נכס סמוך ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, אשר אומצה על ידי ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בהחלטתה מיום 6.11.2022 בעניין ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.
- מנגד, שמאי התובעות כלל לא התייחס לאלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחות בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 71ב' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71ב' במסגרת חוות דעת שמאי התובעות, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 71ב'.

שגה שמאי התובעות בטענתו בדבר פגיעה בתכונות המקרקעין

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעות, נטען כי בכל הנוגע לשטח העילי במקרקעין, שונה ייעודו של השטח משימוש של חצר בלתי נפרדת מהשטח של המסעדות לדרך – שינוי אשר לעמדתו מביא לירידה בשווי המקרקעין.
- **כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות טענה זו מכל וכל.**
- נדגיש, בהתאם לקבוע בסעיף 4.ה לתכנית 485, כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב ולא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב – לאמור, גם במצב התכנוני הקודם לא ניתן היה לעשות בשטחים הנ"ל כל שימוש פרטי ובשל כך טענת התובעים לירידת ערך מתאימת.
- כן נבהיר, כי שטחים המשמשים מזה למעלה מ-30 שנים כמדרכה שבה עושה הציבור שימוש בלתי מופרע, הרי שעל אף העובדה כי שטחים אלו עודם רשומים בבעלות בעלי הזכויות במקרקעין, כבענייננו, הרי שלציבור ולפיכך לעירייה קיימת בעניינם זיקת הנאה בהתאם לקבוע בסעיף 94(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- נעיר, כי זיקת הנאה כאמור ניתנת לרישום בכל עת, כך שאי רישומה בפועל אינו מייתר אותה.
- **בהתאם, לעמדת הוועדה המקומית יש לראות במדרכות בענייננו, אשר קיימת ביחס אליהן חזקה מזה עשרות שנים כי אלו משמשות כדרך מעבר לכלל הציבור וכי בעלי הזכויות במקרקעין איבדו בהם כל שליטה אפקטיבית בהיותן בעלות סממנים ציבוריים מובהקים, כמדרכות אשר בבעלות העירייה, על אף היעדר רישום בפנקס הזכויות לבעלות זו.**
- **בהתאם לאמור, ברי כי אין בשינוי ייעודם ממדרכה אשר שוויה לבעלי הזכויות במקרקעין הינו 0, כדי להביא לירידה בערכם.**
- בהתאם גם יש לדחות את טענת התובעים בדבר ביטול האפשרות לבצע סגירת חורף, מה גם שאין עסקינן בזכות מוקנית.
- נדגיש, כי היתר לביצוע סגירת חורף בהתאם לחוק העזר לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), אינו מהווה זכות קנויה, ומשכך אין הוא מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- כן נבהיר, כי בהתאם לחוק העזר לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), רשות הרישוי רשאית לתת לעסק היתר להצבת סגירת חורף אך ורק לעסק בעל רישיון עסק תקף שברשותו היתר תקף להצבת שולחנות וכיסאות, עת במקרים מיוחדים בלבד, על פי שיקול מנהלי אגף רישוי עסקים, יינתן היתר כאמור גם לעסק שאין בידיו רישיון עסק,

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
3 - 0021-24	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

- אם הוא נמצא בהליך רישוי תקין ובקשתו סורבה.
- נעיר בעניין זה, כי לא נמצא כל היתר להצבת שולחנות וכיסאות ביחס לנכסים, כך שאפשרות זה בכל מקרה הינה ערטילאית ותאורטית בלבד.
 - מבלי לגרוע מהאמור, הרי שככל שקיימת פגיעה (מוכחש מכל וכל) הרי **אין המדובר בפגיעה בתכונות המקרקעין ובוודאי שלא פגיעה ישירה**, אלא לכך היותר עסקינן בפגיעה בהכנסות העסק בשל היעדר האפשרות לבצע סגירת חורף וצמצום (מוכחש) של שטח המסעדה, ולכן המדובר בנוזק כלכלי גרידא שבהתאם לבר"מ 10510/02 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן** (פורסם בנבו, 31.1.2007) אינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.
 - כן יש לדחות את טענת שמאי התובעות בחוות דעת שמאי התובעות בדבר אובדן שימוש ב-5 חניות בתקופת העבודות למשך 5 שנים – טענה אשר בסופו של דבר לא הובאה בחשבון במסגרת תחשיב הפגיעה הנטענת.
 - נבהיר, כי שמאי התובעות לא מציג היכן ניתן למקם ו/או להסדיר 5 חניות בקומת הקרקע בתחום החלקה, בנוסף, חלק משטח מפלס הקרקע משמש כמדרכה בשימוש ובזיקה חופשית לכלל הציבור מזה עשרות שנים, כך שהחניה בחזית המבנה אינה מוסדרת בהיתר בניה כדין ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית השימור 2650ב'.
 - לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעות בדבר ירידה בערכם של הנכסים התובעים בגין אובדן שימוש ב-5 מקומות חניה.**
 - כן יש לדחות מכל וכל את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בכל הנוגע לאובדן זכויות בניה בתת הקרקע.
 - נחזור ונדגיש, כי בהתאם להוראותיה של תכנית השימור החלה ביחס למקרקעין כאמור, מותרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכנית המבנה לשימור בלבד** (סעיף 9א' לנספח ד' לתכנית השימור).
 - משכך, ברי כי אין כל משמעות להפקעה מכוחה של תת"ל 71ב', המצויה כאמור מחוץ לתכנית המבנה הקיים.
 - לאור האמור, הרי שיש לדחות את טענת התובעות בדבר פגיעה בתכונות המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 71ב'.**

שגה שמאי התובעות עת טען לפגיעה בגין אובדן הכנסות בגין נזקים צפויים בתקופת העבודות

- בהתבסס על טענותיו בעלמא של שמאי התובעות בדבר מפגעים חריגים של רעידות, רעשים, אבק ומגבלות תנועה בתקופת העבודות, בנוסף, הובא בחשבון בחוות דעת שמאי התובעות שיעור נזק לתקופה של 5 שנים בגין הפסד הכנסות של הנכסים המסחריים במקרקעין.
- הפסד הכנסות זה הובא בחשבון באמצעות חישוב ירידה בהכנסות של כ-80% לשנה ל-5 שנים כאמור בהתבסס על דוחות רו"ח לשנת 2018-2019 אשר לא הוצגו ולא צורפו לתביעה.
- יש לדחות מכל וכל את ראש הנזק שמהותו אובדן הכנסות בתקופת העבודות – ראש נזק אשר כאמור כלל לא הוכח במסגרת התביעה.**
- בהתאם להלכה הפסוקה והמחייבת, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או הפגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצויים על פי סעיף 197 לחוק. כמו כן, אובדן הכנסות אינו מהווה נזק בר תביעה בתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.**
- נפנה בעניין זה להלכה המחייבת של בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 **נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח'** (פורסם בנבו, 2.8.16), שם נקבע מפורשות כי מטרדים ארעיים אשר נגרמים בתקופת הוצאתה לפועל של תכנית, אינם ברי פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- עוד נפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר 95446/07 **אשר אלי ורחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 19.12.2013), במסגרתה נקבע כי נזקים ברי פיצוי לפי סעיף 197 לחוק הינם בגין פגיעה תכנונית בלבד.
- נדגיש, כי כל נזק הנובע מחשש להשפעות פסיכולוגיות, ככל שנגרמו הינם נזקים הנגרמים

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	- רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574
3 - - 2021-0021	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לאדם ולא למקרקעין, עת ירידת הערך הנבחנת מכוח סעיף 197 לחוק הינה ביחס למקרקעין ובהתאם למבחן אובייקטיבי של פגיעה בתכונות המקרקעין ולא פגיעה באדם המחזיק באותו הזמן במקרקעין.

- לאמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין אובדן הכנסות בתקופת העבודות.

שגיאות נוספות בתביעה

- מבלי לגרוע מהמפורט לעיל, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בדבר אי מתן הודעה מפורטת ואישית לכל בעל נכס בדבר אישורה של תת"ל 71ב'.
- כמפורט בהתייחסותה של נת"ע לתביעה, כל ההליך התכנוני שהתקיים בקשר עם התכנית, לרבות ההליך התכנוני שקדם לאישורה וכן הליך אישורה, נעשו בשקיפות מלאה עם הציבור, פרסום בעיתונות וברשומות.
- גם כן בהתאם למפורט בהתייחסותה של נת"ע לתביעה, לפני תחילת העבודות בסביבת המקרקעין, תקבל התובעת הודעה על כך, מראש, והכל בהתאם להוראות הדין החלות בעניין.

סוף דבר

- אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

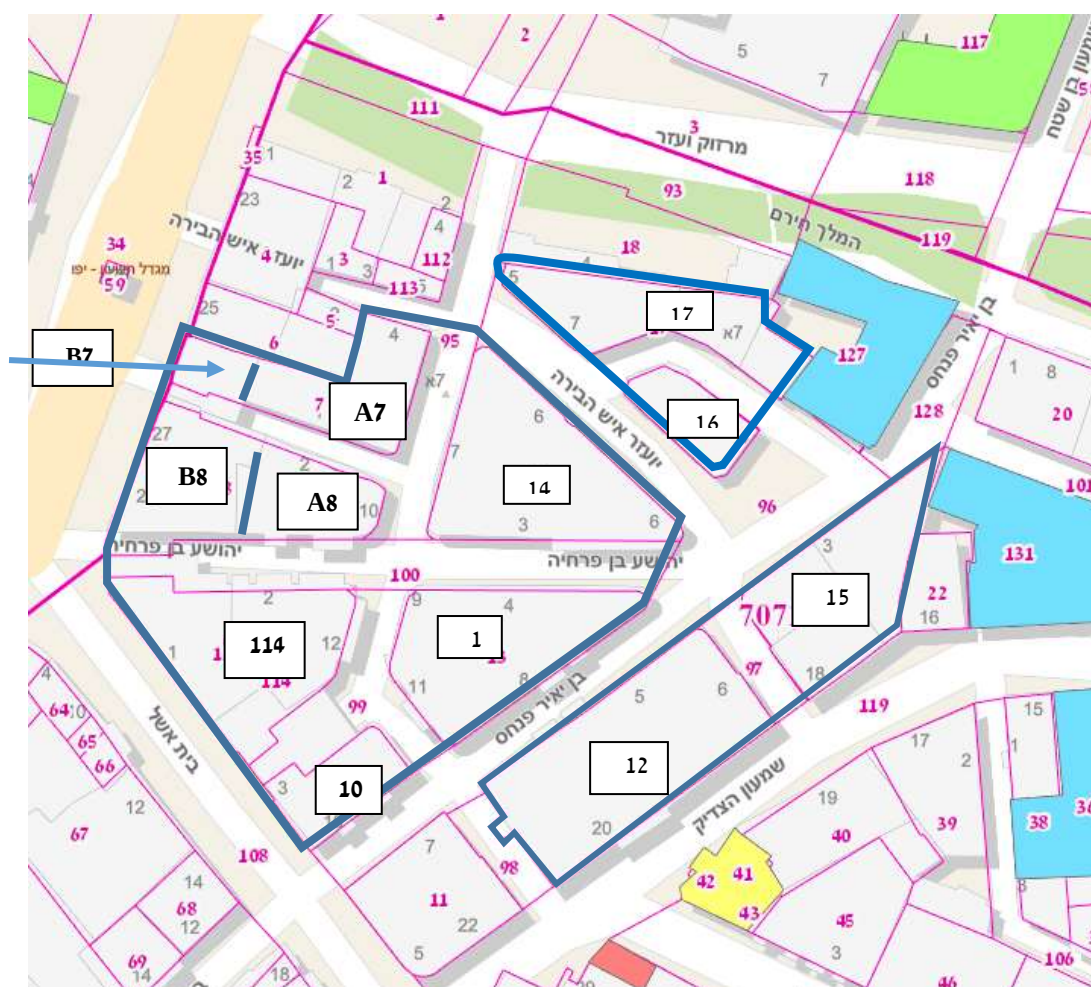
מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 2021-0021	דיון נוסף

בתאריך 09.08.23 תכנית העיצוב לשוק היווני נידונה בוועדה המקומית שבקשה את חו"ד ועדת השימור לפני החלטה בתכנית זו. בתאריך 11.09.2024 נידונה תכנית העיצוב בוועדת השימור שהחליטה להמליץ לאשר את תכנית העיצוב ולהעלותה לאישור הוועדה המקומית. דראפט זה כולל את פרוטוקול הדיון מתאריך 09.08.23, ואת פרוטוקול ועדת השימור.

דראפט ופרוטוקול מתאריך 09.08.23:
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:
 צפון יפו, השוק היווני.

גבולות התכנית:
 בצפון – רח' מרזוק ועזר
 בדרום – רח' בית אשל
 במערב – רח' רזיאל דוד
 במזרח – רח' שמעון הצדיק



גושים וחלקות בתכנית:

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - - 2021-0021	דיון נוסף

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8,10, 99-100, 112-117, 114-115	95-96

שטח התכנית:

7.540 ד'

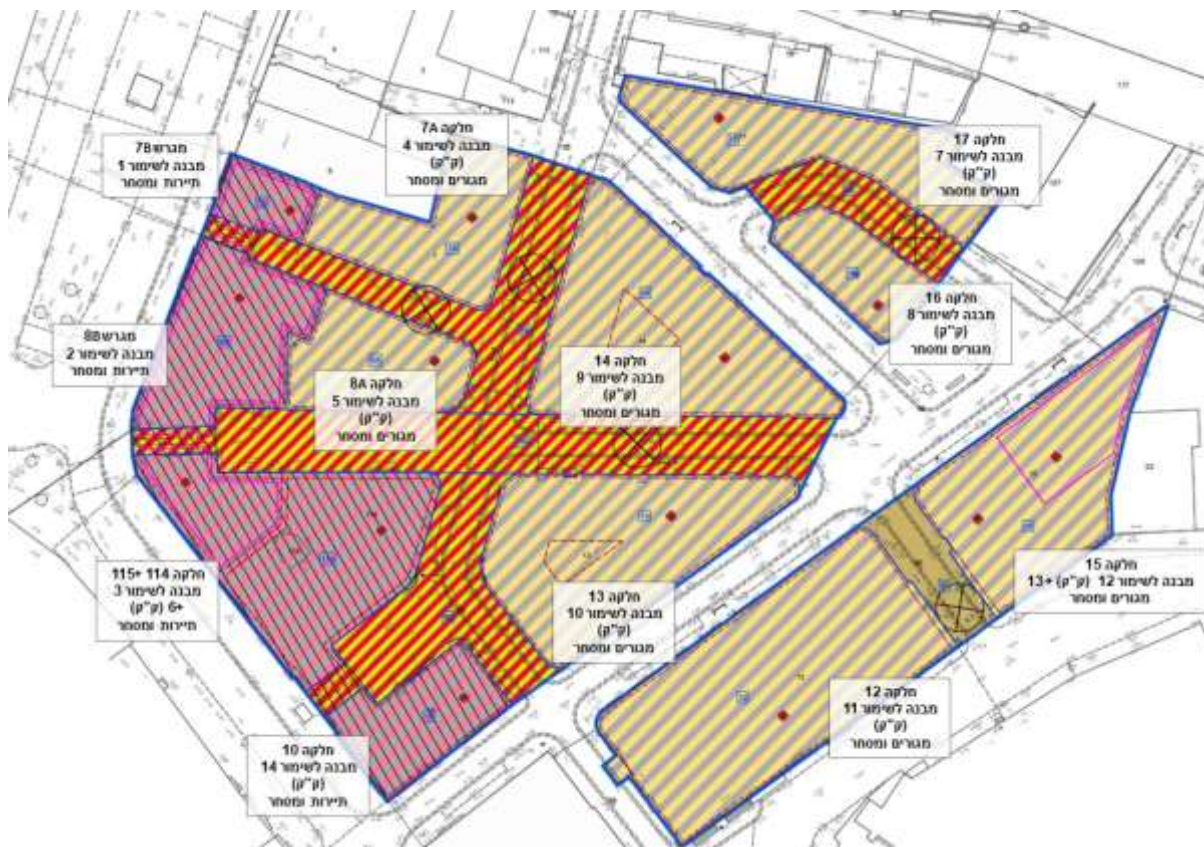
מתכננים:

אדריכל התכנית: אילן פיבקו אדריכלים
אדריכל השימור: אייל זיו
יועץ תנועה: עירד שרייבר, דגש הנדסה.
יועץ בנייה ירוקה: חברת גרינר – אדר' לילך רז
יזם: פוגלר בשוק היווני, יפו שותפות מוגבלת
בעלות: קבוצת פוגלר

מצב השטח בפועל:

מרחב השוק היווני ממוקם בצפון יפו וכולל 10 מבנים על חלקות נפרדות.
תכנית תא/במ/45/2572 קבעה את רמת השימור של המבנים, והם מסומנים בתשריט התב"ע המאושר תא/מח/4914:
מבנים 1-3 הם מבנים לשימור א' – לא תותר הריסה ולא תותר כל תוספת.
מבנים 4-12 הינם מבנים בעלי קומת קרקע לשימור ותותר עליהם תוספת בנייה של 3 קומות וגג בנסיגה מבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב' – לא תותר הריסת בניין לשימור ב', תותר תוספת בנייה חדשה של 3 קומות וגג בנסיגה.
כיום המבנים משמשים למסחר, בתי מלאכה, ומגורים.
בשנת 2016, העירייה ביצעה פיתוח במרחב והסדירה את המדרכות, תאורת רחוב, מיקום פילרים, ריצוף הרחובות, הסדרי תנועה ועוד.

תשריט התב"ע המאושרת:



תכנית בינוי - קומת קרקע – מספרי מבנים ושימושים:



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24ב'	דיון נוסף

תכנית הפיתוח בוצעה והושלמה ע"י העירייה בשנת 2016 :



מצב תכנוני מאושר :

- תכנית – תא/מח/4914 (2021) - מרחב השוק היווני המאושרת קובעת :
1. במגרשים B7, B8, 10, 114, 115 : המבנים הגובלים בכיכר השעון, ייעוד "מסחר ותיירות" 85-100 חדרי מלון, וקומת קרקע מסחרית מתוך המגרשים הנ"ל -מבנים מס' 1-3 (חלקות B7, B8, וחלק מ-114) בני שתי קומות מסומנים לשימור אי' ויהיו ללא תוספת בנייה . במבנים מס' 6 ו-14 (מגרשים 10, חלק 114) – נקבע שימור לקומת הקרקע בלבד ותתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה.
 2. במגרשים 12-17, 7A, 8A במבנים הפונים לרחובות הפנימיים – שמעון הצדיק, בן יאיר פנחס, יהושוע בן פרחיה, יועזר איש הבירה יותרו שימושי "מגורים ומסחר". במבנים מס' 4-5, 7-12 נקבע שימור של קומת הקרקע המסחרית בלבד ותתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה עבור מגורים.
 3. קומה בנסיגה תהיה בתכסית מקסימלית של 75% מתכסית הקומה מתחתיה, ובנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. תותר הצמדה של חדרי מדרגות ומעלית בלבד לחזית קומת הגג כמוצג בתוכנית העיצוב.
 4. ביעוד מגורים ומסחר ניתן יהיה להקים עד 155 יח"ד
 5. כל המבנים בנויים בקו בניין 0 -ובמלוא תכסית המגרש.
 6. תשתיות וחניה :
- חנייה תת קרקעית בחלקות 12 ו-15 מתחת למבנים לשימור מס' 11,13 הוגשה חו"ד קונסטרוקטיבית למבנים במסגרת המסמכים לתוכנית העיצוב. מיגון עבור המסחר הקיים יוקם במרתף חלקה 13 באישור פקע"ר. חדר טרפו לשימוש כל המרחב יוקם בתת הקרקע בבנין 12, במיקום המסומן בתוכנית וישמור על מרחקי הפרדה מאזורי שהייה.

טבלת נתונים :

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - - 2021-0021	דיון נוסף

נתונים		תכנית תא/מח/ 4914 – מרחב השוק היווני
גובה	קומות	- גובה המבנים לשימור א', יהיו בהתאם למקור ולמפורט בתיק התייעוד. - גובה המבנים בהם קומת הקרקע מוגדרת לשימור – גובה קומת הקרקע יהיה עפ"י המקור ותיק התייעוד, 1 מ' תקרת טרנספורמציה ומערכות מעל קומת הקרקע, 3 קומות בגובה ממוצע ל 3.20, קומת גג בנסיגה עם גג טכני בגובה של 5 מ' (כולל מעקה גג)
תכסית הפרויקט		100% תכסית עבור כל המבנים בתחום הקו הכחול. בכל מגרשים קיימת קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס ולרחוב ובתכסית של 100% מהמגרש.

*תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב לכלל מרחב השוק.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. הצגת המבנים ותוספת הבנייה המוצעת עליהם.
2. הצגת פריסת השימושים בקומת הקרקע.
3. הצגת פרטי חזית ומרפסות עקרוניים.
4. קביעת חומרי גמר.
5. הצגת פתרון מיקום מסתורי כביסה ומתקנים טכניים על הגגות.
6. הצגת פתרון לתליית כביסה לכל יחידות הדיר.
7. הצגת פרטי הצללה למבנים ולרחובות (לפי תיק התייעוד).
8. קביעת נספח שלביות.
9. הצגת חו"ד קונסטרוקטיבית לבניינים 12 ו15.
10. הצגת מיקום חדר טרפו.
11. הצגת כניסה לחניון רובוטי בחלקה מס' 12.

הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24ב'	דיון נוסף



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

- כל המבנים במרחב השוק היווני, בעלי קומת קרקע לשימור ומתפרשים על 100% מתכנית החלקה. התוכניות התקפות מאפשרות תוספת בנייה מעל קומת הקרקע הקיימת.
- במרחב השוק היווני יהיו שלוש טיפולוגיות מבנים בהתאם לתכנית המאושרת תא/מח/4914:
 1. במגרשים 12-15 תוספת הבנייה תהיה בקו בניין אפס לרחוב (בהתאם לקומת קרקע לשימור) ותכלול פטיו פנימי.
 2. במגרשים 16, 17, A7, A8, 10, 114 תוספת הבנייה תהיה בתכנית של 100% (בהתאם לקומת הקרקע לשימור) עד לקומת הגג בנסיגה.
 3. במגרשים B7, B8, וחלק מ-114 (המסומנים כמבנים לשימור מס' 1-3) – לא תהיה תוספת בנייה.
 4. שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו.
 5. חזיתות המבנים יתוכננו כהמשך לקומת הקרקע לשימור.
 6. בקומת הקרקע חזית מסחרית פעילה ברובה ככל שניתן ובהתאם למופיע במסמכי תכנית העיצוב.
 7. לא יותרו מחסנים לאורך חזית המבנים.
 8. גובה כל המבנים במרחב (מלבד מבנים המסומנים לשימור 1-3) מוגדר כסכום של גובה קומת הקרקע לפי המקור + 1 מ' תקרת טרנספורמציה עבור מערכות +3 קומות טיפוסיות בגובה של 3.20 מ' בממוצע לכל קומה טיפוסית +5 מ' לקומת הגג בנסיגה, כולל גג טכני ומעקה גג.
 9. יותרו 3 קומות מרתף מתחת לחלקות מס' 12 ו-15 עבור חנייה, חדרי טרפו ותשתיות.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24ב'	דיון נוסף

10. התכנון המוצג בתוכנית תואם עם מחלקת שימור ומחייב אישור המחלקה בכל שלבי התכנון וההקמה כנדרש.

ב. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט התב"ע. תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך החזית תוך שמירה על נפח הבניין.

ג. **מרתפים** – קומות המרתף ישמשו לשטחי שירות עבור המגורים והמסחר או עבור המלונאות והמסחר. רק במבנים 12 ו 15 תותר כניסת כניסה של רכבים / אופנועים למרתף חנייה

ד. **תכסית -** בכל מגרשים קיימת קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס ולרחוב ובתכסית של 100% מהמגרש.

ה. **זיקת הנאה לציבור בחלקה 12** – חלקה 12 ביעוד מגורים ומסחר בולטת חלקית לתחום הדרך הקיימת מחוץ לתחום המבנה לשימור. הבליטה תסומן כזיקת מעבר לציבור כך שתמשיך לתפקד כחלק מתחום הדרך. באזור המסומן לא תתאפשר בניה, הקמת גדרות או כל חסימה שתמנע את שימוש הציבור.

ו. **קומת הקרקע** – בקומות הקרקע ימוקמו מבואות כניסה למבנים, שטחי מסחר, שטחי מלונאות וחדרים טכניים בהתאם לדרישות העירוניות. החזית תהיה פעילה ברובה ככל שניתן ובהתאם למופיע במסמכי תכנית העיצוב.

שטחי האחסנה של המסחר יוכלו להיבנות כחלק אינטגרלי מהיחידות המסחריות ובלבד ששטח כל יחידת אחסנה יוגבל ל-25% מהשטח של היחידה המסחרית ולא ימוקמו על חזית המבנה לרחוב.

ז. **קומת הגג:**

- קומת הגג תהיה בתכסית עד 75% ותהיה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. תותר הצמדה של גרעינים ומעליות בלבד לחזית בקומות הגג ללא נסיגה.
- קומות הגג החדשות יהיו בעלות גג שטוח
- גגות רעפים יהיו רק במבנים לשימור א', על פי המקור וכמפורט בתיק התייעוד.
- יותר שילוב של חלונות להחדרת אור ואיורור בגגות הרעפים.

תמהיל הדירות:

50-70 מ"ר – לא פחות מ-15%

71-85 מ"ר – לא פחות מ-15%

86-110 מ"ר – לא פחות מ-15%

+110 - לא פחות מ-5%

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת-

א. **חומרים**

- חומרי הגמר של המעטפת החיצונית של המבנים לשימור יהיו על פי המקור ולפי המפורט בתיק התייעוד.
- חומר הגמר של מעטפת הבניה החדשה מעל המבנים לשימור יהיה טיח, בתאום מול מחלקת שימור.
- בפתחים שבחזיתות הפונות לרחוב ישולבו חלונות, דלתות ותריסי נגרות או מסגרות ולפי הנחיות הדוח האקוסטי.
- קומת הגג תחופה בטיח בגוון שיתואם עם מחלקת השימור ו/או בקירות, לוחות אבץ, (כדוגמת "טרספה"), HPL, ו/או כל חומר אחר. לתיאום מול מחלקת השימור לעת הגשת היתר בניה.
- יתאפשר שילוב של משרביות בחזיתות ובמעקה המרפסות, במטרה לשמר את נפחי הבנייה.

ב. **מרפסות**

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
0021-24ב' - 4	דיון נוסף

- יותרו מרפסות שקועות או זיזיות. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה, לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותר פתרון תליית כביסה במרפסת שירות או בתחום מרפסות של הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר מהרחוב באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- בקומות מעל הקרקע יותרו מרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, או לפי המרפסות הקיימות עפ"י תיק התיעוד.
- לכיוון רחובות הצרים מ-8 מ', תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1 מ' מקו בניין קדמי, או לפי המרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התיעוד
- אורך המרפסות יהיה עד 4 מ' למרפסת. סה"כ אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.
- תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך החזית תוך שמירה על נפח הבניין.
- יותרו מרפסות שקועות השומרות על נפח חזית המבנה –עיצוב מרפסות אלו יתואם מול מחלקת השימור בעת הוצאת היתר הבניה.
- פרטי מעקות יהיו מסגרות או בניה ולפי הפרטים בחוברת העיצוב.
- במבנים בהם אין אפשרות לתכנן מסתורי כביסה, המרפסת תתוכנן עפ"י פרט המרפסות הכוללות מסתור.
- לכל הדירות יינתן פתרון תליית כביסה

ג. הצללות וסגירות חורף

- אלמנטי הצללה המסומנים בתכנית בחוברת העיצוב, כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, מרקזיות, וכו' ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין. מיקום ועיצוב אלמנטים אלו יקבע בעת הוצאת היתר בניה, בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם לחוק.
- יבוצעו הצללות ברחובות בהתאם לתיקי התיעוד ועפ"י המבוקש בתכנית זו ובתיאום מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- תותר תוספת להצללת הרחובות לפי תיקי התיעוד ולפי המיקום המוצע בתכנית זו. אלמנטי ההצללה יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, מרקזיות, צמחיה, תאורה ו/או אלמנטים אקוסטיים ובתיאום מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- יש לאפשר ביצוע הכנות על גבי החזיתות של המבנים לצורך רתימת הצללות ותאורה
- תותרנה סגירות חורף במיקומים כדוגמת אלו המופיעים בתכנית, נדרש לשמור מעבר פתוח של 1.5 מ' לכל הפחות.
- לסגירות החורף תותר תוספת במה ליישור מפלס הריצוף עם המדרכות להגדלת המרווח למעבר.
- תותר הוצאת כסאות ושולחנות גם במקומות בהן לא מסומנות סגירות חורף.
- שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית ובכפוף לעמידה בחוקים ובתקנות למניעת מטרדים

ד. שילוט : בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישור ועדת השילוט העירונית.

ה. תאורה אדריכלית:

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ובאישור מחלקת שימור, לתיאום בעת הוצאת היתר הבניה.

ו. חזית חמישית:

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24	דיון נוסף

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית. (יש לתעדף מיקום מערכות בתת הקרקע/בתוך המבנה).
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
לא יאושרו בריכות שחיה פרטיות במרפסות ובגגות המבנים למגורים.

ז. בריכות שחייה

- תותר הקמת בריכת שחייה למלונאות במבנה 114 בקומת הגג בנסיגה.
- ישמר מרחק מינימלי של 1.5 מ' מהבריכה אל מעקה הגג.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

בקומת הקרקע מתוכננות מבואות כניסה, שטחי מסחר, שטחים טכניים ותפעוליים. יש לשמור על חזית מסחרית פעילה ברובה.
בחזיתות בהן ימוקמו חדרי טכניים ומתקנים, פילרים עירוניים וכו', ניתן יהיה לצמצם את החזית המסחרית/פעילה בהתאם למוצג בתכנית קומת הקרקע של תכנית העיצוב.
לא יותרו מחסנים לאורך החזיתות.
לא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות של השימושים המסחריים לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו וכל זאת בכפוף לעמידה בחוקים ותקנות.

ב. כניסות לחניון

כניסה למרתף החניה במבנים 12, ו 15 תהיה מרחוב שמעון הצדיק. פתח הכניסה לחניון יסגר על ידי שער, לפי פרט שיתואם מול מחלקת השימור.

ג. שטחים משותפים בנויים

חדרי עגלות ו/או חדרי אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומת קרקע והמרתף, ולא לאורך החזיתות הראשיות.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

- תקן החניה למסחר ביעוד "מגורים ומסחר" יהיה אפס.
- תקן חנייה למסחר ביעוד "מסחר ותיירות" יהיה אפס.
- חנייה למגורים תהיה בתת הקרקע במגרשים 12, ו-15:
- תקן חנייה למגורים יהיה עד 80 מקומות חנייה (שכוללים 3 מקומות חניה נגישים). תקן חנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לנספח התנועה המאושר.
- חניה לרכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים) תתבצע מתחת למגרש 15 באמצעות מעלית יעודית מרחוב אבטליון.
- מקומות חניה לאופניים יהיו בהתאם לנספח התנועה המאושר.
- לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך משולבת בתחום התכנית למעט רכב תפעולי וגישת רכב חרום (כיבוי).
- הכניסה לחניון הרכבים תתבסס על רחוב שמעון הצדיק כמופיע בנספח הפיתוח והתנועה של תכנית העיצוב.
- החניון יתבסס על מערך רובוטי (חניון אוטומטי מלא) ויכלול 2 תאי מסירה וקבלה של רכבים.
- עמדות טעינה כל רכב חשמליים:
- בחניות שאינן מוצמדות למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב – 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24	דיון נוסף

והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

מתקני התשתית והתפעול החדשים ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח:

חדר הטרפו המתחמי ימוקם במרתף מבנה 12 ועפ"י מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת גנרטורים ימוקם בגג הטכני ויופעל לשריפה בלבד, על גג מבנים 12,15 ו-114 כפי שמוסמן בתכנית ולא ידרשו להשתק בהתאם להנחיות אגף איכות סביבה.
בכל בניין ימוקם מפריד שומן בקומת הקרקע בחדר האשפה.
גמלי מים ישולבו בתוך מעטפת המבנה בניצב לחזית.
בכל המבנים תותקנה מערכות סולאריות לחימום מים.
ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.
אזור החניונים יהיה לגג ויקבע בתכנון מפורט ובתיאום עם החניון הרבובטי.

א. אזורי חניונים ושטחים מסחריים

- אזורי חניונים – הוצאת אוויר מהמרתפים תעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות הכנסת אוויר תהיה חלק מהנפחים הבנויים ותשתלב בעיצוב החזיתות. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה. בכל מקרה לא תותר הוצאת אוויר במפלס הקרקע/רחוב למעט איורור חדר הטרפו לפי הפרט שהוצג בתכנית.
- אזורי שטחים מסחריים - לבתי האוכל תתוכנן מערכת סינון ופיר לארובה ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין בכל מבנה לשה"כ שטחי המסחר באמצעות פיר לגג המבנים. המנדפים יהיו פנימים ולא לאורך חזיתות המבנים.
- ציוד קירור למסחר ימוקם על גגות טכניים של המבנים ויטופל אקוסטית.

ב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- בכל המבנים בתחום התכנית ימוקם חדר פינוי אשפה בקומת הקרקע פינוי ואצירת האשפה יהיה עפ"י הנחיות לאצירת אשפה ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ביעוד "מסחר ותיירות" תתאפשר הקמת חדר אצירת אשפה בתת הקרקע וחדר פינוי בלבד בקומת הקרקע.
- בוצע תאום מול אגף התברואה עיריית תל-אביב. הועברה תכנית והיא אושרה ונחתמה בתאריך 20.08.2022 (מצורף בגליונות התכנית)

ג. הנחיות אקוסטיות

המבנה יספק פתרונות אקוסטיים לכלל המערכות בבכפוף לחו"ד אקוסטית שאושרה ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

ד. כיבוי אש

- רחבות כיבוי אש יהיו ברחוב, מיקומן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות בבניינים. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך, התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם ובתאום עם מחלקת שימור.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 2021-0021	דיון נוסף

3. בנייה ירוקה:

א. תקינה לבנייה ירוקה

- על המבנים בעלי תוספת בנייה (מגורים ומלונאות) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- על המבנים הקיימים (מלונאות בלבד) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת כוכב לפחות, או בתקן LEED v4 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית

על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור חדשה בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. דוח תרמי עקרוני – המבנה החדש יתוכנן לעמידה בדירוג אנרגטי B.

- ד. תישמר 15% תכסית פנויה מבינוי בתחום התכנית עבור חילחול והחדרת מי נגר. שטחים אלו יהיו מחוץ למגרשים עם קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס וב100% תכסית.

ה. חזית חמישית:

בגגות החדשים השטחים יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ו. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם לנספח התנועה המאושר.

4. שימור:

המבנים לשימור על פי הקבוע בתכנית תא/ במ/ 45/ 2572, והם מסומנים בתשריט וממוספרים. מבנים 1-3 הינם מבנים לשימור א', מבנים 4-12,14 הינם בעלי קומת קרקע לשימור, ומבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב'.

מבנה לשימור א':

- א. לא תותר הריסת בניין לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.
- ב. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
- ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מבנה לשימור ב':

- א. לא תותר הריסת בניין לשימור ב'.
- ב. תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.
- ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

קומת קרקע לשימור:

- א. לא תותר הריסת קומת קרקע לשימור.
- ב. תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 24-0021	דיון נוסף

ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הנחיות שימור:

1. כל המבנים במרחב ישוקמו וישומרו בהתאם למקור ולתיקי התיעוד
2. כל החיזוקים למבנים, כולל חיזוקים לתוספות קומות, יהיו פנימיים וללא פגיעה בחזיתות המבנה.
3. בקומת הקרקע יותרו חדרי מדרגות ומעליות כשטחי שירות עבור תוספות הבניה.
4. שימור המבנים לשימור א' יכללו הסרת תוספות מאוחרות, שימור ושחזור קירות חיצוניים.
5. חזיתות המבנים ישומרו וישוחזרו ע"פ הפרטים המקוריים, בהתאם לתיקי התיעוד, ובאישור מהנדס העיר. אפיון הפתחים יהיה בהתאם לתיקי התיעוד לפי פרטים טיפוסיים בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. כל מערכות המיזוג והתשתיות, כבלי חשמל, יוסרו מחזיתות הבניין לשימור ושולבו בבניה החדשה, כך שלא תפגע בחזיתות המבנים ההיסטוריים.
7. תכנון מרתפים במבנים קיימים מותנה באישור קונסטרוקטור להתכנות יציבות המבנה בעת חפירת מרתפים.
8. כל עבודות השימור יעשו בליווי אדריכל שימור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. שלביות ביצוע:

- a. בשלב ראשון יוצא היתר למבנים שבמגרשים 12 ו 15 בהם ממוקמות התשתיות המשותפות
 - b. המלון יבנה בהיתר אחד לשטחי מסחר ומלונאות
- יתר מבני המגורים יקודמו בהתאם להחלטת היזם

7. תנאים להיתר:

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר של כל מבנה במרחב יהיה:
1. אישור תיקי התיעוד ואישור הבקשה להיתר ע"י מחלקת שימור.
 2. אישור אדריכל העיר
 3. אישור תאום הנדסי להטמעת פילרים ציבוריים הממוקמים במרחב כחלק מהנפחים הבנויים הסמוכים.

8. תנאים לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות למבנים חדשים וכוב אחד למבנים קיימים, ועל המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור חדשה בפרויקט לא יפחת מ-C, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תנאי בהיתר:

שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו ובכפוף לעמידה בחוקים ותקנות למניעת מטרדים.

9. תנאים לתעודת גמר:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות למבנים חדשים וכוכב אחד לפחות למבנים קיימים, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282 ו-C לפחות ליחידת דיור חדשה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 2021-0021	דיון נוסף

- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניים יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- תנאי לתעודת גמר יהיה שימור בפועל של קומת הקרקע/המבנה בהיתר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר, מחלקת השימור, וצוות יפו)

תב"ע 4914 שמכוחה מקודמת תכנית העיצוב הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ואושרה בניגוד להמלצת הוועדה המקומית. התכנית אושרה בוועדה המחוזית ללא כתב שיפוי לעירייה. יזם התכנית מסרב לחתום על כתב שיפוי. בהתאם לחו"ד היועמ"ש לא ניתן לדרוש כתב שיפוי בשלב תכנית העיצוב.

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות למאזן החניה וחניות אופניים.
3. הצגת אישור היחידה לבניה בת קימא והיחידה לאיכו"ס תוך התאמה למדיניות העירונית המעודכנת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: תוכנית עיצוב לפי תבע מחוזית שאושרה בניגוד להמלצת הוועדה המקומית. מעין אלימן: מציגה את תוכנית העיצוב.

מלי פולישוק: כמה יח"ד?

מעין אלימן: 155.

ליאור שפירא: אני ער לכך שהמחוזית לא קבלה את עמדת הוועדה וכן אפשרה לבנות לגובה בניגוד להמלצת המקומית. המצב המשפטי נראה מוזר שהמחוזית מכופפת את דעתנו ולקבל את תוכנית עיצוב שלא תואמת את רוח העיר. לכן אני לא יכול להצביע בעד. יש כאן אזור ייחודי בעיר עם לא מעט מבנים לשימור ופנינה כזו אסור לנו לוותר על המרקם כפי שהוא. אני ממליץ לעצור את הדיון ולהעביר לוועדת שימור ואולי להכריז על חלק מהמקומות כמקומות ראויים לשימור ואולי נציל את הפנינה הזו במתחם כל חשוב בעיר.

אורלי אראל: התוכנית הזו עבר ישירות למחוזית היא גם לא אושרה על ידי המקומית

דורון ספיר: התוכנית הזו לא עברה ועדת שימור.

הראלה אברהם אוזן: נוכח העובדה שתוכנית העיצוב כוללת תוספת בניה על מס' מבנים לשימור אתם רוצים שועדת השימור תראה זאת לעומק?

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: היזם פוגלר השקעות, התוכנית היא שכל המבנים בה הם בנינים לשימור החלק שפונה לכיכר השעון הוא בנינים לשימור מחמיר והם ככה בתוכנית הזו היו ותמיד היו לשמור מחמיר ואין להם כל תוספת. כל השינוי והוויכוח עם העיריה היה בזמנו היה האם להוסיף מעל הבנינים לשימור שהשימור שלהם הוסכם ואושר ואופן השימור אושר ע"י מחלקת השימור של העיריה ברמת הפרט והבורג. כולל תיקי תיעוד. הויכוח היה האם התוספת לבנינים שהם לא לשימור מחמיר תהיה של 2 קומות וחצי או 3 קומות וחצי. לא היה ויכוח שימורי כל ענין השימור תואם ואשר ע"י מחלקת השימור. ליאור שפירא: הבנינים שעולים לגובה אולי להכריז עליהם לשימור מחמיר.

חיים גורן: אני מצטרף לליאור וגם אם זה עבר ועדת שימור של שימור המבנים הצורה והחומרים עצם העובדה שיש פה תוכנית אחרת דורשת שנבין את המשמעויות אחרות ונעביר זאת לוועדת השימור. ליאור שפירא: אני בד"כ מתנגד לשימור אבל היו"ר שהוא האורים והתומים של השימור ואני סובר שצריך להעביר לוועדת השימור.

מלי פולישוק: בכל תוכנית יש חו"ד ועדת השימור וכאן לא יעלה על הדעת שלא תהיה חו"ד של ועדת השימור.

דורון ספיר: הראלה האם אנחנו יכולים להעביר זאת לוועדת השימור?

טלי סלטון ישועה עו"ד: יש תחושה קשה ממה שקורה עכשיו. אנחנו מדברים על תוכנית בתוקף שאושרה בתוקף 2021. נכון שנדיר שתוכניות מאושרות שאתם מבקשים משהו אחד והמחוזית אישרה משהו אחר. אבל זה מה שקרה כאן, יש כאן יזם שמושקע עד אוזניו בפרויקט. בשנת 2021 אמנם החלטת הוועדה המחוזית לא מצאה חן בעיניכם שלא כל המבנים לשימור שלא ניידו זכויות ואתם יודעים היטב את הכתובות שאפשר להגיע. שנתיים מתאמים את תוכנית העיצוב, פתאום עכשיו להיות מופתעים. רציתם להיכנס לוועדת שימור למה לא נכנסתם לוועדת שימור לפני כן? לא אהבת את התוכנית למה לא עתרתם? למה לא פניתם לבימ"ש עליון? אנחנו מבינים את האי נוחות שתוכנית אושרה ללא הסכמתכם ולא רציתם. יש כאן יזמים שמושקעים מובן שאושרה תוכנית שלא רציתם אבל זו ועדה רצינית ולא מונעים מתחושת עלבון. התוכנית אושרה ב-2021 חלק בנינים לשימור מחמיר חלק לשימור רגיל, אהבתם את הגובה או לא

התוכן תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש) דיון נוסף	מס' החלטה 13/11/2024 4 - 0021-24
---	---

אך הועדה המקומית לא יכולה להתנהג כאחרונת הועדות במחוז ת"א. אם אתם רוצים לתקן תוכנית אתם יודעים כיצד. אם חשבתם שאתם לא רוצים לעתור אבל רוצים לתאם איפה הייתם שנתיים? שנתיים עובדים על התוכנית בעיריה כולל מחלקות השימור. יש כאן תוכנית בתוקף שהלכה מעל ראשכם. אתם רוצים לשלם פיצויים עליה.

ליאור שפירא: השיקולים הכספיים אינם שיקולי הועדה לי. בתוכנית אחרת לדוגמא גורמי המקצוע לא היו באותה דעה של חברי הועדה אנחנו לא חייבים לקבל את המלצת הצוות. יכול להיות שדעתכם ודעת גורמי הצוות זהים אבל אנחנו לא חייבים לקבל זאת.

טלי סלטון ישועה: ברור לי, יש כאן תוכנית בתוקף מ-2021 ואתם כופרים בעיקר כי קבלו תוכנית שלא אהבתם את הגובה שלה, יכולתם לעשות 78-77. זה מסר חמור ליזמים שעובדים בעיר. יש תוכנית בתוקף זו תוכנית עיצוב וזה מוגדר מה צריך להיות כלול בתוכנית העיצוב וזה כן ענין מקצועי ולא רק שיקול דעת, חברי הועדה יש להם שיקול בתוכנית. אנחנו מפצירים בכם לא לעצור כי הנזקים אדירים ליזם. אני בטוחה שאתם לא רוצים להסב אותה כנקם אנחנו מאד מופתעים.

ליאור שפירא: אני הייתי נגד בכל הדרך. אני לא צריך לאשר פעם אחר פעם מה שאני לא אוהב. טלי סלטון ישועה: אתה לא נדרש להצביע על תוכנית כי זו תוכנית בתוקף. זו תוכנית עיצוב שנועדה לממש תוכנית שלא אהבתם אולם אתה לא יכול אגב זה לעשות שימוש בסמכות שיש לך לאשר תוכנית עיצוב שהיא הוצאה לפועל של תוכנית תקפה ולהגיד כיוון שאני לא אוהב אני לא מצביע. זו עמדתנו המשפטית. מעיין אלימן: כל ההוראות שימור בתבוע המאושרת התבססה על תבוע קודמת תא 452572 שנקבע סיווג שימור לכל בנין ובנין במתחם אם זו קומת קרקע לשימור ואיפה אפשר להוסיף ואיפה לא להוסיף וכמה בתוכנית, וכל ההוראות שימור שהיו בתבוע המאושרת נלקחו לתבוע הזו וגם לתוך תוכנית העיצוב. אורלי אראל: למעט היקף התוספות שעליהם לא המלצנו.

מעיין אלימן: בתבוע המאושרת היתה תוספת למגורים היתה קיימת והתב"ע שלנו הוסיפו את שימושי המלונאות למתחם. המתחם הזה לא נועד להיות קומה אחת וזה חשוב לדעת זאת. מלי פולישוק: האם חברי הועדה מחויבים לתוכנית הזו.

הראלה אברהם אוזן: יש שאלה האם מקום שבו קובעת התוכנית הראשית שתוכן תוכנית עיצוב ותוכנית העיצוב עוסקת בבניה על מבנים לשימור. אומר חבר ועדה אני רוצה שועדת השימור תראה את תוכנית העיצוב וזו דרישה סבירה. בנוסף עצם העובדה שיש פה תוכנית שהועדה המקומית לא רוצה אותה ונכפתה עליה והועדה המקומית נדרשת לעשות תוכנית עיצוב היא לא יכולה להתנער מהסמכויות שלה להגיד שאני לא מוכנה להצביע לאישור תוכנית עיצוב. הטעם להתנגדות אם יש משהו קונקרטי לעיצוב שהובא לכאן. אתם לא חותמת גומי אבל לא יכולים להתנער מהסמכות.

יוני אפרתי: כל נושא השימור תואם אתכם. יש גורם מלונאי שרוצה להיכנס כאן אנחנו רוצים להקים בית מלון. אני מציע אנחנו רוצים לקבוע שבמסגרת ההליך היתר הבניה נפנה לוועדת שימור ולאשר שנית במסגרת היתר הבניה, למה להחזיר אותנו למסגרת תוכנית העיצוב? כל מה שבקשתם עשינו תאמנו מתקני החניה האיוורורים וכד'. נכון היתה אי נוחות אבל אפשר להתקדם.

טלי סלטון ישועה: ככל שהועדה מבקשת שועדת השימור תראה את התוכנית באופן אותנטי ולא יחפרו בעיקר אז אין שום סיבה שתתנגדו שזה יהיה בשלב ההיתר. אם הכוונה לסכל את התוכנית מ-2021 ולצורך כך לדחות אותנו זה לא הוגן וזה לא בסמכות.

הראלה אברהם אוזן: בסופו של דבר אחרי שתוכנית כזו מאושרת אתם מסתמכים עליה מגישים בקשה להיתר ואז בשלב ההיתר יכול להיות שועדת השימור יהיו לה הערות ותצטרכו לתקן את תוכנית העיצוב. טלי סלטון ישועה: אם הכוונה להגיד שבשלב עיצוב אסור להוסיף קומות אז ברור שלא אבל אם יש תאומים תאשרו את תוכנית העיצוב ותגידו שבשלב ההיתר אתם תגידו שאתם רוצים את ועדת השימור שתחזור עם הערותיה בשלב ההיתר.

מלי פולישוק: תמיד יש חו"ד בדפוס של מחלקת שימור בכל מקום שיש מבנים לשימור כאן אין. יותם בן יעקב: התוכנית תואמה עם מחלקת השימור. סטטוס המבנים לשימור תואם לתבוע המאושרת משנת 2000 תבוע כיכר השעון. מה שתואם הם תיאומים טכניים על אופי התוספות על פרטי המרפסות בתוספות שמעל והכל בא לידי ביטוי גם בדפוס.

שושנה בר לב: קיים פרק שלם על הוראות שימור בדפוס.

דורון ספיר: אני חולק על דעתו של ליאור בנושא של התבוע ברגע שהמחוזית קבלה את ההחלטה שלה אנחנו לא יכולים לעשות דבר אלא אם הגשנו עתירה ולא עשינו זאת. עם זאת כאשר 2 חברי ועדה מבקשים לדון בוועדת השימור ולהעביר לה על מנת שתתן את חוות דעתה אני מציע להעביר את הדיון לוועדת השימור שתחווה את דעתה.

טלי סלטון ישועה: כפוף אפשר לקבל החלטה כפוף להחלטת ועדת השימור זה נזק עצום. קשה לתאר את הנזק. משהו שלא בקשו מאתנו

דורון ספיר: להעביר לחו"ד ועדת השימור ולחזור לדיון נוסף.

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר התייעצות עם ועדת השימור

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 2021-0021	דיון נוסף

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן

פרוטוקול ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 11.09.2024 :



תעא/4914(1) השוק היווני

מיקום:

צפון יפו, השוק היווני

גבולות התכנית:

בצפון – רח' מרזוק ועזר

בדרום – רח' בית אשל

במערב – רח' רזיאל דוד

במזרח – רח' שמעון הצדיק

רקע כללי:

מרחב בשטח של 7.540 ד' סמוך לכיכר השעון ביפו, שעליו קיימים כיום מבני מסחר חד קומתיים ודו קומתיים בעלי ערכי שימור, בהתאם לתיק תיעוד שבוצע ואושר בתאריך 06.2018.

בשנת 2021 אושרה תב"ע תא/מח/ 4914. בהתאם להנחיות התב"ע בסעיף 6.3 נדרש להוציא תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי למתן היתרי בניה.

בתאריך 09.08.2023 החליטה וועדת המשנה כי תוכנית העיצוב תא/תעא/4914(1) מבוקשת לקבל חו"ד וועדת שימור.

מתכננים:

אילן פיבקו אדריכלים

אדריכלי שימור:

אדרי' אייל זיו

בעלויות:

קבוצת פוגלר בשוק היווני שותפות מוגבלת.

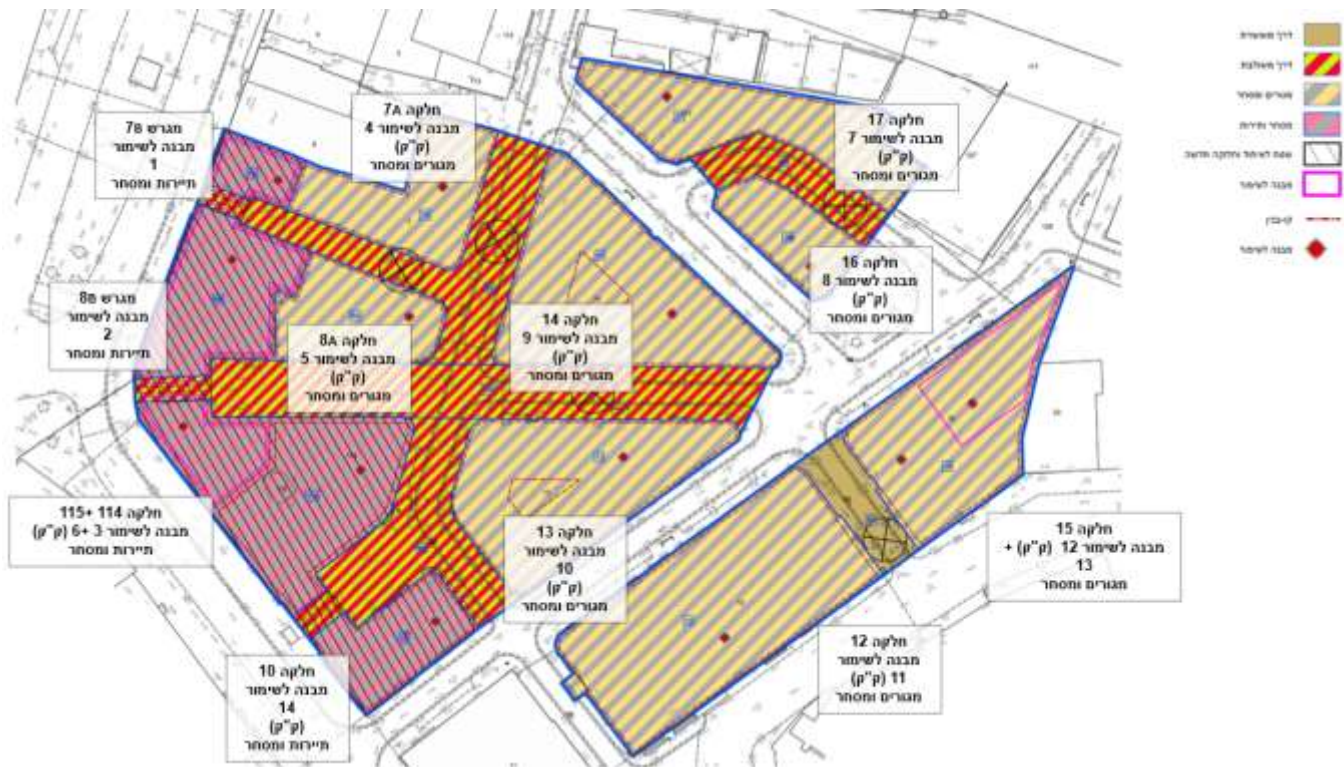
מצב קיים:

תב"ע מאושרת : תא/מח/ 4914 מתאריך 10/06/2021.

מרחב השוק היווני ממוקם בצפון יפו על גבי 10 חלקות נפרדות. המבנים הבנויים כוללים בין קומה אחת לשתיים המשמשות כיום למסחר, בתי מלאכה, ומגורים.

תב"ע תא/מח/ 4914 קבעה את רמת השימור של המבנים, ייעודים והנחיות לתוספת קומות, ולשימור הקומות הקיימות. במסגרת זו, בתשריט התב"ע נקבע כי: מבנים 1-3 הם מבנים לשימור א' – לא תותר הריסה ולא תותר כל תוספת. מבנים 4-12 הינם מבנים בעלי קומת קרקע לשימור ותותר עליהם תוספת בנייה של 3 קומות וגג בנסיגה. מבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב' – לא תותר הריסת בניין לשימור ב', תותר תוספת בנייה חדשה של 3 קומות וגג בנסיגה.

יודגש כי, בשנת 2016 העירייה ביצעה פיתוח במרחב והסדירה את המדרכות, תאורת הרחוב, מיקום הפילרים, ריצוף הרחובות, הסדרי התנועה ועוד.



מצב מוצע:
תכנית עיצוב ארכיטקטוני תא/תעא/4914(1) שהוגשה לאישור ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ת"א-יפו ביום 09.08.2023.

במסגרת תוכנית העיצוב יושמו עקרונות השימור שאושרו בתיק תיעוד ונקבעו בתב"ע המאושרת:

1. שימור קומות הקרקע - בכל המבנים תשומר קומת הקרקע
2. מבנים בעלי חזיתות הפונות לכיכר השעון ורחוב בית אשל ישוקמו במלואם כולל גג רעפים.
3. תוספות בניה - למעט מבנים שהוגדרו לשימור א', תוכננו תוספת קומות למבני המגורים.
4. שימור פרטים - התכנון הותאם לתיק התיעוד ובמסגרתו יבוצע:
 - שימור חזיתות, שימור פתחים מקוריים, שחזור גגות, רעפים, שחזור סככות, קשתות, נגרות חלונות ודלתות מקוריות.
 - שחזור עיטורים, שחזור מרפסות ופרטי תריסים ומעקות.
 - שימור פרטי אבן עם חותמות ופרטי אבן בקשתות.

מטרת הדיון:
בהתאם להחלטת ועדת המשנה מס' 23 - - 2021-0014 מתאריך 09.08.2023 מבוקשת חו"ד וועדת השימור לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני תא/תעא/4914(1)

מהלך הדיון:
חברי ועדה: אלחנן זבולון, נוי אלראי, אורלי אראל
משתתפים: יותם בן יעקב, אילן פיבקו, מעיין אלימן, איל זיו, רון גלר

ירמי הופמן מנהל מחלקת השימור לא משתתף
יותם בן יעקב: התוכנית היתה בדיון לפני כשנה, התבקש שהתוכנית תגיע לוועדת שימור.
מעין אלימן: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.
נוי אראל: האם הייעוד למגורים ירד?
יותם בן יעקב: מדובר בתב"ע מחוזית, היא הוסיפה מלונאות מעבר למגורים. הדופן של שטחי המגורים נשאר. היצע הדירות לא נפגע.
מעין אלימן: ממשיכה להציג את עיקרי התוכנית ממצגת

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)	13/11/2024
דיון נוסף	4 - 2021-0021

יותם בן יעקב: התוכנית שאושרה בתב"ע במחוזית אישרה קומת פנטהאוז שהנסיגות מאוד קטנות. כחלק מהעבודה ניסינו לחשוב איך אפשר לשפר את הצפיפות שנוצרה בסימטאות במסגרת הזכויות שהוקנו להם כבר בוועדה המחוזית. בעבודה ניסינו להשתמש במרפסות הגג ולדחוק את הנסיגות יותר פנימה מ-1.20 ל-1.80 מ' ובחדרי המדרגות שהגיעו לקו אפס, לעשות נסיגה בחדר המדרגות ככה שגם באזורים האלה תהיה נסיגה בקומת הגג. זה נראה מינורי אבל זה משמעותי. אנו פועלים בקונטקסט של תוכנית מחוזית מאושרת. במסגרת התב"ע המאושרת זה העדכון שנעשה.

יעל אטקין: מה לגבי המרחב הציבורי?

רינת מילוא: מבחינת המרחב הציבורי הוא שופץ לפני כעשור על ידי העירייה והמישלמה.

יעל אטקין: בתכנית מוסיפים הרבה זכויות אבל גם חדרים טכניים צריכים להיות חלק מתוכנית עיצוב. צריכות להיות הנחיות יותר פרטניות לעניין הזה.

אייל זיו: הושקעו מעל 100 מיליון שקלים בשיקום הרקמה של יפו, זה כלל את רחוב אשל, רח' רזיאל סמטת החלפנים סמטת השעון ורצינו מאוד לשקם גם את השוק היווני, היינו במשא ומתן בסופו של דבר העירייה ומשרד התיירות החליטה לשקם ללא יזם. כל הרחובות המדרכות והסמטאות השוק מקושר לשעון יש לו 7 שערים, שכל שער מפורט בפני עצמו ויש לו אסתטיקה משלו. זה היה שוק שנסגר בערב ונפתח ביום כמו עיר מוקפת חומה. היום כל הרחובות מרוצפים באבן באיכות מאוד גבוהה, נצטרך להגן על עבודות הפיתוח שעשינו בזמנו.

לעניין הקירוי, היסטורית היה קירוי וגם היום זה קיים כדי שמערך הרחובות יפעל באינטגרציה עם כיכר השעון ורח' בית אשל. אולי כן נכון לקרות את הרחובות גם היום. אם העירייה תרצה אפשר לעשות זאת ביחד עם היזם. היזם לא יוכל לעשות זאת ללא שיתוף פעולה עם העירייה. כיום אפשר להגיע למסקנה אם רוצים לקרות או לא.

יעל אטקין: אני לא דיברתי על נושא ההצללה.

נוי אלראי: האם יש תוכנית לעשות הצללה?

יותם בן יעקב: בתכנית יש עקרונות להצללה, יש קירוי לשימור, התוכנית מציעה לשכפל את האופן הזה שהוא מתאים והיסטורי ולעשות את הקירוי זה חלק מהוראות התוכנית, התוכנית מאפשרת. לעניין המרחב הציבורי התכנית מתייחסת. התב"ע המאושרת הישנה, לא המחוזית, כבר אפשרה 3.5-4 קומות והרחובות פותחו בהתאם, לדעתי לא צריך לפתוח את הרחוב להוציא את הריצוף המוצלח שהושקעו בו מיליונים.

אלחנן זבולון: התכנית מאושרת.

החלטה:

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ולהעלותה לאישור הועדה המקומית פה אחד.

דיון בוועדה המקומית 13.11.2024

התכנון המובא לאישור הועדה זהה לתכנון שהובא לדיון בוועדה בתאריך 09.08.23 למעט הגדלת הנסיגות בקומת הפנטהאוז. תיקון זה מהווה מיתון לנפחי הבניה שנחווים מהרחוב תוך שמירה על זכויות הבניה שאושרו בתב"ע.

תכנון קומת הפנטהאוזים הקודם – נסיגות בקומת הפנטהאוז לכיוון הרחוב (רוב הנסיגות 1.2 מ') :

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24ב'	דיון נוסף



תכנון מעודכן לקומת הפנטהאוז – בכל מקום שניתן הוגדלו הנסיגות עד ל 1.8 מ' וצומצמו חדרי מדרגות שהיו בקו 0 לרחוב.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)
4 - 0021-24ב'	דיון נוסף



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר וצוות יפו)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4945(1) - חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
5 - 24-0021	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

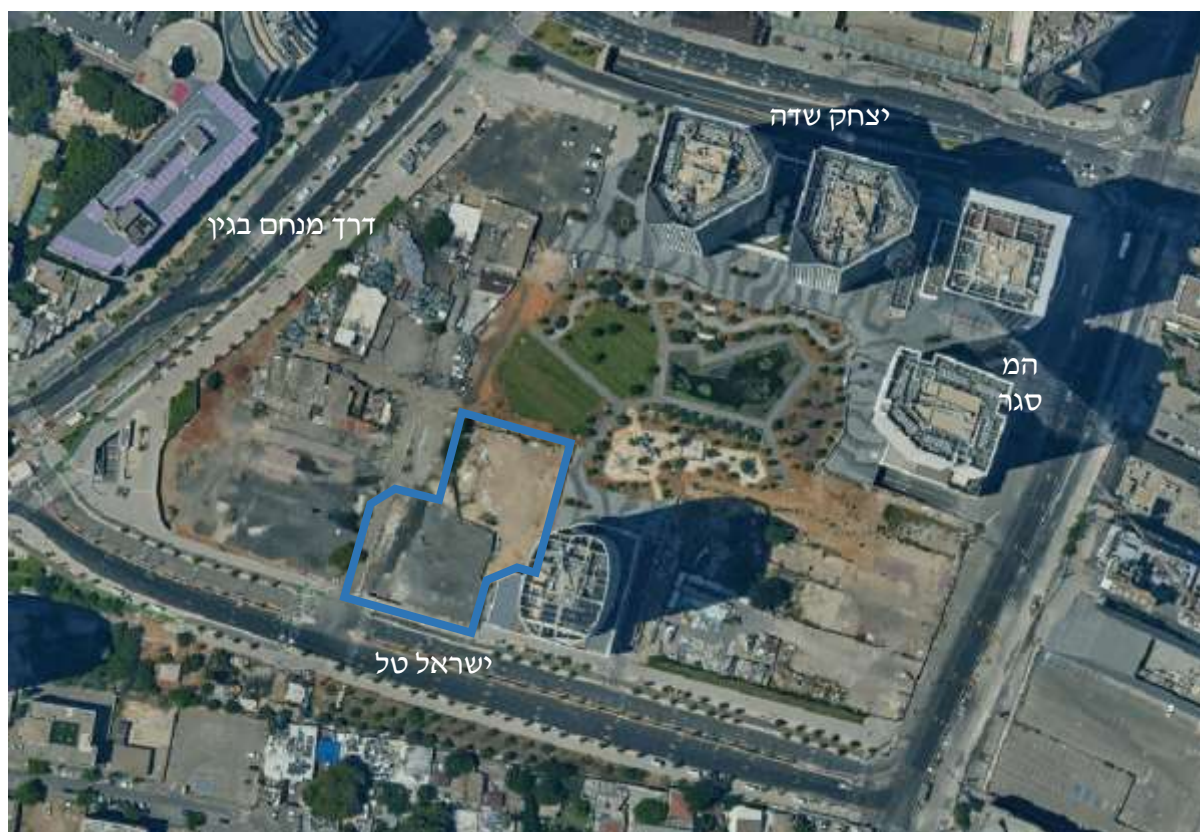
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

כתובת:

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

שטח התכנית:

5.959 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ

יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות

יום: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק ומגודר

מצב תכנוני קיים :

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה מטרת התכנית הינה מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי. סך זכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו במגדל בעירוב שימושים על גבי מבנה מרקמי. הבינוי כולל קומת קרקע מסחרית, שימושים לתעסוקה ולמסחר וכן מגורים. המגדל הינו בן 43 קומות עבור משרדים ומגורים (116 יח"ד מתוכם 33 דב"י), כל זאת מעל מבנה מרקמי חציו למשרדים וחציו לשטחי ציבור – בית ספר צמוד למגרש 53 השכן. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר יפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית. בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

מצב תכנוני מוצע :

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 4 קומות ומרפסת גג. המסד מיועד לשטחי ציבור בחלקו המערבי ולשטחי משרדים בצדו המזרחי. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות (סה"כ 43 קומות). שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר על יסודי המתוכנן ברצף עם המבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלס הקומות הציבוריות תואמים בין שני המבנים.

במגדל מתוכננים משרדים בקומות 29-7, בקומות 40-30 116 יחידות דיור ומעליהן 2 קומות טכניות. בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בכל השטחים הפנויים מבניה. קומת הקרקע תשמש למסחר, מבואות וכניסה משנית אחר הצהריים לביה"ס. הגישה למבואות התעסוקה והמגורים מתוכננת מרחוב ישראל טל. הגישה לביה"ס מתוכננת מכיוון צפון מהשטח הפתוח המרכזי של מרחב חסן ערפה.

התכנית כוללת 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרי טכניים. קומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1).

טבלת השוואת נתונים :

נתונים	תא/מק/4945	מבוקש בתע"א
שטחים עיקריים	- תעסוקה - 27,303 מ"ר - מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר - מגורים – 7,135 מ"ר עבור עד 121 יח"ד, מתוכם עד 35 יוקצו לדב"י - דיור מיוחד – 1,397 מ"ר עבור דב"י. - מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר - מרתפים – 3,000 מ"ר	- תעסוקה - 26,905 מ"ר - מתוכם 750 מ"ר מסחר - מגורים – 8,320 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י (המרה של כ-212 מ"ר מעיקרי לשירות) - מוצעות פחות יחידות דיור מאלו המותרות בתב"ע, לפיכך גם כמות יח"ד המוקצות לדב"י תואמת באופן יחסי. - מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר - מרתפים – 3,000 מ"ר
שטחי שרות	- תעסוקה - 6,826 מ"ר - מגורים – 1,784 מ"ר - דיור מיוחד – 349 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר 500 מ"ר עבור מצללות עבור שטחים ציבוריים	- תעסוקה - 7,224 מ"ר (המרה של 398 מ"ר משטח עיקרי) - מגורים – 2,345 מ"ר (המרה של 212 מ"ר משטח עיקרי) - מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר - מצללות בשטח של 205 מ"ר (תינתן)

גמישות להגדלת שטחי המרפסת והמצללות בהתאם לדרישות משרד החינוך) • מרתפים – 12,256 מ"ר הבהרה: ההמרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית. עבור שטחי הציבור המרה מלאה משירות לעיקרי ולהיפך	• מרתפים – 12,256 מ"ר	
• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר	• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר • שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר	מרתף
??? עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר. עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר	לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר לפחות 25% דירות קטנות 66-85 לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר תותר גמישות של עד 10% בתמהיל בשלב תע"א ובאישור מה"ע או מי מטעמו	תמהיל

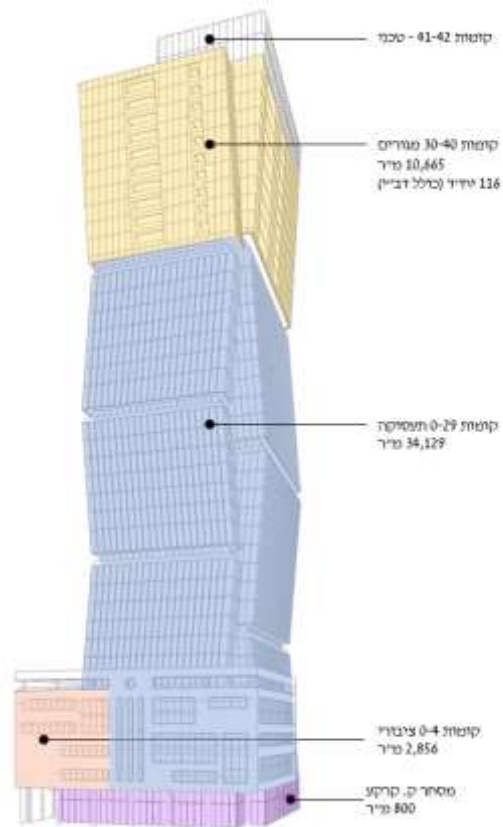
הדמיות המבנה:



מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון



תכנית פיתוח השטח-



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרייקט

א. תיאור כללי – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי. כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. **כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.**

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור. מרפסת הגג יוקצה שטח לחצר בית הספר ושטחי חוץ למשרדים. בצמוד למרפסת הגג בצדו המערבי יוקצה שטח חוץ עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו

למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש דיירי המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים פתוחים פנויים ממערכות לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכס עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים. המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה, המייצרות דינמיות ומאפשרות התייחסות שונה לשימושים השונים במגדל. בקומות 6-29 שימושי תעסוקה ושטחים נלווים וכוללות 6 קומות עם מרפסת היקפית בקומות 09, 13, 19, 21, 29 ו-30. בקומה 30 – שימושי מגורים ושטחים טכניים. בקומות 40-31 – שימושי מגורים. המסה העליונה של המגדל, אשר מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה ומרפסת היקפית בקומה 30. קומות אלה מאופיינות בקיר מסך ומרפסות מקורות. בקומות 42-41 – שטחים טכניים לתפקוד המגדל.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

1. מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב.
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד בחלקה 53. תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומות קרקע ו:
 - א. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי : 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומת המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
 - ב. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

2. מגדל-תעסוקה ומגורים :

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ'.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

3. מרתפים :

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 15 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב

ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין

- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.
- בכל השטחים הפתוחים ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים

ג. קווי בניין

1. קומות קרקע

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר
ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר.
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר
קומת מסד

2. קומת מסד
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר
ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר
קומת מגדל

3. קומת מגדל
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר.
ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
לכיוון חלקה 53 2 מטרים.
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

- מס' יח"ד: 116 יח"ד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)
שטח עיקרי: 8,320 מ"ר
שטחי שירות: 2,345 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)
עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.
עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר
23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר
23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר
עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר
עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:

1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה
2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 33-30).

הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים

- 45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר
25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר
25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר

סהכ:

16 יח"ד בשטח 45-65 מ"ר

9 יח"ד בשטח 66-85 מ"ר

8 דירות בשטח 86-100 מ"ר

1. שטחים ציבוריים-

יבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה. שטחים אלו ממוקמים ב- 4 קומות המבנה המרקמי ובקומת מרפסת גג המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף לקומות הציבוריות במגרש 53, ויהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. גובה הקומות בשטחים הציבוריים יהא בהתאמה למפלסי בית הספר במגרש 53. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה למימושם. כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות. לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העיריה. תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ-428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכוניות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה הניתן גמישות לשינויים בחזיתות מבנה הציבור והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך. תינתן גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך. בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר ייכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין היזמים. במסגרת היתר הבניה ייחרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבינוי. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנון ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכל הקומות עפ"י הנחיית העיריה. תוגש התחייבות בנושא.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.

- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן.
- קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות -

- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.
- בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג לא תותר הקמת מרפסות מדלגות והשלמת חזית בקורות ועמודים במקומות בהם אין מרפסת

ג. מסתורי כביסה -

- לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף -

- מתוכננת קולונדה ברחוב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.

ה. שילוט

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט.

ז. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות בקומה החלקית שבמרתף העליון תתבצע מרחוב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

ב. קומת הקרקע

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל 8 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

ג. שטחים משותפים בנויים

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 1:0.5.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית הפונה לרחוב ישראל טל.
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריטת התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרי טכניים.

- **תקן החנייה לשטחי הציבור** - תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד
- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

2.6 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אור מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוז גנרטור לתחום השטח הפרטי הפתוח.

הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. בהתאם הוראות התכנית סעיף 6.2 בכל שטח המסומן בזיקת הנאה לא ניתן יהיה למקם – סבכות איורור ומתקנים טכניים איך ההוראה מתיישבת עם סעיף 6.2? הוצאת אור מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

ח. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולצית שטף מגנטי. איורור ופליטת אור מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ט. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

י. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת לניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גנרטורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP
- ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

יא. **מערכות מיזוג אור** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

- יב. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח.. והכל בהתאם לדרישות התכנית (סעיף 6.2) יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פרי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלל בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גרטרור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתאום עם אדריכל העיר. לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.
- יג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- יד. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- טו. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1.ד (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק
- טז. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.
- יז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזום. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח)
- יח. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

2.7 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקות הנאה ושטחן:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.

לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת הנאה

- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת הנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברחוב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש ויותר פנוי מבניה.
- פתרון להחזרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוונים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –
בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה.
עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה –

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
2. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית-

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. דו"ח רוחות

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

- ד. דו"ח הצללות והעמדת המבנים נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

ה. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאוררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

בנספח בניה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

ז. ריצופים

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

ח. ניהול מי נגר

יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר. בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/שיהוי לכל דונם של מגרש. החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים. יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש. מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ. **פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים**

ט. חסכון במים

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

י. תשתיות אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
3. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
4. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית ז

7. תנאים להיתר בניה:

- א. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימצא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה

- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. **ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.**
- ח. **ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.**
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהא: הסרת גדרות/מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי ושימוש לרכב ולהולכי רגל בכל שטח השפ"פ בתחום תכנית 3319 ובכל שלבי הבניה. וזאת לצורך פתיחת השטחים הפתוחים (הפארק) לשימוש הציבור, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:
 - חניות האופניים- בתכנית מופיע ריכוז אופניים בכיכר עירונית בעלת פוטנציאל שימוש כרחבת ישיבה מוצלת בצמידות לחזיתות מסחריות. יש לבחון את המיקום המוצע ולהקפיד על מיקומן ללא הפרעה למעברים פנויים במדרכות ובפיתוח ובאזורי שהייה פוטנציאליים.
 - חיבור בין חלקי בית הספר
 - גובה קומת הקרקע והחיבור למגרשים הסמוכים
 - קביעת מאפייני הקולונדה- גובה, עומק, קצב ומידות העמודים וכו'
 - ביטול אוורור החניונים (הכנסה והוצאת אוויר) בפיתוח ובמבנה לכיוון מזרח אל הכיכר העירונית
 - ריכוז חניות אופנועים במרתפים העליונים באזורים יעודיים**

3. הצגת אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בחמשת קומות המסד, כולל: קירוי למניעת נפילת חפצים מעל מרפסות, מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ממערכות בגג המסד ופתיחת חלונות בכל חזיתות.
4. תכנית התארגנות אתר- כנדרש בסעיף 6.1 (3)- בתכנית הראשית, כולל השארת מדרכות ראויות למעבר הולכי רגל בכל תקופת העבודות.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימה על הסכם דב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימת בעלי הזכויות במגרשים המוסרים ובמגרש המקבל על כתבי התחייבות לשביעות רצון העיריה, הכוללים בין היתר התחייבות לעניינים הבאים: ניווד הזכויות למגרש המקבל, ביצוע השימור, תשלום היטל ההשבחה כדין עבור תכנית זו בכל המגרשים הכלולים בתחום התכנית.
7. תנאי לבקשה להיתר בניה- חתימה על כתב התחייבות לאגף הכנסות מבניה ופיתוח ולחברה המנהלת של מרחב חסן ערפה לעניין הקמת ותחזוקת השטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה (הפארק המרכזי).
8. הצגת אישורי הגורמים המפורטים:
 - היחידה לבניה בת קימא
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - תכנון אסטרטגי
 - אגף התנועה
 - החברה המנהלת
 - אגף שפ"ע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-24' מיום 06/11/2024 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: לשוב ולדון מפאת אי נוכחות של מהנדס העיר

בישיבתה מספר 0020-24' מיום 06/11/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24-0021	דיון בהתנגדויות

דראפט קודם – דיון להפקדה
ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום: רחוב ארלוזורוב ומלון קרלטון מצפון, רחוב עם ישראל חי ומלון הרודס מדרום, ממזרח שדרות בן גוריון ושורת המבנים המערבית של רובע 3, ממערב טיילת החוף ומרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	58, 35	26, 47, 49, 55-56, 6, 10
6967	מוסדר	חלק	12-13, 9, 2, 1	7
6968	מוסדר	חלק		187
7403	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:

- אדריכלים: פוסטר ושות' - לונדון, ישר אדריכלים – תל אביב.
- נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
- תנועה: דגש הנדסה
- תשתיות: גלבוע מהנדסים
- סביבה: לשם שפר
- שמאות: BFKS ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 2021-0021	דיון בהתנגדויות

יזם: JTLV

מגיש: JTV + הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
בעלות: בתחום התכנית ריבוי בעלים לפי החלוקה הבאה:

בעלים	חלקים ברכוש המשותף (מתוך 3587 חלקים)	אחוזים בהתאם לחלקי הרכוש המשותף
נכסי עידית	2020.75	56.34%
א.פ.צ השקעות – חניון ככר אתרים – תת חלקה 7	1349	37.6%
עירית ת"א (כולל באמצעות חברות עירוניות)	109	3.04%
בעלים עם הסכם שיתוף פעולה לתב"ע עם נכסי עידית: טרמד ס.א, אלון יצחק ופנינה, וירג'ין	57	1.59%
בעלים אחרים (כל אחד מחזיק בפחות מ-1% מחלקי הרכוש המשותף): אופנס בע"מ, זילברשטיין אלכס, מנקורטה שרה ואח', הירש דליה וגדעון, טאוב חיים ורותי, משפחת חי (דוד ורני, רפי-דוד, רוני) טופסי גלישת גלים, ואחרים	1400.25	39.04%

מצב השטח בפועל:

מכלול המבנים של כיכר אתרים הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-70, כמבנה רב תכליתי שבמרכזו כיכר רחבה מעל שיקוע למעבר רכב לאורך הרחוב המערבי של העיר. הכיכר מוגבהת ממפלסי הרחובות סביבה והיא מחוברת מזרחה לשדרות בן גוריון בכבש ובפינה הדרום מערבית של הכיכר בשלושה גרמי מדרגות רחבים למפלס הטיילת ולחוף הים. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר בנוי מלון 'מרניה' (או 'בית כללי' במקור), חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. דרך המבנה נשמר מעבר ציבורי צפונה לכיוון גן שפיגל. במרכז הכיכר מבנה עגול 'הקולוסיאום', ובדופן המערבית שלה שלושה מבנים נוספים למסחר. מתחת למפלס הכיכר שני מפלסים בהם עובר שיקוע הכביש, מיסעות, תחנת דלק, שטחים תפעוליים, שטחים למסחר ומעברים ציבוריים. בקומה השלישית מתחת למפלס הכיכר, חניון רכב במפלס טיילת החוף.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך החיבור דורש עלייה משד' בן גוריון, חצייה של הרחבה הגדולה וירידה בגרמי מדרגות גבוהים. הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף בקצה שדרות בן גוריון והוא נגלה רק בקצה המערבי של הכיכר הרחבה. שיקוע הכביש מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל, לאורך הרחוב ובחצייתו. לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. מבנה הבעלויות מורכב. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו וגם לשיקוע השפעה שלילית על המרחב העירוני.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

מצב תכנוני קיים:

1. תוכניות מפורטות:

על השטח חלות מספר תוכניות, אשר אושרו לאורך השנים.

תא/1211 (1970) - התוכנית הראשית החלה על השטח:

א. קבעה את יעוד הקרקע לכיכר או טיילת ואזור מסחרי מיוחד.

ב. קבעה את העברת הכביש לתת הקרקע.

ג. קבעה את שטחי הבניה מעל ומתחת לכיכר.

תא/1211א' (1976) - התוכנית שינתה את הבינוי מהתוכנית הראשית (כוללת את בריכה גורדון והמרינה):

א. קבעה את תצורת הבינוי כפי שהיא היום.

ב. קבעה את אופן פיתוח השטח.

ג. הוסיפה "שטח מיובש" כהגדרתו בתוכנית- מהים מערבה, צפונה ודרומה והסדירה את מועדון השיט והמרינה.

תוכנית 1211 ב' (1986) - התוכנית הרחיבה את השימושים והוסיפה שטחי בניה בהיקף של 700 מ"ר לכל השימושים בכל תחום התוכנית.

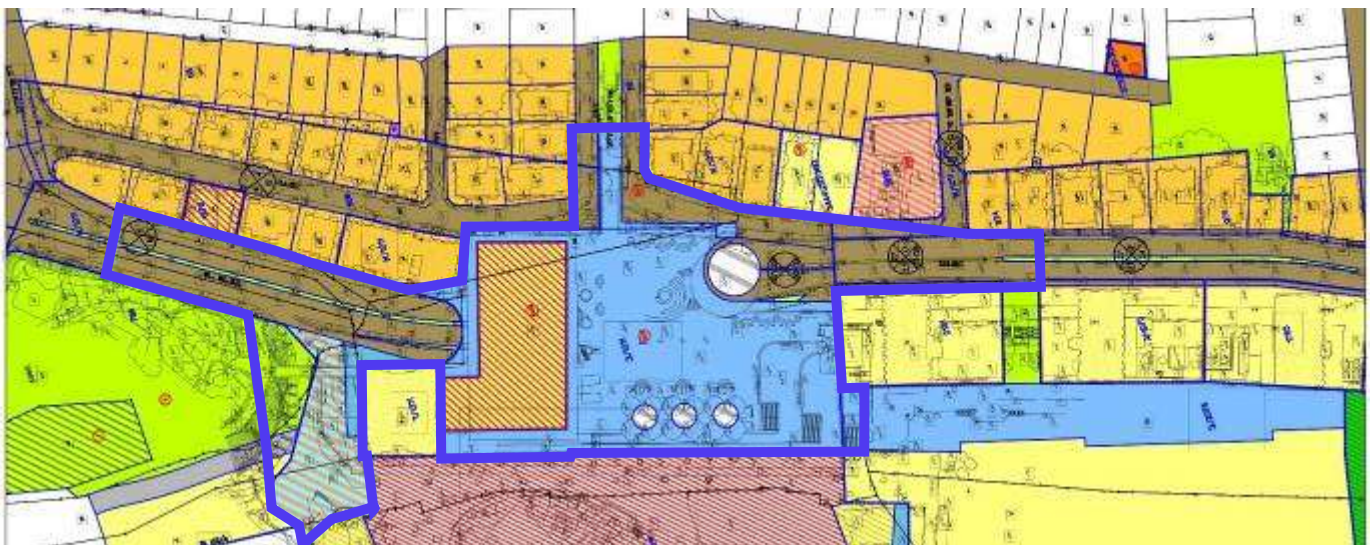
סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימוש מלונאות לפי התכנון התקף - 6,534.06 בקומות מלונאות בלבד.

במפלס הכיכר והקומה שמעליה 1,370 מ"ר נוספים למלונאות עפ"י מדידה גרפית מתוך היתרי הבניה.

סה"כ שטחי מלונאות 7,903 מ"ר. בנוסף עפ"י התכנית התקפה 5,190 מ"ר עבור שימושי מסחר שונים.

סה"כ שטחים על קרקעיים בהיקף של 13,093 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - - 24-0021	דיון בהתנגדויות

2. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

א. יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית.

אזור מוטה מלונאות.

סימבול כיכר עירונית.

סימבול ציר ירוק משדרות בן גוריון לכוון החוף.

סימבול חזית מסחרית.

מתחם חופי

ב. שטח בניה על קרקעי: רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות = סה"כ רח"ק 6

ג. תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

ד. מספר קומות: עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ה. מרקם בנוי לשימור ותחום אזור הכרזת העיר הלבנה: מלון מרינה בלבד

ו. הוראות מיוחדות למרחב: 301ג.

- הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.
- לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבנן התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
- תנאי לאישור התוכנית - אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (מסמך אושר ב 2020 וכפי שפורט בסעיף 3 להלן)

תשריטי תכנית המתאר:

עיצוב עירוני

אזורי יעוד



תנועה

מתחם הוראות מיוחדות



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

מדיניות קיימת:

תא/מק/9133 - מסמך מדיניות למרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף:

אושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 04.11.20

א. כללי: המדיניות נערכה לפי הוראות תכנית המתאר למרחב חופי 301ג והיא כוללת התייחסות למכלול כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ומלון מרינה, מלון קרלטון שמצפון למלון מרינה ושלושת מלונות החוף שמדרום לכיכר, ולמרחב בריכת גורדון ומרינה תל אביב. לגבי מכלול כיכר אתרים, בחנה המדיניות 3 חלופות: שיפוץ הקיים, הארכת שיקוע בכביש עד לרחוב של"ג, וחלופת ביטול השיקוע שנבחרה כחלופה מומלצת.

ההמלצה כוללת - ביטול שיקוע הכביש והקמת רחוב אליעזר פרי חדש במפלס הקרקע הטבעי, הריסה של מכלול המבנים והמפלסים של כיכר אתרים ומלון מרינה, הקמת שלושה מבנים חדשים וביניהם רשת שטחים לשימוש הציבור, במרכזם פתיחה של שדרות בן גוריון לחוף הים. המדיניות קובעת את העקרונות המנחים לתכנון מפורט:

ב. שטח בניה על קרקעי:

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש - רח"ק 6
מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש - עפ"י תכנית הרובעים

ג. תמהיל ושימושים:

לפחות 50% משטחי הבניה הסחירים יהיו למלונאות ומסחר.
שטחי הבניה למלונאות יהיו לפחות 30% מסך השטחים בתכנית, לא כולל שטחי המלונאות הקיימים (בהתאם לתוכנית המתאר).
יוקם מבנה ציבור משמעותי (תהיה אפשרות לגמישות במיקום השטחים).
יוקם חניון ציבורי-עירוני בתת הקרקע בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.

ד. שטחים פתוחים:

כל השטח שאינו מבונה יהיה פתוח לשימוש הציבור.
השטח הפתוח לשימוש הציבור לא יפחת מהשטח הקיים בפועל.
יצירת רחבה ציבורית בקצה שדרות בן גוריון.
המרחב יהיה מוטה הולכי רגל, לרבות המעבר לחציית הכביש החדש.
הירידה אל הים תתוכנן כגן שנפתח למפלס בריכת גורדון.

ה. מספר קומות:

מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש בהתאם לתכנית רובע 3.
מערבית לו עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ו. בינוי ותכסיות:

המדיניות קבעה את עקרונות הבינוי לתוכנית מפורטת:

יוקמו 3 מבנים A, B ו C

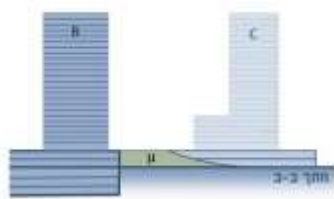
מבנה A – יהיה מבנה מרקמי אשר יוקם בקצה שדרות בן גוריון.

מספר קומות למבנה - 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכסית חלקית) ובהתאם לגובה הבינוי המאושר ברובע 3.

מבנה B – מבנה הממוקם בחלק הצפוני.



מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות



מספר קומות למבנה – עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.
תכנית - 1400 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) *
מבנה C - מבנה הממוקם בחלק הדרומי.
מספר קומות למבנה - עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.
תכנית 1200 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) + עד 6 קומות מסד
רחבות יותר *
* מסמך המדיניות התייחס לקומות המסד באופן חלקי

ז. הוראות נוספות לשימושים:

חזיתות קומות הקרקע שבמפלס הרחוב והחזיתות שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות של מרחב תכנון כיכר אתרים ומלון מרינה בהריסה ובניה מחדש, תוך יצירת מרחב פתוח איכותי ורציף, זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות מדיניות התכנון העירונית.

התכנית מציעה ביטול שיקוע דרך אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי **(תא שטח 106 בתשריט, בייעוד דרך מוצעת)**. הרחוב החדש ילווה במדרכות רחבות, צמחיה ושבילי אופניים. מכלול המבנים הקיימים בתחום התכנית ייהרסו ויבנו מחדש 3 מבנים. כל השטח שבין המבנים יהיה פתוח לשימוש הציבור ולא יפחת בגודלו מזה הקיים כיום. רצף השטחים הפתוחים ייצור חיבורים רציפים מזרח מערב (בין שד' בן-גוריון ומפלס הטיילת, בחלקה הדרומי של התכנית ובחלקה הצפוני) וצפון דרום (לאורך רחוב אליעזר פרי החדש ולאורך הטיילת). במרכז התכנית, שדרות בן גוריון ייפתחו בקצה המערבי שלהן אל רחבה ציבורית פתוחה אל הנוף **(תא שטח 302 בתשריט, בייעוד כיכר עירונית)**, מעבר רחב ומוטה חצייה רגלית יאפשר חציית הרחוב החדש, אחריו יוקם גן שירד ויתרחב אל מפלס הטיילת והחוף **(תא שטח 202B בתשריט, בייעוד שפ"פ ובזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור כל שעות היממה וימות השנה)**. הפיתוח יכלול שילוב שבילי הולכי רגל ושביל אופניים, מקומות שהייה אל מול הנוף ושטחים מגוננים.

ממזרח לרחוב החדש, בדופן הצפונית של הרחבה העירונית החדשה בקצה שדרות בן גוריון, יוקם מבנה מרקמי בן 6 קומות וקומת גג חלקית **(תא שטח 201 בתשריט, בייעוד עירוני מעורב)**. גובה המבנה, קווי הבניין ותכנית הבינוי יהיו בהתאמה לתוכנית רובע 3. השימוש במבנה זה יהיה עבור שימושי מלונאות ומסחר. ממערב לרחוב החדש, מדרום ומצפון לגן שירד אל החוף, יוקמו שני מגדלים בני עד 25 קומות ממפלס הרחוב החדש **(תאי שטח 202A ו-202C בתשריט, בייעוד עירוני מעורב)**. במגדל הצפוני יוקמו שימושי המגורים, שטחי הציבור ומסחר. המגדל הדרומי יהיה מגדל בעירוב שימושים בו ירוכזו שטחי המלונאות וכן יוקמו שטחי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. המגדלים יכללו עד 6 קומות מסד בגובה כולל שיתאם את גובה המרקם שממזרח לרחוב אליעזר פרי. השטח סביבם יהיה פתוח לשימוש הציבור, בכלל זה מרפסות תצפית מערבה ודרומה אל הנוף. קומת תת-הקרקע הראשונה תכלול חזית פתוחה

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 6 - 0021	דיון בהתנגדויות

למפלס המרינה ותחתיה יהיו עוד 3 קומות מרתף ובהן בין השאר חניון ציבורי חדש בבעלות העירייה. חזיתות מפלס הרחוב החדש ומפלס המרינה יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות בשימוש מסחר, בתי קפה ומסעדות וכן בשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

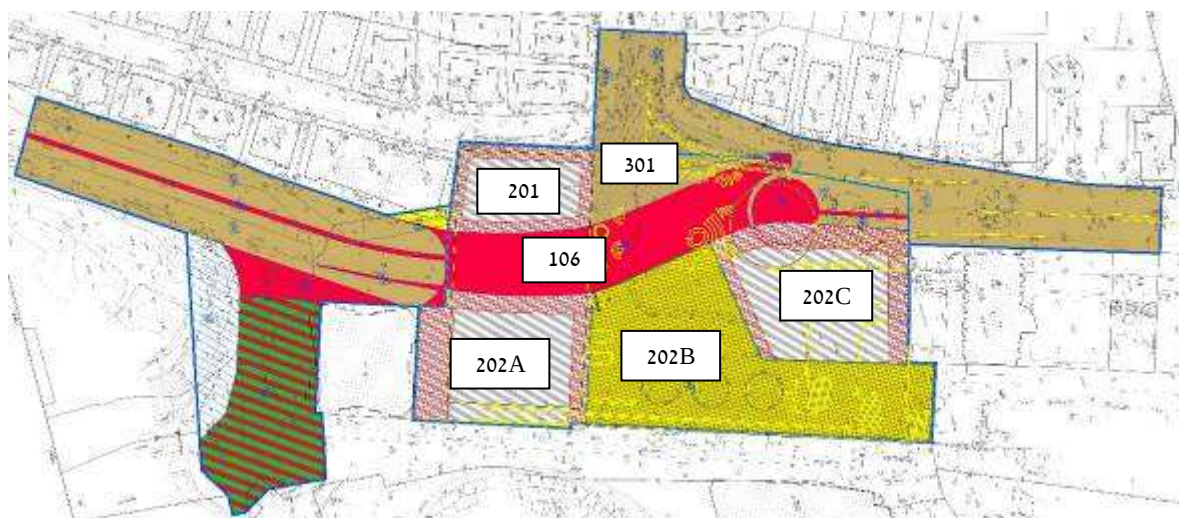
זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו-50% שטחים למגורים. התכנית כוללת פריסת שימושים מנחה. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים בהיקף 4,800 מ"ר שימוקמו במפלס המרינה, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות. נספח הבינוי מנחה את מיקומם, שיקבע באופן סופי במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מ'מגרש מיוחד', 'מדרכה כיכר או טיילת', 'שצ"פ', 'אזור מסחרי מיוחד', 'דרך מוצעת' ו'דרך קיימת' ל'כיכר עירונית', 'עירוני מעורב', 'שפ"פ' ו'דרכים'.
2. קביעת שטחי בניה למלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי לכלל השימושים לרבות מספר הקומות המותר לבניה - עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם
5. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים לציבור תוך שמירה על היקף השטחים הפתוחים הקיימים במצב הקיים
6. קביעת הוראות להריסת מבנים.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, לרבות מערך הדרכים התת קרקעי ונגישות למגרשים גובלים לרבות שטחי פריקה וטעינה למלונות מדרום ולמרינה.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
11. קביעת הוראות לבניה ירוקה ובת קיימא.
12. קביעת הוראות להקמת מערך דרכים תת קרקעי, חניונים וחניה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

תשריט מצב מוצע:



הדמיות:

מבט מקצה השדרה, מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	13/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24'

מבט ממערב, מצב מוצע:



מבט שחיין:



מבט רחוב אליעזר פרי החדש, מכיוון דרום:



שטחי בניה מוצעים:

סה"כ בשטח התכנית:

סה"כ שטחים למלונאות ומסחר :	32,500 מ"ר ברוטו
סה"כ שטחים למגורים :	32,500 מ"ר ברוטו
סה"כ שטחים למבני ציבור :	5,300 מ"ר ברוטו (לרבות שירות תת קרקעי)
סה"כ לכל השימושים :	70,300 מ"ר ברוטו
מתוכם כ – 4,420 מ"ר במפלס המרינה.	

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים : כ- 35,500 מ"ר

המגרש	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	שטחי בניה על קרקעים			שטחי בניה תת קרקעיים		
				עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ
				מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
תא שטח 201 מבנה מרקמי	1.46 דונם	עירוני מעורב	מלונאות ומסחר	3,600	1,320	4,920	337%	3.37	
תאי שטח 202 – מבנה צפוני ומבנה דרומי	10.4 דונם	עירוני מעורב + שפ"פ	מלונאות ומסחר	17,700	7,930	25,630	586%	5.86	1,950
			מגורים	23,000	9,380	32,380			120
			מבני ציבור			2,950			2350
סה"כ						65,880	555%	5.55	4420
372%									

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי המסחר בתכנית ייקבעו מתוך שטחי המלונאות ולא יפחתו מ-2,500 מ"ר. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 3,500 מ"ר. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן תוספת בשטחי המסחר ובתנאי שלא יפחתו מספר חדרי המלון ולא תיפגע הרמה המלונאית.
- תותר תוספת שטחים למרפסות בשיעור של על 12 מ"ר לכל יח"ד בממוצע, ועד 6 מ"ר לכל חדר מלון בממוצע. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. תוספת שטחים למרפסות לשטחים המשותפים ולשטחי מבני הציבור תבחן במסגרת תכנית העיצוב.
- שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הקבוע בתכנית.
- גמישויות אפשריות להחלטת הועדה המקומית ולאישורה במסגרת תכנית העיצוב:
 - תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.
 - תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל שימוש ובתנאי ששך שטחי הבניה בכל שימוש יוותר ללא שינוי והיקף שטחי השירות עבור כל שימוש לא יפחת מ-25% מהשטחים העיקריים. ובתנאי שהיקף השטחים העל קרקעיים יוותר ללא שינוי.
 - תותר העברה של שימושי מלונאות מתא שטח 202 לתא שטח 201 ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות למלונאות תוך שמירה על נפחי הבניה שנקבעו בתכנית.
 - תותר החלפה בין שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימושי מסחר ומלונאות על קרקעיים ולהפך ובתנאי שיוקמו כל שטחי הציבור.

שימושים:

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

65,000 מ"ר מסך מהשטחים בתכנית הינם שטחים סחירים (לא כולל שטחי שירות תת קרקעיים).
 32,500 מ"ר המהווים 50% מסך שטחי התוכנית הסחירים הינם לשטחי מלונאות ומסחר.
 24,597 מ"ר ברוטו המהווים 37.5% מסך שטחי התוכנית הינם לשימוש מלונאות חדשים. שטחים אלה מהווים 43% מסך השטחים בתכנית בהפחתת שטחי המלונאות הקיימים (כ- 7,903 מ"ר הינם שטחי מלונאות קיימים)

חדרי מלון:

יוקמו לפחות 300 חדרים בשני מלונות. דרגתם של כל אחד מהמלונות תיקבע סופית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות משרד התיירות.

יח"ד:

יוקמו 220 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: 100 מ"ר עיקרי.

תוספת של עד 10 יח"ד תתאפשר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת אישור תכנית העיצוב, ובתנאי שלא תהיה תוספת לשטחי המגורים בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

הוראות הבינוי:

מספר קומות:

- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה מרקמי עד 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכנית חלקית).
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה צפוני ומבנה דרומי עד 25 קומות כ"א ממפלס הרחוב מתוכן עד 5 קומות מסד.

גובה קומות:

מבנים בתא שטח 201:

- קומות קרקע – עד 5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת
 - קומות טיפוסיות – עד 3.3 מ' ברוטו
 - קומת גג חלקית – עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון
- מבנים בתא שטח 202:

- קומת מפלס המרינה – עד 6 מ' ובהתאמה למפלס הכניסה הקובעת.
- קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 6 מ' ברוטו.
- קומות מסד - עד 4.5 מ' ברוטו.
- קומות המגדל - עד 3.6 מ' ברוטו.
- יתאפשרו עד 2 קומות מיוחדות – בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו.
- תתאפשר קומה טכנית אחת - עד 10 מ' ברוטו אשר לא תוקם בקומות המסד.

גבהים מרביים:

- של המבנה המרקמי – 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל כל קומות המבנה ומעקה הגג.
- של קומות המסד - 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.
- של המגדלים – 108 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג, תרנים, אנטנות וכיו"ב.

קווי בניין:

- קווי הבניין למבנה המרקמי הינם בהתאם למסומן בנספח הבינוי ויהיו המשכיים לקוי הבניין של המגרשים הסמוכים.
- קווי הבניין לקומות המסד של המגדלים יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לעקרונות הבאים:
- קו הבניין המזרחי ישמור על מדרכה מינימאלית של 8 מ' ועל חזית רציפה למלונות קרלטון והרודס.
 - קו הבניין הצפוני של המבנה הצפוני ישמור על מרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממלון קרלטון.
 - קו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קוי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א - רובע 3 לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין של המבנה המרקמי.
 - קו הבניין הדרומי של המגדל הדרומי ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבינוי הקיים במלון הרודס.
 - קו הבניין הצפוני של המגדל הדרומי ימשיך את קוי הבניין לאורך שדרות בן גוריון ויפתח דרומה כדי לאפשר את התרחבות הגן ופתיחת המבט לכיוון דרום
 - קווי הבניין המערביים של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי ישמרו על חזית רציפה עם הבינוי הקיים

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - - 2021-0021	דיון בהתנגדויות

במלונות קרלטון והרודס.

- קומת מפלס הכניסה הקובעת תיבנה בנסיגה בהתאם לקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתחום זה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.5

תכסיות מירביות*:

מבנה מרקמי

- בהתאם לקוי הבניין המפורטים בתוכנית רובע 3 ולתשריט התוכנית המוצעת.

מבנה צפוני

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומת הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : קומות מעל קומת הקרקע)

מבנה דרומי

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומת הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : עד קומות מעל קומת הקרקע)

תכסית בתת הקרקע

- עד 85% משטח המגרשים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. שטחי החלחול הנדרשים מרוכזים בשטח השפ"פ כך שתשמר שם קרקע מירבית פנויה מבנייה בתת הקרקע.

* התכסיות המפורטות כוללות שטחי פירים ומרפסות. נושא התכסיות נבחן בתהליך התכנון המפורט בתיאום מול צוות התכנון העירוני, ונקבע בהתאם לגמישות המותרת במסמך מדיניות.

שטחי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 4,800 מ"ר ברוטו. השטחים יוקמו במפלס המרינה, מפלס הכניסה הקובעת והמפלסים הראשונים שמעליו, עם חזיתות מערביות הפונות לים. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לכלל המשתמשים מחזית המרינה ומרחוב אליעזר פרי החדש, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית. השטח בחזית מבנה הציבור במפלס הכניסה הקובעת יהיה רשום על שם העירייה ויהיו בזיקת הנאה לשימוש כלל הציבור.

בנוסף לשטחים אלה יוקמו 500 מ"ר שטחים נלווים במפלסי המרתף אשר מתחת למפלס המרינה. התכנית המוצעת תאפשר את הגמישות במיקום השטחים בהתאם לצורך. מיקומם הסופי של שטחי הציבור והשימוש בהם יקבע בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, וזאת במסגרת תכנית עיצוב ולאישור הועדה המקומית.

שטח הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון ושטח הרחוב החדש ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ויהיו ציבוריים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

הוראות פיתוח:

השטח הפתוח לציבור בתחום התכנית לא יפחת מהיקפו של השטח הפתוח במצב הקיים. הפיתוח יהיה המשכי ורציף, בכל תחום התוכנית. מפלסי הפיתוח יבטיחו נגישות ונראות מיטבית בין שדרות בן גוריון לחוף הים לטיילת. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וטיילת החוף.

מפלסי המדרכות לאורך הרחוב החדש בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות בחיבור לגן שפיגל.

כיכר ציבורית חדשה תוקם בקצה שדירת בן גוריון, ותהווה הרחבה שלה. בתחום הכיכר תותר הקמת קיוסק/בית קפה וכד', מקומות ישיבה, גינון והצללות ובלבד שישתלבו בפיתוח ולא יהווה הפרעה ויזואלית לכיוון מערב.

שדרות בן-גוריון יחצו את רחוב אליעזר פרי החדש במעבר חצייה רחב מהרגיל, שיתוכנן כך שיהיה מוטה חצייה רגלית מוגבה ומרוצף. עיקולי הרחוב לקראת החצייה מתוכננים כך שימתנו את כניסה הרכב למרחב החצייה.

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש יוקם גן לשימוש הציבור שיווד אל הים אשר יגשר בין רחוב אליעזר פרי החדש, למפלס טיילת החוף. שטח זה יהיה מרחב פעיל ונגיש הפתוח לרווחת כל הציבור בכל שעות היממה וימות השנה, למעבר ושהייה. הגן, השבילים והמעברים בו, יתוכננו כך שכלל לא ידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים.

במפלסי הפיתוח לא יתאפשרו מתקנים הנדסיים וטכניים המשרתים את תת הקרקע, בכלל זה איוורור חניונים, שחרור עשן וכד'. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

שבילי אופניים:

מצפון לדרום - יוקם שביל לאורך הדופן המערבית של רחוב אליעזר פרי החדש. ממזרח למערב - יוקם שביל שיחבר את שדרות בן גוריון והכיכר העירונית החדשה, דרך המעבר מוטה החציה על רחוב אליעזר פרי החדש והגן היווד אל מפלס הטיילת. השבילים יהיו רציפים והמשכיים ומתחברים לרשת שבילי האופניים העירונית, מרחיבים וממשיכים אותה. הם תוכננו בשיפועים נוחים לרכיבה ובמסלולים נפרדים משבילי הולכי הרגל.

זיקות הנאה:

זיקת הנאה להולכי רגל:

1. בשטח השפ"פ כולו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.
2. בשטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע שבייעוד העירוני המעורב תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה, וזאת עד לקירות המבנים בכלל זה האזורים המשקיפים מערבה ודרומה אל הנוף.
3. מיקומם וצורתם הסופיים של זיקת ההנאה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
4. סגירות חורף יותרו בהתאם למדיניות העירונית, ובלבד שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל והגישה לכל היקף מרפסות אלה.
5. השטחים יפותחו כמרחב רציף והמשכי לשאר השטחים הפתוחים, המגרשים הסמוכים, רחוב אליעזר

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

פרי החדש, טיילת החוף וכו'.

זיקת הנאה לכלי רכב:

1. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים מדרום אשר תתחבר לדרך השירות ותבטיח את הגישה לדרך השירות הקיימת המשרתת את המגרשים מדרום. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. ברחבות פריקה וטעינה ושטחי התפעול תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה ורכבי תפעול לתמך במרינה והמלונות מדרום

זיקת הנאה למעבר תשתיות:

תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות בתחום השפ"פ ולאורך רחוב הירקון/אליעזר פרי. מיקומה הסופי וגובה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

תחבורה, תנועה וחניה:

התכנית קובעת ביטול שיקוע אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי. הקו הכחול של התוכנית כולל את תחום הדרך מהצומת עם רחוב ארלוזורוב בצפון ועד הצומת עם רחוב גורדון בדרום. לאורך תוואי זה, קובעת התוכנית את שיפועי הכביש, כך שיוכל להיות חלק מרצף השלד העירוני, ולהוות רחוב עירוני חדש במפלס שדרות בן גוריון.

מפלסי הרחוב החדש מצמצמים משמעותית את הקירות התומכים, הגדרות והמחסומים הקיימים לאורך הכביש המשוקע כיום לכל אורך התוואי, מאפשרים רצף הליכתי נוח משדרות בן גוריון צפונה עד צומת ארלוזורוב ודרומה עד צומת גורדון. מפלס הרחוב החדש יאפשר השתלבות עם הירידה הקיימת לרכב למרינה ולמלון קרלטון.

נספח התנועה מציע חלופות לשילוב נתיבי תחבורה ציבורית, במפגש שד' בן גוריון עם רחוב אליעזר פרי החדש, במעבר דרך הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון, תוך שילוב מירבי שלהם במפלס פיתוח המשכי לזה של הרחבה.

החניה וכן כל דרכי השירות במרחב תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה.

מערך התנועה בתת הקרקע, משלב דרך שירות לתפעול שטחי המלונאות. הדרך המתחברת לדרך השירות הקיימת בתחום המלונות מדרום לתוכנית. דרך השירות הקיימת לא נפגעת. היא תישמר במסגרת התכנון המוצע, לרבות הכניסות והיציאות ממנה.

תקני חנייה:

- לשטחי המלונאות והמסחר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.
- לשטחי המגורים 1:0.5 לרכב פרטי או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, הנמוך מבניהם.
- בנוסף יוקמו 350 מקומות חניה ציבורית בבעלות העירייה וכן 10 מקומות חניה מוצמדים לשימוש הציבורי.

כניסות לקומות תת הקרקע:

- רמפה תחת המבנה המרקמי, שתאפשר כניסה מכיוון דרום ויציאה לכיוון צפון לרכב פרטי בלבד.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

- כניסה מכיוון צפון תתאפשר לרכבים פרטיים ורכבי משאיות ואוטובוסים. הכניסה תהיה דרך נתיב ייעודי שיתפצל מהכביש החדש ויכלול גם כניסת רכב למרחב המרינה בדומה למצב הקיים היום.
- יציאה לרכב פרטי לכיוון דרום תהיה ממרכז הכביש החדש.
- יציאה לאוטובוסים ומשאיות תהיה באמצעות נתיב דרך השירות של המלונות לכיוון דרום.

תשתיות:

נספחי התשתיות אושרו ע"י מי אביבים ורשות הניקוז:

- ביוב: מתוכננים 3 חיבורי ביוב (אחד לכל בניין) לקו הביוב ברחוב ירקון.
- מים: מפאת גילם של קווי המים ברחוב הירקון, במסגרת נספח המים ביוב, יומלץ להחליפם בקווים חדשים.
- ניקוז: קו הניקוז העירוני (בקוטר 80 ס"מ) העובר מתחת לרחבה הקיימת ישודרג לקו חדש שיעבור מעל לתקרת המרתף העליון. בהתאם בשיפועים הנדרשים, ישמרו מעליו לפחות 1.5 מ' מילוי אדמה. הקו יוחלף בשני קווי ניקוז חדשים אשר יעברו מעל תקרת המרתף באזור בוא ישמר מילוי מינימלי של 1.5 מ'
- ניהול מי נגר: במסגרת נספח הניקוז מתוכנן טיפול במי נגר בהיקף של 87%, מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, הנוצר בתחום המגרשים הפרטיים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- במסגרת ביצוע חוות דעת סביבתית לתכנית כיכר אתרים נבדקו נושאים רבים בשטח התכנית ובסביבתה על מנת להעריך את המצב הקיים באתר והשפעות סביבתיות צפויות של התכנית המוצעת:
- בוצע סקר היסטורי אשר בדק שימושי הקרקע בעבר וייעודי הקרקע על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום הקרקע בשטח התכנית וסביבתה ולקבוע תכנית דיגום קרקע. הסקר ותכנית הדיגום אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - בוצע סקר אסבסט אשר סקר את הבינוי הקיים לפוטנציאל לחלקי אסבסט ונתן הנחיות לפינוי אסבסט בעת הריסות. הסקר אושר ע"י מחלקת סביבה בעיריית תל אביב
 - במסגרת בדיקות מקדימות, נעשה מיפוי של מקורות רעש מחוץ לתכנית ומקורות רעש פוטנציאליים בשטח התכנית המוצעת. סוכם כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת מפלסי הרעש החזויים ויכתיב צעדים לתכנון המפורט למניעת חשיפת תושבים לרעש.
 - איכות אוויר: נעשה סקירה של נתונים אקלים שעל בסיסם חישובי זיהום אוויר ממקורות זיהום יתבססו. הוצגו קריטריונים לאיכות אוויר למזהמים מסוג $PM_{2.5}$ ו- NO_2 - וריכוזי מזהמים במצב הקיים באזור התכנית, עם ניתוח של חריגות מערך הסביבה המקובל. מסקנת הבדיקה היא שאין חריגות במצב הקיים מתקנות חוק אוויר נקי.
 - קרינה: לא נמצאו מקורות קרינה מהותיים בשטח התכנית במצב הקיים. סוכם כי לעת התכנון המפורט יבוצע חיזוי לבחינת שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מחדרי השנאים ומערכות חשמל בתכנית המוצעת.
 - בדיקות מיקרו-אקלים: בוצעו הדמיות הצללה של התכנית המוצעת על סביבתה בכל עונות השנה ונבדקה עמידה בקריטריון הצללה לעונת החורף על מבנים ושטחים ציבוריים בסביבת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24ב'	דיון בהתנגדויות

תנאי הרוח בשטח התכנית וסביבתה לכל עונות השנה נבדקו הן במצב הקיים והן במצב המוצע, באמצעות תכנת חיזוי רוחות בתלת ממד. אותרו נקודות עם רוחות חזקות והוצגו פתרונות בתכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. כל בדיקות האקלים בוצעו בתיאום מלא עם מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ערכי שימור:

מלון מרינה הקיים הבנוי בדופן הצפונית של כיכר אתרים נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו על אתר מורשת עולמית העיר הלבנה, כמו כן הוא מסומן בתכנית המתאר באזור מרקם בנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים והשטחים הפתוחים של כיכר אתרים אינם כלולים בתחום ההכרזה או במרקם בנוי לשימור, וזאת למרות שהם מתוכננים כמכלול שלם. יחד עם זאת, מבנה המלון, יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים מסומנים בתכנית המתאר ביעוד מגורים בבנייה רבת קומות עד 25 קומות וברח"ק 6.

תכנית זו כוללת הריסה ובניה מחדש של מלון מרינה יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים, ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע. המבנה בנוי כיום מעל השיקוע, כשהרחוב החדש יחצה למעשה את המקום בו נמצא המלון כיום. התכנית קובעת שהמבנה שיהיה מזרחית לרחוב החדש יהיה מרקמי, יעמוד ברצף למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן גוריון ויתוכנן בהתאמה לנפחי הבניה המותרים ברובע 3, אשר תואמו עם מגבלות אזור ההכרזה. מערבית לרחוב החדש קובעת התכנית שיהיה מבנה כולל מגדל כפי שמאפשרת תכנית המתאר תא/מק/5057 לאורך כל רצועת הבינוי המערבית לאורך חופי מרכז העיר.

הפרדה זו, בין נפח מרקמי ממזרח לרחוב החדש ונפח הכולל מגדל ממערב לו תדגיש את תפקידו של רחוב הירקון/אליעזר פרי כדופן המערבית של מרקם המגורים ההיסטורי של מרכז העיר וכדופן המזרחית של רצועת הבינוי מוטת המלונאות בבנייה רבת קומות. בכך יתאפשר גידור והגנה של ערכי המרקם הבנוי לשימור, תוך מימוש מיטבי של תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה מימוש פתיחת המעברים והמבטים מהעיר אל הים.

איחוד וחלוקה:

לוח ההקצאות נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית הכולל את כל תחום חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966, הרשומות יחדיו כבית משותף המרכיב את מתחם "כיכר אתרים".

ההקצאה בוצעה עפ"י הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הערכת השווי במצב הנכנס בוצעה עפ"י מדד שווי הקרקע של כל אחד מתתי החלקות בבית המשותף עפ"י מאפייניהם הייחודיים (שימוש, קומה, מיקום וכו').

תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות בנושאי בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת דופן, גובה המבנים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב,

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24ב'	דיון בהתנגדויות

- נסיגות בקומות העליונות, עיצוב החזית החמישית של המבנים הנמוכים, חתכים וחזיתות עקרוניים.
2. פריסת השימושים השונים במבנים וקביעת תמהיל יחידות הדיור לרבות חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בכל שימוש.
3. קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית בכלל זה חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. בנוסף, ככל הניתן השימוש לשטחים אלו יקבע במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
4. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה הנלווים למסחר ושטחים תפעוליים. קביעת היקף ומיקום השימושים לספורט וחינוך ימי מתוך השטחים המסחריים.
5. הוראות בנושא פיתוח לרבות: פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים ובתי גידול לעצים בוגרים. הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, שטחי חלחול, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, רחבות כיבוי אש, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
6. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים.
7. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: הורדה והעלאה של נוסעים, מיקום רמפות כניסה ויציאה, תכנון קומות החניון, מספר מקומות החניה לרבות חניות אופניים, אופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, הסדרי פריקה וטעינה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, פריקה וטעינה למרינה תל אביב. מיקום חניית כלי רכב דו גלגלים והגישה אליהם. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תוכן תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.
8. תכנית העיצוב תכלול תכנית תנועה לכל שטח התכנית, כולל תנועה וגבהים מפורטים ומתואמים עם תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים במקטעי התכנית השונים.
9. תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישה למגרשים שכנים.
10. התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.7 לרבות עמידה בתקן ישראלי מס' 5281 ומדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה באותה עת ומתן הנחיות ליצירת מרחב פתוח שיוכל לתפקד אקלימית במשך כל השנה לשם פעילות רב עונתית.
11. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית, בכלל זה תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום התכנית.
13. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
14. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האורור למבנים והצגת פתרונות לפליטת אגוזי גרטרור ומערכות אורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. תיאום וקבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין זה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24-0021	דיון בהתנגדויות

טבלת השוואה :

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים (כולל שטחים תת קרקעיים למעט שטחי חניונים, מסעות, ומחסנים תת קרקעיים וכד')	כ- 19,760 מ"ר	70,300 מ"ר
סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים כולל כל השטחים בתת הקרקע.	כ- 34,140 מ"ר	107,430 מ"ר
מספר קומות	5 קומות כולל קומת הקרקע ממפלס הרחבה. (8 קומות ממפלס המרינה)	25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 26 קומות ממפלס המרינה.
מקומות חניה	380	מגורים : 1:0.5 לרכב פרטי. מלונאות, מסחר ומבני ציבור : 1:15 לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. + 350 מקומות חניה ציבורית.

חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי – פרוגרמה לצורכי ציבור :

1. כללי

היחידה לתכנון אסטרטגי התבקשה לבחון את פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית כיכר אתרים, בהתאם לנתונים המעודכנים של התוכנית ולנורמות להקצאת שטחי ציבור.

2. נתוני התוכנית

ניתוח זכויות הבנייה במגרשים הסחירים			
סה"כ	מגרש 201	מגרש 202	
11.858	1.46	10.398	שטח קרקע (דונם)
	סה"כ זכויות בנייה מאושרות ¹ 13097 כ-1.1 רח"ק		רח"ק קיים (לפי תוכנית 1211)
	3.37	5.86	רח"ק מבוקש
65,880	4,920	60,960	שטח בנוי כולל על קרקעי (עיקרי+שירות), מ"ר
32,500 (230 יח"ד)	-	32,380 + 120 תת קרקעי עיקרי	שטח בנוי כולל לפי שימושים (מ"ר) :
32,500	4,920	1,950 + 25,630 שטחים עיקריים תת קרקעיים	- מגורים - מלונאות ומסחר
4,807	-	-	שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (דונם)

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

3. שטחי ציבור נדרשים בגין התכנון המוצע

3.1 שטחי הציבור הנדרשים בגין שימוש המגורים :

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית חושבו עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים דומים לזו של תת-רובע 53, גודל משק בית- 2.2. ההקצאות חושבו בהתאם לתדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון.

• שב"צ - 1.4 דונם

• שצ"פ - 2.5 דונם

3.2 שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים שאינם מגורים (מלונאות ומסחר) :

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

• שב"צ, שצ"פ או דרך - 1.91²

4. המלצות

4.1 אופן המרת הקרקע לשטחי ציבור מבונים חושב לפי יחס המרה של 2.7, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

4.2 התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 4,800 מ"ר מתוכם 3,780 מ"ר יתנו מענה עבור רכיב המגורים וכ- 1,020 מ"ר (שווה ערך ל-0.377) עבור רכיב השימושים הסחירים (מלונאות ומסחר).

4.3 יתרת שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים (1.53 דונם) יוקצו לטובת שטח ציבורי פתוח. יחד עם השטח הציבורי הפתוח הנדרש בגין שימוש המגורים (2.5 דונם), התוכנית צריכה להקצות 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התוכנית כוללת 4.8 דונם של שפ"פ איכותי בזיקת הנאה וכ-1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית המהווים מענה הולם לצורך זה.

4.4 שטחי תפעול בתת הקרקע- (תפעול ושימושים נלווים לשימוש הציבורי) : מוצע כי יוקצו בתת הקרקע כ- 500 מ"ר נוספים [כ-10%] מהשטחים הנדרשים לצורכי ציבור כשטחי תפעול ושטחים נלווים לשימוש הציבורי.

4.6 שימושים ציבוריים - שטחי הציבור ייעודו בראש ובראשונה עבור שימושים בעלי זיקה לחוף הים (שימושי מרינה, ספורט ימי, פעילות חופית קהילתית, בריכת גורדון ומרכז הספורט הסמוך). השימושים הסופיים יקבעו יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. תמהיל מגורים

מספר יחידות הדירור לא יפחת מ-200 ולא יעלה על 230. לא יתאפשר איחוד דירות.

² היקף ההקצאה בגין שימושי מלונאות ומסחר נקבע לפי הנוסחה הבאה :
תוספת הזכויות/סה"כ זכויות הבניה המבוקשות * 40% * "שטח הקרקע" למלונאות ומסחר
(52,783/65,880 * 40% * 5.981 ד')

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24ב'	דיון בהתנגדויות

- כ- 20% מסך יחידות הדיור ובמספר שלא יפחת מ- 45 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת – תמהיל מדויק יקבע בתכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תועלות ציבוריות – להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה :
- התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.
 - חניון ציבורי בבעלות העירייה הכולל 350 מקומות חנייה וכן 10 מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי.
 - בהתאם למדיניות התכנון לאורך חופי מרכז העיר באזור מוטה מלונאות, לא נדרש לקדם הסכמי תועלות ציבוריות עבור מרכיב המלונאות.

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) :

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מערב תל אביב ותחום ברחובות ארלוזורוב (מצפון), הירקון (ממזרח), גורדון (מדרום), טיילת החוף (ממערב).
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב בן-יהודה הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן מתוכנן הקו הסגול שעתידי לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן : מגורים (כ-220 יח"ד), מלון (כ-310 חדרים), מסחר (כ-1800 מ"ר), מבני ציבור (כ-3400 מ"ר).

2. חניות

- 2.1 תקני החנייה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'
 - 2.2 חניות לפי התקנים הבאים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם :
 - 1: 0.5 – חניה ליחידת דיור
 - 15: 1 – חניה לחדרי מלון
 - 100: 1 – חנייה למ"ר מסחר
- חניון ציבורי-עירוני סך 350 חניות
- בנוסף יתוכננו חניות נכים ותפעוליות לפי תקן

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח וממערב לרחוב הירקון. רוחב מדרכה ברחוב הירקון בצד המזרחי הינו מינימום 3 מ'. רוחב המדרכה ברחוב הירקון בצד המערבי הינו מינימום 3 מ' ושביל אופניים צמוד לנתיב הנסיעה לכיוון דרום.
- 3.2 ברחוב בן-גוריון קיימת שדרה במרכז הכביש כאשר בנקודת החציה של רחוב הירקון מתוכנן מעבר חציה רחב להולכי רגל ומעבר נפרד וצמוד לשביל האופניים שמתחבר לשביל לאורך הירקון.

"שטח הקרקע" למלונאות ומסחר חושב לפי שיעור השטח הבנוי לשימושים אלה מכלל השטח הבנוי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

4. רכב דו-גלגלי

- 4.1 במתחם תוכנו 217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-40 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1. בנוסף תוכנו במרתפי החניה כ-90 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.
- 4.2 יתוכנו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
- 4.3 ברחוב הירקון תוכנן המשך שביל אופניים צפון-דרום וחיבור בכביש היורד למרינה לשביל האופניים בטיילת החוף.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס 161,115,62,10,4 שעברו זמנית מרחוב בן-יהודה.
- 5.2 ברחוב בן-יהודה מתבצעות עבודות של הקו הסגול שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- 5.3 הסדרי תנועת תח"צ וגם רכב חירום, לרבות חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום יתואמו עם אגף תכנון התנועה והיחידה לתח"צ בעת הכנת תכנית העיצוב.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב הירקון כדלקמן:
- 6.1 כניסה מרחוב הירקון צפון באמצעות מנהרה בצמוד למלון קרלטון לרכב פרטי ותפעולי.
- 6.2 יציאה לדרום לרחוב הירקון ממנהרה במרכז הכביש לרכב פרטי
- 6.3 יציאה לצפון וכניסה מדרום לרחוב הירקון בצמוד למבנה הציבור הממוקם מזרחית לירקון לרכב פרטי בלבד.
- 6.4 יציאת רכב תפעולי תעשה דרך מנהרת השרות הקיימת מתחת לבתי המלון לאורך רחוב הירקון.
- 6.5 תוכנו 2 אזורי פריקה וטעינה במפלס מינוס 1 בצמוד לכל מבנה וכן אזור לחניות אוטובוסים.
7. מערך תנועה היקפי

- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחוב הירקון בלבד
- 7.2 עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב הירקון והעלאת מפלס רחוב הירקון למפלס הקרקע וביטול השיקוע הקיים כיום.
- 7.3 הסדרת מעבר הולכי רגל רציף ברחוב בן-גוריון עד לחוף הים כולל הסדרת מעבר חצייה מרומזר ברחוב הירקון

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל הנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב בן-גוריון אל חוף הים במפלס אחיד.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24 - 0021	דיון בהתנגדויות

חוות דעת סביבתית (היח' לתכנון בר-קיימא והרשות לאיכות הסביבה):

1. סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לביצוע שינויים ודיגומים ככל שיידרש.
2. בשל פינוי תחנת הדלק הממוקמת בשטח התכנית תידרש הפרדת היתרים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
3. סקר אסבסט אושר.
4. נושא אקוסטיקה ואיכות אוויר יבדקו ויוטמעו בשלבי העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה.
5. קרינה ומיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
6. נספח מיקרו-אקלים אושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
7. סקר אנרגיה אושר על ידי היח' לתכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם ועדת השימור:

דברי הסבר

כיכר אתרים הינה חלק מהמרחב החופי המשתרע מדרום לצפון אשר נקבע בתכנית המתאר שיהיה בייעוד מגורים בבניה רבת קומות ומוטה מלונאות, עד רח"ק 6 ועד 25 קומות. עם זאת חלק מצומצם ממרחב הכיכר נכלל בתחום העיר הלבנה, מלון מרינה בלבד, והוא מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כחלק מהמרקם הבנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים של כיכר אתרים, הקשורים הדוקות למלון מרינה, אינם מסומנים באופן הזה. בהתאם לתוכנית המתאר הוצגה התכנית להתייעצות עם ועדת השימור טרם הדיון בוועדה המקומית.

עיקרי הדברים שהוצגו ע"י הצוות המקצועי

1. מסמך מדיניות - אושר בוועדה המקומית באוק' 2020, לאחר הליך רחב של שיתוף ציבור ובחינת חלופות תכנון. במסמך המדיניות הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון, בכלל זה ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע, הריסת המבנים בכלל זה מלון מרינה שבנוי מעל השיקוע ומיקומו נחצה ע"י הרחוב החדש, הגדרת הבינוי שמזרחית לרחוב כמרקמי וזה שמערבית לו עם בניה עד 25 קומות כפי שמוגדר בתכנית המתאר לאורך חופי מרכז העיר, כל זאת תוך יצירת חיבור רציף וויזואלי בין שדי בן גוריון לחוף הים.
2. התכנון המוצע לכיכר אתרים – בהתאמה לעקרונות התכנון שהוגדרו במדיניות התכנון.
3. הכנת תסקיר השפעה על המורשת (Heritage Impact Assessment (HIA - ככלי ניהול שנועד לבחון את ההשפעות הצפויות של הפרויקט המוצע על ערכי המורשת, החיוביות והשליליות, וזאת בהתאם לקריטריונים על פיהם הוכרזה תל אביב כאתר מורשת. במסגרת התסקיר בוצע ניתוח של הבינוי המוצע בהתאם לערכי העיר הלבנה: תכנון הבינוי המרקמי בחלק המזרחי של התכנית ופתיחת השדרה לים כמרחב נופש עבור הציבור הרחב מנקודת מבטו של הולך הרגל. הניתוח שהוצג מצא השפעה מתונה של בינוי המגדלים במבט אווירי ממערב למזרח. במבטים נוספים מנקודות עניין

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
0021-24 - 6	דיון בהתנגדויות

ציבוריות נוספות נמצא שהשפעת הבינוי על ערכי העיר הלבנה, כפי שהוגדרו בהכרזה, הן זניחות. בנוסף נמצא שהפעולה האורבנית של יצירת הרציפות ופתיחת המבט בין העיר והים בהמשך השדרה תואם ואף מחזק את ערכי תוכנית גדס.

עקרי התייחסויות במהלך הדיון לתכנון המוצע

אסף הראל: הדברים שהוצגו מעוררים בי התנגדות להריסת הכיכר - לאור ערכה האדריכלי ולתוספת הבינוי המגדלי המוצע, לאור חוסר המיצוי האפשרויות לקידום תפקודה של הכיכר הקיימת ככיכר ציבורית וכמקום התכנסות לציבור, ולאור הגדרת תפקידה החדש בתכנון המוצע כמעבר ולא כמקום התכנסות. יחד עם זאת, נוטה לתמוך בביטול השיקוע ובטיפול במרחב הציבורי.

טלי פרידמן (ו. מחוזית): אינה תומכת בדעתו של אסף, התכנית משקפת אומץ גדול של העיר תל אביב להכיר בטעות אורבנית קיימת והצעה של פתרון תכנוני מהותי כדי לטפל במרחב. מבקשת להתייחס למרחב הנופי-היסטורי, עוד טרם הקמתה של כיכר אתרים, ולפתח בשלבי התכנון הבאים את הקשר בין תכנון הנוף לנוף ההיסטורי והטבעי. רואה בביטול השיקוע ובהחזרת הרחוב למפלס הקרקע הזדמנות להחזרת התנועה הטבעית בירידה אל הים.

יעל אטקין (מועצה לשימור אתרים): אוהבת את התוכנית המוצעת כיוון שהיא מחזקת את חיבור העיר והים. מבקשת לראות יחס בין העיצוב וחומרי הגמר לבין מאפייני העיר הלבנה.

אורלי אראל (מנהלת אגף תכנון העיר, עיריית ת"א-יפו): הפתיחה של השדרה תורמת לעיר הלבנה. תב"ע אינה מפרטת לגבי עיצוב וחומרי הגמר. תוכניות העיצוב יפרטו את המגוון החומרי, החומריות והפיתוח ביחס למאפייני העיר הלבנה. הדפנות של המרחב הנופי הינן ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, ויפותחו באופן שישרת את כלל הציבור, מגוון משתמשים רחב, ולא לדיירי המגדלים בלבד.

סיכום הדיון

הצעה להצבעה: בהתאם לבחינת המבטים והשפעתם הזניחה על ערכי העיר הלבנה, ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית. הצבעה: אורלי אראל ודורון ספיר - בעד. אסף הראל - מתנגד.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. הכנת מסמך המדיניות, שהנחה את עקרונות התכנון המוצע, לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הוועדה לשיתוף הציבור. בכלל זה כנס ציבורי בתחילת התהליך שכלל דיונים בשולחנות עגולים והשפיע על ההחלטה לבחון מספר חלופות במסגרת הכנת המסמך; התייעצות עם קבוצות בעלי עניין ציבוריות, אזרחיות ומקצועיות תוך בחינת החלופות; ומפגש מסכם להצגת החלופה הנבחרת שפורטה להנחיות לתכנון.
2. התכנית המוצעת הוצגה ב 05.01.22 לציבור במסגרת עדכון שנערך באמצעות הזום. דיווח על סיכום המפגש יינתן לוועדה לעת הדיון בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
0021-24 - 6	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדרס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 5057/מק/507-1018837	שם התכנית כיכר אתרים	מגיש התכנית JTLV הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' תעריף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחנות תעריף בחוק
מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים תוך שימת דגש על יצירת מרחב איכותי ורציף המתחם לביזור הרחב. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/מק/5000 והמדיניות העירונית. בהתאם לכך, ייתרסן כל המפלסים והמבנים הקיימים בתחום הקומפלקס הבנוי. יבטל שיקוע הכביש, ובמקומו יבנה רחוב חדש במפלס שדרות בן גוריון ומירקון. המרחב החדש יעלב מערכת שטחים פתוחים רציפים, שימושיים ומאובקים, המהווים בין מרחב למערב - בין העיר לים, ובין צפון ודרום לאורך הרחוב העירוני החדש המרחב יפונה כמטרת תכלית רגל. בנוסף, מציעה תכנית חבינוי מרחב מעורב שימושים למגורים, מסחר, מנוחים, ומבני ציבור. חבינוי תוסך ומגדיר את השטחים הפתוחים ומלווה את הידלדלות התוכנית מסיקה שטחי בניה בהתאם לתוכנית המתאר והוראות ביטוי בהתאם למסמך המדיניות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		

+	• יחולו הוראות למתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית מפרק 5, סעיף 5.3.1. • יוכן מסמך מדיניות למני אושר התכנית. • תבטול ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל מיתחת ויואלית של המבנים מציד זה אל אזור החוף. • לא יותרו שימושי מגורים משניב לרחוב הירקון, למעט מבני התחום בין רח' הירקון לרח' אלעזר בן פרי ובשטח של כיכר אתרים. • חרחיק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 לעיל ובתנאים לחיוביים ובאופן שמירת מבנים לים, יעירות קשרים אל חוף חים, קביעת ויקות תנאי לציבור.	מתחם 301 אזור מוטח מלגאות מרחם בגוי לשימור	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטח ותוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	יחולו הוראות מרחם בני לשימור כמפורט בהוראות התכנית מפרק 5 מדרשות הנחיות עיבודיות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר חלבנה בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית יחס בין תכנית רובע 3 לתכנית 5000 בתחום בו היא חלה		
+ אשר מסמך מדיניות מיום 4.11.2020 +	• חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) • 5.3.1 (ד) - תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות המפורטים בסעיף	מתחם חופי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי

+	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: - אזור מגורים - בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) - מקבץ שימושים ראשי - מגורים - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (ג) - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - חזית מסחרית - 3.4.3 - רחוב עירוני - 3.6.14	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים כללי - 3.2.1 - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - חזית מסחרית - 3.4.3 - רחוב עירוני - 3.6.14
+	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: - אזור מגורים - בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) - מקבץ שימושים ראשי - מגורים - הגדרה למקבצי שימושים - 1.6 - דירות מגורים לסוגיות - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה - לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (א) - מפנה - לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי - חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומות - הקרקע - מסחר 1 וטאו תעסוקה 1	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - חזית מסחרית - 3.4.3
+	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: - אזור מגורים - בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים - בקומות הקרקע - מסחר 1 בחתאם - לסעיף 3.1.1 (ד) - כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ה) (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - כיכר עירונית - 3.6.12

+	לסעיף 3.6.1 (א) (2) - שימושים למרחב ציבורי, שימושים כלליים שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות. • שימושים כלליים - (3.1.1) - שימושים ציבוריים בקומות מגורים וחניון ציבורי		
+	אזור מגורים בבנייה רבת קומות - מעל 2 דונם: רחיק מיריבי - 2.5, רחיק מיריבי - 5 (3.2.5). לפי טבלה 5.4 אזור מוטח - רחיק מיריבי 6 אזור מוטח - 3.7.2 מוטח רחיק מיריבי - לא יעלה על 6	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מוטח - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מותחם 301	קביעת שטחי בנייה
+	3.1.4 (ה) בתכנית המיועדת למגורים או לקבוע רחיק מוטח על הרחיק מיריבי לצורך מרכסות. 3.1.4 (ו) בישרים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המרבי ובכלכל ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייחדו למצולות או סככות על, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכון מלא, אך ללא קירות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מוטח - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מותחם 301	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המיריבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המיריבי הקבוע באזורי היעד.
+	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מוטח - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מותחם 301	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	גובה הבניה המוצע הוא 25 קומות - עפ"י נספח העיצוב העירוני והבתאם למדיניות התכנון	4.2.2 (א) - גובה מספר קומות וגובה הקומות מספר קומות מיריבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבות' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - - 2021-0021	התוכן
--	-------

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.	כלל שטח התכנית	4.2.3 חוראות לבנית במרווח שבין קו הכנין לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והמתייחסות לעצים בוגרים	למרחב חופי: תא/מק/9133
הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעד:	- אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטת מלונאות - 3.7.2	+ ע"פ חוות דעת היחידה האסטריטנית, סח"יכ שטחי ציבור מבוזים מוצעים: 4,800 מ"ר. סח"יכ הקצאת לדרכים: 3332.23 מ"ר

מרחב ציבורי

התכנית עברה התייעכות בוועדת השימור + מסמך המדיניות שהוכן לתחום התכנית כולל התייחסות באופי הבינוי לפרקם הבינוי לשימור וזה תואם בחלקו המורחי את מרקם רובע 3 והנחיות הבינוי לאזור החברה	• 4.3.2 – מרקם בניו לשימור		
+ חוקידי סביבתית ונספח איכות, מקוראקלים וסקר אנרגיה + הוראות התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה	• התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ה, ו) • 4.4.2 – חוקידי סביבתית. • 4.4.3 – בניה ירוקה		איכות סביבה - סעיף 4.4
+ בכל חותכנית נשמרת תכסית של 15% לפחות משטח המגרשים המסחריים וזאת בשל התנאים המקומיים תכנוניים והידרולוגיים ולטובת המגרש המורחי אשר בו ממוקמת רמת חורידה לחינוך לכל המתחם ואינה מותירה מקום לחלחול. + התכנית כוללת נספח ביוב מאושר על ידי מי אביבים ורשות הניקוז	• 4.6.4 (א) • 4.6.5 – ביוב		תשתיות

שימוש בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתיר את התוכנית הכוללת, ואולם תעדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים השפורסים בסעיף קטן (א4), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין תריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חפיקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בחתום למסדר בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקותי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסותה) כמסומן בסעיף (א) במפת זה.			
מחשבה חתומה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי	243926	אחוד כרמלי מהנדס העיר	8.1.2022
חתימה חתומה לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עדיד	243926		4.1.2022

ת.ז. 2022

הערה:
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשבוש מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 2021-0021	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/01/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית כיכר אתרים.
דרון היק אדר' ממשד פוסטר בלונדון המקדם התכנית יחד עם משרד ישר אדריכלים : (מברך באנגלית)
יוני גרוסווסר אדר' ממשד ישר אדריכלים : מציג את התוכנית במצגת
עו"ד שמואל שוב מייצג את בעלי החניון : חייבים לשותף את בעלי החניון. חב' אפץ במסגרת פירוק השיתוף שעירית ת"א היתה חלק מהפירוק שיתוף. חב' אפץ יחד עם חברת צביאלי וחברת אפץ הכניסה כשותף את חב' אירפורט סיטי. אפץ שילמה לעיריה עבור 70% משטחי החניון 341 מיליון ₪ לאחר הרכישה היא מפעילה את החניון. אפץ לא זכתה לאף שיתוף פעולה עד שלפני שבועיים שלחו לינקים על התוכנית, התוכנית נקבעה לדיון בהפקדה בלי שום תיאום עם אפץ. עוד לא הספקנו לשבת על התוכנית והיא כבר נקבעה לדיון בהפקדה. בקשנו להוריד אותה מסדר היום וסורבנו. למעשה התוכנית מוגשת ע"י חב' JTLV היא מגישה את התוכנית יחד עם עיריית ת"א כי מדובר בבית משותף. ויש כאן אימוץ גדול שעיריית ת"א נותן להם את הזכות להפקיד את התוכנית ללא הסכמת בעלי החניון. הסתכלנו על התוכנית ואין פה ציבוריות ואין ארגוניות והתוכנית כוללת תוכנית או"ח. הסתכלנו ומופיעות 2 טבלאות שעשה השמאי משה פרידמן שהוא מייצג את חב' JTLV כאשר בהליך פירוק השיתוף, JTLV רצתה לקנות את החלק של העיריה בסכום נמוך של 100 מיליון ₪ ממה שהיא קבלה בהליך פירוק השיתוף, 99 מיליון ₪ שהיא הסכימה לשלם במסגרת הליכי הפירוק השיתוף שהיא רצתה לקנות לפי החלטות בימ"ש העליון. JTLV שהיה לה אינטרס ברור להקטין את שווי החניון היא מצרפת טבלאות של או"ח, שהן לא כוללות את מה שנדרש בתקן 15, אין אפשרות להבין כיצד נקבעו השוויים ואיך נקבעה חלוקת הזכויות. משה פרידמן מצרף 2 טבלאות אבסורדיות. כי הוא מעריך את אותו חניון שנקנה בלמעלה מ-340 מיליון, אגב העיריה הציעה למעלה מ-200 ₪, הוא מעריך את החניון ב-60 מיליון ₪ וכתוצאה מזה יורד חלקם של בעלי החניון בצורה מהותית. יתרה מזו כנראה מישוה החליט לעשות תרגיל והפכו השוויים ירדו מאותם 2 טבלאות ונוסף שווי איקוולנטי כדי לעמם את הדברים. אז ברור לכולם שאם רוצים ישימות חייבים לכלול את בעלי החניון לכל הדברים כי הם חלק נכבד. התוכנית לא יכולה לכלול תוכנית או"ח בפרט לאור זאת שהשמאי שמגיש את האו"ח הוא הגיש רחוק מהדין ותראו 2 טבלאות בלי שום עקרונות והוא השמאי של אחד הצדדים הנגוע בצורה מאד מהותית הן מכח הדיונים הקודמים והן מכח מייצג בעל אינטרס ברור לחלוטין שיש לו אינטרס לצמצם את הזכויות לבעלי החניון. לכן אנחנו מבקש לא לקבל החלטת הפקדה היום ולהגיע להסכמה ולהסדרים עם בעלי החניון
ליאור שפירא : קבלת למכתבך את התשובה של היועמ"ש של העיריה?
עו"ד שמואל שוב : כן והתשובה קוממה אותי נאמר שהטבלה נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ושיש להגיש התנגדויות לתכנית. להחלטת הפקדה יש משמעות שלוקחים תוכנית ובתוכנית הזו יש עיבוד בין שני גופים מרכזים לא יכול להיות מצב שלוקחים שמאי ודעתו מוטה במשך עשור והוא הגיש חו"ד ברורות. לבוא ולומר לשמור את הטיעונים להמשך ובי' הרי השמאי לא בדק. היום החניון מופעל על ידי הרוכשים החדשים. בעוד שהנתונים אבסורדים, כי כשהבעלות היתה של JTLV והרשות העירונית היו פה שני אינטרסים. ההכנסות זעירות לחלוטין הרשות הציבורית יש לה הרבה מאד הסדרים והנחות וסבסודים. JTLV היה לה טוב לשמור את החניון שהיה 70% בעלות עירונית ולקנות אותו בלי מכרז. אז העיריה זכתה בעוד 100 מיליון ₪ אבל היום לקחת ולהנציח את אותו אחד שמזער את השווי והוא לא מתיימר להיות אובייקטיבי, ולומר שהוא יהיה השמאי המרכזי של התוכנית. אם מישוה היה מהעיריה הוא היה צריך לדבר עם הלקוחות שלי שיש חניון שהבעלים שלי מפעיל והיו רואים שההכנסות הם פי 5 או 6

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

ממה שמדברים. נשאר 60 מיליון אבל מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון ולהסתכל מה ההכנסות שלהם ולראות מה משה פרידמן לא בדק את זה. מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון לראות מה ההכנסות שלהם אולי הם פי 7. לכן כשבאים להפקיד תוכנית כזו רצינית כאשר אף אחד לא שואל ובדק זה לא רציני. הנושא צריך להיות שקוף כאשר התוכנית שהיא מגיעה להפקדה בגלל שהעיריה הצטרפה להגשת התוכנית כי JTLV לא עומדת בתנאי סף. אז שהעיריה נותנת כוח להפקיד תוכנית היא חייבת שיהיה שמאי נטרלי לחלוטין וכל אחד יוכל להביע את עמדתו. רק לאחר מכן יגיע שלב ההתנגדויות. ראיתי גם שרק העיריה מכרה בפירוק השיתוף את החניון הגדול וקבלה את תמורתה באוגוסט כ 240 מיליון ₪ מדברים על לקחת מטלה עירונית שוב חניון של 345 מקומות חניה. לא ברור מי יעשה את המטלה מי יהרוס את התוכנית. לכן אם מישו רוצה שזה התממש כי יש הרבה ההוראות אבל הם לא יקבלו ישימות והנושא לא יהיה אם לא יהיה שיתוף פעולה אתנו. לכן אני מבקש לעצור את ההפקדה עכשיו ולשבת איתנו ולעשות דיון חוזר. לחילופין אם מחליטים לאשר אני מבקש להוציא את טבלאות האיוון והאוי"ח שאת נושא יעשה שמאי אובייקטיבי שיעמוד מול כולם והוא יבדוק את ההכנסות ואת השווי הנכון. אנחנו ו JTLV נעמוד בפני הועדה בהתנגדויות כדי להביע את עמדתנו. לא יכול להיות שחבר ועדה שלא יחשוב פעמים לפני שהוא מאשר טבלות איוון שהם לא קובעות כלום ולאשר אותם להפקדה.

שולה קשת: האם אפשר לפרט את הבעלים של קרן JTLV?
ליאור שפירא: שיהיה מתן מענים נבקש תשובה על השאלה.

עו"ד רמי מנוח: במובן מסוים התוכנית עדיין לא בשלה להחלטת הפקדה מהסיבה הבאה. יש מסמך מדיניות שאושר לפני כשנה ויש לו סוג של קו כחול והוא כולל את 3 בתי המלון שמדרוס לכיכר אתרים וממלא מלון פלזה שהוא למעשה מלון הרודס שהוא גובל בכיכר אתרים. במצגת לא הוצגו מסמכי התוכנית אם הייתם רואים את הקו הכחול גובל ואולי אפילו נכנס לחלקת מלון הרודס. לא נעשה כל תאום של התוכנית עם הבעלים שלמלון הרודס חב' מלון פלאזה. ישבנו עם אלון מטוס לאחרונה ומנינו את אדריכל פייגין ואנו סבורים שלא נתן יהיה להפקיד ללא תכנון ותיאום עם החלקות הגובלות. משום שיש כאן נושא של תשתיות מורכבות לכך אתרים והמלונות. גם לתקופת הביניים וגם להמשך ולכן אנחנו סבורים כפי שמסמך המדיניות צפה לעשות אם לא תכנון משותף אז תאום של התכנון עם מלון הרודס פלזה ואנחנו מבקשים שהדבר יעשה לפני ההפקדה ולא בזמן הגשת התנגדויות.

נעם קולדני עו"ד בשם מאירה מור עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים": ב"לא למגדלים" אין שותפים סודיים או בעלי הון נסתרים, זו עמותה של תושבי ת"א אדריכלים ברובם. לועדה אין סמכות לדון בתוכנית הזו והדבר עולה מהתכתובת עם הוולחוף (מציג מסמך במצגת). אני מפנה למסמך שמייצג את ההחלטה של הוולחוף. אני מפנה אתכם לסעיף 195 שמדבר על שאלות לאור התוכנית הכוללנית בעניין שינוי יעודו של השטח הציבורי ובעניין חישוב השטחים והשאלה האם יעוד שפ"פ עומד בתוכנית הכוללנית מהוות מסוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התוכנית לצלוח על מנת להעביר את שטח המגרש שיוותר לאחר ההפרשות לצורכי ציבור. ברור ששינוי היעוד של השטח הציבורי והפיכתו לשפ"פ אינו עומד בהוראות סעיף 23.5 ו 23.6 של תוכנית תא 5000 שאושרה ע"י הוולחוף. הדבר לא עומד לפני בתמ"א 1 סעיף 44 סעיף החופים. אני מצטרף לדעות חבריי שהתוכנית הזו לא בשלה להפקדה והיא לא יכולה להיות מופקדת ואנחנו מבקשים לעצור הדיון לועדה אין הסמכות לדון בה. אנחנו נבקש לעתור ולדרוש שלא ידון בפני הועדה כאן. הועדה מכוונת לקלוע לדעתם של בעלי ההון של היזמים כאן וזה לא לטובתם של תושבי העיר לא משרת את התכנון הכולל ולא שומר על האינטרסים של תושבי העיר. אני מפנה אתכם לתכתובות עם הראלה אברהם אוזון ומה"ע והחלטות של הוולחוף. התשובות שהועדה נתנה הם תשובות לא ראיות ולא ענייניות. אני סבור שהמצגת שהוצגה מציגה באור חיובי את הכשלים של התוכנית ושל הניכוס של השטחים הציבוריים.

שולה קשת: מי זו חב' JTLV? אני סבורה שאין לועדה הסמכות. לא ברור מה התועלת הציבורית הגדולה בפרויקט הזה. לא ברור מדוע בשביל לשפץ את כיכר אתרים צריך לבנות 70,000 מ"ר סחיר? פרויקט של 2 מגדלי ענק על חוף הים על שטח ציבורי בעיר הלבנה. זה פרויקט שמחייב תועלת ציבורית עצומה וברור שאין כזה בפרויקט הזה. אפילו את ביטול השיקוע לא הצליחו למנף ולשפר את חציית הולכי רגל לכיוון הים מאלצים אותנו לחצות 6 נתיבים בשביל זה, אפילו השביל שיורד לים אחרי החציה של האספלט עובר בשטח פרטי. קומות ציבוריות בנויות בהיקף של 4000 מ"ר שאף אחד לא מתחייב איפה יבנו אותם ולמה הן תשמשנה זו לא תועלת ציבורית לפרויקט כזה. מדוע העיריה מגבה תוכנית שמסכנת באופן תקדימי את 2 המשאבים הציבוריים הכי גדולים שהם הגישה לים והעיר הלבנה? איך השומרים של העיריה מאמצים את התזה הפרשנית של היזמים ולא דואגים לאינטרס הציבורי להשאיר את השטח הציבורי בידי הציבור. השדרה הזו צריכה להגיע לים באופן רציף בשטח שכולו בידי הציבור. איך יכול להיות שאחרי 6 שנים של מאבק ציבורי ואחרי פעמיים שקבלנו סטירת לחי בבימ"ש ואחרי שזכות המאבק יתווספו לקופה הציבורית 200 מיליון ₪ יותר ממה שאגף הנכסים בקש עבור החניון. תוכנית השימור העירונית 2650' נותנת מעמד סטטוטורי לעיר הלבנה תוכנית השימור סימנה את כיכר אתרים כשטח ביעוד גנים ושדרות כלומר שטח פתוח וקבעה אזורי חיץ שבהם אי אפשר לבנות מגדלים כמו כיכר אתרים. בפרוטוקולים הקודמים של כיכר אתרים במשך 6 שנים אמור לחברי מועצה שאין קשר לאונסקו ושימור ומופיע ציטוט של פרוטוקול מדיון אחר. מתברר שהיה דיון בועדת השימור ושם הציגה סגנית מה"ע בפני 2 חברי ועדה דו"ח בנושא מורשת. פתאום מצביעה ועדת השימור על המלצה לקבל את התוכנית של כיכר אתרים בגלל

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6
---	---

השפעה זנוחה על ערכי העיר הלבנה לא ברור מי הזמין את הדוח אבל מאוד ברור ששני מגדלים של 25 קומות עם 70 אלף מ"ר זו לא השפעה זניחה. השאלה המופנית לנציג הועדה המחוזית האם הליך המלצה של ועדת שימור עירונית זה הליך שמספק את הועדה המחוזית כדי שועדה תצביע בעד תוכנית חדשה שסותרת תוכנית שימור עירונית שאושרה בסמכות ועדה מחוזית?

כל מי שנוכח בחדר אין לוועדה סמכות לדון בתוכנית. יש כאן רח"ק של 10 עד 11 אבל כדי שמי שיאשר את התוכנית תהיה הועדה המקומית וכדי שלא תסתור את ת"א 5000 או את הוולחוף אז הפכו את השטחים הפתוחים לשטחים פרטים וכך עוותו את חישוב הרח"ק. האם שתיבדקו אם התוכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית תבחנו את חישוב הרח"ק באופן מהותי או תחשבו את הרח"ק כמו שמשיגה אותו העיריה. האם היועמ"ש בדקה את השיטה החדשה בחישוב הרח"ק מול הועדה המחוזית וקבלה אישור או שהיועמ"ש תחכה עם הבדיקה הזו עד להפקדה בפועל. מבחינה מהותית אנחנו התושבים מבינים שמה שמוכרים לנו תוכנית שסותרת את תמ"א 1 אומרת על חשיבות הגישה הציבורית לים, את תמ"א 12 לגבי איך צריך לתכנן מלונאות בים? תוכנית המתאר תמ"מ 5 לגבי השמירה של שטחי הציבור, ואת מה שתוכנית המתאר 5000 אומרת באותו הנושא. התוכנית סותרת את עקרונות שיעודכנו בתוכנית המתאר כאשר נאמר ע"י מינהל ההנדסה לחברי הועדה שהשפ"פ וזיקות הנאה זה אסון מבחינה ציבורית ותכנונית. אמרתם שזהו שטח שהגורמים הפרטיים ינסו לחסום, וזהו שטח שלא ברור מי יתחזק אותו אבל בכיכר אתרים אומרים שחוקי הפיזיקה והתכנון משתנים איך זה איך השפ"פ העצום שחוצץ בין השדרה לטיילת מסתדר בהיגיון התכנוני.

ציפי ברנד : אני מבקשת לדעת את נושא הסמכות. הפתיע נושא חוסר השיח עם בעלי הזכויות ואנשי הרודס כיוון שגזירת הזכויות וההגעה ל-70,000 מ"ר זו תוצאה של תחשיבים כלכליים. השאלה האם צריך לגזור כל כך הרבה זכויות מתוך החישובים הכלכליים? הייתי מבקשת את דעתה של היועמ"ש. זו תוכנית חשובה לעיר זו המרפסת של העיר הזו. תוכנית שעל שטח שהוא משאב לאומי ויש להסתכל בעין שיש כאן שיפור מסוים 2015. בסופו של דבר העניין העקרוני מה נשאר לציבור ומה התועלות לעיר ולציבור והנושאים הללו לא מקבלים את המענה הראוי והנכון ויש עוד הרבה עבודה. לדעתי לא היו הליכי שיתוף ציבור ראויים. הציבור ביקש לשמור גישה חופשית לים ולשמור על שטחי הציבור בידיו ולהשקיע בשיפוץ הכיכר ולא בבניה מסיבית של 70 אלף מטר לממן את זה כי לא צריך סכום כזה כדי להשקיע בשיפוץ הכיכר או שינוי בתוכנית. לצערי אין מספיק מזה בתוכנית. יש לנו כעירייה 150 מיליון ₪ נוספים שהיו מעבר לתכנון שלנו שנכנסו לתב"ר ואפשר היה לשקול את השיפוץ דרכם, כמו שהיה כסף לשפץ את כיכר דיזנגוף ולא רצנו לבנות עליה מגדל. יש שיפור בתוכנית אבל אין את הרוח הציבורית בה. יש כל מיני פתרונות אבל עדיין לא ברור שבילי הגישה למלונות כמו הרודס שרתון. העובדה שלא מחייבים את הרכב שיוור מצפון לדרום לפנות שמאלה בשד' בן גוריון ושמו את שטחי הציבור בחזית לפני הים עדיין זה לא פתור. בקשר לשטחי הציבור העברנו לחזית למגדל B למה המיקום שלהם לא מחייב? התהליך הזה הוא התהליך שאפשר לשמוע התנגדויות. ברגע שזה לא מחייב אפשר למצוא את שטחי הציבור קבורים בקומה 7 או 8 ויש תקדימים. שטחי הציבור צריכים להיות קבועים ורשומים בלי יכולת הזזה. איזה שימושים יכנסו? שלא יגמור כמו אולם הופעות או שזה יהיה שטח שישרת את הקהילה בים? למה לשים את שטחי הציבור מתחת למגדל מגורים? אנחנו נגיע לעיצוב ואז מי שיגור שם יהיו טייקונים שאני לא נגדם אבל אף אחד שיגור שם לא באמת ירצה שהציבור יהיה בקומות התחתונות שלו. אנחנו יודעים מה יקרה בסוף. מלונאות זה משהו ציבורי מדוע הוא מאחורה למה היא לא נכנסת מקדימה איפה שהמגורים למה המגורים לא מאחורה על הדברים הללו יש להקפיד. ביטול השיקוע – צוין כאן שיהיה רח' נעים. נפחי התנועה שנעשים באלעזר פרי הם לא רח' נעים. אין התייחסות לנתיבי גישה למלונות לעצירה של אוטובוסים לתיירים יש הרבה משמעותיות ואני לא רואה פתרונות. אם מדברים על מרחב מוטה הולכי רגל איך יכול להיות מבטלים שיקוע שלם בשביל לעשות מרחב מוטה הולכי רגל אז מדוע יש רק מעבר חציה אחד. יש מעבר חציה אחד שעובר דרך בן גוריון לכיכר אתרים וביטלתי שיקוע שלם והשארתי שם כביש לדברים הללו אין פתרונות. אני מבקשת התייחסויות כנ"ל גם לגישות לתת הקרקע איפה ואיך יש בחינה תוספתית של נתיבים.

הגינה הציבורית היא כולה שפ"פ, להציג אותו כגן ציבורי כאשר הוא שטח פרטי וכל התחזוקה האם אנחנו נותנים בסופו של דבר ל-40% מתוך היזמים לנהל לנו את הגישה המרכזית של התושבים לחוף הים היזמים ישלטו בנקודה הכי אסטרטגית בעיר. אני מבקשת התייחסות ברורה. הרי ברור שזה יגיע לערר ולמחוזית שוב איך אנחנו עוברים משטח ציבורי לשטח פרטי והאם זה בסמכות מקומית. זה פצע עירונית שצריך לטפל בו כמו שצריך. אני מסכימה בסוגיית הרח"ק עם שולה שהרח"ק שהוא הופך ל 11. לא יכול להיות שיהיה 5 דונם שפ"פ פרטי בין בן גוריון לטיילת שאנחנו צריכים להיות תלויים בנצבא גם אם יש לזה הצדקה משפטית אין לזה הצדקה תכנונית ואנחנו נתקע עם התוכנית הזו לעוד הרבה שנים. צריך ללכת עם זה למחוזית. אנחנו מציעים לבנות פה מגדלים שהם בשימוש ציבורי, אנחנו יכולים להסתפק בהרבה פחות מ-70 אלף מטר וכולם ירוויחו מזה ונקבל את המרפסת הלבנה. כולנו יודעים שאין כמעט מגדלים בישראל ששיפרו את המרחב הציבורי משמעותית סביבה זה תקדים שמייצרים פה. יש מקומות בעיר שאסור לנו לבנות מגדלים ואסור לנו לפחד להגיד את זה.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	13/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24

חן אריאלי : התוכנית קובעת שתהיה החלפה של שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימוש מסחר ומלונאות על קרקעיים על קרקע זו הוראה מורכבת. שטחי ציבור תת קרקעיים הם לא שווי ערך לעל קרקעיים והם צריכים להיות נגישים ובעלי נראות. צריכה להיות להם גישה נפרדת.

ליאור שפירא : לדעתי אין מתחת למפלס המרינה.

חן אריאלי : בנושא השפ"פ 4.8 דונם של שפ"פ איכותי האם יש שטחים שהפכו מציבוריים לפרטיים ואם כן כמה. איך אפשר להבטיח את השימוש הציבורי בשפ"פ והאם תרשם הערת אזהרה. וצריך הוראות ברורות לאחזקת השפ"פ במיוחד לאור הגודל ושלא יהיה מוזנח. תועלות ציבוריות ברור איך תוכנית בסדר גודל כזה יש מקום לשלב דיור בהישג יד כתועלת ציבורית או תמהיל דירות עם דירות קטנות יותר, חניון ציבורי. אולי לשלב במלונות שילוב של חדרים ברמה של 3 כוכבים או לאפשר הקמה שלמלון יותר נגיש מלון שהוא בסמוך לים לאפשר תיירות עממית יותר. הפרויקט מספק המון מגורי יוקרה והדרך לאזן לפחות את המלונאות לעשות שגם מי שידו אינו משגת לבוא וללון בסמוך לים ולהנות מהעיר שלנו.

מיטל להבי : לא ברור מצב נכנס ומצב יוצא. בדרפט היתה התייחסות לחלקים ברכוש משותף נכנסו לסוגיית קנין נכנסים במקום לעבוד מתוך לחוקי התכנון והבניה שבהם אנחנו מתייחסים לשטח הקרקע שממנו נגזרות הזכויות. ראיתי בתקנון שבמצב המאושר יש לנו את מלון מרינה עם 3.5 דונם וחניויות עם 663 מ"ר ומועדון שטח 34 מ"ר אלו השטחים הסחירים הקיימים. איך גוזרים זכויות שמגיעים 80 אלף מטר משטחים סחירים שההיקף המקסימלי שלהם זה 4.5 דונם X 6 הם לא אמורים לקבל יותר מ 20,000 מ"ר. אני מעוניינת שהתוכנית תהיה מידתית ולא לתת רח"ק על שטחים ציבוריים. אם אנחנו נותנים כעיריה רח"ק על שטחים ציבוריים איפה אנחנו יכולים לקבל שטחים אקוולנטים במקום אחר וגם נמכור את האדמה בכסף מלא כדי שנקבל היטל השבחה, זו אדמה שלנו אנחנו צריכים לעשות עסקה אחרת. מלון מרינה 3.5 דונם מסחרי מיוחד 1 דונם ובתוכנית המקורית היה 28 דונם 18 דונם שטחי ציבור ודרפט מובלע משפט מבוקש להחליט שטחי ציבור כיכרות וכד' ביעודים חדשים. לא אומרים את הכמות המדויקת או לא מדויקת של השטחים האלה. הוראות התוכנית צריכות להיות יותר ברורות. שטח המגרש הוא הקובע לצורך חישוב אחוזי הבניה ושטח הבניה זה החוק של תכנון ובניה. הנושא הזה עלה בועדה המחוזית נאמר אין בסיס עובדתי ונדרשת הבהרה בקשר לשטחים לעת בחינת הרח"ק כלומר והוולחוף הסכים עם הטעון הזה והעלה ספקות לגבי היקף הבינוי. גם בסיכום של הוולחוף וגם בתשובת העיריה ופס"ד נאמר שהתוכנית הזו חוזרת לוולחוף.

עיקר הקשר בין הים לשכונות הוא מזרח מערב לכן אני לא מאמינה בביטול השיקוע. מזרח מערב אם אנחנו לא מבטלים את השיקוע נותן רווח של שטחי על קרקעי איכותי על כביש תת קרקעי. לגבי צפון דרום יש לנו אחד על גבי טיילת החוף ואחד משופע בתוך השיקוע ואחד ממזרח לשיקוע זה יחסוך בעלויות הביצוע פחות סבל לסביבה, פחות מורכבות תנועתית, פחות הסדרי תנועה בתקופת הביצוע שיגרמו לסבל כי בינתיים הקו הסגול יהיה קשה וגם יהיה לנו היטל ההשבחה גבוה כי ככול שעלויות הפרויקט יורד הרווח בהיטלי ההשבחה עולה. כל התנועה והכניסות דרך הבניין המזרחי וכלל כלי הרכב צפון דרום שירות הכל יוצא מהצד המזרחי של הפרויקט, אבקש הדמיה והסבר של מה שנקרא יציאה מהכביש שיקוע לכיוון לכיוון דרום. לפי הדרפט יש שיקוע חדש אחרי שאתם מבטלים את הישן. תציגו מה נוצר בנתיב השירות של האוטובוסים דרך השרות של המלונאות. שבילי אופנים לדעתי הם בשיקוע והם מתעקלים בצורה שמקשה על רוכבי האופנים. רוחב מדרכה ירקון – דופן מזרחי רק 3 מ' זה מעט. מה הכדאיות של השיקוע? העקרונות?

זכויות הבניה והגובה על רקע הנתונים המשובחים שלא ברור מאיזה שטח הם הופקו זכויות הבניה הללו. הגובה – כל הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת כלומר שמסתכלים מכיוון הים לכיוון מזרח הגובה הוא לא 25 קומות אלא יותר. מה הגובה ממפלס המרינה? יש כאן גם גובה קומות של 6 מ', 4.5 מ', 3.60 מ' ויש אפשרות לקומת מפלס ביניים בקומות הגבוהות שאינן נספרות במניין הקומות "אפשרות למפלס ביניים שלא תמנה במניין הקומות". קומה טכנית בגובה 10 מ' שאינה נלקחת במניין הקומות מעקה גג בגובה 5 מ' שאינו נלקח במניין הקומות.

אלון מטוס : קומה הטכנית תספר במניין הקומות.

מיטל להבי : זה מה שכתוב בתקנון. מפלס ביניים 50% מגודל קומה לא ימנה במניין הקומות. לגבי הזכויות 220 יח"ד 10% תותר תוספת בשיקול הדעת הועדה. אותם 220 יח"ד יכולות לקבל מרפסת שלא תחשב במנין השטחים העיקריים אז 220 X 14 מ"ר ולהוסיף ממ"ד וממ"ק כלומר 10 מ"ר תוספת לכל יח"ד.

300 חדרי מלון עם מרפסת שיכולה להגיע ל 7.5 מ"ר נגיד 6 מ"ר ממוצע, כל הדברים הללו שהם לא במניין מוספים לתכסית ומגדיל את הפרויקט. אפשר להמיר בין שטח שירות לעיקרי בתנאי ששטח השירות מינימום 25%. כרגע השטח העיקרי עומד על 70% והשטח שירות עומד על 40% תתארו לכם ששטח השירות יורד ל 25% כמה הוא מגדיל את השטח העיקרי בעוד שכתוב שמותר להמיר שטח שירות ועיקרי בתנאי שהשירות יישאר מינימום 25%. אם משהו יעשה תחשיב של הפרויקט הזה יגלה אלפי מטרים מעבר ל 80,000 שכבר יש ומעבר לשטחים שכבר יש. יש מעט שטחי ציבור והם לא מצדיקים את הויתור שאנחנו עושים על שטחים ציבוריים. יש לנו כיכר ציבורית שהופכת לשפ"פ זיקת הנאה מיקום צורה בשלב האדריכלי. כמה רשום על שמנו ומיועד לציבור לפני לא מובן. אנחנו מפספסים המון ומשאירים המון לשלב התוכנית האדריכלית. השארנו לשלב העיצוב האדריכלי הרבה נושאים זה לא מקובל וזה לא יכול להעביר

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6
---	---

תוכנית תבע, שהכל נשאר לשלב שבו אין לנו יכולת לחזור חזרה. נושא סוגיות סביבתיות אנרגיה מים נגר משטר רוחות הכל נדחה לתוכנית העיצוב. תשומת לבכם שמי הנגר משאירים 15% משטח השפ"פ לא משטח התוכנית זה לא תקין. אי אפשר לדבר על משבר אקלים ולא לדבר על חלחול מי נגר במיוחד שראינו את ההצפות בחורף האחרון ברח' הירקון. כתוב בזכויות שיכולים להעביר שטח מלונאות לצד המזרחי ולפנות זכויות למגורים בצד המערבי כלומר מעבירים הרבה מגורים לצד המערבי. למעשה זו הפרדה של בינוי זו לא הפרדה של ערכים לא הפרדה של תוכן. אתם שמים את המלון בצד המזרחי וזה כאילו מתאים לאונסקו כי אונסקו רוצה את המגורים בצד המזרחי מלונאות בצד המערבי. ועוד אפשר להעביר זכויות לצד המזרחי ולהוסיף זכויות של מגורים לצד המערבי. בתוכנית הזו אנחנו שוברים את כל הקונספציות שאמר מגורים לא ממערב לירקון להרברט סמואל. אונסקו נתנו רק למלון מרינה רח"ק 6 3.5 דונם. אונסקו לא התייחס לכיכר שהיא ציבורית שאין עליה זכויות בניה ואי אפשר להפוך את היעוד שלך ליעוד סחיר כל השטח הפתוח לא סומן כי הוא היה פתוח. מאיפה נגזרות הזכויות תציגו איך. כל הצופרים גובה מטריזים יש פה הרבה נדיבות עיקרון השיקוע אין יעוד חום בתוכנית הזו. גם נושא הסמכות יש לבדוק. אני לא מסכימה להשאיר את כל הדברים לתוכנית העיצוב האדריכלית.

מאיה נורי : מה שקיים היום זה סוג של עוול כמי שהולכת עם עגלה ומנסה להגיע מבן גוריון לים והדבר הכי מרכזי הוא נושא הנגישות אני מבקשת הבהרה לגבי לגבי ההפרש המפלסי בין בן גוריון לים. יש שביל שהוא מעוקל הבנתי שיש שביל עם מדרגות. אני מבקש הבהרה האם לכל מי שעם מוגבלות יכול להשתתף במרחב הציבורי למעבר מבן גוריון לתוך הים. אנחנו צריכים לעשות את המאמצים שתהיה נגישות לכיכר.

אסף הראל : יש איכויות טובות לתוכנית. התוכנית נותנת פתיחה לים שלא רואים בשום מקום בעיר וזה הישג. ההחלטה לביטול השיקוע היא נכונה. לויתי את התהליך 3 שנים ואם זו התוצאה עדיף לא לאשר את התוכנית כפי שהיא מוצגת היום. רצינו לפתור את כל המרחב מגורדון ומרחב המלונות ומרחב העצמאות. אז החלומות הגדולות ירדו ונשאר כיכר אתרים. כיכר אתרים היה מקום בעיר והמציאות הכריחה אותנו לוותר בשביל מעבר, אולי יהיה מקום למטה אבל אין מקום, אין את כיכר אתרים שהיה בשיאו. במרחב עירוני שיהיה נאה לשבת שם אבל לא הצלחתם ליצור משהו חליפי. כמו בתמח"ת אנחנו הורסים כדי לתקן כאן בשביל לעשות מגה הריסה אתה צריך להיות משוכנע עד הסוף ואני לא משוכנע. כאן העיר הלבנה הכרזת אונסקו מגדירה במפורש את מלון מרינה והמרחב כחלק מהעיר הלבנה. הטעות של תוכנית המתאר לתת 25 קומות בקו החוף ואני מקווה שנתקן אותה היום. במקום שעיר הלבנה אומרת מפורש תנו לי מקום אחד בעיר עם בניה נמוכה. אני לא מבין עקרונית כאנשים שהשימור והעיר הלבנה חשובים לנו ומרחב אתרים נותן לנו נגיעה של שימור בקו החוף, איך אנחנו מוותרים על זה, תמורת לעוד מגדל של 25 קומות על קו החוף בחזית עוד מלפני שורת המלונות. זה אקט לא ברור למעט המובן הכלכלי ותכנוני לא צריך שיהיה חומה העיר צריכה שהוא חלק מהעיר הלבנה. אמר ראש העיר איך אפשר להקל 3 קוים במקביל תמ"אות למיניהם אתם יודעים כמה משאיות יגעו למקום הזה ובשביל מה בסוף. זה לא שווה את זה ונייצר אתר בניה מסיבי בעיר שגם ככה נחנקת מאתרי בניה והפרויקט לא נותן מספיק בשביל לעבור את הסבל הזה. זה שצריך מגדל לכלכליות זה ברור הדיון בעצם על מגדל A. גם ההתרחבות של המגדלים היא לא אלגנטית. ממתי אנחנו עושים בעיר מגדלים שגדלים ומתרחבים כלפי מעלה? עוד באזור ההכרזה. זה מקומם. התכסית של המגדלים, שדיברנו על קו החוף דיברנו על 800 מ"ר, זה עוד פרויקט על קו החוף אבל איך הגענו ל- 1200 מ"ר, 1400 מ"ר כאשר במדיניות כתוב 800 מ"ר. אתם אומרים כדי שזה יהיה כלכלי

אבל אולי בעוד 5 שנים מחירי הנדל"ן יקפצו ומגדל אחד יספיק. צריכים לתכנן תכנונית וה800מ"ר צריכים להיות חלק מהמדיניות. מגדל C צריך להיות ומעדיף 20 קומות B+A צריכים להישאר בגובה שתוכנית ההכרזה מאשרת. מראה במצגת את המודל לקחנו את המודל ושמונו בנין ציבור מקדימה איפה שהמגדל אנחנו מקבלים בנין ציבורי על הים מקום שיכול להיות מקום בעיר ועכשיו זה בעייתי אנחנו צריכים לעשות מאחור מבנה מקומות 7 קומות ומגדל אחד. כל המקום על המרינה מקום שיכול להיות מקום חד פעמי בעיר. האם זה כלכלי האם היזמים יאמצו אולי כן אולי לא, זה חישוב אחר אבל בשביל זה אני אכניס משאיות ונרים שיקוע בשביל לעשות מקום עירוני.

ליאור שפירא : המגדל מאחורי הציבורי צריך להוריד.

אסף הראל : כן, צריך 2 מבנים מרקמים של 7 קומות אחד ציבורי אחד פרטי ועוד מגדל זה בעיניי זה הדבר המיטבי. נותנים מבנים על קו החוף מבנה ציבור פלוס כל היתרונות בתכנית ופארק הירוק שעושים עם השיקוע זה WIN WIN האם צריך לחכות לא ידוע? אבל אנחנו מצביעים על משהו אוהבים.

ליאור שפירא : זה מקטין את השטח שהעירייה קבלה בתור תועלת ציבורית.

אלחנן זבולון : הסוגיה של יציאה מתוך הפרויקט לכיוון צפון מבחינה תחבורתית.

ליאור שפירא : הייתי שוקל להוריד את הגשר בין גן העצמאות למלון קרלטון.

מענים

שרית דנה עו"ד בשם JTLV : בעלת הזכויות בקרן היא שותפות נכסי אידית הבעלים שולם פשר. המצב היעוד התכנוני מדובר במגרש שהיעוד שלו הוא לא ציבורי אל יעוד סחיר שמשלב שימושים שונים. גודלו של המגרש הוא בתוכנית התקפה הוא משהו כמו 16 דונם זהו גודלו של המגרש שהיעודים בו הם סחירים. יש רכיבים ציבוריים וזהו לא מגרש של 3 דונם. במגרש הזה יש בית משותף עם מספר רב של

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
---	--

רבדים ושימושים כאשר יש חלקים ברכוש המשותף שמוצמדים ליחידה כזו או אחרת. מפלס הכיכר מה שהיום על שטח פתוח. אגב לא מיועד לא בתוכנית ולא בהיתר שטח ציבורי פתוח אלא כיכר עירונית והשטח הזה מוצמד הוא חלק מהרכוש המשותף, הוא חלק מהמגרש הסחיר שבו בנוי הבית המשותף והמפלס הזה הוצמד ליחידה בבית המשותף ששייכת לעיריית ת"א והחברה העירונית זה המצב התכנוני והקנייני של הכיכר. הוא לא שטח ציבורי פתוח והוא לא מיועד לשטח ציבורי פתוח.

מיטל להבי : על איזה מסמך את מתבססת?

עו"ד שרית דנה : על התוכנית התקפה והיתרי הבניה. היקף השטחים הבנויים בכיכר אתרים הוא לא 3000 מ"ר אלא 18,000 מ"ר וזה המצב הקיים. חישוב הרח"ק ע"פ תוכנית המתאר מחשבים משטח המגרש בתוכנית החדשה קרי את הרח"ק המרבי שהוא 6 שאנחנו לא מגיעים אליו מחשבים ע"פ תא 5000 משטח המגרש החדש. השטח שיקבע לשימושים סחירים במגרש החדש משם יגזרו זכויות הבניה. פה התעוררה שאלה והיו ערכאות ועד כה לא התקבלה אף ערכאה שכיון נטען ששטח כיכר הוא שצ"פ או שטח ציבור אחר ההוראות של תוכנית המתאר אינן מאפשרות להקטין אותו בתוכנית החדשה אלא בנסיבות ייחודיות כמו שהסברתי. היעוד של השטח הזה איננו שצ"פ לכן ההוראה בתוכנית המתאר איננה מגבילה את אפשרות שינוי היעוד שלה שטח הזה בתוכנית חדשה וכלן אין מגבלה סטטוטורית על גודל השטח שאפשר לקבוע לשימושים סחירים בתוכנית החדשה וזאת שאלה תכנונית שבעקרה נגזרת ונשאלה על המצב הקנייני הקודם שהוא כאמור לא שטח ציבורי ששייך לעירייה אלא מגרש סחיר שלעירייה יש בו יחידה שאלה מוצמד מפלס אחד מבין מפלסי הבית המשותף. כיוון שההוראה בתוכנית המתאר אוסרת על צמצום שטחים לא חלה כאן כי הוא לא שטח ציבורי. כיון שגודל המגרש שנקבע בתוכנית יוצר רח"ק פחות מ6 זו בהחלט תוכנית בסמכות הועדה המקומית ת"א זאת העמדה שהוצגה גם ע"י הועדה המקומית בפני הוולחוף ובפני ועדת הערר ובימ"ש המחוזי בעתירה שנדחתה אך לא מזמן בנוגע למסמכי המדיניות. בנוגע להחלטת הוולחוף שממנה ציטט עו"ד קולודני ההחלטה הזו בוטלה ועדת הערר של המועצה הארצית ביטלה את ההחלטה של הוולחוף ותיקנה את תוכנית המתאר תא 5000 בכך שאפשרה בינוי ממערב לירקון בשטח הזה בדיוק שקיים לכל אורך חופה של ת"א ואפשר תמהיל שימושים ובמפורש דחתה את הטענה שנידרש לחזור עם התוכנית הזו לוולחוף ולכן אין היום שום החלטה מחייבת ולא נדרש לחזור לוולחוף עם התוכנית הזו. אותו דבר בנוגע לטענה של הסקירה לתמ"א 1 שהיא לא חלה על התוכנית הזו יש לה הוראות מעבר ולכן כל תוכנית שתאושר מכוחה של 5000 איננה כפופה לתיקונים של תמא 1 שהוא תיקון מאוחר ולכן תמא 1 היא לא זו שמכריעה את התכנון הנדרש פה. זו העמדה של הועדה המקומית הן בוולחוף והן בבימ"ש. לכן התוכנית היא בסמכות הועדה המקומית וזה מותנה לשיקול דעתה.

המגרש הזה הוא מגרש סחיר במצב הקודם וחלקו של השטח שהיה מגרש סחיר במצב הקודם נותר מגרש סחיר במצב היוצא. המגרש הסחיר קטן יותר מהמגרש הסחיר במצב הקודם וחלקו מיועד שלשטחים ציבורים בשונה ממה שהיה בעבר. חלקו של השטח נדרש ע"פ התוכנית וההוראות להישאר פתוח לציבור עם זיקת הנאה לציבור מה שנקרא שפ"פ. התוכנית קובעת הוראות ברורות לעניין החובה להותיר את השטח הזה פתוח בעניין החובה להותיר שטחים למעבר לציבור והתוכנית ברורה מאוד בעניין הזה. הטענה ששצ"פ עדיף על שפ"פ היא כמובן טענה שיכולה להישאר אבל יש להבין את המחיר שלה. המחיר הוא הפקעה של קרקע פרטית סחירה עם זכויות בניה על המשמעות המודעת לכך. הפתרון לתוכנית הזו של קיטון רק של המגרש הסחיר בתוך חיוב בעל קרקע להעמיד לרשות הציבור עד כדי 5 דונם מתוך השטח על מנת שהציבור יוכל להשתמש בו שימוש חופשי שימוש בלתי מופרע הוא בוודאי איזון נכון בנסיבות הללו. האופן שבו יתוחזק השטח שזו סוגיה שעלתה אפשר להסדיר במגוון גדול של אופנים החל מהוראות שקיימות בתוכנית דרך הסכמים. פתרונות קנייניים נוספים לשטח הזה בשלב רישום הבית המשותף הרי גם במצב החדש יהיה לנו בית משותף בכל מקרה אין פסול לחזק את השפ"פ לציבור גם בדן ובהוראות להסדיר זאת. בנוגע לוועדה המחוזית – שהיינו בדיון בוולחוף עמדתה הנחרצת של הועדה המחוזית היתה שצריך לשמר את התיקון לתכנית המתאר 5000 שאפשר כאן אגב הרבה יותר ממה שיש פה היום. הוא אפשר רח"ק גבוה של 40 קומות תמהיל בלתי מוגבל ולכן עמדתה של הועדה המחוזית לא סבורה שהשטח הזה לא צריך להישאר ללא בינוי. באותו ההקשר האמירות על המגדלים ממערב לירקון וזהו שטח כזה לא צריך להיות עם בינוי מגדלים וכן הלאה צריך לזכור שאנחנו בתא 5000 שקבעה שפה יהיה פתוח וניתן לבנות מגדלים של 25 קומות ופה רח"ק 6 ושיהיה פה מגורים וגם מלונאות אז לא מוכרחים לאשר תוכנית מפורטת שתואמת את התוכנית המתארית אבל זה לא דיון דה נובו. ההכרעות התקבלו בוועדה המחוזית ואושרו ע"י ועדת הערר של הוולחוף ולכן המסגרת התכנונית שבה הדיון הזה מתנהל בכל זאת צריכה להיות ברורה. אנחנו מיישמים תוכנית תקפה. פירטנו את נושא התועלות הציבוריות די בהרחבה החל משטחים ציבוריים שעוברים לבעלות העיריה כשלא היו בעבר, עבור לחניון שבשונה מהמצב הקיים היום שבו החניון הוא פרטי יהיה חניון בבעלות העיריה עבור דרך 4800 שטחים ציבוריים מבונים ולכן גם לעיריה יש תועלות משמעותיות בתוכנית הזו. מעבר לתועלות אי אפשר להגיד שטח פרטי פתוח בתוכנית להעמיד אותו לרשות הציבור בכל שעה ובכל יום מימות השנה זו לא תועלת ציבורית. אומנם זה לא נכס שעובר לבעלות העיריה ולכן התועלות הציבוריות מעבר לתועלות העירוניות בנכסים בבעלות העיריה שלא קיימים היום התועלות הציבוריות הוצגו והם מובהקות. מגורים מול מלונאות תא 5000 קבעה שיש פה תמהיל של מגורים ומלונאות וקבעה את הכללים לתמהיל ואין כאן חדש. מעבר לעבודה שהועדה המקומית אישרה מסמך מדיניות שהתוכנית הזו תואמת לו באופן מלא. גם קבעה את ביטול השיקוע וגם

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

קבעה את התמהיל וגם התייחסה לתכסיות ומיקום מבנים הכל אפשר להתחיל מההתחלה אבל אי אפשר להתעלם מזה שהתקבלו החלטות ובבמ"ש. טענת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים וזוהי יוצר חריגה. תא 5000 דיברה על רח"ק שטח כולל מותר לבניה כלומר שאנחנו צריכים לעמוד ברח"ק בין אם זה שטחים עיקריים ובין אם זה שטחי שירות. לכן הטענה שההמרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות גורמת לחריגה איננה טענה נכונה. בנוגע לתוכנית העיצוב נאמר שהותרו נושאים רבים להחלטה לתוכנית העיצוב שלא כמו ברגיל. אני חושבת שהוראות התוכנית עומדות תחת הקונספט של התוכניות המפורטות של תא בכלל. תוכנית העיצוב הוא שלב תכנוני ויש כאן החלטה של ועדה מקומית. זה השלב שבו מפרטים רבים מהנושאים שתלויים בתוכנית המתאר שנושא אחד העליתם זהו תמהיל השטחים הציבוריים אני חושבת שבתוכנית שאמורה לעמוד על קנה במשך עשרות שנים קיבוע של איזה סוג של שטחים יהיו או משרדי רווחה או ביי"ס או גן ילדים זה לא דבר נכון לעשות ודווקא הותרת גמישות בעבור העיריה מה יהיה תמהיל השימושים הוא הדבר הנכון שמאפשר לעירייה מעת לעת בכל מקרה זה לא עניינו של היזם. מיקום השטחים הציבוריים אין לזה גמישות התוכנית קובעת באיזה מבנים יהיו שטחים ציבוריים. הגמישות נותן רק לעירייה.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה והיא חייבת לכלול טבלאות או"ח שאם לא כן לא תהיה ישימה, והנה יוצרים עוד הליך תכנוני שאין לנו ענין או תועלת. טבלאות או"ח והחלוקה נערכו ע"פ דין ע"י שמאים מקצועיים אבל מעבר לזה נבדקו ע"י העיריה הטענה שטבלאות נערכות ע"י גורם אובייקטיבי היא טענה מפתיעה. אני בטוחה שעו"ד שוב ליווה מאות תוכניות שהוכנו ולעולם הטבלאות נערכות ע"י אחד ממגיש התוכנית גם כאשר העיריה איננה שותפה כגון בתוכנית שלא בית משותף ובעל זכויות של 75% יכול להגיש תוכנית. לעולם הטבלאות נערכות ע"י מגיש התוכנית ולא ע"י הועדה המחוזית, לכן הטענה איננה נכונה. חובתו של כל מוסד תכנון לבדוק את כל מסמכי התכנון לרבות הטבלאות וכך הועדה המקומית עשתה. הטבלאות נערכו ע"פ אמות המידה וע"פ חוק. הטיעון שהחניון נרכש ב340 מיליון ואיך שבמצב הנכנס הוא נישום רק ב60 מיליון הרי אין חולק וכך עולה מהמסכים של הפירוק שיתוף, שהחניון נרכש ב340 מיליון בהסתכלות על שווי הנתח שתקבל היחידה הזו בבית המשותף במצב היוצא, זה עולה בבירור שערך השמאי קציר לצורך הפירוק והשיתוף. זה לא ששווי החניון במצב הנכנס והמצב בהסתכל על המצב התכנוני הקודם שווה 340 מיליון ובמצב היוצא נרכשה פה יחידה בבית המשותף בהסתכלות על צפי ההשבחה של הקרקע. התוכנית הוגשה כדין ואין שום מניעה לברר את כל הטענות בשלב הבא. תוכנית לא חייבת להיות מוגשת ע"י כל בעלי הזכות בקרקע בוודאי כאשר הועדה המקומית מצטרפת אליה. הדרישה כיוון שיש לנו בעל זכות בקרקע להקפיא את הליכי התכנון ננסה ללבן איתו את הדברים. לגבי עו"ד מנחם אנחנו לא נכנסים למגרש של מלון הרוסס ובוודאי לא צריך להקפיא את הליכי התכנון בשביל לתאם כל הדברים. כל מה שהוא דיבר עליו אלו דברים של תכנון מפורט וגם יבוצע התיאום עכשיו זה לא לשלב התב"ע ולכן אין סיבה לעכב את ההפקדה של התוכנית.

יוני גרוסווסר אדר': עלתה שאלה לגבי נגישות ונגישות תחבורתית רוחב המדרכות. התוכנית הזו היא תוכנית שתוכננה ותחת סד לא פשוט שכל מחלקות מה"ע שסרק אותם במסרקות קשות וכללים ברורים שנקבעו טרם התחלת התכנון. חלק מהכללים נקבעו בתשתית התוכנית אסטרטגית והמדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ונקבעו ככלים ראשוניים במעלה שאין לסטות מהם על מנת לקדם את התכנון התבועי המפורט.

הכניסות והיציאות של הרכבים כניסה אחת מכיוון צפון ויציאה לכיוון דרום. כניסה אחת מכיוון דרום ויציאה אחת לכיוון צפון. הדבר נעשה ע"מ שלא יהיה כניסה אחת ויציאה זאת נעשה על מנת שלא כל רכב שיגיע מדרום יצטרך להקיף חצי עיר כדי להגיע מכיוון צפון. אין צד אחד מעומס מהצד השני ותוך כדי זה נשמר המעבר לכלי רכב גבוהים, אך ורק מכיוון צפון וזה משום שהם ממשיכים למנהרת השירות שממשיכה דרומה למתחם המלונות כפי שמופיע היום.

מיטל להבי: תסביר לנו את השיקוע המינהור החדש.

יוני גרוסווסר: שיקוע – יש הבדל בין שיקוע שעושים עבור רכב גבוה משאיות לרכב פרטי. על מנת לצאת לכיוון דרום בלבד ישנה אפשרות לצאת לרכב למשאיות דרך מנהרת השירות של המלונות ואפשרות לרכב פרטי לצאת דרומה במרכז התוכנית, ושמה יש רמפה כדוגמת רמפת רכב פרטי באיכלוב רמפה שיוצאת ממרכז הכביש הדבר מאפשר לא למקם רמזורים ולתת לרכב לצאת ולהשתלב בתנועה.

מדרכות – המדרכות הם במינימום של 8 מ', ברוב התוכנית המדרכות יותר רחבות. יש גם מרחב ציבורי גדול סביב המדרכות האלה בגלל שברובו הוא קצה השדרה וכיכר וגם הירידה לכיוון הפארק. כל מדרכות והשיקועים הם בשיפוע מתחת ל5% דבר שלא מחייב הקמה מעקות בתוכנית.

שביל האופנים ממשיך מהשדרה ויורד אל הפארק ההפרש בין קצה השדרה לטיילת במפלס המרינה הוא קצת פחות 6 מ'. השינוי המהותי במסגרת התוכנית האסטרטגית, תוכנית המדיניות שאישרתם, היה שהעיקול בכביש יצר את כיכר קצה השדרה ואפשר להתחיל את השיקוע מוקדם יותר וזה הפך את הירידה לים יותר מתונה. (מציג במצגת) זה דבר אדיר והירידה בשביל האופנים ממשיך באופן רציף. בתכנון הקודם היתה גאומטריה אחרת. היציאה במרכז הכביש לכיוון דרום (מציג במצגת). ברגע שמגיעים לקצה השדרה השדרה נפתחת אל החוף. הגן החדש נמצא במדרון ונמצא בו שביל במרכזו להולכי רגל ושביל לאופניים. שביל להולכי רגל הוא בשיפוע של פחות מ5% מה שלא מחייב שום מעקה וסביב שטח פתוח. היו המון דיונים על איכותו של השטח הזה. השטח הזה בגלל שהוא במדרון בצידי הפארק ישנם גם מדרגות

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

כמו טרסות ומאפשרות עליה וירידה מהירה יותר ויש שטחי ציבור ומסחר. לגבי מימוש יעוד של המבנה המרקמי בקצה שד' בן גוריון, בגלל שזהו מבנה שהוא בנפח של תוכנית הרובעים והגישה היתה שהאזור שהוא המשך של תוכנית הרובעים ומסתיים בנפח שמתאים לתוכנית הרובעים, אז יעוד השטח הוא נקבע ביעוד של מלון והמלון שיש לו קומת קרקע מסחרית הוא חלק מהחיים של אותה כיכר בן גוריון הם לא רק שדרה של הולך רגל אלא מרחב ציבורי של המון אנשים והמלון שיהיה בקצה השדרה הוא תרומה מצוינת לחיי הרחוב בקצה השדרה.

התנועה לצפון ישנה יציאה מתחת למבנה של קצה השדרה. בעצם המבנה של קצה השדרה במפלס רח' הירקון באגף המזרחי של הירקון, כמעט כל קומת הקרקע שלו משמשת כרמפת כניסה ויציאה רכבים פרטיים ומשם יש את היציאה לכיוון צפון.

מאיה נורי : כשמדברים על נגישות מדובר על שכל אחד יוכל להשתתף באופן שווה במרחב. המילה התאמות היא לא מציירת השתתפות כזו. כאן אמא עם עגלה או אדם עם מוגבלות יש אפשרות אחת והבנתי יש הרבה מדרגות, גם בשביל השמאלי וליד הבנין וגם בצד השני השאלה המרחב יכול לייצר השתתפות ויותר אופציות לאנשים שנמצאים על כסאות עגלים וכד'. האם נעשתה חשיבה על מרחב האפשרויות בהשתתפות במרחב.

ליאור שפירא : היציאה לכיוון צפון צריך שילוב בתנועה **אלחנן זבולון** : יש כאן 2 בנינים + חניון וכולם יכנסו לבנין הקטן ויצאו לכיוון צפון זה לא ישים זה לא פרקטי

ליאור שפירא : זו לא מנהרה ולא שקועה ויצרכו לחכות שיתנו להם זכות להיכנס **יוני גרוסווסר** : הירידה לים לאדם עם כסא גלגלים או עם עגלת ילדים היא לא בשביל אופניים אלא בשביל הולכי רגל שהוא ב-5% ואני מסמן אותו זהו שביל הולכי רגל בלבד. משום שכל המרחב העליון הוא מרחב ציבורי גם כן אותה מרפסת ציבורית שהיא במפלס הירקון אפשר במרפסת למקם גם מעליות שיחברו את מפלס רח' הירקון גם עם מפלס הטיילת אין בעיה לעשות זאת וזו הערה נכונה.

לגבי היציאה צפונה היא לא מקובלת החשיבה שכל המכוניות יוצאות ונכנסות בו זמנית אלא נהוג בחשיבה תחבורתית ש-50% מגיע מצפון ו-50% מדרום. יש כאן ירידה ברמפה הזו יש כוונה להפחית בכמות הרמפות וזו החלטה גורפת בעיר לצמצם את כמו הרמפות. אפילו אנו בוחנים לצמצם עוד רמפה במרחב הזה אבל זה יישאר לתוכנית העיצוב. זה לא בעייתי שיש כניסה ויציאה מרח' הירקון לכיוון צפון.

ציפי ברנד : מבחינת הכניסות אני מצדיקה את החידוד של אלחנן. איפה רואים ביטוי למרחב מוטה הולכי רגל אם אנחנו מבטלים שיקוע ועד ארלוזורוב מבן גוריון לא רואים משהו שהוא לטובת הולכי הרגל. מעברים יותר מעניינים. רואים כביש שהוא לא נעים ואין ביטוי של העדפת הולכי רגל. מה קורה עם הגינה הציבורית שהופכת להיות שפ"פ שטח ירוק שינוהל על ידי היוזמים הזכרתי את נצבא.

מיטל להבי : היוזמים אומרים שזה שטח שאנחנו עושים לכם טובה שאנחנו נותנים לכם שפ"פ. חבל על השאלות גם ככה זה יגיע לבימי"ש. גם הטענה שזה לא שטח ציבורי אלא שעושים לנו טובה עם השפ"פ גם היא תבדק.

ציפי ברנד : ההשאלה איך מקדמים את האזור הזה בצורה הוגנת כלפי האינטרס הציבורי.

שולה קשת : מי עומד מאחורי נכסי אידית? את עו"ד של חב' נת"ע איך את יכולה לייצג גם את האינטרס של נת"ע וגם של היוזמים לחסום את כל רח' הירקון והטיילת?

ליאור שפירא : אני מבקש תשובה רק על תשובה מי עומד מאחורי נכסי אידית.

עו"ד שרית דנה : בעל הענין העיקרי הוא מר שולם פיישר עומד מאחורי נכסי אידית

עו"ד קולודני : במסמך המדיניות נאמר מפורשות שנדרשים חו"ד גם בנושא התחבורתי והסביבתי והקנייני ובעיקר הכלכלי. לא הומצאו שום חו"ד והם נדרשות לפני שממשיכים בדיון כאן. לא ברור איך הדיון הגיע לכאן בלי החו"ד. עבר שנה וחצי ואין אף אחת מהחו"ד וזה נדרש וזה תנאי שעל בסיסו צריך להתקדם. אי אפשר לנהל דיון ענייני בלי החו"ד. מסמך המדיניות קיים והוא נכתב כדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית הזו. הוא נכתב כדי לאשר את התוכנית מראש ולכן במסמך המדיניות אין בו דבר ופנינו גם לוולחוף לגבי מסמך המדיניות שהוא חסר תועלת מהטעמים שצינו מקודם.

עו"ד דנה היא מאד משכנעת אמרה שהשטח הציבורי הוא לא ציבורי חשבתי שהוא יעלה בשלב מאוחר אבל בהגינותה היא אומרת את זה כאן ועכשיו שהשטח הציבורי הוא לא שלכם הוא שלנו השפ"פ עומד לשרת את דיירי הבנינים ואין דרך בעולם להסכים לזה. הועדה המקומית צריכה להעמד על הרגליים האחוריות ולהגן על השטחים הציבוריים שכשמה כן הן הם שטחים של הציבור ולא של היוזם. עו"ד דנה לא הציגה ולו ראייה אחת שהשטח הציבורי הוא פרטי שפ"פ.

הראלה אברהם אוזן : אתייחס לנושא הסמכות התאמת התוכנית לתוכנית 5000 ונושא כיכר במצב הקיים ושפ"פ ובמצב החדש. התוכנית הזו נבחרה על ידי והגעתי למסקנה שהיא עומדת בתוכנית 5000 ולכן כנדרש בחוק חתמתי על טופס סמכות שמסביר מדוע התוכנית עומדת בהוראות 5000. בניגוד למה שהוצג ע"י עו"ד קולודני הוא הראה לכם שקף ובו ציטוט מפסקה בהחלטה של המועצה הארצית פסקה 195. רק שבציטוט המשפט האחרון נשמט ממנה, המשפט אומר שכל הסוגיה התוכנית במצב הקודם והאם זה שצ"פ שטחי ציבור כן או לא לא נבחרה. כתוב "יובהר כי בשלב זה טרם בוצע בחינה מעמיקה של שאלות אלה איננו מכריעים בהם" כל הנושא שהוצג למועצה הארצית היא החליטה שלא להכריע בו והחליטה לתקן את 5000 להקטין את מספר הקומות והרח"ק. היא קבעה שאם תוכן בועדה המקומית תוכנית

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

שתואמת את 5000 התוכנית הזו לא תצטרך להגיע לוולחוף. התוכנית שחלה היום 1211 והתוכנית שמתקנות אותן, התוכנית הללו קובעות את כיכר אתרים כשטח מסחרי ולא ציבורי ולא כשצ"פ או שב"צ. זה נכון שבתוכנית הללו המפלס של הכיכר מסומן במקרא שלה בצבע תכלת והוא מיועד לכיכר, למדרכה. אבל זה לא הופך את השטח הזה לשטח ציבורי. השטח שבמפלס הקרקע, כשסיימו לבנות את המבנים והכיכר ונרשם בית משותף, הוא הוצמד לעיריה, אבל זה לא הופך אותו לשטח של שצ"פ במצב הנכנס. במצב היוצא כל תוכנית שהיא מגיעה אליכם מכאן 5000 אנחנו עובדים לפי הוראות 5000. תוכנית 5000 מתייחסת למגרשים בתחום התוכנית שהם מתוכננים לא מתייחסים למצב הקודם אלא למה שהתוכנית מתכננת מחדש. התוכנית מתכננת מחדש שטח שהוא סחיר ולכן הרח"ק נגזר בהתאם הוראות לתוכנית 5000. הטענות שנטענו בעבר ועדיין נטענות הן טענות שאומרות שהשטח הציבורי, אותה מדרכה אותה כיכר במצב הקודם לא צריך להכניס כשטח קרקע למגרש התכנוני החדש. טענות אלו אנחנו לא מקבלים אותם ככה לא עובדים לפי תוכנית 5000. העבודה של 5000 היא גזירה של הרח"ק משטח מוצע ומאחר ואנחנו ערים לעובדה שיש פה כיכר ציבורית שקיימת בפועל בשטח נרחב, התוכנית החדשה אמורה לתת מענה ציבורי לפחות כמו אותה הכיכר שהיה במצב הנכנס. זה התוכנית שהוצגה בפניכם, ראיתם תוכנית שכוללת כיכר ושפ"פ עם זיקות הנאה לציבור שהם זיקות הנאה קנייניות לציבור ומרחב ציבורי שהוא לדעת המתכננים משפר את המצב הקיים מבחינה תכנונית.

רוני קינסבורג : התחזוקה של השפ"פ תהיה ע"י העיריה כנגד תשלום של היזם כך מהבחינה הזו מובטח התשלום בסך מיליון ארבע מאות אלף ש"ח לדונם לצמיתות. אם תאשרו גם פה השפ"פים יתוחזקו על ידי העיריה. לערכתי יש משהו כמו 100 הסכמים לתחזוקת שפ"פ וזהו נוהל שגרתי.

אלחנן זבולון : איך מוודאים שלא יוציאו אדניות ויפתחו יפה את השפ"פים

רוני קינסבורג : יש הסכם.

מיטל להבי : עד שלא תפתור לי את מגדלי תל אביב אני לא קונה אף הסכם

אודי כרמלי : יש שם הסכם ברור מאוד והראתי לך אותו אולי את לא אוהבת אותו אבל זה ההסכם.

ציפי ברנד : ומה עם גינדי

אלחנן זבולון : אני בטוח שיהיה קשה להשתלט כי זה מקום אסטרטגי מאוד אבל צריך לוודא.

ציפי ברנד : זה הגישה לים.

רוני קינסבורג : התחזוקה על ידי העיריה יש הערות אזהרה על פניו הכל מעוגן. זה רשום גם בתקנון של התוכנית. לגבי התועלות הציבוריות של התוכנית הן בקצה העליון העליון של הסקלה. ממוקם בקצה של הסקלה. לפי מדיניות חוף הים של ת"א מרכיב המלונאות פטור מתועלות ציבוריות. ונשאר מרכיב התועלות הציבוריות על מגורים. לגבי הקצאות לצורכי ציבור יוצא שהיזמים מקדמים הסכם תועלות ציבוריות על 220 יח"ד כאשר הם נותנים לציבור 350 מקומות חניה. התזה של עו"ד שוב על 220 יח"ד המטלה הציבורית 350 מיליון ש"ח היא בקצה העליון של הסקלה ומדובר פה על תועלות ציבוריות מקסימליות. אני לא מכיר פרויקט שנותן בגודל כספי כזה כאלה תועלות ציבוריות. 4800 זה הקצאות לצורכי ציבור ויש תועלות ציבוריות איכותיות שהם תוכנית עיצוב והנספחים והתועלת הציבורית של 350 מקומות חניה זו התועלת הציבורית של הפרויקט וזה בקצה העליון של הסקלה. ערכנו בדיקה כלכלית והופצה לחלק מחברי הועדה ולצורך העניין ולפי הדו"ח הכלכלי כדי להגיע ל-20% רווח לפני היטל השבחה היה נדרש היקף של זכויות בניה ולפי התמהיל שבעצם שהמצב שהיה שם של שטחי הציבור שחלקן היה צריך לבנות על ידי היזם וחלקם על ידי העיריה. לקראת הדיון בועדה המקומית שיפרנו עמדות ולכן כל שטחי הציבור הם כולם נבנים על ידי היזם.

מיטל להבי : אתה מוריד לו מהיטל ההשבחה.

רוני קינסבורג : מחצית

מיטל להבי : אבל אתה נותן לו את השטח הציבורי בלי כסף וזכויות בניה.

אלון מטוס : לענין התועלות מעבר לתשובה של רוני. אני רוצה להדגיש שהתכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולתכנון העירוני. אין אף תוכנית לאורך חוף הים שמצליחה לממש את ההגדרה המאוד ברורה בתוכנית המתאר לפתוח צירים גם לתנועה וגם למבט לחוף הים והתוכנית הזו זו התרומה המשמעותית שלה מעבר לתועלות הנוספות כמו חניון ציבורי עירוני בתת הקרקע, בבעלות העיריה. התוכנית הזו אחד מהעקרונות שהצבנו שהיא תהיה ישימה. הבינוי כאן ברמת המיקום הוכתב על ידי המרחב הציבורי. כל טענה שמבקשת להשאיר את השיקוע במצבו הקודם היא פוגעת בהנגשה. התפיסה התכנונית שלנו שצריך לבטל את השיקוע כדי לייצר נגישות ורציפות יותר טובים במרחב הציבורי. אנחנו מבקשים להוסיף לחו"ד הצוות יתקיימו מעליות והדבר הזה יתקיים. לגבי השפ"פ אנחנו עשינו מאמץ הוא מתוכנן כך שהיכולת לנכס אותו היא כמעט ולא קיימת גם הרוחב שלו וככל שהוא מתפרס למטה וגם הדפנות שלו הזיקה של השפ"פ אל השטחים הבנויים היא לא זיקה הדוקה כמו במקומות אחרים שנתקלים. במקרה הזה יהיה מאד קשה מאד לנכס את השפ"פ ומעבר לתשובות לגבי זיקת ההנאה המחייבת המחויבת והרשומה כדין ומבטיחה פעילות ציבורית 24/7 שהייה ומעבר למשך 24/7 ולכל אורך כל השנה.

ציפי ברנד : מה זה זיקה לא הדוקה לשפ"פ

אסף הראל : אתה יכול להופיע במקום כזה האם העיריה יכולה לאשר שם הופעה.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 24-0021
--	---

הראלה אברהם אוזן: השאלה במרחב הציבורי שהעיריה מאשרת הופעות או ההפגנות הכל תלוי במרחב הזה באיך הוא נראה לא רק בבעלות שלו. זיקות ההנאה שיהיו לציבור כאן הם למעבר ושהייה זו תהיה זיקת הנאה לציבור.

אסף הראל: כלומר לא נוכל לעשות הופעה כמו שאנחנו יכולים לעשות בכיכר הבימה

אלון מטוס: לדעתי גם הפעילות היום בכיכר אתרים היא מוגבלת.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשפר את זה

אלון מטוס: מעבר לשאלה המשפטית שהראלה נתנה את הדעת עליה ועל המעמד שלו סטטוטורית ונכסית שאינו מעמד של שצ"פ, התוכנית מספקת מארג של שטחים שהם פתוחים לשימוש הציבור באותו שטח שקיים היום במגוון דרכים שבו היום הציבור יכול לעשות שימוש בשטח הכיכר.

אסף הראל: היום אתה יכול לעשות הופעות?

אתה לא יכול להגיד במשפט אחד שאתה לא יכול להתחייב ומצד שני לא יודע.

אודי כרמלי: אם זו הסוגיה נוכל להכניס להסכם. אתם מראש מגיעים מתוך עמדה שהעירייה לא יודעת לשמור על השטחים שלה.

אסף הראל: אנחנו אומרים בוא נגיד מה לא וכל האחרים מותר ברגע שאתם אומרים שזה מעבר יוצא מזה שכל האחרים אסור. לכן שהניסוח הוא כזה שאומר מה מותר לנו במקום מה אסור לנו שיגיד וכל השאר יהיה מותר.

אורלי אראל: אפשר להגיד זיקת הנאה גם לשימוש ואז זו תהיה אחריות והחלטות של העיריה.

ציפי ברנד: אז היום ילך על כל דבר לבית משפט.

ליאור שפירא: האם העיריה יכולה לעשות כל מה שעולה בדעתה בשטח הזה?

הראלה אברהם אוזן: כל מה שעולה בדעתה זה יותר מידי

אופירה יוחנן וולק: האם מינהל קהילה יכול להחליט לעשות הצגה שעושה לילדים או כל דבר שמינהל הקהילה עושה.

אורלי אראל: לכן הצענו זיקת הנאה גם בשימוש

אסף הראל: מה זה שימוש?

אורלי אראל: לשימושי קהילה רווחה ספורט תרבות וכן הלאה.

אלחנן זבולון: האם הדיירים יכולים להוציא אדניות פרחים כדים בשטחם שהוא שפ"פ.

הראלה אברהם אוזן: בכל ההוראות של השפ"פים יש הוראה שאומרת שהוא צריך להיות פתוח ומה אפשר לשים בו. אם אתה מתכוון לשים כדים ולחסום את המעבר אז לא. השאלה אם הכדים הם חלק מהפתוח הנופי וחלק מהיופי של השפ"פ אז זה דבר אחר. אך אם הכדים יהיו מכשול אז לא, זה רשום בתקנון.

אלון מטוס: תכנון השפ"פ כפוף לתוכנית עיצוב שהיא תאושר ותובא לאישור בהמשך לה יהיה היתר בניה. זה בדיוק כמו בכל מקום אחר היכולת להוציא אדניות או להציב גדרות בניגוד למה שמצוין לתוכנית עיצוב או בהיתר זה מעבר לחוק אבל תהיה שליטה.

ציפי ברנד: אבל תוכנית עיצוב לא כפופה להתנגדויות.

אסף הראל: היזמים באים ואומרים שהם רוצים לדאוג לשפ"פ ושמים שומרים במתחם, הם רוצים שכל כמה מטרים יעמוד שומר ששומר שיהיה נקי, מותר להם?

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רוצים שאת השפ"פ הזה תתחזק העיריה.

אסף הראל: הם רוצים שמירה לא תחזוקה למען הסדר הציבורי

הראלה אברהם אוזן: השפ"פ הזה אמור להתנהג כחלק מהמרחב הציבורי זה מה שהתוכנית תקבע ומי שאמור לפקח זה הפיקוח העירוני ולא שומרים פרטים.

מיטל להבי: בשוק העליה היה גן משחקים שהפריע לדיירים אז בהתחלה הגיע פיקוח שדרש שקט בין 2-4 עד שבסוף הסירו את המתקנים כדי שהילדים לא יגיעו להפריע לדיירים. כל השפ"פים הם בעייתיים ובצדק מי רוצה אצלו בחצר הפרטית, אי אפשר להפוך שטח ציבורי לשפ"פ.

אלון מטוס: המעמד של הכיכר השטח התכלת הוא לא מעמד של שצ"פ היום. אני מתייחס למהות של השטחים הפתוחים והמהות כוללת בקצה של שד' בן גוריון רחבה עירונית שהיא בבעלות של העיריה. זה דבר שלא קיים היום כל הבעלויות מורכבות והתוכנית מציגה שטח פתח לציבור ביעוד כיכר עירונית ויכול להיות ביעוד שצ"פ אנחנו חושבים שכיכר עירונית זה יותר מתאים בבעלות מלאה עירונית.

כנ"ל לגבי שטח רחוב ששטח המיסעה הוא שטח שהופך להיות בבעלות ציבורית דבר שלא קיים היום כל שטחי השפ"פ כאמור הם שטחים בזיקת הנאה שאנחנו מגדרים את מליאת האפשרות לגידורם. נותנים את מיטב ההגדרות שיוכלו לשמש שטחים ציבוריים והחוויה של המשתמש בהם תהיה חוויה ציבורית ובנוסף על כל אלה כל השטח שאינו בנוי סביב המבנים כולו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, גם בשטח שהוא ביעוד סחיר. זיקת ההנאה נותן לציבור באופן נגיש להגיע ולהנות גם מהתצפית. בשיתופי הציבור דובר על איכויות בתוכנית ואחת מהם היתה המבט הגבוה ליפו האיכות הזו הצלחנו לשמר בתוכנית. במהלך השיתופי ציבור נשמעה גם דעה שלא מחבבת את ההפרדה המפלסית. הטענה התכנונית המהותית שהפרדה מפלסית היא זו שהיא בעייתית וממנה מבקשים לצעוד קדימה למרחב ציבורי רציף שיאפשר נגישות. לגבי מיקום מבני הציבור הנושא הזה היה לפתחנו, כל הגורמים המקצועיים ניתנה להם האפשרות להביע דעתם. אם מבנה הציבורי יהיה בשטח האחורי או קדימה זה נקבע על ידי הגורמים הקובעים בעיריית ת"א כנ"ל לגבי השטחים הציבוריים במפלס הטיילת. עיקר החזית היא של שטחים ציבוריים ראינו את

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6
--	--

התוכניות בנספח הבינוי שטח ציבורי נרחב שיגדיל את שטחי השימושים הקיימים במרחב בריכת גורדון והמרינה. נשאלה השאלה למה לא ניתן לקבע את השטחים הללו. זו היתה דרישה עירונית שלנו לא לקבע את השטחים כי עיריית ת"א לאפיין בצורה מדויקת גם במיקום וגם בשימוש את השטחים האלה כמה שיותר קרוב למימוש של התוכנית. בתב"ע ניתן לקבוע את השטחים הללו אם תבחרו לעשות זאת ניתן לעשות זאת אבל לא בטוח שהגורמים בעירייה ירצו לעשות זאת כנ"ל לגבי השימושים. לגבי השימושים שיקבעו בשלב תוכנית העיצוב השימושים יהיו לפי המסמך של היחידה האסטרטגית והוא יכלול מרכיבים שנוגעים לשימושים מוטי ים, קהילתיים ועירוניים. ההרכב של הדברים הללו בתוך 4800 מ"ר כרגע אנחנו לא יכולים להגיד מה יהיה. התוכנית מחויבת לשמירת הנגישות והמעברים של כל המגרשים השכנים מחויבת להתאים את המפלסים שלה למפלסים הקיימים במגרשים השכנים.

בינוי – 15% קרקע פנויה מבניה מתוך סך כל המגרשים הסחירים הם מרוכזים בשטח השפ"פ. זה המקום ההגייוני לרכז אותם מתוך כוונה לרכז מרחב שהוא יותר ציבורי ומאפשר צמיחה של עצים עד כמה שניתן אל מול רוח הים.

גבהים – יש משחק עם גבהי הקומות. אנחנו בקשנו שיהיה ציון הגובה המירבי של קומות המסד והמגדל. מתאפשרות קומות יותר גבוהות במסד ממכלול של שיקולים. קומות יותר גבוהות וגם רחבות. קומות המסד התחתונות הם יותר רחבות מקומות המגדל מתוך הכרה של היכולת שלהם לייצר פעילות סביבים ופעילות ציבורית בחלקם ומעוניינת לקבל שטחים רחבים. חלק משיקולים לגבהים שלהם ניתן בגלל שבחצי הצפוני מדובר בקומות ציבוריות. הדרישה הציבורית היא אפילו לקומות יותר גבוהות. היינו מחויבים לשמור על גובה מרקמי רציף של גובה הבינוי של רובע 3 עם הבינוי המרקמי עם קומות המסד עם ניסיון ליצור רציפות.

מיטל להבי : רוב השטח של המסד הוא לא ציבורי רובו נמצא במפלס המרינה.

אלון מטוס : גובה מפלס המרינה הוא קבוע בתוכנית 6 מ' זה הפרש גבהים

מיטל להבי : זה עוד 6 מ' על 108 מ' לכיוון הים לכיוון מזרח ועוד 5 מ' גובה לכיסוי מתקנים טכניים

אלון מטוס : גובה הקומות הטיפוסיות במגדל הוא קטן יותר ממה שאנחנו יכולים לאפשר כאן. צמצמנו כאן מתוך ההבנה שנדרש לאפשר קומות יותר גבוהות. גובה הכולל של המגדל הוא כגובה של מגדל של 25 קומות וכולל התייחסות לצרכים האמיתיים בין השאר הצרכים של המתקנים הטכניים לטובת התחזוקה של המגדל, טיפול בקומה הנמוכה שתתן מענה לכל מפלסי הגגות שבחלקם יש פעילות ולכן אפשרנו את הגבהים הללו.

התכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר בזכויות הבניה ושטח מרפסות. אלו התכסיות.

מיטל להבי : זה לא מופיע בדברט זה מופיע בתקנון 1850 מ"ר

אלון מטוס : קורא בדברט 1850 מ"ר לקומות המסד, לא לקומות המגדל

מיטל להבי : תוספת הזכויות כמה מטרים המרפסות ?

אורלי אראל : מרפסות הם שטחים נוספים מעל השטחים בתוכנית המתאר בכל התוכניות שלנו של תעסוקה מגורים התחדשות עירונית זה הנוהג והנהלה של כל התוכניות מאז שאושרה תוכנית המתאר. גם השטח במרפסות הם מעבר לתכסית תמיד.

מיטל להבי : התכסית של המגדלים גדלה לא של המסד

אלון מטוס : ציינתי מה שכתוב בדברט ובתקנון הוא שתכסיות כוללות שטחי פירים ומרפסות ואם זה לא כתוב אז נוסיף את זה לחו"ד צוות אלו תכסיות מקסימליות כולל מרפסות. אכן התכסית במסד שונה מקומות המגדל ויותר רחבה. אנחנו נוודא בהוראות התוכנית ובתקנון שהתכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר במנין זכויות הבניה ושטח מרפסות.

יעל נויפלד : מהיחידה לתכנון אסטרטגי : עיגנו את השטחים הציבוריים בחזית למפלס המרינה שטחים שנרצה לקבל זה מעוגן בטבלה 5 בהוראות התוכנית שזה החלק הקריטי בתוכנית. אפשרות לשנות את שטחי הציבור היא לבקשת גורמי העיריה מהסיבה ששטחי מפלס המרינה נמצאים מתחת לכניסה הקובעת. הם מאוד איכותיים בחזית לים אבל יכול להיות שאנחנו לא נרצה את כל עומק הקומה ולא ידוע מה כמות השטחים. (מעלים שקופית) יש כאן שטחים שלא חשופים לאור ולאוויר אבל יכול להיות שהעירייה תרצה אותם כדי שהיא תוכל לשים שימושים תומכי מרחב המרינה שאנחנו לא נרצה לראות בחוץ או בחזית לקדמת הים, לכן הם מופיעים כשטח ציבורי ולעירייה יש את האפשרויות החוקיות לנהל אותם אם לא נרצה לקבל את העומק בשטחי הציבורי וזו הגמישות של התוכנית. אני מדברת על שטחי הציבור המבונים הם מסומנים בצבע כתום (מצביעה במצגת). אני מתייחסת לשאלה למה אנחנו לא מתחייבים – בקשנו ועגנו בטבלה 5 זו ההוראה המכריעה שיהיו שטחים ציבוריים בחזית למרינה ושטחים האלה נרצה לקבל, אבל בקשנו גם להשאיר גמישות בגלל שהמרינה היא מתחת למפלס הירקון וחלק מהשטחים האלה הם שטחים שנמצאים במפלס תת קרקעי. אם לא נרצה את כל העומק התפעולי הזה ונחליט שהוא לא דרוש לנו.

ציפי ברנד : הוא לא שלנו? של מיהו?

יעל נויפלד : לא הוא לא שלנו. במצב היוצא אלו שטחים שהם בלב המגרש הסחיר המגדל המגורים שעתיד לקום ושטחים מבונים שהעיריה מקבלת בלב המגרש הסחיר 2 המגדלים. זו השאלה למה אנחנו לא מקבלים את השטחים במעמד התוכנית ולמה אנחנו משאירים לנו את הגמישות לתוכנית העיצוב. לתוכנית יש הקצאות ותועלות אז זו ההקצאה של התוכנית ולא התועלת וצריך להפריד ביניהם. ההקצאה נעשית

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	13/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24

בגלל הצורך בשטחי ציבור שאנחנו מזהים שהתוכנית תייצר וזו הקצאה שהתוכנית נותנת זה לעומת רכיב התועלות שהוא רכיב כלכלי.

עו"ד שמואל שוב : עוד לא ברור לי מי יזם התוכנית. היזם היחיד שאני מכיר פה זו הועדה המקומית של עיריית ת"א. כי מדברים פה על JTLV ומכיוון שזה בית משותף אין לו סמכות להגיש תוכנית. לעמדתנו אם נסתכל לפי טבלת הקצאות אז JTLV היא בעלת מיעוט בבית המשותף ואנחנו בעלי הרוב. לא כמו שנאמר ע"י עו"ד דנה הקניה לא היתה בגלל פוטנציאל או המחיר לא משקף פוטנציאל. אם היו לוקחים שמאי נטרלי שהיה מסתכל איך מופעל החניון וכמה התשואה שלו היו רואים שלמעשה בפועל יש ערכים שונים לחלוטין וטבלה שצריכה להיערך שונה לחלוטין ויש לבחון איפה נמצאים. לא ברור איך חברי הועדה יצביעו כאשר אף אחד לא בדק את הטבלה בוודאי לא בחודשים האחרונים שזה מופעל על ידינו ואפשר לרשום ערכים אמיתיים. נאמר שתמיד יזם לוקח שמאי מטעמו הדבר רחוק מלהיות נכון דוגמה במתחם של סומל עמדה הועדה המקומית שמי שיבדוק את טבלת ההקצאות יהיה שמאי מטעמה אברהם כץ ולא נתנה ליוזמים להביא שמאי מטעמם. JTLV לקחה שמאי שמייצג אותה בהליכי השיתוף במגמה ברורה ומתייחסת להקטנת שווי החניון כדי לקנות אותו. יש שם נתונים בלי בדיקה ולכן הועדה לא יכולה לאשר את הטבלה הזו. בנוסף נאמר הטבלאות עומדות בתקן ואם נבדוק את הטבלאות לא כוללות דבר מאשר אומר תקן 15 עם הדוגמאות איך צריכות להראות טבלאות ולא בכדי כי היה קשה להתמודד. בנוסף אותם טבלאות אף אחד לא נתן הסבר איך מהטיוטה לפני שבועיים אף אחד לא אמר איך זה הפך לשווי אקוולנטי ומי שינה את הדברים כדי ליצור מסמך. בקשנו ואנחנו מבקשים נאמר על החניון יש פה יזם מרכזי שצריך להקשיב לו ובכל מקרה שמסתכלים באם מחליטים שכן להפקיד תפקידו את התכנון אבל נושא הטבלאות צריך להיות שקוף מול כולם וחייב לצאת על ידי שמאי נטרלי שבדק את התשואות של כולם. אני מקבל מכתב מהיועץ המשפטי איך עו"ד דנה יודעת עליו שהיא לא מכותבת ואני מדבר בשם הרוב הבית המשותף מבחינת הזכויות הם חייבים להיות מעוררים והועדה שמקבלת את ההחלטה חייבת לתת את הדעת.

שולה קשת : הבנתי שהוראות תמא 1 משחררות את התוכנית החדשה מכפיפות לתמ"א 1 כי התוכנית המפורטת החדשה תואמת תא 5000 וזה מספיק אני צודקת?

הראלה אברהם אוזן : במענה שנתתי לא התייחסתי לתמא 1 אבל אם את מדברת על תמא 1 המדיניות שהכנו תואמת את תמא 1, כי בתמא 1 יש הוראות מעבר ואנחנו עומדים בהוראות המעבר של תמא 1. **שולה קשת :** הוראות המעבר אומרות שכל תוכנית חדשה מפורטת צריכה לעמוד בתמא 1 והיועץ"ש של הוולחוף כתב 17.3.21 שהתוכנית של כיכר אתרים חייבת לעמוד בכל הוראות תמא 1 כי תוכנית מפורטת חדשה. השאלה אם לא נעמוד בקריטריונים של תמא 1? האם ראוי לחסום את המעבר לים בשטח פרטי בשום פנים ואופן לא. נגישות מהותית זה שטח ציבורי בבעלות הציבור שטח פתוח של עירייה. אם אנחנו דורשות להגיע לים דרך שטח פרטי יודעות היטב שלא תהיה נגישות מהותית ולהיפך תהיה חסימה מהותית. מינהל הנדסה אומר לנו שזה לא שפ"פ אלא שצ"פ אבל קוראים לו שפ"פ כדי שיהיו ממנו זכויות ויעשו ישראלבולף ברח"ק. לא ברור מי עומד מאחורי JTLV חב' הכנסת ברקת ואפילו יהלומן מועצה דתית זה לא נכון להגיד רק שולם פישר וחבל שמפת האינטרסים כאן לא שקופה.

דיון פנימי:

אלון מטוס : נסיף לחו"ד הצוות הגמישויות שניתנות בתוכנית בתמהיל לא יכול על תמהיל הדירות הקטנות בתוכנית.

תיקונים:

כאמור חו"ד היא להמליץ להפקדת התוכנית בתנאים הבאים חתימה על כתב שיפוי.

השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטחים פתוחים בחזית המבנה הציבורי כפי שסוכם. סיום תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

לגבי היציאה לכיוון דרום הפורטל לכיוון דרום אז נוודה שהוא לא מחויב ולעת תוכנית העיצוב ובהמשך בהיתר הבניה ניתן אפשרות להימנע להקים אותו במידה ויתאפשר מענה תנועתי לכיוון דרום

מיטל להבי : מה החלפה לדרום

אודי כרמלי : אנחנו חושבים שאפשר לפתור את היציאה דרומה מהמתחם דרך כביש השרות שמזין את הכל ולהימנע מפורטל ואנחנו מבקשים שזה יהיה חלופה

אסף הראל : אני מסכים

אורלי אראל : הפורטל הוא לא חובה וניתן את הפתרון לעת תוכנית העיצוב

מיטל להבי : מפקידים בלי תוכנית סביבתית בלי כלכלית תחבורתית

אלון מטוס : זה לא נכון. התוכנית כוללת את כל הנספחים הנדרשים שתוכנית המתאר דורשת. בכלל זה נספח סביבתי מיקרו אקלים שנותן הנחיות לתוכנית העיצוב וגם נספח תחבורתי שאושר ע"י אגף התנועה. אלו חו"ד שנדרשות ע"פ תוכנית המתאר.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים שתבחנו את האופציה גם דרום וגם צפון.

אודי כרמלי : זה לא נכון רמפה צפון. אתה רוצה רמפה צפון?

ליאור שפירא : זה יהיה אסון זה לא משתלב

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

הפתרון הטוב צפון זה מה שנכנס היום כמו המנהרה של קרלטון ונכנס לשם במקום שיהיה פורטל באמצע הכביש.

אלון מטוס: הטענה היציאה צפונה הוא יוצא מתחת למבנה המרקמי הטענה שהיא לא מספקת.
ליאור שפירא: יש צומת ותנועה כל הזמן למה אתה מונע מהחלופה הזו
אודי כרמלי: אנחנו רוצים ליצר עיר במפלס הולכי הרגל ויודעים שההשפעה של פורטלים כאלה לא מתחיל ונגמר ביציאה של הפורטלים אלה מתחיל ונגמר גם לפני ואחרי
ליאור שפירא: אבל זה תת קרקעי
אודי כרמלי: לא. תסתכל על הפורטל של הבימה הוא מתחיל מאמצע הרחוב בתרס"ט הרחוב מת מה שאני עושה זה כמו בהוברמן זה מה שאנחנו מציעים. רמפה צפונה שיוצאת מתחת לבניין המרקמי וזה נמצא אחרי הרמזור כך שאין בעיה להשתלב בתנועה.
אלון מטוס: התוכנית לא תכיל מחויבות לפורטל לכיוון דרום ולעת תוכנית העיצוב והיתר הבניה תיבחן האפשרות לבטל אותה ולעשות שימוש בדרך השירות ליציאה דרומה.
המשך חו"ד

במסגרת תכנית העיצוב תוצג הנגשה ישירה ממרפסות התצפית לכיוון הים.
תחזוקת השטח הפתוח יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו בהיוון היזם ובמסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
יתווספו לשימושים ציבוריים בשפ"פ בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים.
הראלה אברהם און: לנושא השמאי החיצוני ולטענות עו"ד שוב. מאחר והשמאי של התוכנית הוא שמאי שהיזם התוכנית מביא ועובר ביקורת של שמאי הועדה המקומית. אני מציעה במקרה הזה למעלה מן הצורך שהטבלאות יועברו לבדיקה של שמאי חיצוני מטעם העיריה שהוא יעשה את הבקרה לטבלאות.
ליאור שפירא: מקובל
אודי כרמלי: אחת הטענות שהועלו שהשומה מוטת ע"י שמאי התוכנית.

אסף הראל: שבנין Bi A לפי בניה מרקמית הבנין המערבי בנין ציבור כולל שטחים והבנין מאחור מסחרי או מגורים לפי שקול דעת היזמים מגדל C לא צריך שפ"פ.
ציפי ברנד: מציעה שמבנה הציבור והשימושים הציבוריים הם יהיו במבנה נפרד בחזית לים שהשימושים הציבוריים יוגדרו במבנה נמוך בנפרד. השטח הפתוח יהיה ציבורי ולא שפ"פ. שהתועלת הכלכלית תבחן מחדש אני מסתכלת על רווח שעשינו כעירייה על 150 מיליון שלא ספרנו אותו קודם לכן ואם יש מקום להשתתף להוריד את זה למגדל אחד. מכל השומות יש מצב ואפשר להוריד למגדל אחד גבוה של מלונות מגורים מכסימום קומות שאפשר לצד זה מבנה ציבור נפרד עצמאי. אני עדיין חושבת שהסמכות היא מחוזית.

אסף הראל: מאחדים את ההצעות.
ליאור שפירא: 25 קומות של היזם ואחד ציבורי.
מיטל להבי: אני רוצה להוסיף שזכויות הבניה יגזרו מהשטחים הסחירים בתב"ע.
נורי מאיה: נושא המעליות נמצא בהצעות
ליאור שפירא: כן.

הצבעה:

בעד ההצעה של ציפי ואסף
בעד: אסף הראל, ציפי ברנד, מיטל להבי חן אריאלי
נגד: גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, שלמה מסלאוי, ספיר דורון ומאיה נורי.
ההצעה החלופית נפלה.

ליאור שפירא: הצבעה בעד המלצת מה"ע עם כל התיקונים
בעד: גל שרעבי דמאיו, שלמה מסלאוי, דורון ספיר, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא
נגד: אסף הראל, מיטל להבי, ציפי ברנד
התקבלה ההצעה של המלצת מה"ע עם כל התיקונים.

בישיבתה מספר 0001-22 מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתב שיפוי.
2. השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטח מרפסות התצפית שבמפלס הרחוב בחזית מבנה הציבור המערבית והדרומית.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 6 - 2021	דיון בהתנגדויות

3. התכנית תכלול חיבור נגיש בין אזור מרפסות התצפית לכיוון הים לבין מפלס הטיילת.
 4. יותר שימוש בשטח השפ"פ עבור שימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים אלו זאת בנוסף למעבר ולשהייה של הציבור 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
 5. שטח השפ"פ יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו במסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
 6. הגמישות המתאפשרת לאיחוד דירות לא תחול על הדירות הקטנות כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.
 7. יציאת רכב פרטי מהחניון דרומה דרך הפורטל ברחוב החדש לא תהיה מחייבת במסמכי התכנית. לעת תכנית העיצוב או לעת היתר הבנייה תבחן האפשרות ליציאת רכב פרטי דרומה דרך מנהרת השירות הקיימת.
 8. בתקנון התכנית יובהר כי תכסיות המבנים כוללות פירים ומרפסות.
 9. מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש.
 10. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, מיטל להבי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל שרעבי, שלמה מסלאוי חן אריאלי, ציפי ברנד.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 2021-0021	דיון בהתנגדויות

דראפט קודם – דיווח ועדכון הועדה
ועדת המשנה לתכנון ולבניה ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5):

בהמשך להחלטת ההפקדה מיום 12.01.22 (החלטה מס' 5) ולסעיף 9 לתנאי ההפקדה בה נקבע כי "מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש", ובהתאמה להסכמות הצדדים שניתן להן תוקף של פסק דין מיום 10.05.22 בעת"מ 55133-02-22, מדווח לוועדה המקומית כדלקמן:

בהתאם להחלטת הועדה, נבדקו עקרונות וטבלאות האיחוד והחלוקה על ידי השמאי החיצוני מטעם הועדה המקומית, השמאי יונתן לוי. במהלך הבדיקה הוא למד את החומר, קיבל לידיו מסמכים מהצדדים וערך עימם מספר פגישות בהתאם לבקשותיהם, חקר ובדק וסיכם את הממצאים בדו"ח מיום 08.09.22. הבדיקה וממצאיה נבחנו על ידי מנהל תחום מקרקעין במינהל הנדסה ומסקנותיה התקבלו. מסמכי האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאם.

להלן תקציר הבדיקה שנערך על ידי מנהל תחום מקרקעין מר דני ארצי :

השמאי המבקר בדק ודגם את סבירות הנתונים הכלכליים שמאים של טבלאות ההקצאה והאיזון שהוגשו ע"י שמאי התכנית. במסגרת בדיקתו נפגש השמאי המבקר עם נציגי הבעלים העיקריים של הבית המשותף JTLV המחזיקים בבית המלון, מבנה הקולנוע ונכסים נוספים בבית המשותף, רוכשי החניון חברת א.פ.צ. השקעות ואיירפורט סיטי בעלי החניון, שמאי התכנית ואף בעלי זכויות נוספים, שהעלו בפניו טענות והשגות על טבלאות האיזון שערך שמאי התכנית.

עיקר הטענות נסובו על שוויו של החניון במצב הנכנס, כתוצאה מהגדלת הרווחיות בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א. בסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, התקבלו טענות אלה חלקית בלבד, כמפורט להלן:

בעלי הזכויות בחניון טענו לשווי גבוה משמעותית מהשווי מהנקוב בטבלאות. בכדי להמחיש את הפערים, אלו נסובו בין 165,000 ש"ח בטבלה, לבין 1,050,000 ש"ח לטענת שמאי בעלי החניון. בין טענות בעלי החניון נטען כי הרווחיות כעת גבוהה משמעותית בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א, לה לאו דווקא יש אינטרסים כלכליים גרידא. בעלי החניון הציגו גם תכנית עסקית עתידית, אשר לעומתם משקפת רווחיות גבוהה עוד יותר שצפויה להעצים בשל תפוסת החניון ההולכת וגדלה. כמו כן טענו בעלי החניון כי את שווי המצב הנכנס יש לבטא לפי שווי בנוי של כל יחידה כמקרקעין, ולא כשווי קרקע ובנוסף שווי מחוברים. דבר שלעומתם לא סותר את תקן 15 השמאי במקרה זה בו בית משותף אחד בלבד.

השמאי המבקר קיבל באופן חלקי את טענות בעלי החניון לעניין שווי החניון. כמו כן התקבלו מספר טענות נוספות. בסקירה תמציתית, שונה מספר החניות לצורך התחשיב מ - 355 ל - 360, יושם פס"ד מרכזים באופן המתייחס לכל תת חלקה משתתפת (לפי שווי כל נכס) ע"פ פרטיה במרשם וכן התערבות בערכי שווי המלונאות בהתאם לשטח ברוטו. לאחר בדיקת הנתונים הגיע השמאי המבקר לשווי הנכנס של החניון כך ששווי מקום חניה בנוי הינו בגבולות של 300,000 ש"ח, ומכאן נקבע כי שווי קרקע למקום חניה נע סביב 215,000 ש"ח (לעומת 165,000 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית).

טענות הצדדים לעניין גובה קומת החניון ומצבו הפיזי קיבלו בשומה המבקרת התייחסות בתרומת המחברים (שווי הבלוקים) למקום חניה, שבנסיבות אלו נאמד על ידי השמאי המבקר בשווי של 65,000 ש"ח לעומת 85,101 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית. לעניין המחלוקות בשווי הנכנס של בית המלון, עמדת בעלי הזכויות בחניון נתקבלה חלקית וקבעה כי שווי קרקע למלון כפי שנקבעה ע"י שמאי התכנית הינה סבירה, אולם היא נשענת על נתוני שטח עיקרי, ולכן הכפלתם בשטח "ברוטו" יוצרת עיוות. כך שנדרש תיקון ונקבע כי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24-0021	דיון בהתנגדויות

שווי של מ"ר עיקרי 14,800 ש"ח מבטא שווי של 12,000 ₪ למ"ר ברוטו, המובילים לשווי קרקע לחדר מלונאי נמוך מזה שקבע שמאי התכנית. בהתאמה לקביעה הנ"ל עודכנו בטבלה גם ערכי שווי למספר יחידות בשימוש מלונאי שנגזרים משווי מלון (יחידות מסחריות שהוסבו בשימוש חורג למלונאות במפלסי הבניין השונים ומנותקות משטח המלון העיקרי). הערות נוספות נכתבו ע"י השמאי המבקר בגין שווי קרקע ליחידות המסחר והמשרדים באזור שמיקומו נחות בבניין ואף בפועל נותר נטוש בקומות השונות ובמיקומים השונים בבניין. לדעת המבקר נדרש מקדם נמוך יותר משווי של 23,000 ש"ח/מ"ר מבונה מסחר שנקבע ע"י שמאי התכנית לנכסים אלו. כמו כן העיר שמאי המבקר בנושא יחידות ספציפיות במיקומים טובים בבניין כי נדרש מקדם התאמה שונה (בשל שילוב אלמנטים המצוין בסקירה).

לסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, נדחו חלקית טענות בעלי החניון אשר טענו כי חלקם במצב הנכנס בטבלה צריך לקבל ביטוי ביותר מ - 60% מהיקף התמורות בפרויקט. עיקר הטענות כאמור נסובו סביב שווי החניון, ולאחר הבדיקה יידרשו תיקון הטבלאות והתאמות לפי הטענות שכן התקבלו, אשר צפויות לשנות את חלקם היחסי של בעלי הזכויות בחניון מסך של 15.75% כפי שהופיעו בטבלה המקורית ועד לגבולות של כ - 24.3% לאחר הטמעת העדכונים הנדרשים, ובהתאם להוריד את חלקם של הבעלים האחרים בתוכנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

הועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

ליאור שפירא : מובא מחוץ לסדר היום מאחר ומבוקש להפקיד את התכנית. אלון מטוס : בהמשך ההחלטת הפקדה מיום 12.1.22 לאשר הפקדה בתנאים את תוכנית כיכר אתרים ולפי התנאי שנקבע שמסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש. ובהתאמה לדיון בית משפט ולהסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פס"ד ביום 10.5.2022, אנחנו מדווחים : עקרונות וטבלאות איחוד וחלוקה נבדקו ע"י שמאי חיצוני, השמאי יונתן לוי, שחקר ובדק וסיכם את הממצאים בדוח מספטמבר 2022. המסקנות נבדקו והתקבלו ע"י מנהל תחום מקרקעין דני ארצי. טבלאות האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאמה. ליאור שפירא : זו היתה החלטה טובה של הוועדה שהבדיקה תעשה באמצעות שמאי חיצוני. אורלי אראל : כן. ליאור שפירא : אולי כדאי לבדוק זאת גם לעתיד בעוד תוכניות. אופירה וולק : מה היה התיקון שנדרש? דני ארצי : לסיכום בחו"ד של השמאי המבקר נדחו חלקית טענות בעלי החניון. עיקר הוויכוח הוא בין החניון והמלון, המתנגד הוא מטעם החניון. השמאי המבקר קבע שיידרש תיקון הטבלאות והתאמות אשר צפויות לשנות את החלק היחסי של החניון מ-15.75 ל-24.3 אחוזים. ליאור שפירא : הוועדה המקומית קיבלה את הדיווח.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור (פרסום התכנית להתנגדויות הציבור):

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10944 בעמוד 1412 בתאריך 01/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

29/11/2022	The Marker
29/11/2022	מעריב הבוקר
02/12/2022	מקומון ת"א

תכנית כיכר אתרים - רשימת ההתנגדויות וסדר המענים

התנגדויות כלליות

שם המתנגד	באמצעות עו"ד
1 עמותת "לא למגדלים"	נעם קולודני
2 עמותת אדם טבע ודין	אורטל סנקר
3 הברפלד דוד ואחרים	יפעת סולל
4 ברוך יוסקביץ	בעל נכס בסמוך לתחום התכנית עידית סולסקי

התנגדויות בעלי עניין פרטיים סמוכים לתחום התכנית

שם המתנגד	באמצעות עו"ד
5 אורי גולן	בעלים בחלקה 62 גוש 6966 (בניין מגורים ברחוב הירקון 176)
6 מלון קוסמופוליטן	בעלים חלקה 6 גוש 6967 (מלון רנסנס)
7 מלון הרודס תל-אביב	בעלים חלקה 3 גוש 6967 (מלון הרודס)
8 א.פ.צ השקעות בע"מ	בעלים בחלקות 5 ו-211 בגוש 6968 (מלון באזל)
9 א.מ.ש תיירות ונכסים בע"מ (מלון קרלטון)	בעלים בחלק מחלקה 57 גוש 6966, חלק מחלקה 8 בגוש 6977 (מלון קרלטון)
10 עמית קורן ואחרים	בעלי זכויות בחלקה 34 גוש 6966 (בניין מגורים ברחוב הירקון 171-175)

התנגדויות בעלי עניין פרטיים בתחום התכנית

שם המתנגד	שינוי	באמצעות עו"ד
11 אביגיל בלומברג, דוד מנקוטה ורות ליזה רוזן	בעלי זכויות בתת חלקה 173, חלקה 58, גוש 6966	רונית אלפר
12 חי רפי דוד וחי רוני יעקב	בעלי זכויות בתתי חלקות שבחלקה 58 בגוש 6966 ובחלקה 9 בגוש 6967	עומר גדיש
13 טאוב משה, רות וחיים	בעלי זכויות ביחידות שונות בחלקה 9, גוש 6967	עמי בן-יעקב
14 אוריאן קנצפולסקי	בעלים של תת-חלקה 93 בחלקה 58 גוש 6966	עצמית
15 זילברשטיין אלכס	בעל זכויות במבנה מסחר במפלס הכיכר	יוסי ריזנברג
16 איירפורט סיטי בע"מ	בעלים בתת-חלקה 7 בחלקה 9 בגוש 6967 ובחלקה 58 בגוש 6966	דב פישלר
17 א.פ.צ השקעות בע"מ	בעלים של חלק מחניון כיכר אתרים	עמית, פודק, מטלון ושות'
18 נכסי עידית JTLV	יום התכנית ובעלי זכויות	שרית דנה

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

--	--	--	--

התנגדויות נוספות

שם המתנגד	שיוך	19
התנגדות מהנדס העיר	עיריית ת"א-יפו	

חוות דעת נוספות

1. חוות דעת איקומוס ישראל והשפעתה העתידית האפשרית על ערכי אתר מורשת עולמית" העיר הלבנה של תל אביב – התנועה המודרנית" + מענה צוות התכנון
2. חוות דעת השמאי הבודק יהונתן לוי למענה ההתנגדויות

תכנית כיכר אתרים - פירוט ההתנגדויות והטענות, דברי המענה והמלצות:

התנגדויות כלליות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
1	עמותת "לא למגדלים"	נעם קולודני

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית כיוון שנפלו בה פגמים כמפורט להלן: 1.1 כיכר אתרים רובה ככולה היא שטח ציבורי. במצב הקיים היא ביעוד שהוא כ"שטח ציבורי פתוח", אשר התכנית משנה ל"שטח פרטי פתוח" ללא מתן תחליף ראוי בגודלו ובאופיו. א. הכיכר סומנה בתכניות כיכר אתרים המאושרות ביעוד "מדרכה, כיכר או טיילת ציבורית" אך יש לקבוע את הייעוד המאושר כ"שצ"פ" לפי כוונות המתכנן ומאופן השימוש בכיכר, וכיוון שהמצב הקיים נקבע לפני כתיבת תקנות התכנון והבנייה או הוראות מבא"ת לעניין הגדרת השטחים. ב. בהגדרות תכנית כיכר אתרים התקפה נקבע ששטח הכיכר והדרכים מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו בהתאם לחוק". יתר על כן, שירת שטח הכיכר את הציבור ככזה. לכן יש להתייחס אליו כ"שצ"פ".	התכנית בסמכות הועדה המקומית, כמוסבר במענים לטענות המפורטות: אין מחלוקת לגבי השימוש הציבורי המתקיים במפלס הכיכר לפי מצבה המאושר, ולא לגבי סמכותה ואחריותה של הועדה לעניין הייעוד שצ"פ. אבל טוענים המתנגדים כשהם טוענים כי יש לשפוט את שטח הכיכר כשצ"פ ולפיכך לטעון שהתכנית המופקדת סותרת את תכנית המתאר תא/5000. א. יובהר כי שצ"פ הינו שטח שתכנית מאושרת קבעה אותו ביעוד זה וששטח ציבורי אינו בהכרח שצ"פ. יעוד קרקע במצב מאושר נקבע לפי המצב הסטטוטורי התקף ערב אישור התכנית החדשה. תכנית 1121 ויתר התכניות החלות על כיכר אתרים קבעו במפורש את השטחים אליה מתייחסת המתנגדת ביעוד של כיכר מדרכה ו/או טיילת ולא שצ"פ. זאת כאשר שצ"פ הוא יעוד ספציפי הקבוע בתכנית רבות עוד מימי התכניות המנדטוריות שאושרו בתחום העיר והוא אף ייעוד בתכניות כיכר אתרים עצמן. לכן ברור כי אין משמעות הכיכר הבנויה כשל שצ"פ. ואין כל ממש בטענה לפיה היה צריך להתייחס אליו ככזה.	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24 - 0021	
---	--

	ב. סעיף ההגדרות הקבוע בתכנית התקפה אליו מפנה המתנגדת אינו מלמד על כך שהכיכר הינה שצ"פ, אלא על כך שהכיכר היא שטח שהועדה המקומית מוסמכת להפקיעו. יתר על כן, סעיף זה לא מחייב - הרשות המקומית מוסמכת להפעיל את שיקול דעתה בנוגע לאופן בו יירשמו שטחי הציבור על שמה. נוכח המצב שנוצר, היעודים המשולבים במפלסים שונים ומבנה הבעלויות המורכב במבנה, בחרה העירייה לרושםם בדרך של רישום בית משותף ולהצמידם לנכס שבעלות העירייה. כלומר, אופן הרישום של הכיכר היה ועודנו הצמדה לנכס עירוני שאכן ובפועל משמש ככיכר ומדרכות המשמשות את הציבור אך אינו שצ"פ. מכל מקום, גם כאשר התכנית מאפשרת הפקעה של שטח ציבורי מסוים, לא ניתן להסיק מכך כי השטח הוא שצ"פ. ושטחים ציבוריים אינם בהכרח "שטח ציבורי פתוח" כהגדרתו בחוק, אלא בכפוף לייעוד הקרקע בתכנית. שטחים ציבוריים, כבמקרה זה, יכולים להיות במגוון ייעודים ויכולים להיות בבעלות פרטית, או משולבת, ולא משתמע מהמילה "ציבוריים" כי דינם של שטחים אלו כדין "שטח ציבורי פתוח". ג. התכנית התקפה בכיכר אתרים קבעה את יעודי הקרקע לפי מפלסים וזאת ניתן ללמוד מהוראות התקנון שלה. לפי התכנית, שטח הכיכר הינו מפלס מסויים בשטח הבנוי שנרשם כהצמדה לנכס בבעלות עירונית במסגרת הבית המשותף, ואשר תחתיו מפלסים ביעודים שונים חלקם מסחריים. משמע, בניגוד לעמדת המתנגדת רק מפלס אחד הינו ביעוד ציבורי (כיכר/טיילת/מדרכה) ואין כל אפשרות להבין כי כל שטח הבית המשותף הוא ציבורי או להתייחס לקרקע כציבורית קל וחומר שלא כשצ"פ. ד. ראשית יאמר כי התכנית המוצעת רואה עצמה כמבטיחה במצב המוצע שטח ציבורי חלופי שלא נופל באיכויותיו מהשטח הציבורי במצב המאושר. בדיוק כפי שנאמר במכתבה של המשנה ליועמ"ש. בניגוד לנטען, המשנה ליועמ"ש לא סברה שיעוד הכיכר הינו שצ"פ, היא לא כתבה זאת והדברים הוצאו מהקשרם. האמירה בסעיף 18 למכתב לפיה התכנית תכלול שטח ציבורי חלופי באיכות ובהיקף דומה נובעת מדרישה של גורמי התכנון שראו לנגד עיניהם את הצורך בשיפור איכות	ג. בנסח הטאבו מצויינות ההצמדות ליחידות השונות, ביניהן מוצמד שטח ה"מעברים וכיכר ציבורית" ליחידה משרדית שנמצאת בבעלות העירייה, זאת במסגרת הסכמי הבית המשותף, כאשר הצמדה זו יועדה להפקעה והועמדה לרשות הציבור במשך שנים רבות. לפיכך ברור שהכוונה היתה שהשטח המסומן בתשריט התכנית ככיכר הוא ציבורי, ולא "גג משותף" תחתיו שטחים מסחריים במובן שהבעלות על השטח היא של כלל בעלי הזכויות. ד. על כן, גם המשנה ליועמ"ש בעירייה הביעה דברים ברוח דומה, כשכתבה במסמך מתאריך 27.06.2018 כי התכנון שנקבע בתכנית 1211-1211 בראה את מפלס הכיכר כשטח המשמש את הציבור הרחב וביקש לוודא כי שטח זה ירשם על שם העירייה כחוק. עולה אם כן, היא עצמה כותבת, כי התכנית המפורטת של כיכר אתרים שתוכן בהתאם לתא/5000 תצטרך לכלול שטח חלופי של כיכר ציבורית פתוחה שלא ייפול באיכויותיו משטח הכיכר הציבורית במצב המאושר. ה. בנוסף, תקנון הבית המשותף הגדיר את שטח הכיכר, הרחבות הנוספות, שטחי המדרכות והכבישים בתחום כיכר אתרים כשטחים בבעלות ציבורית שהשימוש בהם מותר כבמקומות ציבוריים. בפרק 7 שכותרתו "הרכוש המשותף צמידויות מיוחדות" מעוגנת העובדה שהכיכר הציבורית היא בבעלות בלעדית של העירייה - "שטחים או מבנים שהוצמדו בצמידות מיוחדת ליחידה מסוימת או ליחידות מסוימות הוצאו ממסגרת הרכוש המשותף ויהיו בבעלותם, שימושם וחזקתם הבלעדית של בעלי היחידה או היחידות שאליה הוצמדו, ולא יחולו עליהם (בכפוף להוראות המיוחדות שבתקנון) יתר הוראות החוק המתייחסות לרכוש המשותף." ו. גם הלוח"ף בהחלטה מס' 144 מפברואר 2019 קבעה רשמית כי מירב שטחי כיכר אתרים הם ציבוריים. המסמך קבע מפורשות
--	---	---

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	השטח הציבורי במצב החדש. ולכן בהיבט המשפטי הוא מבוסס על היקש (כך במפורש באותו סעיף 18 המצוטט מהמכתב) מסעיפי תא/5000 לעניין שצ"פ ושב"צ (סעיפים 3.5.1(ד) ו-3.6.1(ד)) לפיהם מותר לשנות יעודים אלו ליעוד אחר ובלבד שהובטחו ככל הניתן שטחים חלופיים למטרות אלו בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפרישה עירונית מאוזנת. יתרה מכך המכתב של המשנה ליועמ"ש מחזק את האמור במענים להתנגדות זו באשר היא מפרטת ומסבירה: כי הכיכר היא מפלס אחד מסוים שמעליו ומתחתיו יעודים סחירים והוא שטח המוצמד ליחידה בבעלות העירייה וזאת לשימוש הציבור, במסגרת בבית משותף בו יעודים סחירים. וכמו כן ובניגוד לטענת המתנגדת, במכתבה של המשנה ליועמ"ש, נכתב במפורש כי הטענה לפיה לא ניתן לחשב שטחי בניה לתכנית העתידית משטח ציבורי במצב המאושר אינה נכונה. ועוד מוסבר במכתב, כי עיון בתכנית תא/5000 מלמד כי ככלל התכנית אינה שוללת מתן זכויות בניה סחירות במצב המוצע במגרשים שהיו ביעוד ציבורי במצב מאושר כיוון ש תא/5000 בוחנת את חישוב זכויות הבנייה ביחס למגרש שבמצב היוצא ולא ביחס למצב המאושר. ה. אין בהוראות אליהן מפנה המתנגדת כדי ללמד כי מפלס הכיכר מהווה שצ"פ או כי השטח הציבורי חולש על כל המפלסים, היינו על הקרקע. מפלס הכיכר הינו מוצמד ליחידת העירייה. שטח מוצמד הינו שטח שהוצא מהרכוש המשותף ובעלות ובאחריות בעלי היחידה אליה הוא מוצמד. ומכל מקום בין אם הכיכר משותפת או מוצמדת, עדיין היא נושאת תחתיה ומעליה שטח פרטי סחיר ועדיין אינה מוגדרת כשצ"פ לפי התכנית. לכן תחום הבית המשותף אינו בבעלות ציבורית מלאה ואינו ביעוד שטח ציבורי. ו. הולחוף לא דנה בתכנית מפורטת לכיכר אתרים כי אם בחנה את הוראות התכנית הכוללת תא/5000 כמסגרת להכנת תכנית מפורטת. יתר על כן הסעיף המתארי בו דנה הולחוף אינו רלוונטי לתכנית זו היות והיה זה סעיף שביקש לאפשר בכיכר אתרים	כי הועדה המקומית לא הצליחה להצדיק את הטענות בדבר זכויות הבנייה אשר נגזרות גם משטח הכיכר, שכן הכיכר היא ציבורית ברובה, וכך נכתב: "...במסגרת הדיון השני אף התחדדה העובדה כי שטח הכיכר הינו בעיקרו ציבורי. על כן, בפני הועדה התעוררו ספקות בנוגע להיקף הבינוי המתאפשר שאין למעשה את הבסיס להחלטת ביניים." אם כך מכיוון שרובו של שטח כיכר אתרים הוא שטח ציבורי (שצ"פ), כך לפי כל המוסבר מעלה, צמצום השטחים הציבוריים בתכנית המופקדת ללא הצגת חלופה ראויה סותר את הוראות תא/5000. לפי הסעיף 3.6.1(ד) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח ליעוד אחר, אלא אם באותה תכנית... הובטחו ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפרישה עירונית מאוזנת...." ז. צמצום השטחים הציבוריים ללא הצגת חלופה ראויה אינם עומדים בקנה אחד גם עם החלטת וועדת המשנה לעררים מיום 30.07.19. בהחלטתה מביעה הועדה את הקושי המשפטי (בלשון המעטה) בהתייחסות לשצ"פ עם זיקת הנאה לציבור כתחלופה ראויה לכיכר לפי הוראות תכנית המתאר. הועדה קבעה כי אופן חישוב השטחים הציבוריים שיש לקבוע בתכנית עתידית, והשאלה אם ייעוד שצ"פ עומד בהוראות התכנית הכוללת, מהוות משוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התכנית המפורטת לצלוח, לעת התכנית המפורטת.
--	---	---

מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 0021-24	התוכן
	מעבר למסגרת הייעוד ברצועת חוף הים חריגה מרח"ק 6 ל 7 ומ 25 קומות ל 40, חריגה שאינה רלוונטית לעניינינו כיוון שהיא נמחקה ותכנית זו מוצעת בתוך המסגרת המאושרת של רח"ק 6 ועד 25 קומות. כחלק מהסבריה בסיכום הדיון ציינה הולחוף כי במהלכו התחדדה העובדה שמרבית שטחי הכיכר הינם ציבוריים ושעולות שאלות לגבי חישוב זכויות הבנייה, ציטוט אותו מביאים המתנגדים. אך במסגרת דיון זה לא קבעה הולחוף כל מסמרות בעניין חישוב זכויות הבניה, אלא הבהירה כי בנתונים שהוצגו לה ובהעדר תכנון מפורט בשלב זה היא אינה יכולה לאשר חריגה מהרח"ק שנקבע בתכנית הכוללת המופקדת. יובהר כאן, כי לצורך חישוב שטחי הבניה במצב המוצע הועדה המקומית פועלת על פי סמכויותיה בחוק ובתכנית המתאר, ושחישוב שטחי הבניה במגרש בתחום תכנית חדשה נעשה לפי שטח המגרש המוצע ובהתאם לתקנות חישוב שטחים. זאת כאשר המתנגדת יוצאת מנקודת הנחה שגויה לפיה כשהועדה המקומית, או כל מוסד תכנון אחר, מכין תכנית, עליו לבחון את שטחי הבניה החדשים לפי היעודים/שימושים במגרש במצב המאושר. אכן הועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכויותיה לפי תא/5000 כאשר היא קובעת מגבלה על יצירת מגרש סחיר חדש בגין שצ"פ הקבוע כיעוד בתכנית חלה, אך לא כל שטח ציבורי אשר פתוח לשמים מהווה יעוד של "שטח ציבורי פתוח" עליו הועדה המקומית מחויבת לשמור במסגרת של תכנית חדשה. במקרה כיכר אתרים, כאמור, אין בציבוריות השטח ליצור מגבלה בסמכות הועדה המקומית לקבוע מגרש סחיר, זאת כיוון שכאמור הוא אינו שטח ביעוד שצ"פ. ז. וועדת המשנה לעררים שדנה בערר שהוגש על החלטת הולחוף הנ"ל, גם היא הבהירה כי בשלב בו נערך הדיון לא ניתן לקבוע את התשובות לשאלות המהותיות שעלו בדיון ותלתה את הבחינה המעמיקה בתכנון המפורט. יובהר, כי בסמכות הועדה המקומית לקבוע שפ"פ כהקצאה ציבורית בהתאם לסעיף 4.1.1(ד) (2) ((א))

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - '24-0021
--	--

	בתא/5000, זאת לאור מאפייני התכנית ולאור נסיבות העניין. והנה, הוצג התכנון המפורט בפני הועדה המקומית והובהר כי בשלב התכנון המפורט ולאחר בדיקת הדברים וכפי שהוסבר באופן מפורט כאן למעלה, אין המדובר בשינוי ייעוד משצי"פ לכל ייעוד אחר. ועולה מהתכנון המפורט, מהגדרותיו ומאפייניו של השפי"פ כי אין מניעה ויכולת למנוע שימוש בו כשטח פתוח לשימוש הציבור לכל דבר ועניין. ומוסבר כי השטחים הציבוריים שישמשו את כלל הציבור בתכנית המוצעת עונים על התרכים הפרוגרמטיים (ראו סעיף 1.3 א בהתנגדות זו) ויוסבר שהם לא יקטנו מהמצב הקיים בגודלם ואף ישתפרו מהם באיכותם הפיזית והנכסית, בכלל זה גם כאשר הם כוללים שפי"פ בזיקת הנאה. אם כך אין מניעה לכלול את השפי"פ במניין השטחים הציבוריים השונים בתכנית וכחלק מהשטחים הפתוחים שהיא כוללת לשימוש הציבור.	
לדחות את ההתנגדות	מסמך המדיניות לפי הנחיותיו הוכנה התכנית נערך כנדרש לפי כל הוראות תא/5000 למסמך מסוגו, ואף מעבר לכך. הוא תקין לחלוטין, כמוסבר להלן: א. כחלק מהכנת מסמך המדיניות נערכו ישיבות, התייעצויות ותיאומים עם כל בעלי העניין בתכנית הרלוונטים באותה העת, כל הבעלים בנכס בכלל זה המחזיק המרכזי הוא היזם, כמו גם עם קבוצות בעלי עניין ציבורי נוספות. ההחלטות התקבלו בפורומים מקצועיים ועל בסיס שיקולים תכנוניים בלבד. מטרות התכנית המרכזיות נוגעות למרחב הציבורי והן מציעות מימוש מיטבי של תכנית המתאר ומיקסום ההקצאות והתועלות הציבוריות תוך וידוא ששימושה ניתנת. כך שלא ניתן לטעון שרצון היזמים הוא זה ששולט בתהליך. ב. הולחוף לא קבע שנדרשת הכנת מסמך מדיניות חופים לכל קו החוף העירוני כתנאי לאישור תכנית זו. מסמך המדיניות לפיו נערכה התכנית הוכן לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000 למסמך מדיניות חופי, זאת כנדרש. תכנית המתאר מסמנת תחומים להכנת אותם מסמכי מדיניות ובמסגרת זו גם נקבע תחום מסמך	1.2 מסמך המדיניות לפיו נערכה התכנית אינו תקין ולכן אין בסמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית המוצעת, להלן הטענות: א. מסמך המדיניות נועד לאפשר את התכנית המוצעת, בהתאם לרצון היזמים ובשיתוף פעולה מלא איתם. ב. המסמך פסול כיוון שנעשה למקטע ספציפי מאד, למרות ההנחיה המקורית של הולחוף להכנת מסמך מדיניות חופים לכל קו החוף העירוני. ג. הבחירה בחלופה במסגרת מסמך המדיניות לא התבססה כנדרש על בדיקות כלכליות, תחבורתיות וסביבתיות מבוססות, לכן יש להשלים את הבדיקות ולעדכן את מסמך המדיניות בהתאם. ד. נושאים מהותיים, אשר נדונו במשך למעלה משלוש שנים במסגרת "שיתוף ציבור" לצורך תכנון כיכר אתרים לא באו לידי ביטוי במסמך המדיניות. הפסיקה הכירה לא רק בחובתה של הרשות לשתף את הציבור בהחלטותיה, אלא גם

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - ב' - 0021
---	--

	המדיניות המדוברת. תכנית המתאר אף מאפשרת שינויים וגם הקטנה נוספת, או הגדלה, של תחום ההתייחסות הכל לפי הצורך (סעיף 5.2.1 (ד) בתא/5000). תחום מסמך המדיניות תואם את הצרכים במרחב. ג. מסמך המדיניות נערך בהתאמה להוראות תכנית המתאר למסמכי מדיניות והתכנון להם נדרשים, כפי שמוגדרות בסעיף 5.2.1 בתא/5000. בנוסף נערך המסמך בהתאמה להוראות ההמשך והתכנון הנדרשת ממסמך מדיניות במרחב חופי, סעיף 5.3.1 בתא/5000. מעל לנדרש, החלופה הנבחרת הומלצה לועדה המקומית לאחר ביצוע בדיקות השוואתיות בין 3 חלופות שכללו השוואת משמעותיות אורבניות וכאלה הנוגעות למרחב הציבורי, השוואת משמעותיות בינוי וקונסטרוקציה, בדיקת משמעותיות כלכליות ותחשיבים כלכליים, בדיקות היתכנות תנועתיות וקבלת חוות דעת תחבורתיות וסביבתיות, כולן מבוססות מקצועיות וזאת כאמור מעבר לנדרש. ד. מפגש שיתוף הציבור הראשון למסמך המדיניות כלל שולחנות עגולים שהדיונים סביבם הביאו, בין השאר, לכך שכאמור בסעיף הקודם נבחנו במסגרת המסמך שלוש חלופות אפשריות שונות. תוך כדי כך נערכו התייעצויות עם מספר גבוה של קבוצות בעלי עניין – בעלי עניין פרטי או מסחרי, בעלי עניין ציבורי ובעלי עניין מקצועי כאשר כמספר האנשים מספר הדעות. הדיונים בחלופות נעשו בנפש חפצה ומתוך שקילת כלל המשמעותיות שלהן, ההמלצה על החלופה הנבחרת נשענה על שיקולים מקצועיים. גם אם החלופה הנבחרת אינה עולה בקנה אחד עם עמדת המתנגדת, אין זה אומר שהיא אינה הבחירה הנכונה תכנונית וציבורית. ה. בתמ"א 1 נקבע שהיא אינה פוגעת בתכנית שאושרו קודם לה ובסייג לעניין פרק החופים, שם נקבע כי היא אינה פוגעת בתכניות שאושרו אחרי 31.7.1983. תא/5000 מכוחה הוכנה התכנית לכיכר אתרים אושרה לפני תמ"א 1 אך נערכה בתיאום עם התכנון הארצי לחופי הים הרלוונטי דאז, תמ"א 13/4. לכן לא ניתן לטעון כי אישור תכנית זו תלוי באישור	לשקול את דבריו בנפש חפצה. ה. תמ"א 1 קובעת כי יש לאשר בוולחוף מדיניות לסביבה החופית, אישור שלא נעשה. לפי תמ"א 1 ניתן לאשר תכנית שסותרת את הוראותיה רק בתנאי שהיא לא משנה מהותית את התכנית הקיימת (תא/5000) מכאן שאישור התכנית נעשה בחוסר סמכות. ו. לפי סעיף 4(א) לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה "לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור הועדה (להלן הולחו"ף), או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מתאר מקומית שאושרה בידי הועדה". מאחר והתכנית המפורטת לא עונה על כל הוראות תא/5000 כמפורט מעלה יש להביאה לאישור הולחו"ף.
--	---	--

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	הולחוף למדיניות כוללת לסביבה החופית. יתרה מכך סוגיית כיכר אתרים עצמה הגיעה דאז לדיון בולחוף ובמועצה הארצית בסמוך לקידום תמ"א 1 והן קבעו הוראות להכנת התכנית המפורטת לכיכר מכוח תא/5000 באופן שמתכתב עם הוראות תמ"א 1 המתגבשת. יתר על כן, לפי סעיף 8.3.2 (3) לתמ"א 1 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית חדשה בשטח הכלול בתכנית מאושרת גם אם התכנית החדשה אינה תואמת את תמ"א 1 ככל והשימוש ואופי הבינוי המוצעים בתכנית החדשה הינם בעלי מאפיינים דומים למאושר בשטח. ו. כאמור ומוסבר מעלה ומטה, מסמך המדיניות והתכנית המופקדת עומדים בכל הוראות תא/5000, ולכן אינם נדרשים באישור הולחוף.	
לקבל חלקית את ההתנגדות לקבוע שבנוסף להוראות התכנית המופקדת לעניין הייעוד שפ"פ ולעניין זיקת ההנאה, יוצמד שטח השפ"פ לשטח הציבורי הבנוי.	לתכנית נערכה פרוגרמה מסודרת לצרכי ציבור שהוכנה בהתאם לדרישות תכנית תא/5000, לפי הנורמות והיא מתקיימת בתכנית המופקדת, ואף מעבר: א. לתכנית נערכה פרוגרמה מסודרת לשטחי ציבור שהופיעה בדראפט שפורסם טרם הדיון להפקדת התכנית, בכלל זה ההסברים המקצועיים לאופן החישוב. הנספח הפרוגרמתי אליו מתייחסת המתנגדת הוא מסמך אסטרטגי מנחה, שאינו חלק ממסמכי הראשיים והמחייבים של תא/5000. בנוסף נשען הנספח על תדריך משנת 2005 שעודכן מאז ואיתו המקדמים, כפי שמוסבר בהערה (4) בטבלה עצמה. יחד עם כל אלה, למעשה גם לא קיימת שום סתירה בין המקדמים שמופיעים באותו נספח מנחה לבין אלה שנלקחו בחשבון בחישוב הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו, בהתייחס להערות ההסבר תחת הטבלאות - אותן שמטו המתנגדים. ונסביר לפי הערות אלה: באזורי העיר בהם שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור או לשפ"פ (לנפש) קטן מהשטח הנדרש - כך בין השאר ברובע 3 - היקף הקצאת שב"צ או	1.3 התכנית סותרת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 לעניין הקצאות לצרכי ציבור: א. התכנית אינה עומדת בנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית המתאר תא/5000. התכנית תצמצם את השטחים הציבוריים ברובע 3 תוך שהיא תגדיל את מספר התושבים בו במאות אנשים, כך שמצב המחסור הקיים בשטחי ציבור בנויים ופתוחים ברובע 3 רק יחמיר. התכנית הופקדה ללא בדיקה תכנונית מוקדמת לנושא השטחים הציבוריים.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6
---	---

	שצ"פ לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש. כלומר לחישוב שב"צ לפי הטבלה המקדם בו יש להשתמש צריך להיקבע בין 1.6-5.3 מ"ר לנפש. שיקול הדעת מופעל ביחס לגודל משק בית ואחוז שנתון החינוך, אשר במקרה של רובע 3 שניהם נמוכים באופן יחסי ולפיכך נקבע בתכנית זו מקדם של 2.8 מ"ר שב"צ לנפש שעומד בהגדרות הטבלה. לפי אותה השיטה גם מקדם החישוב לשטח הפתוח לא יפחת מהשטח הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה, היינו המקדם צריך לעמוד בין 2.8-8 מ"ר. מכאן עולה, כפי שמופיע בחוות הדעת הפרוגרמטית שצורפה לדראפט בדיון בהפקדת התכנית, כי שטח הקרקע הנדרש לצרכי ציבור עומד על 1,400 מ"ר קרקע כפועל יוצא של המגורים בתכנית, שמתורגמים במכפלת 2.7 להקצאה נדרשת של 3,780 מ"ר שטח ציבורי בנוי. על שטח זה הוסיפה הפרוגרמה שטח נוסף של 1,020 מ"ר בגין השימושים שאינם למגורים כך שטח הציבור המבונים הנדרשים הם 4,800 מ"ר - וכך נקבע בתכנית המוצעת. בנוסף להם, מקצה התכנית בנוסף גם 500 מ"ר שטח ציבורי בנוי בקומות המרתף לשטחי שירות. השטח הציבורי הפתוח הנדרש בתכנית זו עבור רכיב המגורים עומד על 2.5 דונם, כפי שמוסבר בפרוגרמה לצרכי ציבור. לשטח זה נוספו בפרוגרמה 1.53 דונם עבור השימושים שאינם למגורים כך שהפרוגרמה לצרכי ציבור קבעה שנדרש סה"כ 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התכנית כוללת 1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית בבעלות ציבורית מלאה, מהם 0.8 דונם בשטח במבנה הבעלות של הבית המשותף ויחושבו במניין ההקצאה הנדרשת. בנוסף היא קובעת 4.8 דונם שטח פתוח פרטי שבאיכויותיו ומאפייניו ובאופן תפקודו ישמש כשטח פתוח לשימוש הציבור, בו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור,	
--	--	--

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
---	--

	למעבר לשהייה ואף לשימושים ציבוריים 24 שעות ביממה ולאורך כל ימות השנה באופן שנותן מענה לצרכים הפרוגרמטיים וזאת בהתאם לסעיף 4.1.1(ד) (2) (א)) בתא/5000, המאפשר זאת. מתוך שטח זה 2.93 דונם יחושבו כהשלמה למניין השטחים להשלמת ההקצאה הנדרשת. מעבר לשטחים המפורטים לעיל שנדרשים עבור תוספת שטחי הבניה, קובעת התכנית שטחים ציבוריים נוספים: התכנית מקצה דרכים בבעלות עירונית מלאה בשטח של 3.3 דונם לטובת הקמת הרחוב החדש במפלס הקרקע, זאת במקום החלק של הדרך המשוקעת שמעורב במבנה הבעלות של הבית המשותף וחלקו שאינו בייעוד זה. בנוסף לזה 1.87 דונם משטח השפ"פ שבזיקת ההנאה הם מעבר לחישוב ההקצאות הנדרש עבור תוספת זכויות הבניה. בנוסף לאלה יהיו פתוחים לשימוש הציבור וירשמו בזיקת הנאה כל השטחים הפתוחים בייעוד עירוני מעורב בקומת הקרקע ובמפלס המרינה, עד לחזיתות המבנים, שטח בהיקף של לפחות 3 דונם, שגם לגביו נקבעו בתכנית הוראות שמבטיחות את השימוש הציבורי ואשר המאפיינים התכנוניים שלו יבטיחו את השימוש החופשי של הציבור בו. עוד נקבע בתכנית כי מתוך השטח הפתוח שבייעוד העירוני המעורב יוצמד לפי דין החלק שבחזית השטח הציבורי הבנוי לשטח זה. עולה אם כן כי מעבר לצרכים הפרוגרמטיים הנדרשים לפי החישוב הנורמטיבי לתוספת זכויות הבניה בתכנית, נקבעו בה עוד לפחות 8.17 דונם של שטחים פתוחים לשימושים ציבוריים כך שסך השטחים הפתוחים לציבור יעמדו על כ 11.9 דונם ואף יותר, כולם באיכות תכנונית ואורבנית גבוהה משל השטח הציבורי במצב הקיים. זאת כאמור בנוסף ל 5,300 מ"ר שטח ציבורי בנוי שהוזכר לעיל ובנוסף גם לחניון ציבורי בבעלות עירונית מלאה בן 350 מקומות חנייה בתת הקרקע. למען הסדר הטוב יצוין כי תחום התכנית כולל שטחים נוספים בייעודים ציבוריים שמחוץ לתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית	
--	---	--

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 2024 - ב'	
--	--

	שנמצאים בבעלות עירונית מלאה כבר במצב הקיים. ב. אפשרות ההקצאה באופן של שפ"פ עם זיקת הנאה מוסדרת בתכנית המתאר, כמוסבר במענה לסעיף 1.1.1 בהתנגדות זו. ויורחב כאן - הדוגמאות שניתנו לשפ"פים בהם נעשו ניסיונות למנוע גישה חופשית לציבור אינם דומים למקרה הנדון. מיקומו, צורתו וגודלו של השפ"פ בתכנית זו, כמו גם התחזוקה העירונית שמובטחת בו, ורישום זיקת ההנאה לציבור עבור מעבר, שהייה וגם פעילות (כך נקבע בתכנית מעבר לנהוג) לא יאפשרו מניעת הנאת הציבור ממנו כמתוכנן וכמוגדר בחוק. בנסיבות המצב הסטטוטורי, הניכסי והקיים אין ייעודה של הכיכר שצ"פ ולכן הקצאה חלקית של הפרוגרמה לצרכי ציבור כשפ"פ הינה תוצאה מיטבית בכל הקשור בהנגשת השטח לציבור הרחב. יחד עם כל אלה וכפי שמוצע בהתנגדות מהנדס העיר, מומלץ לועדה המקומית לקבוע שבנוסף להוראות התכנית המופקדת לעניין הייעוד שפ"פ וזיקת ההנאה, יוצמד שטח השפ"פ לשטח הבנוי לצרכי הציבור. כך יתחזק מעמדו הציבורי אף יותר. ג. כפי שהוסבר מעלה מפלס הכיכר אינו שצ"פ וכך גם השטח הפתוח לציבור שניתן כשפ"פ במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור, ולכן ניתן לגזור זכויות בנייה משטחו. לעניין מפלס חישוב הרח"ק יובהר כי בהתאם להגדרות תכנית המתאר רח"ק הינו "היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסויים חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן", כלומר רח"ק מחושב מעל הקרקע בלבד. לתת הקרקע קיימות הוראות נפרדות בסעיף 3.1.5 והוא מוגדר בהתאם כשטח שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. כידוע מפלס הכניסה הקובעת הינו מונח שמוגדר בתקנות התכנון והבניה ומתייחס לכניסה הראשית לבניין מהרחוב. משום כך ברור שבמצב הבינוי שפונה מצד אחד לרחוב הירקון ומצד שני למפלס הטיילת, מפלס הכניסה הקובעת הינו מרחוב הירקון, כפי שמתקיים לגבי כל הבינוי הדומה בקו החוף. כיוון שהנושא עולה במישרין שוב ושוב לאורך ההתנגדות, נחזור שוב	ב. לא ניתן לקבוע שפ"פ כחלופה לשצ"פ. כפי שהניסיון מלמד מתכניות קודמות שכללו שפ"פ, ההתחייבות לרשום זיקת הנאה לציבור במעבר לים אינו שווה בגודלו או בערכו ואיכויותיו לשצ"פ. חוזקה הנורמטיבי של זיקת הנאה מוחלש ביחס להגדרת שטח כשצ"פ ואין לדעת מה יחליטו היזמים לעשות עם הקרקע בהמשך. לא ייתכן שהגישה היחידה לים משד' בן-גוריון תתקיים דרך שפ"פ הנתון לגחמותיהם של הדיירים במגדלים. גם הועדה המקומית, ביושבה לדון בעדכון תכנית המתאר ביקשה למחוק את האפשרות להגדרת שפ"פ כשטח פתוח לציבור במסגרת הקצאות נדרשות. ג. השטח ממנו ניתן לגזור זכויות בנייה קטן מהשטח לחישוב זכויות בנייה שבתכנית המוצעת כיוון ששטח השפ"פ לא יכול להיקבע בייעוד זה אלא בייעוד שצ"פ, ממנו לא ניתן לגזור זכויות בנייה. בנוסף, יש לחשב את הרח"ק ממפלס הטיילת ולא ממפלס רחוב הירקון כפי שחושב. המניע האמיתי שבבסיס הגדרת השפ"פ היא עמידה ביעד הרח"ק של 6 במהלך תכנוני שנועד לשרת את צרכי היזמים, שיוכלו לנצל את השטח הפרטי שניתן להם לטובתם האישית.
--	---	--

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	על מה שכבר הוסבר בכל הדיונים בגין התכנית דנן והמדיניות - המניע האמיתי שבבסיס התכנית אינו פרטי כנטען כי אם ציבורי. כיכר אתרים יושבת כאבן שאין לה הופכין באחד המיקומים המרכזיים בארץ, בעלי פוטנציאל ציבורי רחב שאינו בא לידי מימוש בשל מבנה הכיכר המורכב והמפריד במהותו. מבין תכניות חוף הים במרכז העיר זו מממשת בצורה האולטימטיבית את המטרות הציבוריות, האסטרטגיות, המתאריות והמקומיות, לפיתוח המרחב הציבורי ובראשם פתיחת מעברים ומבטים לחוף הים.	
לקבל חלקית את ההתנגדות לצמצם את זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם. להורות על צמצום תכנית קומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחוברים בזכויות בנייה לפי התקנות.	לעת הפקדת התכנית התבקשה הועדה המקומית להפעיל גמישות כמתאפשר לה לפי תכנית המתאר ועל פי המדיניות עצמה, זאת תוך מתן הסברים תכנוניים מנומקים היטב. א. כפי שהוסבר לוועדה המקומית בדיון להפקדה, במסמך המדיניות נפלה טעות סופר - כוונת עורכי המסמך כפי שבאה לידי ביטוי בסכמות ובהדמיות שמוצגות בו, היתה לקבוע קומות מסד במגדל הדרומי אך הן לא פורטו בסעיף הרלוונטי בהוראות עצמן של מסמך המדיניות. מכל מקום, בהתאם להוראות הגמישות הקיימת לעניין הוראות הבינוי, הוחלט להמליץ לוועדה המקומית במסגרת הפקדת התכנית לאפשר קומות מסד גם במגדל הצפוני זאת משיקולים תכנוניים מנומקים היטב, שעלו במהלך התכנון המפורט - קומות המסד יאפשרו מיצוי מרבי של שטחי הציבור הבנויים בבסיס המגדל הצפוני, כאשר במגדל הדרומי הן יאפשרו שטחים משותפים לשימושים המלונאיים ובעלי אופי ציבורי. לצורך מימוש המיטבי הן נקבעו כקומות מיוחדות, שאינן טיפוסיות לפי תא/5000, ונקבע להן גובה אפקטיבי מקסימלי של 4.5 מ' לקומה. ב. לעניין התכסיות, וכפי שהוסבר לוועדה המקומית לעת הפקדת התכנית - מסמך המדיניות התייחס לתכנית זכויות הבנייה לפי תקנות חישוב שטחים ללא השטחים שאינם מחוברים לפי תקנות אלה וללא אלה שניתנים לפי התקנות בנוסף - היינו פירים, מרפסות ואלה הנדרשים לטובת גמישות מסוימת בצורה האדריכלית.	1.4 מעבר לפגמים שנפלו בהכנת מסמך המדיניות כפי שפורט לעיל, התכנית אף סותרת את עקרונותיו בעניין גבהי קומות ותכסיות: א. מסמך המדיניות לא מגדיר את קומות המסד כמוגדר בתכנית – במקום קומת ביניים אחת בכל בניין בגובה 6 מ', בתכנית המוצעת 6 קומות מסד בנות 4.5 מ' האחת, בניגוד גמור למסמך המדיניות. ב. קומות המסד נבנו בתכנית אדירה זאת גם בניגוד גמור למסמך המדיניות. יש לצמצם אותן, וגם את קומות המגדלים, לתכנית המלונות הקיימים לאורך כל החוף – 800 מ"ר גם למגדל וגם לקומות המסד.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - '24-0021
--	--

	מכל מקום, בהתאם להוראת הגמישות הקיימת במסמך המדיניות לעניין הוראות הבינוי, תכניות קומות המסד נקבעו כפי שהן באישור הועדה המקומית בהינתן הטיעונים מעלה לעניין התאמה מיטבית לשימושים הציבוריים והמלונאים המשותפים ובעלי האופי הציבורי. בנוסף, תכנית קומות הקרקע יכללו היקף שטחים רחב שישתת את המרחב הציבורי ונדרש כדי להזין אותו – שטחים מסחריים, ציבוריים ובעלי חזית פעילה. כל זאת נעשה תוך עיצוב קווי הבניין כך שנפחי הבנייה יאפשרו, ולמעשה יצרו, את פתיחת המבט הישיר והמתרחב בין העיר והים בגובה הולכי הרגל. לעניין תכנית קומות המגדלים, עדיין סבור הצוות המקצועי שעל מנת לממש את מטרות התכנית הציבוריות המרכזיות הן סבירות וראויות. יחד עם כל אלה, לאחר בדיקת הנושא שוב לעומק, מומלץ לוועדה המקומית להורות על צמצום זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם. תוך כך להורות על צמצום תכנית קומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בנייה לפי התקנות. זאת במסגרת 25 הקומות שבסמכותה לאשר לפי תא/5000.	
לדחות את ההתנגדות	חוות הדעת הסביבתית שצורפה למסמכי התכנית המופקדת נערכה לפי הוראות תכנית המתאר ולפי מדיניות העירייה, וכפי שהיא נערכת לכל תכנית מסוג זה. א. יובהר כי התכנית אינה נדרשת לתסקיר סביבתי על פי החוק והתקנות. התכנית עומדת בהוראות תכנית תא/5000 לעניין ההתייחסות הסביבתית והתייחסות התכנית לנושאי איכות הסביבה בכלל זה לבדיקות האקלימיות הופיעו בדראפט הדיון להפקדה. התוצאות המרכזיות של הבדיקות האקלימיות שנערכו במסגרת הנספח הסביבתי לתכנית הוצגו במסגרת מצגת הדיון להפקדה. יתר על כן, הנספח הסביבתי במלואו הופץ מראש לחברי הועדה יחד עם שאר מסמכי התכנית. ב. השפעת מגדלים על רוחות וחשיפה	1.5 חוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית אינה הולמת את השפעת התכנית על הסביבה. היעדר תסקיר סביבה רציני ומפורט דינו דחיית התכנית עד לאחר בחינתה אל מול תסקיר רלוונטי. להלן הטיעונים: א. התסקיר הסביבתי לא הוצג בפני חברי הועדה בדיון לאישור הפקדת התכנית. ב. הבינוי הגרנדיוזי על שפת הים עלול לשנות כליל את משטר הרוחות באזור, שינוי החשיפה לאור שמש ועוד. כבר כיום קיימת בחוף הים בעיה קשה של זרימת טורבולנטית של רוחות מאחורי המבנים הגבוהים אשר מקשים על תפקוד המרחב הציבורי ממזרח

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - '24-0021
--	--

	להם. ג. לפי חוות הדעת הסביבתית במספר נקודות צפויה חריגה מהקריטריונים המוגדרים לאזורי שהות, ישיבה, מסחר, רחבות וכניסות, אף למשטר רוחות המוגדר כמסוכן באופן החורג מהקריטריון המותר. הפתרונות שניתנו בתכנית למקרים אלא דלים. ד. הכביש הארבע נתיבי + שבילי אופניים + פורטלים יובילו לזיהום אור ומפגעי רעש ויפרו את הנגישות לחוף. ה. תהליך הבינוי המבוקש יוביל למפגעים סביבתיים בעת ביצוע התכנית. עומס התנועה בעת הבנייה לא נבחן, זאת כשהוא מצטרף לסגירת התנועה לרכב ברחוב בן-יהודה מדרום לצפון בגלל הרכבת הקלה. ו. התכנית בתחום ה-300 מ"ר מקו החוף שמוגן בחוק שמירת הסביבה החופית והיא בבחינת תרגיל שנועד רק להערים על כך זאת ללא האישורים המתאימים. ז. להקמת פרויקטים מסוג זה יש מטבע הדברים השפעות בזמן המימוש. בשל מורכבות התכנית נקבעו בתכנית הוראות בעניין תכנית ההתארגנות והסדרי התנועה	לאור שמש קיימת מטבעם. תפקידן של בדיקות מיקרו האקלים שנערכות במסגרת הנספח הסביבתי לתכניות הוא להצביע על חריגות ולהמליץ על פתרונות ככל שנדרשים. כך נעשה בעניין בדיקת ההצללות וגם הרוחות לתכנית זו. בעקבות בדיקת הרוחות אף הוכנסו הוראות לתקנון התכנית לשילוב אמצעים למיתון רוחות היכן שיידרש, לפי עדכון הבדיקות שייערך לעת תכנית העיצוב. ג. אמצעים למיתון רוחות מוכחים כאפקטיביים. לאחר שנבדקו השפעות הרוח הספציפיות הצפויות מהבינוי שנקבע בתכנית המופקדת, קבעה חוות הדעת הסביבתית שאמצעים למיתון רוחות יוכלו לאזן את החריגות. ד. הכביש שמוזכר בהתנגדות הוא רחוב, שנועד בניגוד לקיים גם להולכי רגל, כמו שאר רחובות העיר, רבים מהם עם ארבעה נתיבים ויותר. מספר הנתיבים ברחוב לא השתנה ביחס למצב הקיים ואף צומצמו נתיבי חיבור ומעבר, כך שאין צפי להגדלת מספר הרכבים או להגדלת זיהום האוויר. סביר שמיתון התנועה בגלל ביטול השיקוע אף יגרום להפחתת תנועת הרכב ולמיתון התנועה ברחובות הרברט סמואל והירקון לכל אורכם ויגביר בהם את ההליכתיות, כל זאת בהתאם למדיניות העירייה. הטענה מבטאת עמדה צרה שאינה לוקחת בחשבון את מכלול השיקולים התכנוניים ומשמעויות תכנוניות רחבות וארוכות טווח. כך עולה ביתר שאת בהתייחס לטענה לעניין הפרת הנגישות לחוף – הבחירה להעדיף מעבר לים ללא חציית רחוב מתעלמת מכך שהמעבר במצבו כיום אינו נגיש ואינו מונגש, אינו נוח, דורש עליה וירידה מסורבלים ומשמעותיים, ללא הנאה מהנוף אלא בדופן הכיכר המערבית של הכיכר בלבד, כל זאת תוך יצירת נתקים בכל המרחב הציבורי שסביב הכיכר. ה. להקמת פרויקטים מסוג זה יש מטבע הדברים השפעות בזמן המימוש. בשל מורכבות התכנית נקבעו בתכנית הוראות בעניין תכנית ההתארגנות והסדרי התנועה
--	---	--

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - '24-0021
--	--

	הזמניים שנקבע שיוכנו כבר בשלב תכנית העיצוב כך שיובאו לעיון הועדה המקומית ולאישורה. התכנית היא בעלת ערך גבוה במיוחד למרחב העירוני והציבורי וגם בשיקול הכולל את משמעויות הביצוע יתרונות התוצאה האורבנית גוברים על אי הנוחות הזמנית בעת המימוש. רחוב בן-יהודה נמצא כבר כיום בעבודות הרכבת הקלה, ולמעשה הוא מתפקד כבר כיום מבחינת רכב פרטי וציבורי כפי שמתוכנן גם לעתיד, לכן המצב העתידי לא יושפע מסגירתו. ו. ראו מענה בסעיף 1.2(ה) בהתנגדות זו	
לדחות את ההתנגדות	חוות הדעת התחבורתית שצורפה למסמכי התכנית המופקדת נערכה לפי הוראות תכנית המתאר ולפי מדיניות העירייה, כפי שהיא נערכת לכל תכנית מסוג זה. א. חוות הדעת התחבורתית שהוכנה כנדרש צורפה לדראפט התכנית שפורסם והופץ לקראת הדיון להפקדה. ב. דרישת תכנית המתאר מחוות הדעת התחבורתית היא לבדוק את השפעת התכנית בדגש על הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית ולהצביע כיצד מערך התחבורה משפר את השירות למשתמשי הדרך הללו זאת בהתאם למדיניות העירייה להפיכת פירמידת התחבורה. מתכוונת המתנגדת לכך שלא נבחנו מספיק השלכות הפרויקט על השימוש ברכב הפרטי, כאשר זו במוצהר אינה מטרת הבדיקה התחבורתית. לעניין הרכב הפרטי, על חוות הדעת התחבורתית להתייחס להשפעת התכנית הצפויה על מיתון תנועת הרכב לאורך חוף הים בכלל ובפרט מיתונו במרחב כיכר אתרים. ג. תכנית התארגנות והסדרי תנועה זמניים, שנקבע בתכנית כי תוכן כבר בשלב תכנית העיצוב, תתוכנן בתיאום ובהנחיית הגורמים העירוניים הרלוונטיים והמוסמכים לכך, כך שתיתן את המענה המיטבי למשתמשי הדרך כולם בזמן עבודות ההריסה והבנייה. לעבודות מסוג זה אכן יהיו השפעות על משתמשי הדרך, כאשר התוצאה תביא למשתמשים אלה	1.6 חוות הדעת התחבורתית אינה מספקת. התכנית המוצעת צריכה להתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים תוך מתן מענה לאתגרים השונים בנושא. חוסרים אלה דינן דחיית התכנית עד לאחר בחינתה אל מול תשתית עובדתית מספקת. להלן הטיעונים: א. לא פורסמה חוות דעת תחבורתית אלא רק נספח תנועה. זו הועברה רק לאחר בקשת המתנגדת. ב. חוות הדעת אינה מתייחסת באופן ענייני ומפורט להשלכות הפרויקט. כל שיש בחוות הדעת הוא תיאור המצב הקיים וקביעה כי התכנית תואמת את מגמות התכנון. ג. חסרה התייחסות לעומסים הרכב הפרטי והציבורי ושל הולכי הרגל שיוצרו בזמן העבודות להקמת התכנית. בכלל זה תוך התייחסות לשינויים ברח' בן יהודה. ד. חציית הכביש שבתכנית תהווה מכשול מסוכן בנציב המעבר שבין שכונת המגורים לים. לא נעשתה ספירת הולכי רגל בכדי לבדוק אם מעבר הולכי הרגל יספק. ה. התכנית המוצעת סותרת את מגמת התחדשות העיר שמבוססת על הליכה רגלית.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	מרחב תנועה משופר בהרבה. ד. התופעה של הפרדה מפלסית כמו זו שבכיכר אתרים אינה רווחת בעיר והיא אכן מאפשרת מעבר הולכי רגל מעל לשיקוע הכביש, אבל שאינו איכותי כלל. להבדיל, בכל רחבי העיר חוצים הולכי רגל רחובות, רבים מהם בקנה המידה של 4 נתיבים, זאת כחלק מהפעילות העירונית היומיומית, ללא מכשולים מסוכנים. יתר על כן וכפי שנעשה בתכנית זו, מרחב הרחוב בתכנית המופקדת מתוכנן כך שישורת בראש ובראשונה את הולכי הרגל. לפני ואחרי מעבר הולכי הרגל מתוכנן מרחב פתוח והוא מתוכנן מוגבה מהמיסעה, כך שישמש אמצעי למיתון תנועה ויבהיר למשתמשי הדרך את ההיררכיה במעבר לטובת הולכי הרגל. חתך הרחוב עצמו יכלול מדרכות רחבות והגיאומטריה המתעקלת שלו תייצר מיתון תנועה מטבעה ואף תשפיע על המיתון בהמשך רחוב הרברט סמואל, זאת כאשר הוכח שמיתון תורם לבטיחות הולכי רגל. לגבי ספירות תנועת הולכי רגל – אין ספק שמעבר הולכי הרגל שנקבע בתכנית יהיה רחב מהכבש שעולה כיום משד' בן-גוריון לכיכר. מכל זה עולה כי הפתרון לא יהווה מכשול אלא שיפור. ה. התכנית, לא רק שאינה סותרת את מדיניות ההליכתיות העירונית אלא שהיא משפרת מאד את מרחב הולכי הרגל. הצמדות המתנגדים למעבר הקיים כיום מעל הכביש, כאילו הוא מגלם איכות יוצאת דופן היא תמוהה כיוון שהשפעתו על הולכי הרגל היא שלילית באספקטים רבים. ו. בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) מטרתה בדיקת התכנות לשימוש ברכב פרטי ובקרה על רמת השירות שהוא יקבל. הבדיקה אינה נדרשת והיא מייצגת תפיסות תכנון תנועה שאינן תואמות את מדיניות העירייה, כפי שהוסבר.	ו. על הועדה המקומית לחייב עריכתו של מסמך לבחינת ההשלכות התחבורתיות (בה"ת) לפי נוהל משרד התחבורה. זאת תוך התייחסות ליכולת הנשיאה של האזור כולו כולל תוספות בנייה חדשה ברחובות פריפריאליים לתכנית.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת התכנית ניתן מענה מלא למגבלות הכרזת אונסק"ו: במסגרת הכנת התכנית הוגש לאונסק"ו "תזכיר השפעת על הסביבה הבנויה" שעסק בהשפעתו של הבינוי המוצע בכיכר אתרים על ערכי העיר הלבנה (OUV), זאת לפי הכללים	1.7 התכנית סוטה מהגדרת "העיר הלבנה" של אונסק"ו: חלק משטח כיכר אתרים (החלק הצפוני) מצוי בתוך אזור ההכרזה של אונסק"ו על "העיר הלבנה" משנת

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

	הנדרשים במדריך אונסק"ו ואיקומוס למקרים אלה. בתסקיר נבחנו כנדרש נקודות מבט ציבוריות משמעותיות, ונקודות יומיומיות המשרתות ציבור רחב. נקודות המבט נבחרו על פי קריטריונים אחידים ובשני גבהים. כפי שמפורט בתסקיר, לכל נקודת מבט הוכנו שתי הדמיות: הדמיה המייצגת את "מצב אפס" ובה מוצגת הסביבה ללא בינוי מוצע, וההדמיה נוספת בה התווסף הבינוי המוצע. ההשפעה הוויזואלית נבדקה בכל אחת מנקודות המבט הללו, ועוצמתה דורגה כתלות של השינוי החזוי במצב העתידי, על פי הקריטריונים המומלצים במדריך. ניתוח הממצאים מצביע שברוב המכריע של נקודות המבט המייצגות מבטים "יומיומיים" של ציבור רחב ומגוון, תושבים ומבקרים - לא אותרה השפעה או אותרה השפעה זניחה על ה OUV של העיר הלבנה. לצד נקודות המבט עם השפעות מתונות שליליות, נמצאו גם נקודות מבט עם השפעות מתונות מיטיבות ל OUV, המחזקות את ערכי העיר הלבנה, זאת כיוון שמבני המסד בעלי הגובה המרקמי מייצרים מבטי רחוב שמחזקים את קנה המידה של מרקם העיר הלבנה. כך ששקלול השפעה הוויזואלית הכוללת על ה OUV של העיר הלבנה היא מועטה. מעבר לכך יש לציין שהתכנית מציעה פתרון שקול לחפיפה התכנונית שנוצרה בתחום כיכר אתרים: החלק היחידי של כיכר אתרים שנמצא בתחום הכרזת העיר הלבנה הוא זה שעליו מבנה המלון, שהוקם כחלק מהפרויקט בדופן הצפוני של הכיכר כשהוא בנוי משני עברי השיקוע. זהו המקום היחיד בו תחום ההכרזה חוצה מערבה את רחוב הירקון. מערבית לרחוב הירקון לאורך כל חופי מרכז העיר נמצאת רצועת בינוי בה קבעה תא/5000 אזור בייעוד לבנייה רבת קומות, לשימושי מלונאות ומגורים. כך, בחלק המערבי של המלון שבאזור ההכרזה נוצרת חפיפה וסתירה עם אזור הייעוד המתארי. התכנית המוצעת פותרת אנומליה זו בכך שהיא מפצלת את שטח מבנה המלון הקיים – בחציו המזרחי יוקם מבנה בגובה מרקמי שתואם לגובה הבינוי ברובע המגורים ולמרקם לשימור, כאשר בחציו המערבי יוקם אחד ממגדלי התכנית, בהמשך לאלו שלאורך כל קו החוף של מרכז העיר ובהתאמה לייעוד המתארי. רחוב הירקון יתייצב בבירור כציר שמזרחית לו המרקם לשימור, בכלל זה החלק שבתחום התכנית, ומערבית לו רצועת המלונאות והמגורים בבנייה רבת קומות. בנוסף יצויין שגובה קומות המסד של המגדלים תואם את גובה הבינוי המרקמי של המרקם הבנוי לשימור, כך שמשמעות הבינוי המרקמי מבחינת קנה המידה של הרחוב תהיה המשכית עד חוף הים.	2003 אשר לגביו חלה הנחייה מרכזית לשמירת גובה בינוי מרקמי. הנחייה זו מצויה גם בתא/5000 למרקם הבנוי לשימור בתחום הוראות מיוחדות 301.
לדחות את ההתנגדות	התכנית כוללת לפחות 15% קרקע פנויה מבנייה בתת ועל הקרקע בתחומי המגרש הסחיר, זאת כנדרש ותוך שילוב השטח בתכנית ניהול מי הנגר שנערכה אף היא במסגרת הכנת התכנית.	1.8 לא הוצגה כל התייחסות לסוגיית שטחי החלחול בתכנית ולא ניתנה החרגה להיקף שטחי החלחול הנדרשים. יש לצמצם את שטחי

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - '24-0021
---	---

	א. כפי שצויין בדראפט התכנית ומפורט בתכנית עצמה, לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. ב. שטח החלחול נלקח בחשבון בנספח ניהול מי הנגר שבדק את הסוגייה ומצא את גודלו ומיקומו מספקים. אין פגם במיקום שטחי החלחול בצד המערבי יותר של התכנית ואף להיפך.	הבנייה כך שיאפשרו 15% קרקע לחלחול: א. המדיניות העירונית כפי שנקבעה בהוראות המרחביות, והוראות תמ"א 1, קובעות כי 15% לפחות משטחו של כל מגרש יהיו פנויים מבנייה תת קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר. התכנית מציעה 8.5% בלבד. ב. מיקום שטח החלחול מוצע מרוחק מהשטחים בחלק המזרחי של התכנית ובכך הוא נחות.
לדחות את ההתנגדות	מסגרות התכנון נקבעו בתכנית המופקדת, כאשר תכנית העיצוב מפרטת אותן אך אינה קובעת הוראות תכנוניות מהותיות שנדרשות לעמוד להתנגדויות הציבור. א. בכל התכניות שמקצות שטח ציבורי בנוי נשמרת גמישות במיקום השטחים עד לאישור תכנית עיצוב, זאת כדי להתאים את המיקום בצורה מיטבית לשימוש שייבחר. יחד עם זאת, נספח הבינוי מציג את המצב המנחה למיקום השטחים הציבוריים ומיקום זה המועדף על ידי הגורמים המקצועיים הוא במיקום המיטבי לפי הבנת הגורמים המקצועיים. הוראות התכנית המחייבות אמנם משאירות גמישות במיקום אבל מכוונות אותו לפי סעיף השימושים וסעיף ההנחיות המיוחדות לשטח מוסדות הציבור שקובעים בין השאר ששטחים אלה יהיו במפלסים המועדפים של הטיילת ורחוב הירקון, כך שהגמישות המתאפשרת הינה מתוחמת ומידתית. ב. במסגרת התב"ע נקבעו הוראות הבינוי המהותיות כך שתכנית העיצוב אינה מאפשרת שינויים במניין השטחים. התכנית, ככל תב"ע קובעת תכסיות מקסימליות ומספר קומות מקסימלי. מיקום השימושים המסחריים מעוגן בהוראות התב"ע. ככל שמתאפשרות גמישויות בעניין זה הן נועדו לאפשר מימוש מיטבי לעת התכנון המפורט, כל זאת תוך שהתכנית תעמוד במסגרות שהציבה התב"ע. תכנית עיצוב לא יכולה לחרוג ממסגרות אלה. ג. התכנית תוקם בהינף אחד, כאשר הביצוע יעשה בשלבים הנדרשת, בין השאר כדי לפגוע באופן מינימלי בתנועת הציבור. שלביות כזו לרוב	1.9 תכנית העיצוב, שאינה מאפשרת התנגדות הציבור הרחב, הפכה למרכיב מהותי ועיקרי מעל הניתן ביחס להוראות התכנית: א. אין מקום לאפשר גמישות במיקום השטחים הציבוריים על בסיס תכנית עיצוב. ב. אין לאפשר במסגרת תכנית העיצוב גמישות בנושאים הקשורים למניין השטחים, התכסיות, הגובה או מיקום השימושים ואופיים. יש לאפשר בתכנית העיצוב נושאים עיצוביים בלבד ולא נושאים תכנוניים. ג. לא ניתן להתיר את קביעת שלבי הביצוע לתכנית העיצוב.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

	נקבעת אף בשלבים מאוחרים לתכנית העיצוב. אין שום מניעה ואף רצוי מבחינת הגמישות הנדרשת והקרבה למועד המימוש לקבוע שלביות ביצוע במסגרת תכנית עיצוב. כך, בין השאר, יתאפשר מענה מיטבי, נכון למועדו ורלוונטי לכל בעלי העניין שסביב התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	מענה לשגיאות לכאורה שמוצאת המתנגדת לפי הפירוט הבא: א. תכנית המתאר קובעת גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ', כאשר בתכנית קומה טיפוסית מתאפשרת רק עד גובה 3.6 מ'. תכנית המתאר מאפשרת קומת קרקע בגובה עד 6 מ', וזו נקבעה במפלס רחוב הירקון. הגדרת גובה הקומות הטיפוסיות בתכנית המתאר מאפשרת לקבוע בתכנית גם קומות מיוחדות וכולה נקבעו בחמש קומות המסד שמעל קומת הקרקע (עד 4.5 מ' האחת) ובקומה טכנית אחת (עד 10 מ'). גובה קומות המסד המיוחדות נקבע כדי לאפשר בהן ניצול מיטבי של השימושים הציבוריים ובעלי האופי הציבורי. יחד עם זאת קובעת התכנית שגובה קומות המסד יחד עם קומת הקרקע לא יעלה על 25 מ' (במקום 28.5 מ' שלכאורה מתאפשר במקסימום גובה הקומות). גובה הקומה הטכנית נדרש כדי לכלול את כל המערכות הנדרשות בבניין בסדר גודל כזה. כך מתאפשר הקמתו של מגדל בגובה קומות מקסימלי של 99.8 מ' מעל הכניסה הקובעת. התכנית קובעת גובה מירבי גבוה מכך, עד 108 מ' מעל הכניסה הקובעת, לצורך הקמת עגורנים ומתקני ניקוי. גבהי הקומות הטיפוסיות והמיוחדות בתכנית עומד בהוראות תכנית המתאר ותואם את הסטנדרטים בתכניות דומות. גובה הקומות סביר לצורך השימושים הממוקמים בהן וגובה המגדל סביר ביחס למגדלים מסוגו בימינו. ב. לעניי האוויר הרוח ואור השמש ראו מענה בהתנגדות זו סעיף 1.5 ב. לעניין המבטים ראו בתוך מענה בהתנגדות זו סעיף 1.7. ובנוסף יוסבר - במצב הקיים חסום המבט משדרות בן-גוריון לים על ידי מבנה הכיכר, כאשר הנוף נשקף רק מגובה הקצה המערבי ביותר שלה. במצב המוצע יתאפשר המבט לים כבר בקצה	1.10 בתכנית שגיאות תכנוניות כמפורט להלן: א. בשל תכנון קומות הבניינים בגובה גבוה במיוחד, מתקבלים מגדלים בגובה מעשי של כ-30 קומות (108 מ'), ולא של 25 קומות. ב. גובה הבניינים יצור חומה שתחסום את התצפית לים וכן את תנועת האוויר, הרוח ואור השמש. ג. אתר כיכר אתרים הוא אתר היסטורי המהווה מוקד תיירות משמעותי ונתפס כאחד מסמלי העיר ולכן אין להציב את רווחי היזם על חשבון האינטרס הציבורי. ד. התכנית מהווה תקדים למגורים מערבית לכביש צמוד החוף – הירקון. ה. התכנון מיושן ואינו תואם את הצרכים והסטנדרטים המודרניים. ו. גובה קומות המגורים הטיפוסיות הוא 3.6 ולא 3.3 לפי המדיניות העירונית הקיימת. ז. שיפוע השפ"פ יהיה 10.5%, ולא יאפשר שהייה בשל השיפוע החד. ח. קומות המסד חורגות בכ-2 מ' מקו הבניין של הבניינים בשד' בן-גוריון לפי תכנית רובע 3. ט. הרחבת תכנית המגדלים מלמטה למעלה אינה מקובלת כלל וכלל מהבחינה התכנונית והיא סותרת את ההנחיות המרחביות העירוניות. י. התכנית המוצעת נעדרת פתרון חלופי למקלט הציבורי הקיים כיום בשטח 1,000 מ"ר.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 24-0021
--	---

	שדרות בן-גוריון והוא עוד ילך ויפתח עם התנועה מערבה. יתר על כן, המבטים אל הים ימשיכו להתקיים בשטחי זיקות ההנאה שסביב המגדלים בפרט וזווית המבט דרום-מזרח לכיוון יפו, מהשטח הציבורי שבמסד המגדל הצפוני והשטח הפתוח שסביבו, המוצמד לו. ג. אם לראות את כיכר אתרים כאחד מסמלי העיר, יהיה מי שיגדיר אותה כסמל לפרויקט אורבני שאפתני שלמצער כשל, שאינו תורם למרחב האורבני אלא פוגע בו, שאינו משמש כמוקד התיירותי שהוא יכול להיות ואשר במשך שנים עומד כאבן שאין לה הופכין ללא שהצליח להתחדש מעולם בצורה חיובית. אין ספק שפרויקט כיכר אתרים הוא ניסוי אדריכלי מרשים שנעשה על ידי אדריכל בעל שם, הוא בעל משמעות היסטורית והוא השפיע על העיר ובוודאי שעל סביבתו, באופן שלא מצדיק את המשך השארתו. ד. שטח כיכר אתרים מוגדר בתכנית המתאר בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות מוטה מלונאות, כמו כל רצועת הבינוי הראשונה מול חופי מרכז תל אביב שמערבית לרחוב הירקון, ולכן מתאפשר בה תכנון מעורב שימושים הכולל גם מגורים. לאורך חופי מרכז העיר קיים שימוש מגורים מימים ימימה, הוא נכלל בתכנית המתאר ומתקיים ברבות מהתכניות המאושרות לאורך חופי מרכז העיר. יובהר שהמועצה הארצית בהחלטתה במסגרת תא/5000 הותירה את שימוש המגורים בכיכר אתרים ספציפית ותכנית המתאר משקפת החלטה זו. ה. הטענה נטענה באופן סתמי ולא מפורט. לעמדת הצוות המקצועי התכנון חדשני ופרוגרסיבי מבחינות רבות ובראשן – הוא מקדם פתרון לאחת הבעיות האורבניות המרכזיות לאורך חופי מרכז העיר. מנגד ניתן לטעון כי עמדת המתנגדת מייצגת תפיסות שמרניות שמציבות את הרכב הפרטי בראש סדר העדיפות במרחב הציבורי ומסתפקות במרחב ציבורי פגום ובמעבר שלא חוצה רחוב, אבל מכל בחינה אחרת הוא לא הליכתי ולא נגיש. התכנית המופקדת מביאה לידי ביטוי תפיסות עכשוויות לגבי מקומו של	יא. יש להגביל הבלטה של המרפסות במגורים ל 1.6 מ' ובמלונאות ל 1.2 מ', על פני החריגה המתאפשרת לפי התכנית של כ-3 מ'. זאת כדי למנוע תכסיות גדולות אף מאלה שמותרות בתכנית. יב. נספח הבינוי המוצע מגדיר את קו הבניין בקומת הקרקע. ליזמים תהיה אפשרות להרחיב את קו הבניין בקומות העליונות ללא הגבלה. יש לקבוע נספח בינוי מחייב שיכלול קו בניין מוגדר לכלל הקומות וחתכים ברורים ומגבילים. יג. החסרונות לביטול השיקוע רבים - גריעה של 4 דונם של שטחים ציבוריים פוטנציאליים משטח הכיכר, דחיקת המגדלים מערבה וצמצום השטח הציבורי בסמיכות לחוף. הפרעה לרציפות ולנגישות וחסימה הנוצרת במעבר כביש הומה. מרחב ציבורי איכותי הוא מרחב ללא כלי רכב.
--	---	--

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
60021-24' - 6	דיון בהתנגדויות

	הולך הרגל במרחב הציבורי וחשיבות רציפות המרחב הציבורי וחלוקתו לפי מדיניות היפוך הפירמידה. ו. גובה הקומות הטיפוסיות תואם את תכנית המתאר ואף למטה מכך, ראה מענה לסעיף (א) בהתנגדות זו. מדיניות העירייה לגבהי קומות תקפה לתכניות ותיקות בהן לא הוגדרו גבהי קומות. ז. כפי שמוצג בנספח הפיתוח לתכנית המופקדת, שיפועי הגן שיורד אל הים תוכננו כך שיוכלו לכלול במרכז שביל אופניים תקני ושביל הולכי רגל נגיש ובצדדים מעברים שיכללו מדרגות. התכנית קובעת שהגן יתוכנן כך שכלל לא יידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים (סעיף 4.2.2 א(ו)). בין לבין יתוכנן הגן כך שיכלול מקומות שהייה רבים כשהשיפוע יאפשר לרבים לשבת מול הנוף. ח. בסעיף 4.1.2 ה(ג) נקבע במפורש שקו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קווי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א – רובע 3, זאת לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין הדרומי של המבנה המרקמי שבחלק המזרחי של התכנית. ט. הרחבת המגדלים כלפי מעלה היא עניין עיצובי שהוצג ללא מחויבות תב"עית וללא השפעה על זכויות הבנייה המותרות. ההנחיות המרחביות אינן חלות על מבנים שמאושרים בתכניות הכוללות הנחיות עיצוביות. י. לא קיים מקלט ציבורי במצב הקיים בכיכר אתרים. מקומות המיגון בתכנית המוצעת ייקבעו לפי הנחיות פיקוד העורף. יא. התכנית אינה קובעת קווי בניין או הבלטות אפשריות למרפסות, אלה יהיו לפי התקנות. שטח המרפסות מוגבל לפי מספר יחידות המלון והמגורים, כך שמגבלה כפי שמוצע לא תשנה את תכנית המגדל. כך או כך, התכניות שנקבעו בתכנית כוללת גם את שטח המרפסות. יב. התכנית קובעת קווי בניין נפרדים לקומות הקרקע, לקומות המסד (קו בניין מרקמי) ולקומות המגדל (קו
--	--

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - '24-0021	דיון בהתנגדויות

	בניין עילי). עקרונות ברורים לקווי הבניין של קומות המסד ניתנים בסעיף 4.1.2 ה(2) והם מופיעים בנספח הבינוי. יג. ביטול השיקוע מאפשר מימוש מיטבי של ההוראה הבסיסית של תכנית המתאר לעניין תכנית במרחב חופי – פתיחת ציר שד' בן-גוריון אל הים, זאת תוך שיפור משמעותי של המרחב הציבורי כולו. השיקוע יוצר נתקים שהובילו להתדרדרות הפעילות האורבנית בכל מרחב ההשפעה שלו, כאשר ביטולו יאפשר איחוי המרחב הציבורי. השיקוע תוכנן כדי לאפשר מעבר מהיר ונוח לרכב הפרטי וכתוצאה מכך הכיכר הוגבהה ונותקה משד' בן גוריון ממזרח ומחוף הים ממערב. התוצאה היא מעבר הולכי רגל נחות, גם אם הוא לא כולל חציית רחוב.	
--	---	--

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
2	עמותת אדם טבע ודין	אורטל סנקר

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
המתנגדת קוראת לוועדה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית לפי המפורט להלן: 2.1 כיכר אתרים היא שטח ציבורי פתוח ולכן הפיכתה לשטח פרטי עומדת בניגוד לתכנית תא/5000. על הוועדה לבחון מחדש את ייעודי הקרקע בתכנית, תוך ביטול הפיכתה של הכיכר משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח. א. הכיכר תוכננה כשטח ציבורי לצמיתות שגם צריך היה להירשם ע"ש העירייה. ב. הפיכת כיכר אתרים לשטח פרטי פתוח תאיים ובסופו של יום תמנע את השימוש הציבורי באזור, בעוד היא תהפוך את כלל המרחב הציבורי לשירותם של קומץ אנשים בעלי ממון. חופי הים בישראל הם משאב טבע ייחודי ומוגבל לשימוש כלל הציבור וחובתן של הרשויות	אין מחלוקת לגבי השימוש הציבורי המתקיים במפלס הכיכר לפי מצבה המאוס, ולא לגבי סמכותה ואחריותה של הוועדה לעניין הייעוד שצ"פ. אבל טוענים המתנגדים כשהם טוענים כי יש לשפוט את שטח הכיכר כשצ"פ ולפיכך לטעון שהתכנית המופקדת סותרת את תכנית המתאר תא/5000. א. ראה מענה לטענה בהתנגדות קודמת 1.1 ב. ראה מענה לטענה בהתנגדות קודמת 1.1(ז) ו 1.3(ב). ובנוסף יובהר – החוק אכן הציב מגבלות לפיתוח החוף והתכנית עומדת בכולן. התכנון תואם את התכנון שנקבע בתכנית הכוללת תא/5000 שתואמה עם התכנון הארצי לחופי הים הרלוונטי לעת עריכתה, היא אושרה בוועדה המחוזית ועמדה גם לאישור הולחו"ף, שניהם מוסדות תכנון שאינם מקומיים ושייכים	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 0021 - 24	
--	--

	לשלטון המרכזי. ג. ראה מענה לטענה בהתנגדות קודמת 1.9. ובנוסף – תכנית המתאר אפשרה לוועדה המקומית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית (ראו סעיף 4.2.1(ג) לתכנית המתאר), וכך נעשה בתכנית זו כברבות אחרות. תכנית העיצוב אינה משנה את התכנית הסטטוטורית וכל עיסוקה הוא בפן העיצובי ובפיתוח בהתאם לשמה. תכנית העיצוב מובאת לפיתוח של הוועדה המקומית כך שכל סוגיה נתונה לשיקול דעתה והיא רשאית לאשר אותה או שלא, ללא משוא פנים ובאופן שקוף לציבור. התכנית קובעת במפורש את הדגשים לתכנון הפיתוח המפורט. סימון זיקת ההנאה בתשריט הוא מחייב, תתאפשר אך ורק תוספת שטח לזיקת ההנאה ולא גריעה ממנו. סעיף 6.1.12 לתכנית נועד להבטיח שזיקת ההנאה הסופית תקבע עד חזיתות המבנים כפי שיתוכננו בתכנון המפורט, ולא עד קו הבניין המותר, כפי שמסומן בתשריט. סעיף 6.1.7 אינו מונע שליטת הוועדה המקומית על פירוט הפיתוח. נספחי התכנית מנחים כפי שנעשה בכל תכנית, לפי נוהל מבא"ת ולפי ההיגיון התכנוני שלוקח בחשבון שפירוט יתר-מחייב בשלב התב"ע יפגע למעשה בעצמו באיכות התכנון ובאיכות המרחב הציבורי. ד. אין סתירה בין ההוראות החלות על השטח הציבורי בתכנית לבין המגבלות וההוראות שתכנית המתאר שמה על סימול כיכר – כך לסעיף השימושים ולסעיף הרח"ק שמתאפשרים. הסימול במתאר עניינו השימוש הפונקציונלי של השטח כשטח לשימוש הציבורי אך אין בקביעת התכנית שטח פרטי פתוח כדי לפגוע בהוראות אלה. יש לציין שהתכנית כוללת גם שטח ציבורי בייעוד כיכר עירונית. למרות טענת המתנגדים, גם בתשריט תכנית המתאר מופיעות כיכרות באזור ייעוד סחיר ואף בבעלות פרטית. ה. יובהר שאין מחלוקת בעניין הציבוריות של הכיכר וסביבתה והתכנית ממששת את היעודים הציבוריים הקבועים בתא/מק/5057. מימוש הציר הירוק העירוני הינו	להבטיח זאת. ג. עיצוב השטח הפתוח אינו בסמכות העירייה. הוראות התכנית קובעות כי סוגיות ציבוריות רבות מוסדרות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית שאינה סטטוטורית, אינה עומדת להתנגדות הציבור ויש בה גמישות רבה מידי. סעיף 6.1.12 קובע שבתכנית העיצוב ייקבע מיקום זיקת ההנאה שבתכנית ובכך סותר את ההוראה שזיקת ההנאה תקבע בכל שטח השפ"פ ויימנע מהעירייה את היכולת להפעיל את סמכותה. סעיף 6.1.7 יאפשר ליזם למנוע השפעת העירייה על המעברים והמפלסים בפיתוח. נספחי התכנית הם מנחים, למעט קווי הבניין בנספח הפיתוח. יש לקבוע הליך שיתוף ציבור לתכנית העיצוב. ד. הכיכר מסומנת בתכנית המתאר בסימול כיכר. התכנית המופקדת סותרת את ההוראות הנוגעות לסימון זה ובכך הפיכת הכיכר לשטח פרטי עומדת בניגוד להוראות תא/מק/5000. סעיפים 1.6 ו-3.6 בתכנית המתאר קובעים שכיכר היא מרחב ציבורי והמקומות בהם מסומנות כיכרות בתכנית מעידים על ייעודה הציבורי הפתוח. ה. חלק מהתכנית בתחום הייעודים המתאריים "חוף הים", "עורף החוף" ו"ציר ירוק עירוני", כל אלה מובילים למסקנה שהציבוריות של הכיכר וסביבתה, על שימושיה השונים הוא עיקרון בסיסי ומהותי לפי תכנית המתאר, כאשר הוראות התכנית המופקדת סותרות את המתאפשר בייעוד זה. ו. הפיכת הכיכר לשטח פרטי עומדת בניגוד לחובת העירייה להבטיח כמות מינימלית של שטחים פתוחים לתושביה. רובע 3 אליו מקושרת הכיכר נמצא בחסר של שטחים פתוחים.
--	--	---

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	למעשה המטרה שהמרכז התכנית בתחום הקבוע בעורף החוף התכנית קובעת שטח פרטי פתוח שהציבוריות בו מובטחת בזיקת הנאה ואף אינו כולל בניה כלל, גם לא בתת הקרקע. לגבי כיכר עירונית ראה מענה בסעיף הקודם להתנגדות זו. למען הסדר הטוב יובהר כי התכנית אינה בתחום "חוף הים" לפי תא/מק/5000. הנה כי כן עקרון הציבוריות זהו אכן עיקרון בסיסי ומהותי בתכנית. במצב הדברים הקיים הפתרון שמציעה התכנית הוא זה שיאפשר את ציבוריותה של הכיכר באופן מיטבי ואף איכותי מזה הקיים היום. ו. ראו מענה להתנגדות 1.3(א).	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.10(ד) ובנוסף - שטח כיכר אתרים מוגדר בתכנית המתאר בייעוד מוטא מלונאות ומגורים בבנייה רבת קומות, כמו כל רצועת הבינוי הראשונה מול חופי מרכז תל אביב. ייעוד זה, כמו כל תכנית המתאר תא/מק/5000 מאושר ומתואם עם התכנון הארצי. ולכן מתאפשר בה תכנון מעורב שימושים הכולל גם מגורים. א. ישנו מרחק בין הצהרה מתוך תמלול דיון שנערך ב2013 לבין הייעוד שנקבע ואושר בסופו של דבר ב2016 יחד עם תכנית המתאר כולה על ידי הועדה המחוזית – ייעוד מגורים ומוטה מלונאות. זאת, ללא תלות בהחרגת כיכר אתרים שנדונה בולחוף בשנת 2020, אז הוחלט למחוק את הסעיף המחריג את הרח"ק והגובה בכיכר אתרים מעל המותר בייעוד המגורים מוטא המלונאות שלאורך חופי מרכז העיר (עד רח"ק מירבי 7.5, במקום עד 6. וגובה מירבי 40 קומות, במקום עד 25). בניגוד לעולה בהתנגדות, סעיף ההחרגה שמתיר מגורים בשטח כיכר אתרים לא נפסל ונמחק, זאת לפי החלטת המועצה הארצית. ב. ראה מענה לסעיף 1.2(ה). ג. הטענה כי השימוש למגורים עומד בסתירה לאופייה הציבורי של כיכר אתרים הוא מופרך, כאשר שימוש המגורים בכל עיר משיק למרחבים ציבוריים פעילים רבים ככיכרות, רחובות, גינות ועוד. זאת במהות העיר. יובהר כי החלטת המועצה הארצית בתכנית תא/מק/5000 לעניין כיכר אתרים היא שהותרה במפורש את השימוש למגורים במרחב כיכר	2.2 אין לייעוד מגורים בקו הבנוי הראשון לים. א. בדיוני הולחוף בעניין תכנית המתאר תא/מק/5000 (2013) מצהירה נציגת העירייה שהבנייה בחזית הראשונה והשנייה לחוף היא בנייה שמתרכזת באזור מוטא מלונאות בלבד. כמו כן הוצג שאזור מגורים מיועד להיבנות רק בעורפה של הסביבה החופית. ההחרגה של הרצועה המערבית לרח' אליעזר פרי ושל כיכר אתרים בתכנית המתאר, כך שיתאפשר לייעוד בהם שטחים למגורים, לא אושרה על ידי הולחוף, שקבעה זאת בהחלטה מיום 19.02.20. ב. ייעוד המגורים המתוכנן עומד בניגוד לעקרונות הקבועים בתמ"א 1 ובחוק השמירה על הסביבה החופית. התכנית מאפשרת מבני מגורים בחזית הראשונה לקו המים ב"תחום הסביבה החופית" לפי הגדרתה בחוק החופים, היינו בתוך 300 המ' מקו המים. יתר על כן מבנה A202 בתכנית המופקדת מצוי ב"תחום חוף הים" לפי הגדרת החוק, היינו בתוך 100 מ' מקו המים. ג. השימוש למגורים עומד בסתירה מובהקת לאופייה הציבורי של כיכר אתרים ועלול לפגוע בשימוש הציבורי באזור – יש לשער שהתושבים העתידיים

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	אתרים. עוד יצויין שכבר במצב הקיים היום קיימים מגורים בצידה המזרחי של הכיכר. ד. השיקול הכלכלי הוא רכיב שנלקח בחשבון ומשפיע על התכנון, על כל תכנון, אך אין בכך כדי לטעון שהוא מוביל אותו. העקרונות התכנוניים שהובילו את התכנית המופקדת מנומקים היטב ומגובים בטענות תכנוניות מובהקות. יחד עם זאת, ללא היתכנות כלכלית לא ניתן להוציא לפועל תכנית חדשה, בפרט תכנית בסדר גודל ומורכבות כזאת. ההיתכנות הכלכלית הינה קריטית למימוש הפרויקט ואין בכך פסול או טעם לפגם, ואף להיפך. חובתו של מוסד תכנון היא לבדוק גם את ההיתכנות הכלכלית של תכנית, שאחרת אין כל טעם בהכנתה. ההתכנות הכלכלי של הפרויקט תפעל לטובת רווחת כלל הציבור ולא להיפך, כפי שעולה מההתנגדות. השאיפה לשמר מצב קיים קלוקל שאינו מיטבי מבחינת השטח הציבורי ומבחינת היבטים עירוניים נוספים, אינה משרתת את הציבור הרחב, רווחתו או טובתו. ה. המגדל הדרומי מבין השניים שבחזית המערבית של התכנית מיועד למלון בסדר גודל משמעותי מאד ויתפוס מקום מרכזי בשדרת בתי המלון שבחופי מרכז העיר. הוא יכלול שירותים מלונאיים נלווים משמעותיים ובעלי אופי ציבורי, דבר שלא מתאפשר ברוב מלונות רצועת החוף. בנוסף לו, המבנה שמתוכנן בדופן המזרחית של התכנית, מזרחית לרחוב, ישמש גם הוא כמלון, בעל מאפיינים מרקמיים ובמיקום מרכזי, כך שסביר שהוא יתפוס בעצמו מקום משמעותי בתמהיל המלונאות העירוני. טוב עושה התכנית שהיא יוצרת בעצמה מגוון מלונאי, זאת כחלק מאסטרטגיה עירונית ליצירת מענה מגוון לצרכי התיירות בעיר. ו. ראו מענה בהתנגדות קודמת 1.1(ז) ובנוסף יובהר - המועצה הארצית והולחו"ף קבעו שתיהן כי דיון בועדה המחוזית יידרש רק אם תעמוד הועדה המקומית על דעתה כי התכנית צריכה להיות ברח"ק הגבוה מ 6 ובגובה גבוה מ 25 קומות, אחרת הסמכות נותרת מקומית. מאחר ולא נעשתה חריגה	במקום ידרשו שלא לקיים בכיכר פעילות ציבורית, במיוחד כזו הכרוכה בהתאספות או בגרימת רעש. ד. השיקול הכלכלי הוביל את התכנון. ה. בעוד המגורים בתכנית ממוקמים בחזית החוף, מבנה המלונאות נדחק מזרחה לכביש. אם יאושר שימוש מגורים יש לדחוק אותו מזרחה. ו. ועדת הערר קבעה כי נדרש דיון בועדה המחוזית. ז. התכנית לא לוקחת בחשבון את חשיבות המרחב הציבורי, שהשיקולים בעניינו מתעלמים. לא רווחת הציבור וטובתו היא שעומדת בבסיס התכנית. שני המגדלים יחסמו את הגישה החופית ואת המבטים מהעיר לחוף ולהיפך.
--	--	--

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	מרח"ק 6 או מגובה 25 קומות, וגם שאר הוראות תכנית המתאר ממומשות, לא נדרש דיון בועדה המחוזית. ז. ראו מענה בהתנגדות 1.3(ג) ובנוסף ייאמר כי הטענה שהמגדלים יחסמו את הגישה לחוף ואת המבטים מהעיר לחוף ולהיפך אינה נשענת על התכנון המופקד והיא ביטוי ל"מבט על" מנותק מהולך הרגל.	
לקבל את ההתנגדות חלקית לעניין הקטנת תכסיות, בהתאם למפורט בהתנגדות קודמת 1.4	ראו מענה בהתנגדות 1.4(ב) ראו מענה בהתנגדות קודמת 1.10(ט). כמו כן יובהר כי ההתנגדות נסמכת על תכנית אחרת שנשקלה בעבר בכיכר אתרים ואינה רלוונטית עוד. המגבלה לתכסיות של עד 800 מ"ר היתה רלוונטית לתכנית שנגנזה. מדובר כעת בתכנית חדשה עם נתונים תכנוניים וכלכליים שונים.	2.3 תכסיות המגדלים רחבות מכפי שנטען בעבר שיהיו והן פוגעות במבטים אל הים. התכסיות הולכות ומתרחבות כלפי מעלה, תכנון אשר חוסם את המבטים.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות קודמת 1.10(א).	2.4 גובה המגדל גדול מכפי שמתאפשר בתא/5000 לפי מניין הקומות והגבהים הטיפוסיים שתכנית המתאר מאפשרת.
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית מבטיחות את הקמת השימוש המלונאי במספר דרכים ולאורך שלבי התכנון והביצוע: היתר הבנייה להקמת המבנים והשימושים בתחום התכנית יהיה אחד וינתן בהינף אחד (סעיף 6.13 (1)ב בתכנית המופקדת) כאשר תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת השימוש המלונאי, אישור משרד התיירות לשטחי המלונאות ורישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות (סעיפים 6.13 (2)טו, ח, ה). תכנית שלביות הביצוע וההסדרים הזמניים, אשר תוכן ותאושר על ידי הועדה המקומית כבר בשלב תכנית העיצוב, יבטיחו גם הן התקדמות משולבת של הבנייה לשימושים השונים. ככלל, קובעת התכנית כי תנאי לאכלוס המגורים יהיה איכלוס המלונאות (סעיף 6.14 (2)). בסעיף זה נקבעה הוראת הגמישות אליה מתייחסים המתנגדים. כמפורט מעלה, ההתניות בתכנית יבטיחו קידום השימוש המלונאי במקביל לשאר השימושים לאורך כל שלבי התכנון והמימוש כך שסעיף הגמישות מתאפשר רק לשלב ההקמה הסופי, כשכלל המבנים	2.5 הוראות התכנית לא מבטיחות את הבנייה למלונאות כיוון שהן מאפשרות באישור מה"ע לאשר היתרי אכלוס בשלבים שונים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 2021-0021	דיון בהתנגדויות

	והשימושים יהיו בשלבים מתקדמים, בהם לא סביר שתמנע השלמת המימוש. עוד נקבע בתכנית כי תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור משרד התיירות לשטחי המלונאות ורישום היחידות המלונאיות בכל אחד מתאי השטח בבעלות אחודה (סעיף 6.14 (7)), רישום שיכול וייקח זמן רב בזמן בו כבר הושלמה הבנייה ויכול שיעכב שלא לצורך את איכלוס חלקים אחרים בתחום התכנית – זאת כדוגמא למצב בו אישור בשלביות האכלוס יכול להיות רלוונטי. במסגרת סמכותו של מהנדס העיר לאפשר את השלביות באכלוס נמצאת גם אחריותו לעשות כן כשמובטח ממצב הדברים שהשלמת הבנייה למלונאות תושלם גם היא.	
2.6 הוראות התכנית מאפשרות מגורים במגדל הדרומי לאחר אישור התכנית ניתן יהיה לשנות את הרכב השימושים בתכנית לרבות הקצאת מגורים במגדל הדרומי.	אין מניעה לעירוב שימושים במגדל. התכנית כוללת הוראות שמבטיחות תפקודו הבלתי תלוי בשימושים נוספים ככל שיתקיימו באותו המבנה. זכויות הבנייה בתכנית לשימושי המגורים והמלונאות נקבעו בתכנית ולא יוכלו להשתנות כך שהתמהיל ביניהם יהיה 50/50. האפשרות להקצאת מגורים בבניין הדרומי תהיה במסגרת זכויות אלה ולא תוכל להיות בנוסף. האפשרות נקבעה כיוון ששטחי מלונאות משמעותיים מתפרסים גם במפלס הטיילת ובמבנה המלון המרקמי כך שייתכן ובמהלך התכנון המפורט יהיה צורך לשלב חלק משטחי המגורים במגדל המלונאות. אם תמומש אפשרות זו אז תחוייב לפי הוראות התכנית הפרדת מערכות מלאה בין השימוש המלונאי למגורים, לא תתאפשר זליגה בין השימושים ולא תהיה פגיעה בשימוש המלונאי. בתכנית בעיר בפרט לאורך רצועת החוף קיימות דוגמאות רבות לעירוב שימושים כזה עם ההפרדה מחייבת כזו, זאת היכן שמאפייני התכנון יצרו את הצורך לכך.	לדחות את ההתנגדות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
3	הברפלד דוד ואחרים	יפעת סולל

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
ההתנגדות מוגשת עבור ציבור תושבי ת"א-יפו, חתמו עליה מעל 1,000 תושבים. להלן טיעוני ההתנגדות:		
3.1 התכנית הנדונה מנוגדת לחלוטין לרצון הברור של ציבור תושבי העיר שחוזר ומביע את דעתו נגד התכנית	ראו מענה בהתנגדות 1.2 (ד)	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 0021-24	
--	--

		שעיקרה בנייה של מגדלים מאסיביים ממש על קו המים במקום שטח ציבורי פתוח. דבר מתוך מה שהעלו תושבי תל אביב במפגש שיתוף הציבור שהעירייה יזמה לא מצא את דרכו לתכנית שהופקדה. תושבי העיר רואים את הפוטנציאל הגלום במקום ומצפים לתכנית שתטיב עם המרחב, עם העיר ועם ציבור התושבים. התכנית היא תוצאה של כוונה להשביח את שטח כיכר אתרים למען בעלי העניין, ולא לטובת תושבי העיר.
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לטענת המתנגד, התכנית המוצעת כוללת שטחים ציבוריים שונים בהיקף גדול מאשר היקף שטחי ההצמדה במצב הקיים. שטחים אלו כוללים הצמדות של שפ"פ, שטח פתוח בייעוד עירוני מעורב וחניון ציבורי וחלקם אף יוקצו לעירייה כשטחי קרקע בבעלות מלאה ככיכר עירונית ודרכים ומבנה ציבור. כך שהשטחים שיוקצו לעירייה אף איכותיים ממעמדם הניכסי כיום. משאין גריעה בשטחי הציבור, ההוראות בדבר העברת שטחי ציבור בפקודות העיריות אינן רלוונטיות. כמו כן יצוין כי טבלת האיזון מערכה על פי תקן 15 והיא כוללת התייחסות לשטחי קרקע בלבד. לפיכך אין מקום לפרט בטבלה את שטחי ההצמדה הציבוריים. וכאמור לעיל כיכר אתרים הינו מבנה מורכב שקיבל ביטוי כבית משותף בנסח הטאבו. גם התכנית התקפה 1211ב התייחסה אל התחום כמבנה מורכב מכמה מפלסים בייעודים שונים, כך שיייעוד הקרקע למדרכה/טיילת/כיכר הינו ייעוד הרלוונטי עבור מפלס אחד בלבד. לפיכך גם השטח של המפלס העליון נרשם באופן של הצמדה.	3.2 התכנית המופקדת מאבדת שטחי ציבור ללא תמורה כספית. עורכי טבלאות האיזון התעלמו שלא כדין משטחי הציבור הרבים וערכם. בעוד שכיום מחזיק הציבור במרבית שטחי הכיכר, לפי הטבלאות הוא יקבל רק 0.21% מהשטח. העברת שטחי ציבור על פי דין מוסדרת בפקודת העיריות, כאשר בתכנית נעשה ניסיון לעקוף את פקודת העיריות תוך שימוש שלא כדין בחוק התכנון והבנייה.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות 1.3(ב).	3.3 התכנית מציעה שאחד הציורים המרכזיים בעיר – מרחוב הירקון ושדרות בן גוריון אל הים - יהיה בבעלות פרטית. המציאות ברחבי העיר מעידה שמהסכמי זיקות הנאה יוצא הציבור מקופח ונפגע. מלמדת שהגדרת זיקת הנאה ממנה הציבור תמיד יוצא מקופח ונפגע.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענים להתנגדות 1.6(ד-ה) ו1.10(יג) עוד ייאמר – הרעיון התכנוני ליצירת רצף מרחבים ציבוריים במפלס רחוב הירקון לא רק שלא יתבטל אלא שמימושו יתאפשר בצורה מיטבית מאשר במצב הקיים. עם ביטול השיקוע יצור הרחוב החדש רציפות	3.4 התכנית המופקדת תבטל את העיקרון הקיים של ההפרדה המפלסית בין הולכי הרגל ורוכבי האופניים לבין הרכב, מה שיפגע במשתמשים אלה ויגביר את חוסר הבטיחות. לא נעשה סקר הולכי רגל

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	איכותית הרבה יותר להולכי רגל, אשר היום נאלצים להתמודד עם הנתקים וההפרדות שיוצר השיקוע. המרחב הציבורי שיוצר במפלס הרחוב ובחזית הים בתחום התכנית יחזק בצורה משמעותית את הרעיון. הגשר המחבר לגן העצמאות יתחדש, בעוד היום הוא מהווה מבנה מסוכן.	ולא ניתן לערוב שמפגש כזה יתפקד כהלכה. יתבטל ההיגיון התכנוני המקורי ליצירת 'טיילת עליונה' במפלס אחד מצומת הירקון-גורדון, מהמלונות שדרומית לכיכר, כיכר אתרים ועד גן העצמאות. על העירייה ליצור פרוגרמה כוללת חדשה למרחב.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות קודמת 1.10 (ד) ו-2.21.	3.5 התכנית מתירה לראשונה בעיר תל אביב שימוש למגורים על חוף הים.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקטנת תכסיות, כמפורט בהתנגדות קודמת סעיף 1.4	ראו מענה להתנגדות קודמת 1.5 (ב) ו-1.41 (ב)	3.6 נפח הבנייה המוצע גדול וחריג לסביבתו, בעל השפעה אקלימית שלילית – צל ורוחות – על סביבתו. התכסיות רחבות פי 2 מתכסיות המלונות הסמוכים.
לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה לעשות איחוד וחלוקה גם כשמדובר בבתי משותפים, איחוד וחלוקה בתכנית פינוי בינוי של בתי משותפים מחייב את הקצאת הבעלים במגרשים שונים במסגרת טבלאות ואיזון.	3.7 השימוש בסעיף 121 לחוק עליו מתבסס האיחוד והחלוקה של התכנית שלא בהסכמת בעלים, אינו חל על כיכר אתרים כיוון שהיא בית משותף הממוקם על מגרש בודד.
לדחות את ההתנגדות	פירוק הבית המשותף הכולל עסקים שונים, חניון ובית מלון הינה רק באמצעות הלכת מרכזים מכיוון שנדרשת הערכה שמאית של כל אחת מתתי החלקות של הבית המשותף.	3.8 תחולת הלכת מרכזים הינה הבסיס המשפטי עליה מושתתת התכנית כולה, אלא שאין תקדים משפטי לתחולה של הלכה זו על בית משותף בטרם נהרס.
לדחות את ההתנגדות	המצב העתידי במרחב מוסבר במדיניות התכנון המאושרת למרחב כיכר אתרים, בריכת גורדון, מרינה ת"א והמלונות הסמוכים להם. מדיניות זו קבעה שכל התכנון במרחב, בפרט במלון קרלטון, יהיה במסגרת תכנית המתאר. ראו מענה מפורט להתנגדות 9	3.9 הוצאת מלון קרלטון מהתכנית מונעת הבנה של המצב העתידי המרחבי. הוצאת המלון אינה אפשרית במישור התכנוני (יידרשו שינויים משמעותיים בקרלטון), הקנייני (מלון קרלטון בעל זיקת הנאה הנדרשת לתפקודו בחניון כיכר אתרים) והמשפטי (בעלי מלון קרלטון מחזיקים בזכויות גם בכיכר אתרים עצמה).
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בהתנגדות 1.10 (י)	3.10 התכנית מבטלת מקלט ציבורי ואינה נותנת פתרון חלופי.
לדחות את ההתנגדות	התכנית מיטיבה עם המגרשים הסובבים ועם הציבור כולו ומכל מקום, בהתאם להוראת החוק הועדה דרשה כתנאי להפקדה כתב שיפוי שנחתם על ידי היזם. כמו כן ראו מענה להתנגדויות 8.3 ו-9.6	3.11 אישור התכנית יחשוף את וועדת התכנון ואת הקופה הציבורית לסיכון עצום הכרוך בתשלום פיצויים לבעלי נכסים סמוכים.
לדחות את ההתנגדות		3.12 התנהלות העירייה לאורך שנים בכל הנוגע לכיכר בכלל ובקידום התכנית בפרט לוקה באי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24ב'	דיון בהתנגדויות

א. העירייה חוייבה ע"י בית המשפט להביא לתיקון כשלים בטיחותיים וקונסטרוקטיביים, לפעול לתאורה ולניקיון – התחייבויות שלא עמדה בהן. ב. מכירת החניון נעשתה ללא מכרז. בית המשפט העליון דחה עירעור העירייה לעניין זה. ג. החרגת שטח הכיכר בתכנית תא/5000 נעשתה בניגוד לדין. ד. שטח ציבורי עבר שלא כדין וללא היתר למלון מרינה. ה. לא ניתן היתר לעסק שבעליו סירבו למכור אותו וזאת למרות קביעת בית משפט ו. הוולחוף קבע כי התכנית מקודמת ללא מסד נתונים מספק וראוי שתקודם בהליך סטטוטורי מסודר. ז. הפקדת התכנית עומדת בניגוד לחוק שמירת הסביבה החופית והוראותיו בדבר הצורך באישור הפקדה של התכנית בסביבה החופית. ח. נעדרת שקיפות ההליך שהוביל לתכנית זו, באיזה אופן נבחרו היזמים, מי הם, מה תנאי ההתקשרות העסקית בינם לבין עיריית תל אביב יפו ועוד.	א.ה. הן הטענות שאינן רלוונטיות לעניין התכנית המופקדת. ו. ראו מענה בהתנגדות 1.1(ה). ז. ראו מענה בהתנגדות 1.2(ה). ח. ההליך התכנוני נעשה כדין. האפשרות ליזום תכנית מתאפשרת ע"י כל בעל עניין בקרקע. הועדה תקדם את התכנית כאשר היא תואמת את מדיניות התכנון שלה ובעלת מטרות ותועלות ציבוריות ראויות. קידום תכנית אינו הליך עסקי ואין כל התקשרות עסקית הנובעת מכך. עם זאת כאשר ישנם שימושים ציבוריים בתחום התכנית העיריה מתקשרת בהסכם עם היזם/בעלי הקרקע לצורך ביצוע ותפעול של שימושים אלו.
--	--

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
4	ברוך יוסקביץ	עידית סולסקי לב ארי
	תושב המתגורר בסמוך לכיכר אתרים	

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית במתכונתה מהווה טעות תכנונית שתביא לפגיעה קשה ובלתי הפיכה באזור.		
4.1 התכנית מהווה סטייה מתכנית המתאר הכוללת תא/5000 וככזו אינה תכנית בסמכות הועדה המקומית:	א. ראו מענה בהתנגדות 1.3(א)	לדחות את ההתנגדות
א. התכנית אינה נותנת מענה לצרכי		

מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - - '24-0021	התוכן
--	--------------

	ראו מענה בהתנגדות ב. 1.1(ו) ג. ראו מענה בהתנגדויות 2.1(ד) ד. ראו מענים בהתנגדות 1.1 (ג,ה,ז,ח) להסברים מדוע התכנית אינה הופכת שטח ציבורי לשטח סחיר ומדוע אין מניעה שהועדה תאשר את הכלול בתכנית	הציבור כנדרש בתכנית המתאר - התכנית לא הקצתה שטח ציבורי מספק למבני ציבור : על רקע מצוקת שטחי הציבור ברובע 3, ולפי הוראות תכנית המתאר ומסמכי הרקע שלה, יש להקצות בתחום התכנית כ 5,300 מ"ר שטח קרקע בייעוד מבני ציבור (שטח חום) בחישוב של 5.3X1000 , או לחילופין להקצות בתכנית שטח מבונה חליפי לצרכי ציבור של $2.7 \times 5,300 = 14,310$ מ"ר. התכנית לא הקצתה שטח ציבורי פתוח מספק : ההקצאה הנדרשת לפי תא/5000 היא 8,000 מ"ר שטח קרקע לפרויקט עצמו. לכך יש להוסיף את היקף השטחים הפתוחים המאושרים כיום בתכניות – 10,770 מ"ר. סה"כ נדרשת התכנית להקצות 19,000 מ"ר שטח ציבורי פתוח, בעוד התכנית קובעת שטח פרטי פתוח ובהיקף 4,807.84 מ"ר בלבד. ב. מהחלטת הולחו"ף מיום 20.02.19 ניתן להסיק בוודאות כי על התכנית להיות נדונה בוועדה המחוזית. הועדה ציינה כי אינה שוללת מראש בינוי מגדלים בהיקף גדול יותר מהקבוע במסגרת תא/5000, אך הוסיפה שהדבר יכול להיעשות לאחר שהועדה המחוזית תבחן את הנושא במסגרת הליך סטטוטורי של תכנית מפורטת. ג. בתכנית המתאר תא/5000 סומן באזור כיכר אתרים סימול של כיכר עירונית אשר אינו יכול להיות ממומש כשטח בזיקת הנאה בלבד. לפי תכנית המתאר כיכר עירונית לא יכולה להיות ממומשת כשטח בזיקת הנאה בלבד. בסעיף 3.6.1 לתא/5000 מוגדרים האזורים המוגדרים כמרחב ציבורי, ביניהם כיכר עירונית "...וכן ייעודים דומים שמהותם שטחים ציבוריים פתוחים...". כיוון שזיקות הנאה לציבור אינן עונות למהות של שטחים ציבוריים פתוחים, סותרת התכנית המוצעת את תכנית המתאר. ד. לוועדה המקומית ניגוד עניינים מובנה כיוון שהעירייה נהנית עיקרית מהפיכת שטח ציבורי לשטח סחיר שהכניס ועוד יכניס לקופתה כסף רב. לפיכך צריכה הועדה המקומית להפקיד את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
--	---	--

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0021
---	---

לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.10 (ז)	4.2 הכיכר המוצעת אינה יכולה לתפקד ככיכר עירונית. בעוד טוענת העירייה כי בשטח הפתוח יימנעו שיפועים משמעותיים ומעקות שנלווים להם ושישופר קישור הולכי הרגל ממפלס השדרה לים, לא פירטה העירייה את מצב הדברים שיאפשר זאת מעבר לתרשים סכמתי. השיפוע הגבוה שיווצר בשטח זה יחייב כמות משמעותית של מעקות ולא יאפשרו כלל שהיה או בילוי במתחם.
לדחות את ההתנגדות	א. ראו מענה להתנגדות 1.1 (א) ב. ראו מענה להתנגדות 3.2 ג. הזכויות הסחירות בתכנית קיבלו תמורה במסגרת טבלאות ההקצאה, כאשר שטחי ציבור לא מתקבלים תמורה בגינם וכך נהג שמאי התכנית וההקצאות ניתנו בהתאם לחלקו היחסי של כל תת חלקה ד. ראו מענה להתנגדות 1.1(ו)	4.3 הפרשנות לפיה שטח הכיכר אינו שטח ציבורי אלא שטח סחיר, מופרכת ואין לה על מה להסתמך: א. כך עולה באופן חד משמעי מתשריטי והוראות התכניות הרלוונטיות – 1211, 1211א, 1211ב – היא מסומנת ביעוד "מדרכה ככר או טיילת" בשטח של 11,800 מ"ר וע"פ התכנית הראשית היא מיועדת להפקעה ולהרשם ע"ש עיריית ת"א-יפו בהתאם לחוק. השטחים המסחריים במפלסים שתחת הכיכר הציבורית לא מסומנים בתשריט, הם משויכים לשטחים המיועדים לאזורים המסחריים שכן מופיעים בתשריט והזכויות לגביהם ניתנו בטבלה שבתשריט ובמ"ר ולא באחוזים כיוון שהם ניצול של שטחים מתים בתכנית. ב. ע"פ מסמכי הבית המשותף מוצמדים שטחי רחבה, כבישים, מדרכות, מעברים וכיכר עירונית לתת-חלקה 77 הרשומה ע"ש עיריית ת"א-יפו. בטבלאות האיזון של התכנית המוצעת לא ניתן שווי לשטחים אלו וחלקה של תת-חלקה 77 בזכויות נקבע בהתאם ועומד רק על 0.21%. החניון נרשם כתת חלקה 7. ג. אכן במסגרת תכנית חדשה יש להקנות זכויות חלופיות לשטחים המסחריים תחת הכיכר, כיוון שהם שטחים בנויים שנבנו כחוק. אולם זכויות אלו צריכות להינתן לפי תחשיב שמאי, ולא בחישוב משטח המגרש הציבורי. סך הזכויות שיש לתת תמורתם הוא כ-2,600 מ"ר של מסחר ולא מעבר

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	לכך. ד. בהחלטת הולחו"ף מיום 20.02.19 נכתב כי הועדה התרשמה כי לא הוצגה בפניה תשתית עובדתית ותכנונית מספקת שתהווה בסיס להעצמת הזכויות במתחם (ובהמשך – באופן החורג ממדיניות תא/5000 בקו החוף) ה. אחוזי הבנייה שניתנו למגרש הכיכר הם שוליים, כך שניתן להסיק שהייעוד בכיכר אינו שירותים מסחריים ולא ניתן לחשב ממנו זכויות בנייה כפי שעושה התכנית. ו. בהתייחסויות לנושא ציבוריות הכיכר יש להבחין בין הנושא התכנוני, דהיינו פרשנות התכנית החלות, לבין הנושא הקנייני, המבוסס על רישום הבית המשותף. בסמכות הועדה המקומית לדון אך ורק בנושאים תכנוניים ואל לה לדון בנושאי קניין שדינם להבחן במישור הקנייני-משפטי בין הצדדים הרשומים כבעלים בבית המשותף.	ה. הייעוד במפלס הכיכר הוא ציבורי ולא נטען אחרת. תחתיה ומעליה נמצאים מפלסים נוספים בהם ייעודים מסחריים וניתן ללמוד שהקרקע סחירה. זכויות בנייה מחושבות לפי ייעוד הקרקע במצב המוצע ולא זה המאושר. ו. אכן הנושאים התכנוניים והקנייניים מעורבבים בשטח כיכר אתרים מיסודה, סבך אותו מבקשת תכנית זו להתיר. בסמכות הועדה אישור מסמכי האיחוד והחלוקה שעניינם במובנים רבים קנייני. במסגרת זו היא עוסקת גם בסוגיות הקשורות בבית המשותף, כפי שעולה ברבות מההתנגדויות שהוגשו לתכנית.
לדחות את ההתנגדות לתקן טעות סופר בהפניה מסעיף השפ"פ 4.2.2 א(ב) לסעיף זיקת ההנאה, שם הופנה לסעיף 6.5 במקום סעיף 6.6.	א. ראו מענה בהתנגדות 1.3 א(א). ב. לא ברורה הטענה כיוון שכל ההוראות מופיעות בתקנון התכנית - ההוראות למאפיינים התכנוניים לזיקת ההנאה שחופפת לשפ"פ מופיעות בסעיף 4.2, שם מפורטות מטרותיו והגדרתו בסעיף השימושים ובסעיף הוראות הפיתוח. הוראות הרישום לזיקות ההנאה והמאפיינים שלהן – בכלל זה זיקת ההנאה שעל השפ"פ לזיקות ההנאה שבייעוד העירוני המעורב שנוספות על הראשונה - מפורטות בסעיף 6.6 (זיקות הנאה). תנאי שמבטיח רישומן מופיע בסעיף 6.13.2 ב' (תנאים בהליך הרישום). תנאי לרישום בפועל מופיע בסעיף 6.14.5 (תנאים למתן תעודת גמר). זיקות ההנאה מסומנות בתשריט הראשי והיקפן כמופיע שם הוא מחייב, בכלל זה זיקת ההנאה שעל השפ"פ. בסעיף 4.2.2 א(ב) נכתב במפורש כי "שטח השפ"פ יסומן כולו בזיקת הנאה..." הסיבה להתליית תחום זיקות ההנאה שירשמו בתכנית העיצוב היא כיוון	4.4 התמורה הציבורית בתכנית החדשה אינה מספקת: א. התכנית מייעדת שטח לכיכר עירונית, זאת בשטח חסר של 1,572.52 מ"ר (ת.ש. 301 ו-302), בחלקו בתחום שד' בן גוריון הקיימת ובחלקו בתחום המאושר בתכנית התקפה לדרכים ולכן אינו רלוונטי לענייננו. ב. בנוסף מייעדת התכנית 4,807.84 מ"ר לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור (ת.ש. B202). לשטח זה אין התייחסות בהגדרות התכנית, אין פירוט למטרותיו ומהוראות התכנית עולה כי מדובר בדרישה עתידית שאינה מעוגנת כלל בתכנית המופקדת: זיקת ההנאה מוזכרת בסעיף התנאים בהליך הרישום (6.13) שם מוצב תנאי להבטחת הביצוע והתחייבות לרישומו "כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והכלולים בבקשה להיתר בנייה". לא נקבעו לגביו

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24
---	--

	ששם ייקבעו באופן סופי מיקום חזיתות המבנים בייעוד העירוני המעורב שהן גבול זיקות ההנאה בייעוד זה. אין בכך מלהפחית מההוראה המחייבת לשטח השפ"פ כולו להירשם בזיקת הנאה. יחד עם זאת יש לתקן טעות סופר בהפניה מסעיף השפ"פ 4.2.2 א(ב) לסעיף זיקת ההנאה, שם הופנה לסעיף 6.5 במקום סעיף 6.6.	הוראות ותנאים למתן תעודת גמר (פרק 6.14) ולא נקבעו הנחיות לרישומן בהוראות רישום שטחים ציבוריים (פרק 6.17).
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.5 (ד), 1.6 (ד), 1.10 (ג) בנוסף ייאמר כי שיקוע קרליבך נקבע זמן רב לפני מימושו ולא בהכרח שהעירייה היתה פועלת לתכנונו בימינו ולא מן הנמנע שיבוא יום לכשיתאפשר ואף הוא יבוטל. במקרים מקבילים ככל שהדבר מתאפשר העירייה נמנעת מהקמת שיקועים גם על ציר נמיר-בגין, כדוגמת שיקוע ארלוזורוב. יחד עם זאת יש להזכיר כי חיבור רכב ממרכז העיר לדרך המהירה של האיילון אינה כמקרה כיכר אתרים. דבר ידוע ומוכח הוא כי הפרדות מפלסיות פוגעות במרקם העירוני, כפי שניכר בהשפעת שיקוע כיכר אתרים על סביבתו. כמו כן שמרחבים ציבוריים להולכי רגל אליהם נדרש טיפוס הם בעלי תפקוד נמוך יחסית והם לעיתים קרובות אלה היוצרים ניתוק, כבמקרה זה. ראה מקרה כיכר דיזנגוף אשר ביטול ההפרדה בה עורר את המרחב העירוני למרות השיתוף המרחבי בין הרכב והולכי הרגל.	4.5 מרחב הולכי הרגל והגישה לים א. הנגישות הישירה לים ללא חציית תנועה מוטורית היא אחד מיתרונות החיבור דרך ככר אתרים במצב הקיים ושווה העירייה כשהיא מבטלת אותו. בעוד רחוב הירקון הפך לציר עיקרי לחיבורי צפון דרום, הפרדת הולכי הרגל מהרכב, כפי שנעשה במקומות רבים, מקנה סביבת הליכה בטוחה. כך עושה אף העירייה עצמה, בצומת קרליבך לאחרונה לדוגמא. הנהנה היחיד מביטול ההפרדה הוא יזם התכנית. ב. ביטול ההפרדה המפלסית יפגע בכוונות האסטרטגיות של העירייה לחיבור המרקם העירוני לחוף הים כיוון שחציית הולכי רגל אותו לא מקבלת עדיפות. ג. ההחלטה על ביטול השיקוע צריכה היתה להיות מלווה בספירות הולכי רגל לביסוס טענתה, זאת כאשר היקף הולכי הרגל בה גדול ביחס למקומות חצייה מקבילים לה כמו אלנבי ושד' נורדאו.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.6 א(א) ו 1.6 ג(ג) עוד ייאמר כי נספח התנועה הוא מנחה בלבד. הסדרי תנועה ייקבעו בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והם אינם מעוגנים בתכנון התב"ע.	4.6 נושאי תנועה ותחבורה א. השינוי המבוקש במפלס הכביש, הגבהתו, הקמת המבנים מתחת למפלס הכביש ועבודות הבניה של הפרויקט יגרמו לחסימה מוחלטת של ציר הירקון לצפון ולדרום בתקופת ביצוע הפרויקט, זאת כאשר מדובר כיום בציר מעביר תנועה צפון דרום היחידי עד לשדרות בגין במזרח מרכז העיר.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - '24-0021
--	--

		ב. כניסת רכב מדרום והיציאה צפונה מתת-הקרקע דרך המגרש הצפון מזרחי בתכנית תוכננה ללא נתיבי השתזרות דבר שיצור מפגעי תנועתיים רבים. ג. חוות הדעת התחבורתית לפי תא/5000, שלא פורסמה מראש, מתייחסת לנושאי מיקרו ולא בחנה את ההשפעות הקריטיות על כל מערך הנגישות למערב העיר בתקופת הבנייה ובשלביות הביצוע. ד. חייבת התכנית לכלול התכנית נספח שלביות המבהיר כיצד העירייה מתכננת להתמודד עם הסוגיות מעלה, כמו גם הפגיעה החמורה במלונות הקיימים ובתיירות.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.5(א-ג) בנוסף ייאמר כי הקביעה של המתנגד לעניין הצל שגויה ואין בבדיקות שנערכו בה אחיזה.	4.7 נושאי סביבה א. חוות הדעת הסביבתית צורפה למסמכי ההפקדה אך לא הוצגה בשלמותה בפני הוועדה בדיון להפקדה כנדרש. ב. התכנית מתעלמת מההשלכות שנבחנו וצויינו בחוות הדעת הסביבתית – ראשית הטלת צל כבד במשך רוב שעות היום על אזורי הכיכר, הבריכה והטיילת בפרט בחורף. שנית החמרת שכיחות הרוח למצבים מסוכנים ישירות מהפרויקט כפי שמראות הבדיקות בתכנית עצמה.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת מסמך המדיניות נאספו ונשמעו הצעות רבות לפתרונות תכנוניים שונים בכיכר אתרים, נערכו ישיבות ודיונים פרטניים עם מספר מציעים ונערך שיתוף ציבור גדול ומשמעותי בו נשמעו עמדות לעניין עתידו של השיקוע. בעקבות כך נבחנו במסגרת הכנת המסמך שלוש חלופות מרכזיות, אחת מהן דומה לזו שמציע המתנגד. החלופות הושאו ונערכו דיונים רבים בעניין עם קבוצות בעלי עניין שונות. ההחלטה על החלופה הנבחרת נעשתה על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצות הצוות המקצועי כפי שמוסברות ומנומקות במסמך המדיניות.	4.8 מוצע לערוך במקום זו המוצעת תכנית שמתבססת על הקיים - ממגרש בשטח 4,570 מ"ר בתוספת של כ 2,600 מ"ר תוך פינוי השטחים התת קרקעיים, עיצוב מחודש של הכיכר והחניון והותרת הכביש התת-קרקעי במתכונתו הנוכחית.

התנגדויות בעלי עניין פרטיים סמוכים לתחום התכנית

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24-0021	דיון בהתנגדויות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
5	אורי גולן בעלים בנכס ברחוב הירקון 176	טל משיח

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית המופקדת בנוסח המוצע שלה, פוגעת בסביבה ובין היתר בנכס של המתנגד אשר גורמת לירידת ערך מהותית כמפורט להלן:		
5.1 התכנית פוגעת בערך הנכס של המתנגד	ההתנגדות אינה מלווה בהוכחות ו/או מסמכים נוספים למעט מסמך קצר שבו טענה בעלמא ותו לא. בניגוד לטענות אלו, לתכנית זו תרומה גדולה לפיתוח העירוני והיא צפויה להעלות משמעותית את ערכי השווי של נכסים בסביבה.	לדחות את ההתנגדות
5.2 בניין A חוסם את האוויר והשמש ויש לבטלו.	בניין A יוקם במקום חלק ממבנה המלון הקיים כחלק ממבני כיכר אתרים הבנויה. תכנית הבנייה הקיימת לא תגדל אלא להיפך. גובה הבניין תואם את גובה הבנייה המרקמית שמתאפשרת לפי תכנית רובע 3 בסביבה ומכאן שהתכנית אינה פוגעת או משנה לרעה את המצב עבור הנכס של המתנגד.	לדחות את ההתנגדות
5.3 ביטול המעבר לים ללא חציית כביש והעלאת הרחוב למפלס הקרקע עבור מבט אל הים "אינה הגיונית".	ההפרדה המפלסית אמנם מאפשרת מעבר לים ללא חציית רחוב, אבל לצורך זה הוא כולל כבש, גרמי מדרגות משמעותיים הפוגעים בין היתר בנגישות הציבור הרחב אל חוף הים, חציית הכיכר כולה, כאשר הנוף נשקף רק מהקצה המערבי שלה. המעבר המתוכנן יכלול חציית הרחוב, אך יהיה בשיפוע רציף ומינימלי שיאפשר הנגשה ורכיבת אופניים ויציע נוף ומקומות שהייה לכל אורך המעבר. חוף ממעבר הולכי הרגל אל הים, ההפרדה המפלסית במצב הקיים היא בעלת השפעה שלילית על איכות מרחב הולכי הרגל בכל סביבת כיכר אתרים. המעבר המתוכנן, ללא הפרדה מפלסית, יאפשר איחוי מרחב הולכי הרגל כולו.	לדחות את ההתנגדות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
6	מלון קוסמופוליטן בעלים של חלקה 6 גוש 6967 (מלון 'רנסנס' הסמוך לתחום התכנית)	יואב גלזנר וקרן קמחי-נדולני

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
מבקשים תיקונים הנוגעים להסדרי התנועה הזמניים לעת ביצוע התכנית ולהסדרי התנועה המתוכננים, כך שלא יפגעו בנכס שבעלות המתנגדת.	כל הנושאים העולים בהתנגדות נוגעים להסדרי תנועה שלא נקבעים במסגרת התב"ע אלא בשלבים סמוכים יותר למימוש התכנית ע"י הגורמים העירוניים המקצועיים שהוסמכו לכך לפי דין. מכיוון שהשפעת ההריסה והבנייה על הסביבה בתכנית זו היא משמעותית, קובעת התכנית כי	

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - '24-0021
--	--

	בשונה מהנורמה, תכנית הסדרי תנועה זמניים תוכן כבר בשלב תכנית העיצוב ותאושר על ידי הועדה המקומית במסגרתה.	
לדחות את ההתנגדות	כאמור אין הגיון בקביעת הסדרי תנועה בשלב התב"ע. אלה נקבעים לפי דין ע"י הגורמים המוסמכים לכך סמוך למימוש התכנית כדי שיתאימו לצרכים בפועל. בשל מורכבות התכנית והשפעתה הנרחבת על הסביבה בפרט לעת ההריסה והבנייה, נקבע בתכנית כי מעבר לנדרש לפי דין תוכן תכנית התארגנות והסדרי תנועה זמניים כבר במסגרת תכנית העיצוב ותאושר במסגרתה על ידי הועדה המקומית. בהמשך היא תעודכן לפי הצורך ותאושר שוב במסגרת קבלת היתר הבנייה. שיתוף בעלי העניין יעשה לפי שיקול דעת רשות התמרון שהיא הגורם המוסמך, המקצועי והמנוסה לקביעת הסדרי התנועה, וכפי שאכן נעשה מעת לעת. א. הדרישה בתכנית לאישור מהנדס העיר לדרכים חלופיות היא עצמה הוראה מחמירה ביחס לנדרש לפי דין. לא ניתן לתלות הסדרי תנועה זמניים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים ונוספים. שיתופם של בעלי העניין יהיה כאמור לשיקול דעת רשות התמרון. ב. לא ניתן לקבוע כעת שהפתרון התת קרקעי יוכל להתקיים לאורך כל שלבי הבנייה. פתרונות פריקה וטעינה יינתנו באופן שיתאם לצורך וליכולת בהתאם לשלבי הביצוע והעבודות. ג. הקמת הרמפות הזמניות שמאפשר הסעיף נוגעת לתחום התכנית ולא למגרש המתנגדת, אך ייתכן שאלה ידרשו כדי לאפשר גישה לדרך השירות התת-קרקעית שמשרתת את מגרש המתנגדת, כפי שהיא מבקשת. ד. לא ניתן להבטיח בשלב זה כי מנהרת השירות, או כל דרך אחרת שעוברת בשטח התכנית, תוותר בהכרח פתוחה לאורך כל זמן העבודות. זאת מבלי לפגוע במחויבות לפתרונות מתאימים למגרשים הסמוכים. כאמור לא סביר לקבוע במסגרת תב"עית מחייבת הסדרי תנועה מסוג זה אך אלה כבר יאושרו במסגרת תכנית העיצוב ובסמכות הועדה המקומית. ה. לא ניתן לקבוע בתכנית הוראות לעניין הסדרי תנועה שמחוץ לקו הכחול.	1. על הועדה המקומית לדרוש את קיומם של הסדרי תנועה חלופיים באופן מפורט ובתיאום עם בעלי הזכויות כבר בשלב התב"ע ולאפשר את זכות ההתנגדות בעניין קריטי לעצם קיום המלון. עבודות ההריסה והבנייה בגין התכנית יהיו מטרד לסביבה לאורך שנים, יפגעו ואולי יחסמו נגישות למלון הסמוך לתחום התכנית, מנהרת השירות המשרתת את המלון עלולה להיחסם ויגרמו מטרדים תנועתיים. כדי לצמצם מטרדים אלה ואת הפגיעה במלון בזמן העבודות מבקשים לערוך בתכנית את התיקונים הבאים: א. למחוק בסעיף 6.4(14) בהוראות התכנית את התנאי לפיו יידרש אישור מהנדס העיר לדרכים חלופיות בזמן ביצוע התכנית ובמקומו לקבוע בהוראות התכנית שדרכים חלופיות יהיו "בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים ובעלי עניין העלולים להיות מושפעים משינוי הסדרי התנועה הן בשלב הסופי והן בשלב הזמני ובתיאום עם מהנדס העיר". ב. לתקן את סעיף 6.4(15) בהוראות התכנית כך שיובטח שפתרון הפריקה והטעינה הזמני יהיה תת-קרקעי בהתאם למיקום הקיים כיום, ללא פגיעה בנגישות ובגמישות התנועתית הקיימת. יש למחוק את האפשרות למתן פתרון במפלס הקרקע כיוון שלמלון אין אפשרות לפרוק סחורה מקומת הקרקע למחסנים למטבחים וכדומה. ג. לתקן או למחוק את סעיף 6.4(16) המאפשר הקמת רמפות זמניות למרתפים תת-קרקעיים לעת העבודות כיוון שהמגרש עליו בנוי המלון והשימושים הקיימים בו לא מאפשרים פתרון כזה. ד. להוסיף להוראות התכנית סעיף

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - '24-0021
--	--

		שלפיו מנהרת השירות תהא נגישה בכל עת לכלי רכב, בין אם מצפון ובין אם מדרום. יש לצרף תכנית מדוייקת ומפורטת הכוללת גבהים מדוייקים לפתרון כבר בשלב זה כיוון שמדובר בעניין מסובך ביותר הדורש ביצוען של עבודות מקדימות והוצאת היתרי בנייה לביצוען. ה. להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו יהיה מרחוב הירקון חיבור רכב למלונות שדרומית לכיכר אתרים בהתאמה למצב הקיים היום.
לקבל חלקית את ההתנגדות למחוק את מידות רוחב התנועה. לשנות את נספח התנועה בתחום המגרשים הפרטיים הסמוכים לתחום התכנית בהתאם למצב הקיים.	2. כפי שמציינת המתנגדת עצמה, בהוראות התכנית נכתב בפורש כי נספח התנועה המנחה כולל רקע לא מחייב לדרכים שמחוץ לקו הכחול, כאשר תכנון דרכים אלה יעשה במסגרת הסדרי תנועה עתידיים. יחד עם זאת, ובזכות זאת, אין מניעה להציג במסגרת זו כוונות תכנוניות עקרוניות שתואמות את מדיניות התנועה והתחבורה של העירייה. א. תחילתה של מנהרת השירות במצב הקיים הוא בתחום כיכר אתרים והמשכה במגרשים שדרומית לה. התכנית מבטיחה שהחיבור יהיה אל הקיים וכך מציג נספח התנועה. טענת המתנגדת כי יש להרחיבה בנספח לפי המצב הקיים לא ברורה כיוון שנראה שהיא משורטטת בהתאמה למצב הקיים. כדי למנוע אי הבנות מוצע למחוק את מידות רוחב דרך השירות מנספח התנועה. ב. השינויים ברצועת זכות הדרך של רחוב הירקון נעשו בנספח התנועה לפי הנחיות מסמך מדיניות התכנון למרחב כיכר אתרים וסביבתה (תא/מק/9133) שאושר בועדה המקומית ב04.11.20. המסמך מנחה בין השאר כי תכנון הרחוב מחדש יעשה במקביל לכל תחום המדיניות, היינו מצומת גורדון בואכה צומת ארלוזורוב ושל תכנון הרחוב יצטרף השטח שבשולי הרחוב שמאושר בייעוד דרך אך מתפקד כחלק ממערך התנועה והחנייה הפנימי של שלושת המלונות שדרומית לכיכר אתרים, בכלל זה רצועת החניות אותן מבקשת המתנגדת להציג בנספח התנועה במצבן הקיים. המסמך מנחה כי שטח	2. מבקשים ביצוע תיקונים בנספח התנועה בחלק שמחוץ לתחום התכנית כך שישקף את המצב הקיים בכל השטח המצוי מחוץ לתחום תחולת התכנית: א. חלק ממנהרת השירות מסומן בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. יש להסדיר ולהרחיב את הגישה לדרך השירות במפלס 1- לפי המצב הקיים. ב. לבטל שינויים ביחס למצב הקיים ברצועת הדרך של רחוב הירקון לרבות ביטול מפרץ החניה האורכי המשרת את אורחי המלון מזה עשרות שנים. ג. לבטל שינויים ברוחב הדרכים הפנימיות במגרשי המלונות שדרומית לכיכר אתרים. ד. לסמן התחברות למצב הקיים במפלס הקרקע מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית.

	התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 0021-24	
	זכות הדרך יצטרף בפועל לחתך הרחוב הציבורי וישמש להרחבת מדרכות, שביל אופניים, ולפי הצורך גם למפרכי הורדה והעלאת נוסעים בסמוך לכניסות לבתי המלון זאת מבלי לפגוע ברציפות המדרכות (סעיף ה.1.1 במסמך המדיניות). לפיכך אין מניעה להציג בנספח התנועה את השינויים בזכות הדרך הציבורית והם בבחינת הצגת מדיניות התכנון העירונית המאושרת. יוזכר ששינויים אלה הם הסדרי תנועה שהצגת בנספח התנועה המנחה אינה מחייבת, כאשר הם יאושרו בשלבים מתקדמים יותר על ידי הרשות המוסמכת לכך. ג. עוד מנחה המדיניות, בהוראות למגרשי בתי המלון שדרומית לכיכר אתרים, כי תכנון עתידי במגרשים אלה יעשה תוך שילוב חניות בתת-הקרקע במקום על הקרקע, כך ששטחם שבמפלס הרחוב יפותח כמרחב להולכי רגל, על פני לרכב. לפי הנחיות אלה נערך נספח התנועה בתחומי מגרשי בתי המלון בכלל זה מגרש המתנגדת. כיוון ששינוי זה אינו בתחום שטח רחוב הירקון אלא במגרשים הפרטיים, והוא נעשה לפי הנחיות שניתנו כתנאי לקידום תב"עות בתחומם מוצע לקבל חלק זה של ההתנגדות ובתחומי המגרשים הפרטיים לשנות את נספח התנועה בהתאם למצב הקיים. ד. תחום התכנית כולל את כל תחום שיקוע אליעזר פרי שמתמשך צפונה ודרומה לכיכר אתרים עצמה. בתחום זה מציג נספח התנועה את הרחוב החדש במפלס הקרקע. חתך הרחוב החדש בתחום זכות הדרך הציבורית ימשיך צפונה ודרומה מחוץ לגבולות הקו הכחול של תכנית כיכר אתרים, ולכן ראוי שנספח התנועה המנחה יכלול אותו במצבו העתידי. החיבורים לרחובות החוצים נעשה כבר לפי המצב הקיים וכך גם הכניסות מהרחוב למגרשי בתי המלון הסמוכים לכיכר אתרים, ביניהם מגרש המתנגדת (למעט מגרש מלון הרודס, שם סומנה כניסה נוספת שאינה קיימת במצב הקיים אך בשל השינויים היא נדרשת). כאמור מעלה מוצע למחוק את המידות מהכניסה למנהרת השירות.	

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - '24-0021	דיון בהתנגדויות

3. התכנית מותירה סוגיות רבות וחשובות לקביעה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שתוכן ותאושר בעתיד, בין השאר סוגיות התנועה הנ"ל. זאת ללא אפשרות הציבור להתנגד, תוך קיפוח עקרונות השקיפות ושיתוף הציבור. לכן על הועדה לדרוש פירוט הנושאים התכנוניים מתכנית העיצוב כבר בשלב התב"ע. לחילופין מתבקשת הועדה לקבוע במסגרת התכנית שהוראות החוק לעניין הפקדתה של תכנית והתנגדות לה תחולנה אף על תכנית העיצוב האדריכלי, כך שזו תפורסם ותינתן לציבור זכות ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות קודמת 1.9 ולסעיף 6.1 בהתנגדות זו.	לדחות את ההתנגדות
---	--	--------------------------

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
7	מלון הרודס תל-אביב (סמוך לגבול התכנית, חלקה 3 בגוש 6967)	רמי מנוח

טענות ההתנגדות	מענה	המלצה
אם תאושר התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית היא עלולה לגרום לנזקים תכנוניים כבדים לעיר תל אביב-יפו בכלל ולחלקת המתנגדת בפרט.		
1. יש להרחיב את שטח התכנית המופקדת כך שיכלול את כל תחום ההשפעה של מסמך המדיניות בכלל זה המלונות הסמוכים לכיכר, כשטח אחד לאיחוד וחלוקה, בחלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה. המלון מושפע באופן ישיר ובעצמות גבוהה מהתכנית המופקדת משום כך ראוי לצרף אותו ולכלול אותו בגבולות התכנית המוצעת. בשלבים הראשונים של תכנון מחדש של תכנית כיכר אתרים היה גם מלון הרודס הצמוד לה מדרום כלול בגבולותיה. תכנית המתאר תא/5000 קבעה כי שטח כיכר אתרים ושטח חלקת המתנגדת יכללו באזור תכנון אחד, 301ג'. מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית דל בהתייחסות לבתי המלון שמדרום לכיכר אתרים.	1. עניינה של תכנית זו הוא במרחב המשולב בבית משותף מורכב המהווה את כיכר אתרים, שיוצר משמעויות שיש לפתור בתוך עצמן על מנת לתת להן פתרון. אחרת ההליך התכנוני - בכלל זה טבלאות האיחוד והחלוקה - יהפוך מורכב אף יותר ולא יפיק תוצאות מיטיבות לא עם בעלי העניין בתחום התכנית המוצעת ולא עם המתנגדת. מסמך המדיניות נותן מענה מלא לאפשרויות התחדשות המלונות הסמוכים לכיכר אתרים, זאת בתוספות בנייה ו/או בהריסה ובנייה מחדש. הוא מציב מספר מצומצם אך ברור של הוראות שמאפשרות התחדשות מגרש המתנגדת באופן עצמאי. ייטב למלון אם יתחדש במסגרת עצמאית כך שלא יהיה תלוי בהליכי אישור התכנית לכיכר אתרים. טועה המתנגדת שהיא מסיקה שהצבת תחום ההוראות המיוחדות 301ג' משמעו עריכת תכנית אחת לכל	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 0021-24	
--	--

	התחום, ההוראות לעניין תחום זה הן להכנת מסמך מדיניות שיכול ואף רצוי שיכלול אפשרויות מימוש עצמאיות לתחומים שונים.	
לדחות את ההתנגדות	2. בהוראות התכנית הנדונה סעיף 4.1.2 ה' 2. כתוב במפורש שקו הבניין הדרומי של המבנה הדרומי שבתחום התכנית המופקדת ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבנין הקיים בגוש 6967 חלקה 3, הינו מבנה המלון שבמגרש המתנגדת. עוד נקבע בנספח הבינוי, שמחייב לפי הוראות התכנית לעניין קווי הבניין, כי המרחק המינימלי בין דופן הבניין הדרומית, לכל קומותיו, לבין גבול המגרש יהיה לכל הפחות 7 מ'. המרחק בין דופן המלון במגרש המתנגדת לקו גבול המגרש הינו לפחות 23 מ', כך שבמצב הדברים הקיים המרחק המינימלי בין שני המבנים יהיה אף גדול מ-26 מ'. השטח שבין דופן הבניין הדרומי בתכנית המופקדת לקו המגרש הדרומי אכן יפותח כמרחב ציבורי אך מטבע המבנה המרחבי השטח הציבורי המרכזי בתכנית הוא זה שבין שני המגדלים. התכנון ביקש לעצב אותו ברוחב מירבי תוך שמירת המרווחים הצידיים כמרחבים ציבוריים משניים. לצורך זה 7 מ' מספיקים. כאמור אותם 7 מ' אינם בין קווי הבניין אלא בין קו הבניין לגבול המגרש, כאשר המרווח בין הבניינים יהיה אף גדול מזה. בכל אופן ההצללה על מרווח הבניינים ברובה המכריע לא תגיע מהמבנה הדרומי שבתחום התכנית, אלא ממבנה המלון שבמגרש המתנגדת עצמה. כך גם לגבי הצללת הבריכה שבתחום מגרש המתנגדת.	2. יש לתקן את נספח הבינוי והוראות התכנית כך שהמבנה הדרומי בתכנית המוצעת יורחק למרחק משמעותי שיאפשר את הנאת אורחי המלון מקרני האור בבריכת השחייה, ימנע הצללה בחדרי המלון, יקטין את הסתרת הנוף וישמור על פרטיות אורחי המלון. על פי נספח הבינוי קו הבניין של המגדל הדרומי בתכנית המופקדת הוא 7 מ' מגבול חלקת המתנגדת. בחתך אחר בנספח הבינוי מוצגים מרחקים שונים בין המגדלים. בתכנית המופקדת הוראה רק בגין מרחק קומות המסד של הבניין הדרומי מחלקת המתנגדת. התכנית המופקדת אינה מתייחסת כלל לקווי הבניין הקיימים במגרש המתנגדת ונראה כי לא נלקחו בחשבון הפגיעות העלולות להיווצר למבנה בחלקת המתנגדת. מרחק של 7 מ' אינו מספק כדי לאפשר פיתוח איכותי של המרחב שבין המגדל הדרומי בתכנית המופקדת לחלקת המתנגדת, כפי שנקבע במסמך המדיניות. מה גם שנספח הסביבה בתכנית המופקדת מצביע על זה שתחום זה יהיה מוצל, לא יאפשר להנות מקרני השמש בחורף. יש להתחשב בעובדה כי קיימת בריכת שחייה בפאה הצפונית של חלקת המתנגדת. המרחק שנקבע אינו עונה לסטנדרט של המרחקים בין בניינים מסוג זה על קו החוף של ת"א.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקטנת תכסיות, כמפורט בהתנגדות קודמת 1.4	ראו מענה להתנגדות קודמת 1.4	3. יש לתקן את התכנית המופקדת כך שכל הסתירות בין מסמך המדיניות החל על כיכר אתרים ועל חלקת המתנגדת לתכנית המופקדת יתוקנו, ובכלל זה: קומת מסד אחת, צמצום קומות בנייה וטכניות, הקטנת התכסית ושמירה על מרחק סביר מחלקת המתנגדת.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות קודמת 6.1	4. יש לתקן ולהסדיר את הוראות התכנית המופקדת כך שיכללו הוראות תחבורתיות ושלבי ביצוע המאפשרים גישה למלון על חלקת המתנגדת בתקופת הבניה

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - '24-0021	דיון בהתנגדויות

		המתוכננת. למרות שנקבע במסמך המדיניות שחובה לכלול בתכנית הוראות לתקופת מימושה, התכנית אינה כוללת הוראות ברורות לגבי הסדרי התנועה ביום שאחרי הריסת כיכר אתרים ומשכך הריסת נתיבי התחבורה הקיימים עלולה לגרום למלון הקיים בחלקת המתנגדת נזק כלכלי ותפקודי כבד ביותר. לא ניתן שלבי ביצוע הכוללים פתרונות זמניים לכניסות וליציאות רכב לבתי המלון. לא קיימת חוות דעת כלשהי המתייחסת לעומסים שיוצרו בזמן העבודות זאת כאשר ציר התנועה שחוצה את התכנית הוא היחידי שנע על קו החוף של העיר בזמן שציר בן יהודה חסום לעבודות הרק"ל, ציר דיזנגוף מיועד בחלקו לתח"צ וציר אבן גבירול חסום גם הוא בשל עבודות הרק"ל.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצמדת השפ"פ לשטח הציבורי, כמפורט בהתנגדות קודמת 1.3	א. ראו מענה להתנגדות 1.1 ב. ראו מענה להתנגדות 1.3(א) ג. ראו מענה להתנגדות 1.3(ב) ד. ראו מענה להתנגדות 1.2(ה)	5. הקטנת השטחים הציבוריים הפתוחים פוגעת ברווחת הציבור הרחב, ביניהם אורחי המלון במגרש המתנגדת ובכלכליותו. א. השטח הציבורי בכיכר אתרים הוא הגדול והמשמעותי ביותר באזור וניתן היה לצפות כי תכנית חדשה שתוכן לריענון וחידוש המקום תשמור על ערכיו הציבוריים, בעוד זו המופקדת מבקשת להפריט את המרחב הציבורי ולהעבירו לידיים פרטיות. ב. גודלו של השטח הציבורי במצב הקיים הוא 23,897 מ"ר כולל – שצ"פ, מדרכה או כיכר או טיילת, טיילת, דרך מאושרת ודרך מוצעת. התכנית המוצעת כוללת סה"כ 15,208 מ"ר שטח ציבורי כולל – כיכר עירונית, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת ודרך מוצעת. מפליא שמדוע דוקא במקום רב ערך ככיר אתרים בחרה העירייה לוותר ולהתפרק מנכסיה הציבוריים. ג. התכנית המופקדת לא הציגה כל חלופה ראויה לשטח הציבורי. השינוי המבוקש –

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - 6 0021-24 - ב'
--	--

		לקיחת שצ"פ והפיכתו לשפ"פ הינו חריג בגודלו וללא מענה ותחליף ראוי אין לועדה המקומית סמכות לאשר את התכנית, זאת לפי סעיף 3.6.1(ד) לתא/5000. ד. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 1 שקובעת שניתן לאשר את תכנית כגון זו אם השימוש ואופי הבינוי המוצעים בתכנית החדשה יהיו בעלי מאפיינים דומים למאושר בשטח (סעיף 8.3.2.3 להוראות תמ"א 1).
לדחות את ההתנגדות	לעניין ההשפעות הסביבתיות והתנועתיות ראו מענה להתנגדות 1.5, 1.6. לעניין הפגיעה במלונות הסמוכים ראו מענה להתנגדויות 9.3-9.7	6. התכנית לא כוללת בחינות הכרחיות בהשפעה סביבתית כה גדולה כגון בחינה כלכלית, בחינה תחבורתית ואף בחינה סביבתית. התסקיר הסביבתי שצורף לתכנית לא הוצג לועדה בדיון להפקדה. לא הובאו בחשבון הנזקים הסביבתיים העצומים הצפויים. לא הובאו בחשבון הנזקים התחבורתיים ולא הוצעו חלופות לעניין. לא נשקלו כל השיקולים הכלכליים ולא הובאה בחשבון הפגיעה הכלכלית שתיגמר למלונות הגובלים בתכנית. התכנית מתעלמת מהשפעתה הסביבתית הרחבה, מתעלמת מייתר המלונות שבסביבה ומהדרכים שלה ומתמקדת רק בשטחים המיועדים למגדלים. על אף ההשפעה הרחבה של כיכר אתרים התכנית המופקדת מתייחסת כמעט באופן בלעדי לשטח המצומצם שבכיכר והוראותיה מתמקדות כמעט ורק בבניינים הצפויים להבנות בה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.7	7. התכנית המופקדת חורגת באופן בוטה מהגדרת "העיר הלבנה" של אונסק"ו. תכנית המתאר קובעת כי בתחום ההכרזה ברובע 3 בו נכללת כיכר אתרים יישמר גובה הבינוי המרקמי ויהיה זהה בכל תחום התכנית. הוראות התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית מפרות את הוראות תכנית המתאר בעניין אזור ההכרזה.

באמצעות עו"ד	שם המתנגד	מספר
--	---	--

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

8	א.פ.צ השקעות בע"מ בעלים בחלקות 5 ו-211 בגוש 6968 (בסמיכות לתחום התכנית)	עידו סונדרס
---	--	-------------

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
עיקרה של ההתנגדות היא הצעת המתנגדת להכללת המקרקעין שבבעלותה בתחום התכנית המופקדת ובתחום האיחוד והחלוקה.	אין הגיון תכנוני בהוספת המגרשים המוצעים לתחום התכנית ואין הגיון מבחינת עקרונות האיחוד והחלוקה. עניינה של התכנית המוצעת הוא בפתרון תכנוני הנוגע לבית המשותף בתחומו נערך האיחוד והחלוקה. הכנסת גורמים נוספים תכביד על התכנית ורק תרחיב אותה, בניגוד לעמדת המתנגדת המבקשת צמצומה. המגרשים המדוברים נמצאים במרחב תכנון אחר בו חלה תכנית רובע 3.	לדחות את ההתנגדות
1. הפתרון המוצע יאפשר הקטנת תכסית המגדלים בתכנית המופקדת, שחורגת מעקרונות התכנון במדיניות המאושרת. התכסית הגדולה גורעת מהמרחב הציבורי ומסתירה את הנוף. הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה מתכסית שנקבעה במדיניות רק במקרים חריגים.	אין בצירוף המגרשים אשר מעבר לרחוב הירקון בכדי לצמצם את נפחי הבנייה בתחום התכנית המופקדת ואף להיפך, שכן יידרשו תמורות גבוהות יותר בהכנסת מגרשים נוספים לתחום התכנית, זאת מעבר לחוסר ההצדקה התכנונית.	
2. עבור תמורה בטבלאות האיוון תתאפשר הקמתם של בנייני ציבור עצמאיים במגרשים שבמקרקעין שבבעלות המתנגדת במקום שטחי הציבור המוצעים בתכנית, ובכך ישוחרר השטח הציבורי כך שלא יהיה תלוי בקצב הפיתוח של הזכויות הסחירות, יהיה עצמאי עם שטחי חנייה נפרדים.	השטחים הציבוריים בתכנית המוצעת יוצבו במיקום מרכזי ואיכותי עם חזיתות מערבה במפלסי רחוב הירקון וטיילת החוף ובקומות גבוהות ורחבות, איכויות שלא יכולות להתקבל בשטח הציבורי המוצע על ידי המתנגדת. שטחי הציבור המוצעים בהתנגדות אינם איכותיים יותר, מאלה המוצעים בתכנית, ובמובנים רבים אף להיפך. יתר על כן, כפי שעולה מטענה זו, יידרשו לצורך כך תמורות בטבלאות האיוון שידרשו זכויות בנייה נוספות.	
3. הפתרון המוצע יצמצם תביעות מכוח סעיף 197 לחוק, לעניין הסתרת הנוף הנשקף מבית המלון מקרקעין שבבעלות המתנגדת.	טענה זו אינה תכנונית ואינה יכולה להוות שיקול במקרה זה, זאת מבלי להתייחס לגופה של הטענה.	

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
9	א.מ.ש תיירות ונכסים בע"מ בעלת הזכויות במלון קרלטון (חלק מחלקה 57 גוש 6966, חלק מחלקה 8 בגוש 6977)	דקלה מוסרי טל

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית בנוסחה המופקד גורמת לפגיעות חמורות מאד ובלתי מידתיות למלון קרלטון – אדריכלית, סביבתית וכלכלית.	ההשפעות של התכנית על מלון קרלטון נלקחו בחשבון במסגרת התכנון המוצע.	

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	מלון קרלטון בנוי כבר היום ברח"ק גבוה מהמתאפשר בחוף הים על פי תכנית המתאר. תכנית להריסה ובנייה מחדש במגרש המלון יכולה להתקיים רק בחריגה משמעותית מאד ממסגרת התכנון של תכנית המתאר, ולכן אינה עומדת במדיניות הועדה המקומית.	יש לדחות את התכנית או לחילופין להורות על שינויים משמעותיים בתכנון ובמיקום המבנים בתכנית. לחלופין יש להמשיך ולקדם במקביל תכנית עבור מלון קרלטון כך שתופחת הפגיעה במגרש.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.7	1. השטח בתחום התכנית המופקדת שצמוד למלון קרלטון מדרום נמצא בתחום ההכרזה של "העיר הלבנה" ולכן כלל לא ניתן לבנות בו בניה מגדלית. א. הקמת מגדל בשטח זה עומדת בסתירה להכרזת אונסק"ו ולמדיניות הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי במסמך הנחיות עיצוב מבנים בעיר הלבנה ולהתחייבות לקביעת מסגרת סטטורית שתבטיח הגנה על עקרונות שימור המרקם. ב. אישור התכנית תוך סטייה מהכרזה מפחית בחשיבות ההכרזה ובנוקשות והיעדר הגמישות שביקשה הועדה המקומית להעניק לה. ג. יש לדחות את התכנית או לחילופין להורות כי יבוטל המגדל המוצע במגרש הכלול בתחום ההכרזה ובמקומו לאשר בניה במגרש קרלטון שמחוץ לתחום ההכרזה.
לדחות את ההתנגדות	א. מלון קרלטון אמנם נכלל בתחום תכנית 1211 (תכנית כיכר אתרים הראשית) אך היא קבעה במפורש שמדובר בשני מגרשים נפרדים. מלון קרלטון אינו חלק מתכנית 1211 שערך שינויים בתחום מגרש כיכר אתרים, והיא התכנית התקפה. עדכונים בתכנון מגרש מלון קרלטון נעשו במסגרת תכנית נפרדת, 1211ד כך שגם אם ישנו קשר תכנוני בין מגרש המלון לתחום הכיכר לא ניתן לטעון שאחד הם. המבנים בשני המגרשים עומדים בקו בניין 0 שתוכנן בתיאום, אבל הם נבנו בנפרד. אולם האירועים שמשרת את מלון קרלטון ונמצא בתחום כיכר אתרים הוא תוצאה של שינוי שימוש שנעשה בתכנית מאוחרת יותר, ביוזמה של בעלי המלון.	2. מלון קרלטון הוא חלק בלתי נפרד ממתחם ככר אתרים ואין כל הגיון תכנוני בקידום תכנון שאינו כולל את מלון קרלטון. א. התכנית הראשית והתיקונים לה כללו בתחומן גם את מגרש המתנגדת והם היוו מכלול תכנוני שחלקיו כרוכים זה בזה, וכך צריך גם להיות כיום. מגרש המתנגדת ומבנה המלון הם חלק בלתי נפרד מהבנייה והפיתוח של הכיכר. מתוך תפיסה והבנה שמדובר במתחם תכנוני אחד, אף נקבע בתחום כיכר אתרים עצמה שטח בהיקף 2,365 מ"ר לאולם אירועים למלון קרלטון, עם גישה ישירה מתוך מלון קרלטון עצמו והוא משמש את המלון כחלק בלתי נפרד

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	מלון קרלטון בנוי במגרש עצמאי (חלקה 8 בגוש 6967) בשטח רשום של 1,352 מ"ר, עליו מבנה המלון בלבד בתכנית מלאה ברח"ק שכבר במצב הקיים חורג ממסגרת תכנית המתאר תא/5000. להבדיל, מכלול הבינוי המורכב של כיכר אתרים - הכולל מבנה מלון, שטחים מסחריים, חניון, שיקוע רחוב אליעזר פרי ועוד - בנוי במגרש משותף (חלקות 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966) בשטח רשום של 15,966 מ"ר שמאורגן בבית משותף. מכלול הבינוי ושיקוע הכביש במגרש גדול זה הוא עניינה של תכנית זו. העובדה שמלון קרלטון תוכנן בראשית בכפיפה אחת עם מכלול זה אינה מחייבת את המציאות גם במציאת פתרון עתידי משותף. היות ונתוני המגרשים שונים במהותם פתרון משותף שזוה אינו אפשרי במסגרת זו כאשר הכנסתו לתחום התכנית היתה גורמת עיוותים של המסגרת התכנונית. ב. תחום השפעת שיקוע הכביש מתמשך מעבר לגבולות חלקות 9 ו-58, חלקות כיכר אתרים. כיוון שלא ניתן לתקן את המצב הקיים ללא פתרון לדרך המשוקעת לכל אורכה, כולל הקו הכחול של התכנית גם את תחום השפעת השיקוע לדרום ולצפון. כיוון שחיבור הרכב אל טיילת החוף שנמצא צפונית למלון קרלטון יוצא מתחום השפעת השיקוע נדרש היה להכניס גם אותה לתחום הקו הכחול. ג. היחס של התכנית להצטרפות מלון קרלטון לתחומיה השתנה לאורך השנים כיוון שהמסגרת התכנונית השתנתה בעצמה. התכנית שעמדה על הפרק אי אז ב-2017 אינה זו הנידונה כעת כמו גם המסגרת התכנון ומדיניות הועדה המקומית. ד. המתנגדת היתה שותפה בדיונים שנערכו לעת גיבוש מסמך המדיניות תא/9133, אז נדון גם היחס למסגרת המתארת אליה הוחלט להיצמד. למתנגדת ניתנה דאז ההזדמנות להביע עמדתה כלפי עקרונות המסמך המתגבש בפגישה שנערכה עם בעלי המלונות הסמוכים לכיכר אתרים (05.03.20 בהשתתפות גיימי זוהר). ההמלצות לעקרונות המדיניות התגבשו על ידי הגורמים המקצועיים, לאחר התייעצויות רבות שנעשו עם מספר גדול של גורמים ביניהם	ממתקניו מאז למעלה מ-30 שנה. ב. הקו הכחול של התכנית המופקדת מקיף כמעט את כל תחום מגרש קרלטון, ובכך מבהיר עד כמה גריעתו של מלון קרלטון משטח התכנית היא מלאכותית ואין בה כל הגיון תכנוני. ג. גם גורמי המקצוע בוועדה המקומית התייחסו בעבר למלון קרלטון כחלק אינהרנטי למתחם ככר אתרים, טענו שתכנונית יש לטפל בו כחלק מהטיפול הכללי בכיכר, ולעשות זאת בתכנית נפרדת. (סיכום פגישת היועצות עם הציבור בנושא: תכנית כיכר אתרים, מיום 18.06.2017). ד. תכנית למלון קרלטון אכן קודמה בסמכות הועדה המחוזית, במקביל לקידום תכנית כיכר אתרים בגרסתה הקודמת ובתלות במימושה כתנאי. אלא שבשלב מסוים קידום התכנית למלון קרלטון נעצר, למתנגדת לא הודע דבר בעניין ונדע לה על כך לראשונה לאחר שהתקבלה החלטה לאישור מסמך המדיניות תא/9133. ה. המתנגדת עמדה בקשר עם מהנדס העיר ונציגי העירייה מתוך כוונה לקיים דיאלוג לפתרון הקשיים שהעלה מסמך המדיניות. הבהרת מהנדס העיר שהמתנגדת תוכל להגיש תכנית חדשה למלון והועדה המקומית לא תתנגד לה לא התקיימה, כיוון שהועדה המקומית אינה מעוניינת לפרוץ את תא/5000.
--	--	--

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - '24-0021	דיון בהתנגדויות

	המתנגדת. העקרונות עליהם הוחלט להמליץ לוועדה המקומית הוצגו בפני הציבור בכנס פתוח אליו הוזמנו גם כל המשתתפים בתהליכי ההתייעצות (17.08.20). ה. מהנדס העיר לא יכול היה להבהיר שהוועדה המקומית לא תתנגד לתכנית עצמאית שתוגש על ידי מלון קרלטון כיוון שאין זה בסמכותו, ועל אחת כמה וכמה לא סביר שיעשה כן במצב הדברים בהם המסגרת המתארית התקבלה כמסגרת לתכנון במרחב.	
לדחות את ההתנגדות	התכנון והפיתוח האורבני מייצרים השפעה על סביבתם מעצם היותם. נתוני המיקרו-אקלים היו חשופים בפני חברי הוועדה במלואם יחד עם כל מסמכי התכנית ומסמכי הרקע שלהם כאשר סיכום הממצאים, ההשפעות ובכלל זה נתוני החריות שמזכירה המתנגדת לגבי מלון קרלטון הוצגו והוסברו במצגת הפרויקט. בדיקת השפעות הצל על מלון קרלטון נבחנו בשלב התכנון באופן פרטי ומפורט מהבדיקות הסטנדרטיות, בפרק שיוחד בנספח הסביבתי לצורך זה, נספח שהועבר יחד עם כל מסמכי התכנית לחברי הוועדה טרם הדיון בהפקדת התכנית. הבדיקות הסטנדרטיות הן לשיא ימי החורף, כאשר בדיקות מורחבות שנעשו לעונות המעבר והקיץ מראות כי אז לא תהיה חריגה מהקריטריון הנדרש. תפקידה של הוועדה הוא להפעיל שיקול דעת כלפי מגוון מרכיבי ההשפעות הסביבתיות, החיוביות והשליליות, לשקול את ההשפעות הציבוריות ולהחליט בעניין התכנית בהתאם, וכך היה. המרחק בין המבנה הצפוני בתכנית למלון קרלטון היא תוצאה של שיכלול כלל המידות הנדרשות בתכנית בציר צפון-דרום תוך שמירה על קו בניין רציף בהמשך לדופן הבינוי הצפוני לאורך שד' בן גוריון.	3. התכנון המוצע פוגע אנושות במגרש ובמלון – תכנונית, אדריכלית, סביבתית וכלכלית – באופן שמעמיד בספק את המשך תפקודו של המלון: המגדל הצפוני בתכנית המופקדת כולל 25 קומות והוא צמוד למלון קרלטון מדרום בחפיפה מלאה לכל הדופן הדרומית של מלון קרלטון, בקרבה לא סבירה במרחק מינימלי של בין 10 ל-14 מ' בלבד. מבנה מלון קרלטון כולל 14 קומות ועל הגג שלו ממוקמת בריכת המלון. חלק בלתי נפרד ממהות המלון ומשיווקו הם המבט הפתוח מהחדרים לכיוון הים, הטיילת ורצועת החוף עד ליפו, כמו גם הבריכה על גג המלון שמשמשת באופן שוטף את באי המלון ואירועים. התכנית המוצעת והצמדת המגדל הצפוני בתכנית למלון קרלטון מביאה לפגיעה בנוף הנשקף מהמלון, פוגעת בפרטיות בחדרי המלון ובבריכה, פוגעת משמעותית בזכויות השמש של המלון ולפגיעה ישירה בתפקוד המלון, רלבנטיות חדריו מתקניו, מורידה את ערכו משמעותית ופוגעת בו פגיעה כלכלית אנושה. רבע מחדרי המלון פונים דרומה, בהם חסימת המבט תהיה מוחלטת ולא תהיה אפשרות לשווק אותם. ההשפעה על הבריכה תפגע בשימוש השוטף בה ותמנע היתכנות לקיום אירועים על גג המלון. בחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית המוצעת עולה כי קיימת חריגה והפחתה של 50% בשעות השמש על גג המלון ביחס למצב הקיים, ביום הקצר ביותר בשנה – 4 שעות ל-2. בחזית הדרומית החמרה של מעל 20% השפעת הצל על כמות הקרינה ביחס למצב הקיים. לפי חוות דעת סביבתית שנערכה על ידי המתנגדת ומצורפת להתנגדות עולה כי בחודשי החורף תהיה ירידה של מעל 40% בקרינת השמש על גג המלון וזמן החשיפה לשמש יצטמצם

	התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	--	---

		מ-6 שעות לכ-3 שעות בלבד. בחודשי המעבר צפויה קרינת השמש לרדת בכ-30% ביחס למצב הקיים. ממצאי הבדיקה הסביבתית לא הובאו בחשבון בתכנון ולא נשמר מרחק מספק בין המגדל בתכנית המוצעת למלון קרלטון (אלא 10-14 מ' בלבד).
לקבל את ההתנגדות חלקית להרחיב את ההוראה 6.1 (7) (עיצוב אדריכלי, הוראות בנושא פיתוח) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הכניסות של המלונות הסמוכים. כמו כן מוצע להוסיף הערה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות).	מפלסי התכנית יתאימו עצמם למפלסי המגרשים הסמוכים לה, בכלל זה מגרש מלון קרלטון. מסמכי הרקע המנחים של התכנית, בכלל זה נספח הפיתוח והתנועה התייחסו למלון ולמפלסיו ככל המתאפשר בשלב תכנוני זה ויעברו דיוק בשלב תכנית העיצוב (סעיף 6.1 (7)). כדי לוודא זאת מוצע להרחיב את ההוראה 6.1 (7) (עיצוב אדריכלי, הוראות בנושא פיתוח) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הגישות למלונות הסמוכים, הממונעת והרגלית. כמו כן מוצע להוסיף הערה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות).	4. ביצוע התכנית יחייב שינויים בכניסה ובגישה למלון, כאשר פוטנציאל הנזק למבנה ותפקודו והנזק הכלכלי הנובע מכך הם אדירים. יש להורות שכלל הבינוי והפיתוח בתכנית יתואם ויותאם למצב הקיים במגרש המתנגדת. כיום קיימת התאמה מלאה בין מגרש המלון ובין יתר שימושי כיכר אתרים, בכל הנוגע למפלסי הגישה הממונעת והרגלית. הבינוי בתכנית המוצעת נעשה ללא כל בחינה של המצב הקיים והתחשבות בו וללא תיאום אל מול צרכי המלון. הוראות הבינוי בתכנית החדשה לא תואמו אל מול המצב הקיים במגרש המלון. על פי התכנית המוצעת ומפלסי הדרכים המצוינים בה, לא תוכל להתקיים הכניסה אל לובי המלון, שנהנית היום מנגישות מעולה להולכי רגל ולאזור הורדת והעלאת נוסעים. גם אזור התפעול וכניסת כלי הרכב תשתנה מהותית ביחס לקיים כיום. על פי הדברים התכנית תיצור מצב אבסורדי בו מלון קרלטון הוא זה שיצטרך לכאורה להתאים את עצמו, בין היתר לשנות את תכנון מפלס הקרקע, לנסות ולאתר כניסה אחרת חלופית למלון.
לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע להוסיף לסעיף 6.16 הוראה לפיה התכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי.	למימוש תכניות מטבע הדברים השפעות על סביבתן בזמן עבודות ההקמה כאשר ניתן לצמצמן ככל הניתן, כפי שמנסה ועושה התכנית. לצורך כך סעיף 6.16 בתכנית הנדונה כולל הוראות לזמן הבנייה, שם נקבע שהניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה שתוכן ותאושר. הסעיף כולל הוראות לעניין רעש בשלבי ההקמה כך שיעשו בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה והוראות מפורטות נוספות לעניין גידור ושעות עבודה. עוד נקבע כי יוכן ויאושר נספח ביצוע לשלב העבודות שיכלול דו"ח המפרט בין השאר סוגים ומספר כלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים ואמצעים שיינקטו	5. המלון לא יוכל לתפקד בתקופת הבנייה בשל היותו חלק בלתי נפרד מהמתחם. הפרויקט בהיקף עצום, הוא ידרוש תקופה ארוכה של הריסת המבנים הקיימים בצמידות למלון קרלטון. ההריסה תהיה כרוכה במפגעי רעש ואבק, בשינויי הסדרי תנועה לכלי רכב והולכי רגל וסביר שגם לעצירת התנועה בגלל שהוא מוקף משלושה צדדים בשינויים שהתכנית מציעה. הבניה של הפרויקט המוצע תערך מספר שנים לא מבוטל והיא תכלול עבודות חפירה, מילוי קרקע, רעש כלי עבודה, משאיות באות ויוצאות, מנופי ענק, פיגומים ופועלים בגובה

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

	להפחתת רעש. בהתאם לדו"ח ינתנו המלצות אקוסטיות להפחתת רעש. עוד נקבעו בסעיף 6.16 הוראות מפורטות לעניין מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה. כדי להבטיח מיצוי מניעת המפגעים מוצע להוסיף שהתכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי. עוד נקבע בהוראות התכנית, כי כבר בשלב תכנית העיצוב יוכנו תכנית שלביות ביצוע, תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים ואלה יובאו יחד עם תכנית העיצוב לאישור הועדה המקומית סעיפים 6.1 (10)(8), זאת בשונה מהסטנדרט לפיו תכניות אלה מתוכננות ומאושרות סמוך הרבה יותר לבנייה והן לא עוברת תחת עיני הועדה המקומית. סביר שגם תכניות אלה יעברו עדכון בהמשך, אך הכוונה היא לאפשר הבנה מוקדמת ככל הניתן של מצב הדברים העתידי ולהיעזר באחריות הועדה לתכנון מיטבי של נושאים אלה.	אל מול המלון וכיוב'. בתקופות ההריסה והבנייה יהיה המלון ממוקם בתוך אתר בנייה בהיקף עצום. בפועל המשמעות היא שהמלון יושבת בכל מהלך הקמת הפרויקט בכיכר אתרים. נסיבות העניין חורגות מסיטואציות נורמטיביות בתוך עיר מתחדשת אשר מפגעים בתקופות בניה בה לא נלקחים בחשבון כשיקול תכנוני, זאת כיוון שהמלון והכיכר הם מתחם אחד שמקושר קונסטרוקטיבית, תנועתית ותכנונית.
לדחות את ההתנגדות	עם השלמת העבודות בשטח התכנית ימצא מלון קרלטון באחת מנקודות הציון המרכזיות בחופי מרכז העיר, עובדה שמבלי ספק תיטיב עימו. מעבר לכך, החששות מהשפעת התכנית על מלון קרלטון אינן שוות ערך להשפעות של התכנית על המרחב הציבורי בנקודת מפתח זו, בבואה של התכנית לפתור את אחת מהבעיות האורבניות המרכזיות לאורך רצועת החוף במרכז העיר המרכזית בארץ שחרטה על דגלה פיתוח רצועת חוף שתמצב את העיר כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית. במקרה זה השיקול הציבורי הרחב גובר על השיקול הכלכלי הצר. לא כל שכן כאשר אין כל הכרח לפגיעה המצטיירת מההתנגדות.	6. פגיעת התכנית המופקדת בשווי המגרש מהווה שיקול שמחייב דחייתה – הפגיעה במלון כתוצאה מהפגיעות הסביבתיות, מהצורך בהתאמות לבינוי הקיים וכתוצאה מהפגיעה בתפקוד המלון בזמן העבודות משמעותה ירידת שווי המוערכת בעשרות מיליוני ₪. השלכותיה הכלכליות של התכנית הם אחד העניינים שעל מוסד תכנון לשקול בטרם יקבל החלטה על אישורה של תכנית. על פי החוק אם נפגעו תכונות המקרקעין עקב אישורה של תכנית וערכם ירד זכאים בעלי הזכויות באותם מקרקעין לפיצוי בגין ירידת הערך מאת הועדה המקומית.
לדחות את ההתנגדות	במהלך הכנת מסמך המדיניות נבחנו בתחום התכנית חלופות שונות, אלה שפורטו בפני הועדה המקומית ונוספות שהוצעו במהלך הכנת המסמך. כל ההצעות נבחנו בשום שכל תוך שיכלול המשמעויות. ביניהן נבחנו חלופות שכללו בינוי נמוך במקומו של המגדל הצפוני או לחילופין הצבת שטח פתוח בלבד במקומו. כל החלופות הללו נמצאו לא ישימות או לחילופין שהן יצרו פגיעה בעקרונות התכנית אחרים. הרעיון המוצע להסטת המגדל לחלקה הדרומי של התכנית ייצור צפיפות בנייה דווקא בחלק זה של התכנית, ייפגע במקצב הבינוי ברצועת מרחב כיכר אתרים, ישרת אולי את המתנגדים אך סביר שיפגע במגרשים סמוכים אחרים יותר מכפי הנדרש, מה גם שלא יאפשר מרכזו של הציר הירוק בהמשך שד' בן גוריון	7. לא נבחנה אפשרות לחלופה תכנונית שפגיעתה פחותה – המתנגדת הציעה הצעה לחלופה תכנונית שתאפשר מלוא ההטבה המתקבלת לציבור ולבעלי הזכויות אבל שתקטין משמעותית את הפגיעה במלון קרלטון, אך זו לא קיבלה מענה. החלופה כללה הסטת המגדל הצפוני לחלקה הדרומי של התכנית, בסמוך למגדל הדרומי שמתוכנן שם, ובהמשך לשלושת המגדלים שדרומית לכיכר אתרים. מעבר לצמצום הפגיעה במלון קרלטון, לחלופה יתרונות נוספים ביניהן התאמה להכרזת אונסק"ו ולמדיניות הועדה המקומית בעניין

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

	ועיצוב הפתיחה שלו בהתאמה לתנאי המגרש. לחילופין, הסטת המגדל הצפוני אל מערבה לרחוב החדש שיבוא במקומו של שיקוע הכביש תציב ריכוז זכויות בנייה גבוה מערבית לרחוב שיבוא במקומו של השיקוע. התוצאה תהיה פגיעה בהבחנה הברורה שעושה התכנית בין בינוי מרקמי שתואם את עקרונות הכרזת אונסק"ו מזרחית לרחוב לבין בינוי בבנייה רבת קומות כפי שקבעה תכנית המתאר מערבית לרחוב, כך לאורך רצעת חוף הים כולה. לחילופין, ביטולו של המגדל הצפוני בכלל לא תאפשר ישימות כלכלית לתכנית ותותיר את העיר עם מכלול הבינוי הקיים של כיכר אתרים ועם המטרדים המרחביים והאורבניים שהוא יוצר.	זה.
לדחות את ההתנגדות	הפתרון המוצע לקידום תכנית נפרדת למלון קרלטון בגובה 25 קומות, או כל גובה אחר מעבר לקיים היום, אינה עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה לעניין היצמדות למסגרות התכנון של תכנית המתאר תא/5000 בפרט ברצועת חוף הים. המלון בנוי כבר כיום ברח"ק גבוה מזה שמאפשרת תכנית המתאר באזור ייעוד זה, לכן הרח"ק לפיו תקודם תכנית כמוצע יהיה גבוה מזה שמתאפשר ברצועת חוף הים. הועדה מקומית דבקה בעקרונות מסמך המדיניות בכלל זה היצמדות למסגרת תכנית המתאר כפי שבא לידי ביטוי בהחלטתה להמליץ לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון שהוגשה לועדה המחוזית. הועדה המחוזית עצמה היא שהחליטה באופן עצמאי שאין מקום לקדם תכנון במגרש מלון קרלטון החורג מהמסגרת המתארית, זאת בהתאמה להמלצת הועדה המקומית.	8. במידה והתכנית תמשיך ותקודם במתכונתה ולא תשתנה באופן שיקטין את הפגיעה במלון קרלטון או תצרף אותו לתחומה, יש לקדם תכנית למלון קרלטון בנפרד. תכנית שתציע במקום מלון קרלטון מבנה חדש גם הוא בן 25 קומות תאפשר לפתור את הפגיעות הנובעות מהיעדר התיאום אל מול המלון ואת הנזקים הקשים וירידת הערך שיגרמו לו. תכנון המבנה יוכל לקחת בחשבון את קיומו של המגדל הצפוני בכיכר אתרים ולא להפנות לדופן הדרומית שלו חדרי מלון. תכנית כזו, בסמכות הועדה המחוזית, הוצעה ע"י המתנגדת והובאה לדיון בפני ועדת המשנה של הועדה המקומית ללא שנציגי המתנגדת הוזמנו לדיון. עמדת הצוות המקצועי בעירייה היתה שלא להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזו התקבלה ע"י ועדת המשנה, ללא ידיעת המתנגדת. זהו עודנו הפתרון הנכון והמיטבי למצב הדברים ויש ליישמו.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
10	עמית קורן ואחרים בעלי זכויות בחלקה 34 גוש 6966 (רח' הירקון 175-171, סמוך לתחום התכנית)	איתן צור

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
מבקשים תיקונים במסמכי התכנית כמפורט להלן:	מפורטים לטענות השונות	

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

לדחות את ההתנגדות	התכנית כפופה לתמ"א 18/4 בין אם יירשם הדבר ביחס לתכניות בתכנית זו ובין אם לא. הכפיפות קשורה בתחנת הדלק שבמצב הקיים. התכנית לא כוללת תחנת דלק במצב המוצע.	1. יש למחוק מסעיף 1.6 בהוראות התכנית את הכפיפות לתמ"א 4/18 לתחנות דלק. זאת כיוון שהיא מבוססת על הנחה מטעה שתתכן הקמת תחנת דלק בתחום התכנית.
לקבל את ההתנגדות להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת ייעוד 2032 שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א ולקבוע אותה בייעוד מגורים א'.	תא שטח 117 אכן אינו בתחום האיחוד והחלוקה שנעשת במסגרת התכנית כאשר כוונת התכנון היא אכן לאפשר השבתו למגרש המגורים. לצורך כך היה צורך לכלול התייחסות אליו במסגרת התכנית ולשנות את ייעודו. במצב המאושר חלה בתא השטח הפקעה בייעוד מדרכה כאשר בתכנית המוצעת נקבע לו ייעוד מגורים א' כיוון שאין צורך תכנוני בייעוד זה. כך יתאפשר, עם אישור התכנית, לצרף אותו כחלקה משלימה לחלקה 34 בגוש 6966 רחוב הירקון 171-175, היא חלקת המתנגדים, אשר יחד יהיו מגרש תכנוני אחד ויוכלו לממש זכויות בנייה מכוח תכנית רובע 3, כפי שמבקשים לעצמם המתנגדים. לאחר בדיקת ההפקעות שנקבעו בייעוד דרך במסגרת תכניות כיכר אתרים המקוריות אך אין בהן צורך לדרכים במסגרת תכנית זו, ועל מנת להשלים את תיקון גבולות מגרש המגורים, מוצע להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת ייעוד 2032 שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א ולקבוע גם אותה בייעוד מגורים א'. חלקה זו לא הופקעה בפועל ולא נעשה בה שימוש לדרך. גודלה כ-32 מ"ר, היא במפלס מגרש המגורים ותישאר כך גם לפי התכנית המוצעת. אין צורך תחבורתי בחלקה זו לפי התכנית המוצעת. לכן מוצע להוסיף אותה לקו הכחול של התכנית ולסמנה בייעוד מגורים א' עם ההערות הלוות, כפי שנעשה בתא שטח 117.	2. יש למחוק מסעיפים 3.1 בהוראות התכנית את ההערות לעניין סימון תא שטח 117 כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה ובסעיף 3.2 את ההערות לתא שטח זה כיוון שתא שטח זה מיועד למגורים א' וכיוון שחלק מהבית המשותף ברחוב הירקון 171-175 בנוי בתחומו. השטח אינו חלק מתחום האיחוד והחלוקה של התכנית, כפי שמופיע בתשריט הראשי של התכנית המופקדת ועליו להיות מושב למגרש המקורי.
לקבל את ההתנגדות למחוק את ההוראה בסעיף 4.7.1: "עפ"י תכנית תא/1211א שהוראותיה ממשיכות לחול בתא שטח זה." במקומה לכתוב: "שימושים לפי המותר בתכנית רובע 3 תא/3616א". בסעיף 4.7.2 להוסיף: על שטח זה יחולו הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א. שטח זה יצורף לשטח חלקה 34 בגוש 6696 באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הועדה המקומית וזאת בכדי לאפשר התחדשות המגרש במסגרת הוראות תכנית	מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהורות על ציון מטרת הגדרת הייעוד מחדש בתא שטח 117 בכדי להקל על תהליכי האיחוד העתידיים. כמו כן להבהיר בסעיפי השימושים והבינוי כי יחולו הוראות תכנית רובע 3.	3. יש להוסיף בסעיף 4.7.2 הוראה לפיה יצורף תא שטח 117 (חלקה 2 בגוש 6607) לשטח חלקה 34 בגוש 6696, להשבת שטח מגרש המקור התכנוני על כנו באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הועדה המקומית. זאת כדי לאפשר התחדשותו בתוספת בנייה וכיוון שהריסה ובנייה מחדש אינה כדאית לו.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 2021-24	
--	--

רובע 3 תא/3616א.		
לדחות את ההתנגדות	השטח עליו מדברים המתנגדים הינו שטח בזיקת הנאה לשימוש הציבור שההוראות בעניינה כבר כוללות הוראה ברוח בקשת המתנגדים בסעיף 6.6 לעניין זיקות הנאה בתכנית נכתב בסעיף קטן (5) ש"לא יותרו פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גרטרור, מיקום חדרי שנאים בתחום זיקת ההנאה". נציין כי הוראות נוספות לעניין תכנון השטח המדובר והבטחת איכות השימוש בו והשפעתו החיובית על הסביבה נמצאות גם בסעיף 6.3 הוראות פיתוח. יחד עם ההוראות בסעיף 6.6 מובטחת ההשפעה החיובית של השימוש בשטח על סביבתו.	4. מבקשים להוסיף לסעיף 1.4ב(א) הוראה לפיה לא יורשו פתרונות נידוף מקומות תת קרקעיות ו/או מכל מתקן טכני שיבנה במסגרת התכנית המוצעת לכיוון חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171). ובנוסף שבמסגרת כל פתרון למיקום מתקנים טכניים כלשהם, שמתאפיינים ביצירת מפגעי רעש ו/או ריח ו/או נידוף חומרים כלשהם לסביבה, יחול איסור על פגיעה ברווחת המתגוררים בחלקה 34 הנ"ל שמצפון לתא שטח 201 בתכנית המוצעת.
לקבל את ההתנגדות להוסיף לסעיף 6.1.15 "כך שיוחקו ממקומות שהייה ומבנים סמוכים לתכנית."	סעיף 6.1 קובע כבר בסעיף קטן 15 שבתכנית העיצוב ייקבע מיקום מתקנים טכניים, פתרונות האוורור למבנים, נידוף שטחי מסחר והצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור ומערכות אוורור כך שיוחקו ממקומות שהייה. הרשות לאיכות הסביבה בוחנת נושאים אלה תמיד ביחס לסביבה וההשפעה עליה, בין אם למבנים כאלה או אחרים הסמוכים לתחום התכנית כאשר שימוש מגורים נחשב שימוש לשהייה. למען הסר ספק בעניין זה מוצע להוסיף לסעיף "... כך שיוחקו ממקומות שהייה ומבנים סמוכים לתכנית."	5. מבקשים להוסיף לסעיף 6.1 הוראות לתכנית העיצוב האדריכלי: שפתרונות מיקום מתקנים טכניים ומיקום שטחי המסחר יהיו ללא השלכות אשר יפגעו ברווחת התושבים הגובלים וללא הפרעות ביחס לנידוף לסביבה ו/או יצירת מפגעי רעש ו/או ריח מכל מין וסוג ו/או פליטת אגוזי גרטרורים, כלפי חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171), בין היתר בהתחשב בכיווני הרוחות הצפויים ו/או החזויים סביב למבנים שיוקמו מכוח התכנית.
לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף לתחילת סעיף 6.7 הבהרה שמדובר בתנאים להליך הרישוי. להוסיף לסעיפים ה', ס"ק 3 וס"ק 5 התייחסות גם למבנים סמוכים לתחום התכנית.	הוראות 6.7 מקיפות את הנושאים בנושא איכות הסביבה בהם יש לטפל כתנאים לקבלת היתרי בנייה, ויש להבהיר זאת בתחילת הסעיף. מוצע לקבל חלקית את חלק זה של ההתנגדות לעניין הוראות איכות הסביבה, ולחייב את הנושאים הבאים גם כלפי מבנים סמוכים לתחום התכנית: א. להוסיף לס"ק ה' המשך להוראה כך לא יותרו פתחי האוורור של המבנים ומערכותיו סמוך למבנים הסמוכים לתחום התכנית. ב. להוסיף לס"ק 3 המשך הוראה כך שאמצעים למיתון רוחות יוצבו לפי הצורך גם למניעת מטרדים גם למבנים סמוכים לתחום התכנית. ג. לא ניתן לקבוע במסגרת התכנית תנאי אקוסטי שמחוץ לגבולותיה, חלק זה של ההתנגדות מוצע לדחות. ד. להוסיף לס"ק 5 כי נקודות	6. מבקשים להוסיף לסעיף 6.7 (איכות הסביבה) הוראות ספציפיות לעניין מגבלות וטיפול בסוגיות איכות הסביבה נוספות כלפי מגרש המגורים: א. בס"ק ה' כי לא יותר מיקום פתחי אוורור של המבנים ומערכותיהם לכיוון שטח חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171). ב. בס"ק 3 להוסיף – אמצעים למיתון רוחות יידרשו לא רק בסביבת המבנים באזורי ישיבה מתוכננים, אלא גם כלפי הדיירים המתגוררים בחלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171). ג. בס"ק 4 להוסיף כי הגבלת מפלס הרעש עם חלונות סגורים שייגרם בשל התכנית, ושלא יעלה על 40 דציבל, יידרש גם ביחס לדיירים המתגוררים בחלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171).

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

	פליטת איוורור החניונים לא ימוקמו בסמוך למבנים סמוכים לתחום התכנית.	ד. בס"ק 5 להוסיף כי נקודת פליטת האוויר ממערכות איוורור החניונים ופליטת אגוזי גנרטורים לא יהיו לכיוון חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171) בין היתר בהתחשב במשטר הרוחות הצפוי והחזוי בגין מבנים שיוקמו לפי התכנית.
לקבל את ההתנגדות להוסיף כי "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."	סעיף 6.7 ב' קובע כי יש צורך בעריכת בדיקות זיהום קרקע וגז קרקע וביצוע הטיפול בהתאם. למשרד להגנת הסביבה הליכים ברורים לאופן הטיפול בפירוק ושיקום תחנות דלק, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובפיקוחו והן מתקיימות ללא תלות בהוראות התכנית. אין צורך ואף לא ניתן לפרט את הגדרות והנחיות בעניין זה במסגרת התב"ע. ההנחיות יינתנו בהתאם לסטנדרטים של המשרד לאיכות הסביבה. מוצע להבהיר כי: "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."	7. מבקשים להוסיף לסעיף 6.13 (תנאים בהליך רישוי) הוראות לעניין הטיפול בפניו תחנת הדלק: א. בס"ק 1א', להוסיף כי היתרים לביצוע פעולות לפינוי תחנת הדלק, לשיקום הקרקע ולטיפול בקרקע מזוהמת, יינתנו בכפוף להצגת סקר סיכונים מפורט לקרקעות שבתחום תחנת הדלק, לרבות אלה הגובלות ו/או המושפעות ממנה, הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. זאת כדי ששיקום הקרקע יעשה לפי סטנדרט עדכני ומחמיר הנדרש בשל הקרבה למגרשי המגורים. בס"ק 2יב', להוסיף להתחייבות לפינוי תחנת הדלק, התחייבות להשלמת העבודות לניקוי הקרקע ושיקומה בתחום הקרקעי שהושפע מתחנת הדלק, בפיקוח המשרד להגנת הסביבה ובאישורו, וכן לקבוע לוחות זמנים מחייבים לביצוע עבודות אלה.
לדחות את ההתנגדות	כאמור מעלה, הטיפול במסגרת התכנית בעניין חלקות ההפקעה יאפשר איחודן עם חלקת המגורים הקיימת להשבת מצבו הקודם על כנו. ביטול ההפקעה אינו נעשה במסגרת זו, כך גם איחוד החלקה הראשית עם אלו המשנות ייעודן לצורך זה במסגרת התכנית.	8. לאחר ס"ק 2 טו' בתנאים בהליך הרישוי יש להוסיף הוראה למחיקת הערות ההפקעה הרשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין - על חלקה 34 בגוש 6696 (הערה לפי ס' 5 ו-7 לפק' הקרקעות) ואת ההערה הזוהר הרשומה כיום בלשכת רישום המקרקעין על חלקה 2 בגוש 9967, הערות שלפיהן נרשמה בזמנו כוונה להפקיע את המצב הרישומי שקדם לתא שטח 117 לטובת כיכר אתרים הנוכחית, שדינה הריסה, הפקעה שלא מומשה וממילא לא הושלמה, ולפיכך אין כיום צורך ציבורי לפי חוק התכנון והבנייה בהפקעת תא שטח 117, אשר עדיין מהווה חלק אינטגרלי מהבניין (הבית המשותף) הבנוי על חלקה 34 וחלקה 2 גם יחד.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 24-0021
--	---

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין התכנית למניעת מפגעים, כמפורט בהתנגדות קודמת 9.5	ראו מענה להתנגדות 9.5	9. מבקשים לקבוע במסגרת התנאים בהליך הרישוי בתכנית המוצעת הוראות בדבר מניעת מטרדים ונזקים למגרש הגובל ולבניין הגובל (הירקון 175-171), במהלך כל שלבי ההריסה והבנייה מחדש. זאת תוך התחשבות בכל דין ותוך הידברות שוטפת עם בעלי הנכס לצמצום מרבי של מטרדים.
לדחות את ההתנגדות	לא ניתן לקבוע הוראה לעניין שיפוי מגרש המתנגדים כתנאי להגשת בקשה להיתר.	10. מבקשים לקבוע בתכנית המוצעת הוראה שלפיה תותנה הוצאת כל היתר הריסה ו/או בנייה לפי התכנית במתן כתב שיפוי למתנגדים בגין כל נזק שעלול להיגרם למגרש ולבניין ברח' הירקון 171-175 במהלך העבודות, ו/או נזק שיגרם לרווחות חייהם התקינה כפי שהיא כיום זאת במהלך תקופת ביצוע העבודות בתחום התכנית, לסוגיהן ובמשך כל תקופת ביצוען, לרבות בתקופת ההתארגנות באתר והריסת הבניינים בתחום התכנית.
לדחות את ההתנגדות	כאמור מעלה אופן הטיפול במניעת מפגעים מוגדר בהוראות התכנית ובנהלי הטיפול בקבלת אישורי עבודה. מיגון כזה או אחר ייקבע לעת הצורך לפי ממצאי הנספח האקוסטי שיוכל לצורך זה.	11. מבוקש שתתווסף לתכנית הוראה שלפיה יותנה ההיתר הראשון להריסה ובהמשך כל היתר, בהקמת קיר חוצץ – אקוסטי וויזואלי – בין המגרשים, זאת בכפוף לאישור בעלי מקצוע מתאימים מטעם המתנגדים ומטעם היזמים, בתיאום הדדי.
לדחות את ההתנגדות	קו הבניין המינימלי בין גבול המגרשים לבין המבנה הסמוך לו שבתחום התכנית יהיה 3.5 מ', כפי שמופיע בנספח הבינוי בחדך 2 המחייב לעניין קווי הבניין לפי הוראה 4.1.2 ב' א'2. במצב זה לא יוכל להתקיים חיבור בין הבניינים, כפי שמבקשים המתנגדים לוודא. לא ברור מדוע נדרש ובאיזה אופן נוסף ניתן להבטיח שלא תהיה פגיעה בבנייה שתבקש בירקון 171-175 או בכל פוטנציאל סביר לפיתוחו העתידי של מגרש המתנגדים.	12. מבקשים לוודא כי קווי הבניין המצויינים בתכנית המוצעת מאפשרים ניתוק מוחלט בין המגרש והבניין בירקון 171-175 לבניין המתוכנן במסגרת התכנית המוצעת, כך שלא תהיה פגיעה בבניה שתבקש בירקון 171-175 ו/או בכל פוטנציאל סביר לפיתוחו העתידי של מגרש המתנגדים.

התנגדויות בעלי עניין פרטיים בתחום התכנית*

* מענים אלו הם בנוסף למענה של השמאי המייצג, כלל המענים מוצגים בפני הועדה כדי לתת לוועדה את התשתית העובדתית מקצועית הרחבה ביותר.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
11	אביגיל בלומברג, דוד מנקוטה ורות ליזה רוזן (בעלי זכויות בתת חלקה 173, חלקה 58, גוש 6966 (בתחום התכנית))	רונית אלפר

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
------------------	-------	--------

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6
--	--

		המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בטבלאות ההקצאה והאיזון כמפורט להלן:
לקבל את ההתנגדות טבלת האיזון תעודכן על פי נסחי טאבו עדכניים.	הטבלה נערכה בהתאם לרישום בנסח הטאבו העדכני עובר למועד עריכתה, היות והרכב הבעלויות השתנה (רישום צוואה של הגב' שרה מנקוטה ז"ל), הרי כי הטבלה תתעדכן בהתאמה.	1. יש לעדכן בעלויות.
לדחות את ההתנגדות	בהעדר תימוכין, וע"פ בדיקת שמאי התכנית, שטח הגג הרשום מגלם את מלוא שטחי קונטור המבנה "ברוטו", ואין להכפילו במקדם שטח נוסף. כלומר, המקדם שניתן על ידי שמאי התכנית במטרה לגשר על הפער בין השטח הבנוי בפועל של היחידה עצמה לבין השטח הרשום, אינו נדרש לשטח ההצמדה שכן הוא רשום בהתאם לבנוי בפועל.	2. ניתנה תוספת 14% לשטח הרשום של היחידה בלבד וללא שטח ההצמדה. חישוב שטח היחידה שגוי, היות וקונטור היחידה זהה לקונטור הגג שמעליה הרי כי בהתאם לרישום שטחה 113.24 מ"ר ולא לפי ששטחה הרשום (87.56 מ"ר).
לדחות את ההתנגדות	לאחר בדיקה, המקדם שנקבע נמצא מקובל בגבולות הסביר.	3. מקדם אקו' בשיעור 20% שנקבע למרפסת הינו נמוך.
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לסקר שוק שערך שמאי התכנית, עולה כי קיים פער בין שווי מ"ר מבונה מסחר ביחידה הממוקמת בפרויקט ותכנון חדש לבין שווי באותו היעוד הממוקם בפרויקט ותכנון ישן. בין השאר היות והמצב התכנוני החדש מייטיב עם החשיפה והנגישות ליחידות המסחריות ומשפר משמעותית את יכולת השכירות שלהן.	4. שווי מסחרי שונה בין מצבי התכנון - מצב קיים ומצב יוצא

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
12	חי רפי דוד וחי רוני יעקב בעלי זכויות בתתי חלקות 109-107, 105, 105, 95, 90-86 שבחלקה 58 בגוש 6966 ובחלקה 9 בגוש 6967 (בתחום התכנית)	עומר גדיש

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
		המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בטבלאות ההקצאה והאיזון כמפורט להלן:
לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאות תוקנה לעת הפקדתה ע"י שמאי התכנית והטמיעה את תוצאות הסקירה העיונית שנערכה ע"י השמאי המייעץ, מר יונתן לוי מיום 8.9.2022, שבה נבדק על ידו גם נושא שווי מקום חניה ונמצא ראוי.	1. בטבלת ההקצאות נקבע שווי מקום חניה נמוך.
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות זו בסעי' 1 לעיל.	2. היה צורך לחשב מספר חניות גדול יותר לפי שטח קטן יותר לכל מקום חניה ולא לפי 35 מ"ר/לחניה כפי שנעשה.
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לפס"ד בית מרכזים, יש לערוך את לוח ההקצאות לפי יחסה הכלכלי של היחידה. כלומר, יש להביא לידי ביטוי את השימוש, המיקום ומאפיינים של אותה היחידה	3. יש לאמוד את הנכסים במצב נכנס כשטחי מסחר (חלקן הוערך כמשרד/מסחר לא אפקטיבי -0.32

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6
--	---

	ובהתאם לעקרון הנ"ל בוצעה הטבלה.	וחלקן כמלונית-0.47).
לדחות את ההתנגדות	קביעת השווי בכלל היעודים נערכו ע"ב סקר שוק שערך שמאי התכנית עובר למועד עריכת הטבלאות ועולה כי מקובל ובגבולות הסביר.	4. בטבלת ההקצאות נקבע שווי נמוך למלונאות.
לדחות את ההתנגדות	ההקצאות בוצעו בהתאם לעקרונות תקן 15, תוך מאמצים של שמאי התכנית ליישם את עיקרון "קרוב ככל הניתן".	5. בטבלת ההקצאות נדרשת הקצאה קרוב ככל האפשר.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
13	טאוב משה, רות וחיים בעלי זכויות ביחידות שונות בבית המשותף שבחלקה 9, גוש 6967 (בתחום התכנית)	עמי בן-יעקב

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
יש לדחות התנגדות	ראו מענים להתנגדות קודמת 12	1. המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בטבלאות ההקצאה והאיזון לפי ההתנגדות הקודמת מטעם חי דוד וחי רוני
לדחות את ההתנגדות לתקן טעות סופר ולמחוק הפנייה מסעיף 6.13(ב) לסעיף 7.1 כמו כן לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף שמנוסח באופן לקוי כך שייכתב כדלקמן: "ב. הבינוי יעשה בהינף אחד כך שהיתר בניה יוגש עבור כל השימושים והבינויים בתכנית. הבינוי יעשה תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה."	לא ניתן ולא רצוי לקבוע שלביות סטטוטורית בתכנית זו. תכנית העיצוב תכלול, לפי סעיף 6.1.10: "תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגנישה למגרשים שכנים." תכנית זו תובא יחד עם תכנית העיצוב לאישור הועדה המקומית. לא ניתן לקבוע לתכנית העיצוב הליך שיכלול שיתוף בעלי העניין. א. סעיף 7.1 הוא סעיף שלביות והוא נותר ריק כיוון שלא נקבעה שלביות בתכנית ולא תותר הוצאת היתרי בנייה למגרשים בנפרד. הריסת המבנה המורכב תעשה בהינף אחד, לא מתאפשר אחרת. לכן גם המימוש יעשה בהינף אחד, תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה. לעירייה יחידות שעוסקות בהסדרי תנועה זמניים ותכניות התארגנות לאתרי בנייה. שיתוף בעלי עניין יעשה לפי נהלי העבודה ביחידות. אין טעם בהגדרת טווח תוקף לתכנית, כך הוכח בתכניות מקבילות. ההפניה בסעי' 6.13(ב) אל סעיף 7.1 היא טעות סופר ולכן ניתן למחוק אותה. באותה מסגרת יש לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף שמנוסח באופן לקוי.	2. המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בתכנית, לקבוע בה שלביות ולקבוע שיתוף בתכנית העיצוב: א. סעי' 6.13(ב) מפנה לסעיף 7.1 אשר הינו סעיף "ריק". יש לקבוע הוראות ברורות ומחייבות ביחס להבטחת שלביות הביצוע של התכנית בלוי"ז מוגדר ומתואם. ב. יש לקבוע בתכנית הוראות לפרסום ויידוע בעלי היחידות בבית המשותף בגין תכנית העיצוב האדריכלית כיוון שהחוק אינו עושה זאת.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24ב'	דיון בהתנגדויות

	ב. תכנית עיצוב אינה תכנית סטטוטורית וכל מהותה הוא פירוט הוראות התב"ע, לפיכך אין זכות התנגדות בגינה ואין גם צורך בכך, שכן כל התנגדות לתכנית נדונה בשלב זה. ויובהר במסגרת התב"ע נקבעו הוראות הבינוי המהותיות כך שתכנית העיצוב אינה מאפשרת שינויים מהותיים בעיצוב הבינוי.	
--	---	--

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
14	אוריאל קנצפולסקי בעלים בנקס בתחום התכנית (חברת טופסי גלישת גלים בע"מ)	עצמית

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
1. התכנית המופקדת פוגעת בציבור ובמרכז טופסי גלישת גלים בפרט כמופרט להלן: א. ביטול השיקוע ויצירת כביש הפתוח לתחבורה יהפוך את המעבר לים לדבר מסוכן ולא בטוח. ב. הרחבות של כיכר אתרים משרתות את הציבור הרחב בכלל ואת בעלי העסקים בכיכר. ג. במסגרת הליך שיתוף הציבור הובעה דיעה נחרצת כנגד ביטול השיקוע ובעד שיפור המרחב הציבורי תוך שימת דגש על המסחר, שטחים ציבוריים ובנייה מרקמית. ד. המגדלים הגבוהים ייעשו צל כבד ורוחות חזקות שישפיעו לרעה על השימוש בכיכר.	בבואה של הועדה המקומית לאשר תכנית בכלל ובפרט תכנית זו, עליה להפעיל שיקול דעת שלוקח בחשבון את מכלול האספקטים הציבוריים ולהכריע לטובת הציבור במובנו הרחב. כפי שהוסבר בדיון הפקדת התכנית וכפי שמוסבר במהלך דיון זה בהתנגדויות, תכנית זו מציעה תרומה משמעותית למרחב הציבורי הבנוי והפתוח, תרומה משמעותית למרחב העירוני, ולפעילות במרחב חוף הים של מרכז העיר. א. ראו מענה להתנגדות 1.6(ד) ההפרדה המפלסית אמנם מאפשרת מעבר ללא חציית רחוב אבל היא אינה נגישה, אינה נוחה, חוסמת את המבט לים ומשפיעה לרעה על מרחב כיכר אתרים כולו. התכנית מציעה איחוי של המרחב הציבורי על ידי הרמת הרחוב בחזרה למפלס הקרקע שתאפשר עיצובו של מרחב הולכי רגל משופר בהרבה ממצב הקיים. בכל העיר המרחב הציבורי כולל עירוב משתמשים וחציית רחובות. במקרה זה, התכנית קובעת מעבר מוטה הליכה רגלית רחב וממותן תנועה שיחצה את הרחוב החדש. יתר על כן, לתכנית תהיה השפעה על מיתון תנועת הרכב בחוף הים כולו. מיתון תנועה היא פעולה שהוכח ותורמת לבטיחות בדרכים בכלל זה הולכי הרגל, ולא להיפך. ב. במצב הקיים היום משתמשים רבים נמנעים משימוש במרחב בגלל החסרונות האורבניים הרבים שבו והיעדר הנגישות. המרחב הציבורי המוצע בתכנית ישרת את הציבור באופן מיטבי יותר ויאפשר הנאת	לדחות את ההתנגדות

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - '24-0021
--	--

	הציבור הרחב כולו ממרחב כיכר אתרים להנאת משתמשים רבים יותר, לרבות הנאת הבעלים לעסקים במקום. ג. ראו מענה להתנגדות 1.2 (ד). ובנוסף - הדגשים אותם ציין המתנגד ככאלה שהוזכרו בהליך שיתוף הציבור מקבלים ביטוי בתכנית – שיפור המרחב הציבורי, דגש המסחר ועל השטחים הציבוריים וחיבור לבנייה המרקמית של רובע 3 בעזרת מבנה בקנה מידה מרקמי בחלקה שמזרחי לרחוב החדש, וגובה מקסימלי מרקמי למבני המסד של המגדלים בחלק שמערבי לרחוב. הגורמים המקצועיים סבורים שביטול השיקוע נדרש ויביא למימוש שאר מטרות התכנית. הקמת המגדלים תואמת את מדיניות הועדה המקומית ואת תכנית תא/5000 לפיתוח חופי מרכז העיר והם מאפשרים מימוש מיטבי של התכנית כיוון שהם מאפשרים פתיחת מעבר שד' בן גוריון אל הים באופן שבנייה מרקמית לא היתה מאפשרת. ד. ראו מענה להתנגדות 1.5 (ב,ג).	
לדחות את ההתנגדויות	א. ההקצאות בוצעו בהתאם לעקרונות תקן 15 שהינו תקן שמאי מחייב ועל פי הלכת פס"ד מרכזים ועל כן, ההקצאה נערכה ע"ב שווי יחסי ולא לפי שטח יחסי. ב. בנוסף למענה השמאי המייעץ שמובא בנפרד, נשיב בנוסף כי שמאי התכנית ציין בעקרונות השומה שת"ח 93 של המתנגד הוערכה כחנות ולא משרד. כלומר הביאה לידי ביטוי את השימוש והמיקום של אותה היחידה. ג. לת"ח 93 הובאו בחשבון תרומת בחוברים.	2. בנוסף, למתנגד טענות הנוגעות לטבלת ההקצאה והאיזון: א. החלוקה צריכה להיות לפי שווי ולא לפי שטח. ב. לא מדובר במשרד אלא חנות. ג. אין ביטוי לתרומת מחוברים.

באמצעות עו"ד	שם המתנגד	מספר
יוסי ריזנברג	זילברשטיין אלכס תת חלקה 175 בחלקה 58 בגוש 6966 וחלקה 9 בגוש 6967	15

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לטענה מס' 3 בהתנגדות מס' 11, המפורטת לעיל.	1. יש להעמיד את שווי שטח הגג המוצמד במקדם 0.75

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0021
---	---

לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לטענה מס' 4 בהתנגדות מס' 12, המפורטת לעיל.	2. יש לקבוע את שווי מ"ר מבונה בערכי שוי גבוהים יותר
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לטענה מס' 4 בהתנגדות מס' 12, המפורטת לעיל.	3. אומדן השווי חייב להביא לידי ביטוי את היוון התקבולים
לדחות את ההתנגדות	נבדקה טענת המתנגד בנוגע למיקומים ונמצא, ששמאי התכנית הביא בחשבון את מקדם המיקום בין תתי החלקות. לאחר בדיקת השמאי המייצג והגורמים המקצועיים בוועדה נמצא כי אכן כפי שקבע שמאי התכנית אין הבדל בין המיקומים של תתי החלקות הנזכרות אשר מצדיק מקדמים שונים.	4. נדרש לקבוע דיפרנציאציה במקדם המיקום בין תתי החלקות השונות 173, 174 ו- 175

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
16	איירפורט סיטי בע"מ בעלים בתת-חלקה 7 בחלקה 9 בגוש 6967 ובחלקה 58 בגוש 6966 (חניון הקיים בתחום התכנית) ע"י שמאי אוהד דנוס	דב פישלר

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
לדחות את ההתנגדות	כבר בדיון בהפקדה מינתה הועדה המקומית שמאי עצמאי מטעמה שיבחן את טבלאות האיזון. לאחר בחינה מעמיקה ושמיעת כל הצדדים, נתן השמאי המייצג את חוות דעתו והטבלאות תוקנו בהתאם.	חל עיוות בחסר בהערכת הזכויות של המתנגדת בטבלאות ההקצאה והאיזון, כמפורט להלן. על הועדה להורות על מינוי שמאי אובייקטיבי אשר יערוך מחדש את הטבלאות.
לדחות את ההתנגדות	ההקצאות בוצעו בהתאם לעקרונות תקן 15 ולכן המקרקעין הוערכו לפי שווי קרקע + תרומת מחוברים (ככל וישנן).	1. יש לבחון שווי הנכס במצב הנכנס כבנוי- שווי הכלכלי בשוק החופשי (ולא על ידי - קרקע + תרומת מבנה).
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל.	2. נדרש לתקן את שווי החניון בטבלת ההקצאות בהתאם להצעה הזוכה במכרז למכירת החניון (ת"ח 7)
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל.	3. לצורך שווי החניון אין לנטרל פוטנציאל קיים להשבחת שווי.
לדחות את ההתנגדות	קביעת השווי נערכה ע"ב סקר שוק שערך שמאי התכנית שבין השאר נערכה באמצעות גישת היוון ההכנסות.	4. יש להעריך שווי החניון עפ"י שימוש בהיוון הכנסות.
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות 11 בסעי' 4 לעיל.	5. שווי מלונאות ומסחר שנקבע בטבלת ההקצאות במצב הקיים הינו גבוה.
לדחות את ההתנגדות.	ראו תגובה להתנגדות 11 בסעי' 4 לעיל.	6. שווי חניון שנקבע במצב הקיים בטבלת ההקצאות הינו נמוך.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - '24-0021
--	--

לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית הביא בחשבון מקדם מיקום ליעוד מסחרי 0.9 ולמלונאות 0.85. המקדמים ניתנו בשל העובדה כי למגרש 201 אין חזית נוף פתוחה לכיוון הים (בשונה מהמגרשים האחרים) וממוקם על רחוב הירקון לעומת המגרשים האחרים המתוכננים על הטיילת וקיימת בהם חזית נוף לים.	7. יש לבטל מקדם הפחתה למיקום במגרש 201 שנקבע במצב היוצא בטבלת ההקצאות.
לדחות את ההתנגדות.	בהערת שוליים לעקרונות השומה סעי' 12.4, נרשם כי החלקים שירשמו בטבלה יהיו קטנים מחלקם בזכויות הסחירות היות ותא שטח 202 כולל שטחי ציבור מבוניים בלתי סחירים. ע"פ טבלת ההקצאות למתנגד שיעור של כ- 24.29% מסך השטחים הסחירים בתכנית ביחס לקרקע (ללא מחוברים), המבטא 992.703 יח' אקו' למול 4,086.90 יח' אקו' סחיר בכלל התכנית.	8. ניתנה למתנגד הקצאה בחסר במצב היוצא בטבלת ההקצאות.

באמצעות עו"ד	שם המתנגד	מספר
עמית, פודק, מטלון ושות'	א.פ.צ. השקעות בע"מ בעלים של חלק מחניון כיכר אתרים (בתחום התכנית)	17

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
		הוועדה המקומית מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על ביטול הפקדת התכנית, ולחילופין על תיקון התכנית בהתאם להתנגדות.
לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת על ידי יזם מבעלי העניין המרכזיים בתחום התכנית. הליך קידום התכנית כלל שיתוף בעלי העניין בתחום התכנית, כך גם הליך קידום המדיניות ובדיקת החלופות שליוו אותה. המתנגדים הפכו לבעלים בתחום התכנית לאחר שתהליכים אלה כבר הושלמו וכאשר עקרונות התכנון כבר גובשו. הליך התכנון והתיאום עצמו אינו נדרש בתיאום עם בעלי זכויות נוספים בתכנית מעבר ליזם, כל עוד החוק מתיר לו לקדם תכנית זו. א. תהליך התכנון והתיאום של תכניות נערך אל מול יזם התכנית, כך בכל תכנית. במהלך הכנת מסמך המדיניות לקחו חלק בפגישות ובשיתופי ציבור בעלי עניין נוספים, אך אז לא היתה המתנגדת בעלת זכויות. הצוותים המקצועיים לא עוסקים בגישור בין בעלי עניין ומציאת פשרות שירצו בעלי עניין, אם זו כוונת המתנגדת ברצונה לקחת חלק בהליך התכנון. ברצונה לקחת חלק היתה יכולה המתנגדת לבוא בדברים עם יזם התכנית, להגיע איתו להבנות ולהיכנס במשותף כמגישת התכנית.	1. המתנגדת הודרה באופן מכוון ושיטתי מהליכי תכנונה תוך הצגה כוזבת של נתונים, זאת למרות שהיא בעלת הזכויות המשמעותיות ביותר בבית המשותף ועל אף בקשותיה. א. בדיון "פורום מהנדס העיר" שהתקיים ב 10.10.21 הוצגה טבלת בעלים בקרקע ממנה נעדרה המתנגדת, בעוד רכישת הקרקע בבעלתה נעשתה כבר באוגוסט 2021. לעומת זאת היזם (JTLV) הוצג בטבלה כאילו הוא בעל 70% מהנכס, היקף שמשקף את זכויות הבעלות שהיו לעירייה בחניון טרם מכירתו למתנגדת. החלטת הפורום הגיעה לידי המתנגדת רק באקראי, המתנגדת לא יודעה ולא זומנה אליו, וגם לא לפגישות שנערכו בנושא התכנית בהמשך בעוד שבעלי זכויות אחרים בתחום התכנית

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24
--	---

	פורום מהנדס העיר עוסק בשאלות תכנוניות, הוא מקצועי ואינו במה להתנצחויות בין בעלי עניין או בין מתנגדים לצוותים המקצועיים. בטבלת הזכויות בקרקע שפורסמה בדראפט הפורום, אכן נפלה טעות בשל סמיכות עריכת הדראפט עוד לפני הפורום לרכישת המתנגדת, טעות אשר תוקנה בדראפט הפקדת התכנית. כמו כן חשוב להבין כי כבר בפורום מהנדס העיר הוצע שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית וזאת מתוך הבנה של המשמעויות הציבוריות הנרחבות שלדעת הצוות המקצועי על הועדה לקחת בחשבון בבואה להחליט על הצטרפותה. ב. במסגרת פסק הדין לא היתה קביעה כי הדיון נדרש להיות פתוח אלא הדבר הוא בשיקול דעת הועדה המקומית. יו"ר הועדה החליט, בהתאם לסמכותו, לעסוק במסקנות הבדיקה במסגרת שמחוץ לסדר היום וללא דיון פתוח. הדיון היה גם ללא נציגות מטעם היזם. הליך הבדיקה של טבלאות האיחוד והחלוקה נערך בשיתוף מלא של המתנגדת ושמיעת טענותיה תוך התחשבות מלאה במסגרות הזמנים שביקשה, גם כאשר הדבר הביא לעיכוב בממצאי הבדיקה. טענות המתנגדת קיבלו התייחסות מלאה על ידי השמאי הבודק והנלקחו בחשבון ואף באו לידי ביטוי בתוצאות הבדיקה ביותר מפרט אחד, כפי שהוצג לועדה. יתרה מכך, גם ההתנגדויות השמאיות עצמן, הועברו לבחינתו של השמאי הבודק, מר יונתן לוי, להתייחסותו המקצועית וההתייחסותו מצורפת למענים להתנגדויות.	לקחו בה חלק. המתנגדת כתבה למהנדס העיר בעניין ומכתבה זכה להתעלמות מוחלטת ומסמכי התכנית לא הועברו לה חרף בקשותיה (מכתב מיום 11.11.21). ב. במסגרת עתירה שהגישה המתנגדת ביום 10.5.22 ניתנה החלטה בעלת תוקף של פס"ד להסכמת הצדדים לפיה תערך בדיקה מלאה ומקיפה של טבלאות האיוון ע"י שמאי מבקר, הוסכם שחוות הדעת תובא לדיון ודיווח בטרם הפקדה, ונכתב שהעותרים והמשיבה 3 מבקשים להיות מזומנים לדיון שיתקיים בוועדה ככל שזה יהיה פתוח. אלא שהוועדה המקומית התעלמה מהחובות המוטלות עליה וקיבלה את החלטת ההפקדה מחוץ לסדר היום כך שלחברי הועדה לא היתה אפשרות להתכונן, המתנגדת לא זומנה ולא היתה לה כל אפשרות לדעת מבעוד מועד על הדיון.
לדחות את ההתנגדות	הארכת מועד ההפקדה בפועל נעשתה לפי דין ע"י יו"ר הועדה ולפי הצורך. התנאי המרכזי שנדרש להשלמת התנאים שנקבעו היה הבדיקה של טבלאות האיוון, משך הזמן הנדרש להשלמת הבדיקות והתנאים נבע ברובו מהתחשבות במסגרות הזמנים של המתנגדת עצמה ולפי בקשותיה וגם נוכח הבחירות ברשויות המקומיות שנדחו בשל מלחמת חרבות ברזל. על פי החוק אין הוראת פקיעה אוטומטית (סעיף 109א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965).	2. החלטת ההפקדה בטלה מדעיקרא בגלל התארכות הזמן עד מילוי תנאי ההפקדה. מגיש התכנית לא מילא את התנאים והשינויים אותם הוועדה המקומית קבעה בהחלטת ההפקדה מיום 12.01.22 במסגרת המועדים הקבועים לכך בדיון. בסעיף 86(ד) לחוק התכנון והבניה נקבעת תקופת הזמן למילוי התנאים שנקבעו בדיון להפקדת תכנית (3 חודשים + 30 יום), וזו גם נקבעה בהוראה המסכמת בהחלטת הועדה, שם גם נקבעה הוראת פקיעה אוטומטית בחלוף התקופה. דיון בהפקדה נערך ב-1.22.22 בעוד שהחלטת ההפקדה עצמה התקבלה ביום 1.12.22. לכן עליה להיות בטלה ומבוטלת.
לדחות את ההתנגדות	לצורך בדיקת טבלאות האיחוד והחלוקה בשלב הפקדת התכנית מונה שמאי אובייקטיבי מטעם הועדה המקומית, זאת	3. בנסיבות המקרה הקיצוניות שלפנינו יש למנות בורר שיבחן את האופן שבו יש לבחון את זכויות

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	בעלי המגרשים: החוק קובע כי במקרה בו לא ניתן לבחון אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על זכויותיהם של הבעלים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה רשמי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים תועבר לבורר, זאת לבקשת מי מהצדדים (סעיף 122(4) לחוק התכנון והבניה). החוק לא קובע שבהכרח הבורר יהיה שמאי, למרות הנוהג שהשתרש, וראוי שכאן יהיו לו מיומנויות נוספות. העירייה היא בעלת זכויות סחירות בתחום התכנית, בעוד היא גם מתפקדת כגורם פוליטי שחרט על דגלו כמטרה ציבורית פתרון בעיית כיכר אתרים. לפיכך לא ניתן לקיים כל דיון בכלים הרגילים ומתבקשת הועדה המקומית למנות בורר חיצוני וניטראלי בלתי תלוי, שמאי ומשפטן וכלכלן שימונה ע"י יו"ר ועדת הערר בהתייעצות עם יו"ר הועדה המחוזית, אשר יקבע כיצד יש לערוך את טבלאות ההקצאה נוכח נסיבותיו הייחודיות של המקרה.	לאחר שניתן למתנגדת בעת הדיון להפקדה זכות להביע טענותיה, עוד טרם הדיון בהתנגדויות לתכנית. השמאי הבודק עשה עבודתו והתיקונים עליהם המליץ נעשו. כבר הליך בדיקה זה היה למעלה מן הצורך, וגם המענים שניתנים בדיון זה להתנגדויות השמאות נבחנו ונענו על ידי השמאי העצמאי. יצוין בענין זה, כי טענות אלה של המתנגדת הועלו על ידה גם במסגרת 2 עתירות מנהליות במסגרתן, קיבל בית המשפט את מינויו של השמאי האובייקטיבי ואת העובדה שגם הוא יבדוק את הטענות השמאות שעולות על ידי המתנגדים. בנסיבות אלה, טענת המתנגדת מתייתרת שכן השמאי האובייקטיבי מבצע את עבודתו במסגרת אישור התכנית. לאור האמור, בפני הועדה המקומית מוצגת תמונת מצב כוללת ומקצועית בכל הקשור להתנגדויות השמאות. במסגרת זו של ההתנגדויות נפתחה בפני המתנגדת הזדמנות נוספת לשטוח טענותיה המקצועיות, כפי שעשתה, והן מקבלות מענה מעל במה זו וישקלו על ידי הועדה.
לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית בשל החשיבות העירונית המשמעותית של התכנית. א. הועדה המקומית לאורך כל תהליך קידום התכנית מלווה את ההליך באמצעות גורמיה המקצועיים ובאמצעות שיתוף ציבור במטרה לוודא שהתכנון יתאם את מדיניות הועדה המקומית החלה במקום ואת צרכי העיר ותושביה. הועדה המקומית נתנה דעתה על התכנון שנדרש במקום במסגרת מדיניות תא/מק/9133, אותה היא תכננה ואישרה וכעת התכנית שמוגשת גם על ידי יזם התכנית תואמת את המדיניות ונעשתה על פיה. ההחלטה של הועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היא החלטה שנבעה משיקולים תכנוניים מהותיים - האינטרס הציבורי להצטרף לתכנית נבע מכך שהתכנית מייצרת שינוי מהותי במרחב הציבורי במיקום מרכזי ואסטרטגי של העיר תל אביב ומאחר שמהותה של התכנית היא חיבור העיר לחוף הים – כאשר עקרון זה הוא אחד העקרונות המרכזיים בתכנון העיר.	4. יש לבטל את הפקדת התכנית כי הועדה המקומית הפרה את החובות המוטלות עליה. בתור מגישת התכנית עליה למנות את בעלי המקצוע לעריכת התכנית. א. הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית. סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה קובע כי יכולה הועדה המקומית להכין תכנית, ולהגיש. טוענת המתנגדת כי חובתה במצב כזה להבטיח את האינטרס הציבורי ולשמש קול לבעלי המקרקעין שנכללים בתחום התכנית אך אינם נמנים עם מגישיה. המתנגדים מבינים את כוונת המחוקק ואת הפסיקה כך שמימוש הסעיף מחייב את הועדה ליטול על עצמה את מלוא הטיפול בתכנית, לבחור את אנשי המקצוע, לממן אותם, להנחות אותם וכו'. תפקידה אינו רק לפקח על התכנית אלא לבוא במקום מי שהחל בהליך ולא צלח את מחסום שיעור ההסכמות המינימלי.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6
---	---

	אי אפשר להתעלם מן העובדה שאם היזם לא היה מגיע לוועדה המקומית תוך שהוא פועל באופן אקטיבי ונמרץ לקדם את תכנית כיכר אתרים, ספק אם הוועדה המקומית היתה עושה זאת ביוזמתה. כידוע יש סדרי עדיפויות לוועדה וליכולותיה לקדם תכניות ברחבי העיר. כך גם ישנם אילוצים שונים שאינם מאפשרים לוועדה המקומית לקדם תכניות בסדר גודל כזה ללא יזם שיניע את המהלך. ככל שהמתנגדת היתה מגיעה לפני היזם בניסיון לקדם את התכנית ומניעה את התכנית על כל היבטיה המורכבים (לרבות שכירת אנשי מקצוע שיקדמו את התכנית ויכינו את מסמכיה), הרי שהוועדה המקומית היתה מצטרפת אליה כמגישת התכנית. כאשר מגיע יזם אקטיבי למשיבות ותהליך קידום התכנית צובר תאוצה, הוועדה המקומית מבקשת להצטרף לרכבת שהחלה לנסוע כדי לסייע ולקדם את התכנית. יש לזכור עוד, שלזים המקדם תכנית אחריות כבדה שהוא לוקח על עצמו. רק על מנת לסבר את האוזן, הרי שנכסי עידית הפקידה בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי במסגרתו היא מתחייבת בין היתר כלפי הוועדה המקומית לשלם את הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק (ראו נספח 4 לתגובה דנן). ויובהר, החלוקה של מגיש תכנית ויזם תכנית היא הכרחית ומקובלת בתכניות רבות והדבר בא לידי ביטוי גם בנוהל מבא"ת. סעיף 1.8.1 להוראות המבא"ת מסביר מי יכול להיות מגיש התכנית וסעיף 1.8.2 לנוהל מבא"ת קובע כי במקרים בהם מגיש התכנית אינו היזם יש למלא בתקנון התכנית גם "יש למלא סעיף זה רק במקרים בהם מגישי התכנית אינם גם היזמים שלה בפועל" כאשר ההגדרה של יזם התכנית במקרה כזה היא כדלקמן: "יזם בפועל" – הגורם העומד מאחורי הגשת התכנית, אך אינו מגיש התכנית". ב. הוועדה לא נמצאת בניגוד עניינים - ראו מענה א'. מכל מקום בדיון בפני הוועדה המקומית הוצג כי היא תצטרף כמגישת התכנית. ג. ראו מענים קודמים (סעיפים א וב' לעיל). יצוין כי טענות אלה של המתנגדת עלו גם במסגרת שתי העתירות המנהליות שהיא הגישה.	ב. במקרה כזה על הוועדה עצמה לדון בהצטרפותה במליאת הוועדה ולקבל החלטה מנומקת וחלה עליה החובה להימנע מהימצאות במצב של חשש לניגוד עניינים - וזאת לא נעשה ולא נמצא תיעוד לכך. לפיכך אין לדעת את התשתית העובדתית והשיקולים שלקחה, ככל ששקלה. ג. אף אם התקבלה החלטה לעניין זה, קיימים סימנים מובהקים לכך שהתנהלות הוועדה המקומית נעשתה תוך חריגה קיצונית מהאחריות המוטלת עליה. התכנית כולה נעשתה ע"י היזם וע"י אנשי המקצוע ששכר לשם כך, שנמצאים בבירור בניגוד עניינים, בכלל זה שמאי התכנית. שגתה הוועדה המקומית שהסתמכה על טבלאות ההקצאה שהוכנו ע"י השמאי מטעם היזם, כאשר אלו רק נסקרו ע"י הבורר.
--	---	---

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - - 0021-24	
--	--

לדחות את ההתנגדות	המתנגדת מציגה את הדיון שנערך בולחו"ף 20.2.19, את ההחלטה בסימום ואת השלכותיה על התכנית המוצעת באופן מגמתי ומוטעה. החלטת הולחו"ף הביאה למחיקת סעיף ההחרגה של מרחב כיכר אתרים בתא/5000 והחזירה את מסגרת התכנון כך שתהיה כבכל רצועת חוף הים – ברח"ק 6 ועד 25 קומות וקבעה שבמידה והתכנית עומדת בהיקף זה אין צורך לחזור לדיון בועדה המחוזית או בולחו"ף. תכנית זו שומרת על מסגרת זו ועל שאר הוראות תכנית המתאר כפי שהוסבר בדיון להפקדת התכנית ובהינתן המענים וההסברים בדיון זה. לכן סמכות הפקדה ואישור התכנית נותר בידי הועדה המקומית. א. הולחו"ף קבעה שעל הועדה המקומית יהיה להביא את התכנית בפני הועדה המחוזית במידה ותחשוב שיש להוסיף זכויות בנייה וגובה מעבר לרח"ק 6 ו25 קומות המתאפשרים לפי תכנית המתאר כפי שהופקדה, לפני שלב ההתנגדויות בה: "ככל שהועדה המקומית תסבור כי התכנון המוצע במתחם נדרש להעלות מעל 25 קומות הנושא יבחן גם על ידי הועדה המחוזית בשים לב לתכנית המתאר הכוללת". הצורך בהכנת מסמך המדיניות מקורו ראשית בהוראות תכנית המתאר ושנית, כפי שהתייחסה אליו הולחו"ף, כדי לאפשר לועדה המקומית לבחון ולדון בכוונותיה ולקבל החלטות מראש שלא ביחס לתכנית מוצעת. ייאמר, שתכנית המתאר עצמה כוללת מרכיבים שנדרשים ממסמך מדיניות כולל שכזה והיא עצמה נותנת הבנה רחבה ומורכבת של תפיסת הועדה את התכנון ברצועת חוף הים. עוד ייאמר, שמסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים תואם בהנחיותיו המרכזיות את מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית לחופי מרכז העיר, תוך קיום דיון והתאמות ספציפיות למרחב כיכר אתרים, הנדרשות מעצם ייחודיותו של המקרה וכפי שמנחה תכנית המתאר לעניין השיקולים להגדרת תחומי מסמכי המדיניות החופיים. ב. הטענה כי הולחו"ף התרשמה כפי שהמתנגדת טוענת אינה נכונה. שוב, המתנגדת מבקשת להכניס להחלטת הולחו"ף את מה שהיא טוענת אך אין כל ממש בטענות אלה ויש לדחות ניסיון זה של המתנגדת להכניס דברים להחלטת הולחו"ף שאינם מצוינים בה.	5. יש לבטל את הפקדת התכנית כי התכנית המופקדת עומדת בסתירה לעמדת הולחו"ף לגבי סמכות אישור התכנית על ידי הועדה המקומית. א. מפרוטוקול הדיון בולחו"ף מיום 20.2.19 עולה כי יו"ר הולחו"ף סבורה היתה כי תכנית כה משמעותית ראוי שתוגש לוועדה המחוזית ולאחר מכן תגיע לאישור הולחו"ף. אחד מנימוקיה נגע לצורך בהכנת מסמך מדיניות כנדרש בהוראות תא/5000, ובנוסף קראה להכנת תכנית כוללת לסביבה החופית או לפחות למתחם החוף המרכזי של תל אביב, כך שניתן יהיה לוודא את מימוש האינטרס הציבורי במקום. מסמך מדיניות לפי תא/5000 אכן הוכן ואושר, אלא שהתכנית מתעלמת ממנו ורומסת את הוראותיו ועקרונותיו. תכנית כוללת לא אושרה כלל. לכן נדרש להביא את התכנית בפני הועדה המחוזית. ב. גם הולחו"ף התרשמה שהתכנון המוצע מונע, ממומן ומתוכנן כולו ע"י יזם פרטי מבלי שיש גורם מפקח, מאזן שידאג לאינטרס הציבורי. חוות הדעת הכלכלית נערכה לטובתו של הגורם הפרטי מבלי שהוצגה חוות דעת נוספת ומבלי שנערכה בחינה ע"י מומחים מטעם הועדה המקומית או המחוזית. זאת עולה מתוך ההחלטה שם נכתב כי השיקול הכלכלי של ישימות הבינוי במתחם היווה את התשתית להצדקת העלאת זכויות הבנייה והיא סבורה כי מתן בכורה לנימוק זה אינו מספק וכי ההיבטים התכנוניים לרבות גזירת הזכויות והיקפי הבינוי שהוצעו לא נבחנו דיים בשים לב כי מרבית השטח הינו ביעוד ציבורי. ג. מסמך המדיניות מתיימר לענות על הרכיבים אליהם התייחסה הולחו"ף אותם הוא צריך לכלול, כאשר המתנגדת טוענת כי קידום התכנית המופקדת סותר אותו ולכן היא עומדת בסתירה להחלטת הולחו"ף ומפר אותה.
--------------------------	---	--

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

	התכנית המופקדת, ומסמך המדיניות שבהתאם לו היא הופקדה, מביא לידי ביטוי בצורה מיטבית את האינטרס הציבורי. התכנית המופקדת, לפי מסמך המדיניות, מממשת יותר מכל תכנית אחרת את ההוראה המרכזית של תא/5000 לעניין תכניות במרחב חופי והיא פתיחת מבטים וצירים מהעיר אל הים, הוראה שחוזרת על עצמה בכל מרחבי התכנון החופיים. המקרה הנדון הוא ההזדמנות המשמעותית ביותר שניתנה לוועדה המקומית לממש עיקרון זה, במקום בו הוא נדרש באופן מיוחד בו המצב הקיים סותר באופן מובהק את העיקרון ושבמשך שנים אינו מצליח להשתנות. קביעת המרווח בין הבניינים בתכנית תוכנן בקפידה כאשר צוות התכנון של הועדה המקומית ליווה וביקר לכל אורך הליך התכנון את התכניות בהתאם למדיניות כדי ליצור באופן מיטבי את פתיחת המבט והתרחבות המעבר. זאת עושה התכנית תוך שמירה זכויות בנייה מוגבלות שמחד ייצרו את פתיחת המבט והתנועה ומאידך יאפשרו היתכנות כלכלית שנדרשת למימוש התכנית, היתכנות שהיא עצמה אינטרס ציבורי שעל הועדה המקומית לקחת בחשבון. יצירתה של תכנית ללא ישימות כלכלית היא עצמה היתה פוגעת באינטרס הציבורי כיוון שהיתה מונעת מימוש ההוראה המרכזית כאמור לתכנית במרחב חופי. אין מדובר בבכורה לשיקול הכלכלי אלא לקיחתו בחשבון ושילובו בשיקולים התכנוניים והעיצוביים, כפי שנדרש. בניגוד לטענת המתנגדת השיקול הכלכלי נלקח תוך קיום רגולציה ופיקוח מלא ע"י הגורמים המקצועיים העירוניים מטעם הועדה, השיקולים נבחנו לעומק שוב עוד אחרי החלטת הולחו"ף, הוצגו בפני חברי הועדה והם אינם נסתרים. ג. כמוסבר במענה להתנגדות זו התכנית המופקדת אינה סותרת את מסמך המדיניות ולא את סמכות הועדה לחרוג ממנו היכן שעולה הצורך לעת התכנון המפורט.	
לדחות את ההתנגדות	סמכותה של הועדה המקומית לדון בהתנגדויות לתכנית היא כסמכותה לדון בהפקדת התכנית. בהיתן כל המענים וההסברים להתנגדויות שעלו לתכנית במסגרת דיון זה, אין דופי בסמכותה זו.	6. הועדה המקומית אינה יכולה לדון בהתנגדויות לתכנית כגוף מעין-שיפוטי בלתי תלוי, נוכח הפגמים הרבים שנפלו בהתנהלותה כעולה

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

	תפקידה של הועדה הוא להפעיל את שיקול הדעת כדי למצוא את האיזון בין מרכיבי האינטרס הציבורי השונים, בין ציבור בעלי העניין השונים ובין המשמעויות הציבוריות והעירוניות המגוונות שבאות לידי ביטוי בתכנית, כל זאת במסגרת החוק. בניגוד לטענת המתנגדים אין כל פגם בהליך המתנהל באישור התכנית ובשמיעת ההתנגדויות על ידי הועדה המקומית. למעלה מן הצורך, ואף שלא נדרשה לכך, קבעה הועדה המקומית קבעה כי שמאי אובייקטיבי ידון ויבחן את ההתנגדויות השמאיות. רק על מנת להמחיש את מופרכות טענות המתנגדת, ניתן לטעון כי המתנגדת עצמה מביאה לידי ביטוי ניגוד עניינים ומשוא פנים מובהק כאשר היא טוענת טענות ציבוריות כדי לתת מענה לאינטרסים העסקיים שלה, כאשר היא נכנסה כבעלת זכויות בעוד היא נושאת זכויות במגרשים שכנים, כפי שבא לידי ביטוי בכפילות ההתנגדויות שהגישה.	מההתנגדות עד כה. שעה שהועדה המקומית שומעת התנגדויות היא משמשת מעין גוף שיפוטי עליו יש להחיל כללים של היעדר משוא פנים, היעדר ניגוד עניינים, שקיפות, זכות שימוע בלב פתוח ובהיעדר דעה קדומה. בנסיבות העניין המפורטות מעלה טוענת המתנגדת כי הועדה המקומית אינה כשירה למלא את תפקידה כגוף מעין שיפוטי בעת שמיעת ההתנגדויות. לכן יש להגיש תכנית חדשה שתידון בועדה המחוזית אשר רק היא תוכל לדון בניטרליות בטענות המתנגדת בנושא השמאי, ולהכריע בהן ללא משוא פנים ומבלי שהיא כבולה לעמדות קודמות.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין התכסיות, לפי המפורט בהתנגדות קומת 1.4	ראו מענה להתנגדות 1.4	7. התכנית סותרת את מסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים לעניין תכסיות הבניינים ומכאן שהיא אינה עומדת בהוראות תא/5000. המסמך שהוכן ואושר, קובע מפורשות תכסיות מרביות לכל אחד משני הבניינים שמערבית לביטול השיקוע, מהן מתעלמת התכנית המופקדת. הרשות אינה רשאית לסטות ממסך מדיניות אלא רק במקרים חריגים, פרטניים ולאחר שהפעילה שיקול דעת ומנימוקים כבדי משקל, כאשר זה איננו המקרה. האפשרות העקרונית לסטייה ממסמך מדיניות אינה מתאימה בהתייחס למסמך עדכני וחדש אשר תוכנן נקבע ונוסח באופן קונקרטי למרחב הספציפי. לכן, ככל והועדה המקומית מבקשת לסטות ממסמך מדיניות זה עליה לאשר מסמך מדיניות חדש.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 8. עוד יצוין, במסגרת התכנון החלופי שמוצע על ידי המתנגדת באמתלה של הצדקה תכנונית שלא מתחשבת כלל בשיקולים כלכליים וזאת לשיטתה בניגוד לתכנון המוצע בתכנית, ב"מקרה" מבקשת המתנגדת לצרף לקו הכחול של התכנית את המגרש שבבעלותה. דבר הממחיש את כך שהמתנגדת עצמה	8. המתנגדת מציעה חלופה שתאפשר ליישב את כל האינטרסים והרצונות בתכנון מיטבי שאינו סוטה ממסמך המדיניות ומהחזון התכנוני הכולל לכיכר אתרים כפי שמשותקף ממסמכי התכנון הרלוונטיים. חלופת התכנון מבוססת על הוספתם

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24 - 0021	
---	--

	מביאה לידי ביטוי ניגוד עניינים ומשוא פנים מובהק כאשר היא טוענת טענות ציבוריות כדי לתת מענה לאינטרסים העסקיים שלה.	לתכנית של שני מגרשים הגובלים ממזרח לקו הכחול של התכנית המופקדת, אשר נמצאים גם הם בבעלותה של המתנגדת נוסף לשטחי החניון, שבתחום התכנית המופקדת. אם יוכנסו, הם יוכלו להפוך למגרשים חומים עצמאיים, ישמשו כשטחי ציבור בבעלות העירייה ובכך ייתרו את התכנית המנופחת ולטייב את התכנון. ניתן יהיה להקים עליהם בניין ציבורי או שניים בסך של 4700 מ"ר, במנותק מיתר הבינוי בכיכר אתרים, לאכלס אותם מהר יותר ולהקצות בהם שטחי חניה נפרדים לבנייני הציבור. אשר על כן מבוקש לתקן את התכנית ולהרחיב את הקו הכחול בהתאם לחלופה המוצעת.
לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית נחושה לאשר ולממש את התכנית כל זאת כדי ליצור את השינוי המיוחל וההיסטורי לכיכר אתרים ולמרחב הציבורי. השימושים הקיימים ייבחנו כשימוש חורג באופן רגיל כפי שהועדה המקומית נוהגת. גם הטענה הזו עולה בקנה אחד עם טענות המתנגדת לכל אורך הדרך של קידום התכנית אשר בפועל נראה כי מטרתה היא עיכוב מימוש התכנית (או לכל הפחות זו התוצאה של טענות המתנגדת).	9. התכנית המופקדת לא כוללת הוראות לעניין תקופת מקסימום לחריגה של שימושים חורגים ובניינים חורגים. נוכח היקף התכנית, ריבוי בעלי הזכויות, המחלוקות הקנייניות והשמאיות המהותיות, ההליכים המשפטיים הצפויים, וכן בהינתן שהחניון שבבעלות המתנגדת הינו נכס מניב באופן משמעותי, תתבקש הועדה המקומית להוסיף לתכנית תקופת מקסימום לחריגה של החניון שבעלות המתנגדת של לפחות 20 שנים, בהתאם להוראות סעיף 178 לחוק התכנון והבנייה.
לדחות את ההתנגדות לתקן טעות סופר בהגדרת החניון כך שלא תכלול התייחסות למי האחריות להקמתו. הקמתו מעוגנת בתנאים שבתכנית עצמה.	החניון הציבורי העירוני הוא מהתועלות הציבוריות שעל יזם התכנית להעביר לבעלות ציבורית לעת מימושה, זאת עבור תוספת זכויות הבנייה. התנאים בתכנית הם הדרך לוודא הקצאתם במקביל למימוש זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו. התנאים שקושרים בין הקמת החניון הציבורי לבין קידום מימוש התכנית אינם מגדירים או קושרים בין הקמתו לבין זהות המבצע, אלא בין הקמתו למימוש זכויות הבנייה, אשר הן היוצרות את הצורך ואת המחויבות המתארת בהקצאה ובתועלת הציבורית.	10. יש לבטל את ההוראה בתכנית שעניינה הקמת חניון ציבורי עירוני בן 350 מקומות בבעלות העירייה על חשבון מקבל ההיתר: זאת כיוון שהועדה המקומית ממילא תהנה מהיטל השבחה בהיקפים חסרי תקדים, אשר בהחלט יאפשרו גם את הקמת החניון. בהחלטות וועדות הערר השונות נקבע כבר כי לא ניתן להטיל במסגרת הוראות תכנית את חובת ביצוע המטלות הציבוריות על גורם מסוים. כן ניתן לקבוע, מבחינה תכנונית, כי נדרש להקים חניון אולם תכנית לא יכולה לקבוע הסדרים קנייניים והסכמים בדבר ביצוע מטלה ציבורית. פתרונות לנושא כזה ראוי וניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24 - 0021	
---	--

		הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות ע"י יזם התכנית. זאת בנוסף לסעיף 198א לפקודת העיריות אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית. תא/5000 אמנם קובעת את הוראות בעניין הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים אך אינה קובעת את אופן ביצוע השטחים הציבוריים ואת זהות המבצע.
	מסמך עקרונות השומה נבדק ע"י שמאי הועדה ועבר בדיקה ע"י שמאי מבקר ולא נמצא בו טעויות המחייבות את תיקונו. א. ראו מענה בהתנגדות 16 ב. ראו מענה בהתנגדות 16 סעי' 1 לעיל ג. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל ד. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל ה. ראו מענה להתנגדות 16 בסעי' 4 לעיל ו. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל ז. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל ח. ראו מענה להתנגדות 16 בסעי' 7 לעיל ט. ראו מענה בהתנגדות 16 סעי' 8 לעיל	11. במסמך עקרונות השומה נפלו טעויות אשר מחייבות את תיקונו: א. חל עיוות בחסר בהערכת הזכויות של המתנגדת בטבלאות ההקצאה והאיזון, כמפורט להלן. על הועדה להורות על מינוי שמאי אובייקטיבי אשר יערוך מחדש את הטבלאות. ב. יש לבחון שווי הנכס במצב הנכנס כבנוי- שוויו הכלכלי בשוק החופשי (ולא על ידי - קרקע + תרומת מבנה). ג. נדרש לתקן את שווי החניון בטבלת ההקצאות בהתאם להצעה הזוכה במכרז למכירת החניון (ת"ח 7). ד. לצורך שווי החניון אין לנטרל פוטנציאל קיים להשבחת שוויו. ה. יש להעריך שווי החניון עפ"י שימוש בהיוון הכנסות. ו. שווי מלונאות ומסחר שנקבע בטבלת ההקצאות במצב הקיים הינו גבוה. ז. שווי חניון שנקבע במצב הקיים בטבלת ההקצאות הינו נמוך. ח. יש לבטל מקדם הפחתה למיקום במגרש 201 שנקבע במצב היוצא בטבלת ההקצאות. ט. ניתנה למתנגד הקצאה בחסר במצב היוצא בטבלת ההקצאות.

באמצעות עו"ד	שם המתנגד	מספר
--------------	-----------	------

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - 0021-24
--	---

שרית דנה	נכסי עידית יזם התכנית	18
----------	---------------------------------	----

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
		מבקשים לשנות את טבלאות האיזון וההקצאה בתכנית המוצעת כמפורט להלן:
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות 12 טענה מס' 1 לעיל.	1. בטבלת ההקצאות נקבע שווי מקום חניה גבוה
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל.	2. בטבלת ההקצאות נקבע שווי מלונאות נמוך שווי.
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית התייחס לנ"ל בסעי' 10 (ח') לעקרונות השומה: "הצמדות אלו מגולמות בתחשיב שווי רכיב המלונאות ועל כן, לא הוערכו בנפרד בתחשיב".	3. במצב היוצא יש לקבוע תוספת שווי להצמדת גג בבתי מלון.
לדחות את ההתנגדות.	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל.	4. במצב היוצא יש לקבוע שווי מסחרי גבוה יותר.

	שם המתנגד	מספר
	התנגדות מהנדס העיר	19

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
	ההוראות הנוספות אינן משנות את שטחי התכנית או הנפחים ותואמות את ההוראות הגנריות של העירייה לעניין שטחים אלה.	יש להוסיף ולעדכן מספר הוראות בתקנון התכנית לעניין שטחי הציבור:
לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף הוראות אלה לטובת מימוש מיטבי של שטחי הציבור הבנויים שנקבעו בתכנית. ההוראות כולן נוגעות לשטחי הציבור שמוגדרים כבר בתכנית.	1. לסעיף 1.9 'הגדרות בתכנית' יש להוסיף להגדרת 'שטחי ציבור מבונים/ שימושים ציבוריים' גם: משרדי עירייה. כמו כן מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים – שימושים אלה לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.
לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף הוראות אלה לטובת מימוש מיטבי של שטחי הציבור הבנויים שנקבעו בתכנית. ההוראות כולן נוגעות לשטחי הציבור שמוגדרים כבר בתכנית. כמו כן לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2 א.9(ד): בסעיף נכתב כי: "בקומות המסד תותר הקמת קומות גבוהות אשר גובהן לא יעלה על 4.5 מ' ובתנאי שגובהן המרבי	2. לסעיף 4.1.2 ד.ד) 'הנחיות מיוחדות למבנים ומוסדות ציבור' יש להוסיף: א. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. ב. לפחות 460 מ"ר ייקבעו במפלס המרינה. לפחות 300 מ"ר ייקבעו במפלס הכניסה הקובעת. כמו כן להוסיף שמיקום השטחים הציבוריים הסופי ייקבע בהתאם לשימוש

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - '24-0021
--	--

	של סך קומות המסד (לא כולל מעקה הגג), כולל קומת הקרקע לא יעלה על 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת." מבקשים למחוק את "...גובהן של אותן קומות גבוהות לא יעלה על 4.5 מ'..." ולכתוב במקום ש"תותר הקמת גבוהות מגובה קומה טיפוסית..." זאת ללא שינוי הגובה המקסימאלי שיתאפשר בקומות המסד, וכדי לאפשר לקומות הציבוריות להיות גבוהות מ-4.5 מ' במידה והדבר יידרש – לטובת אולם עירוני לדוגמא בלבד.	שייבחר. ג. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. ד. מדרגות מילוט שישמשו את השימוש הציבורי אך יהיו משותפות לגרם מדרגות המילוט של השימושים הסחירים, לא ייכלל שטח זה במניין השטחים הציבוריים הבנויים. כמו כן לא יכללו במניין שטחי הציבור שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל, פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה. ה. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. ו. במסגרת הפתרונות שיתאפשרו בתכנית במסגרת תכנית העיצוב, ימוקמו מקומות לצורך הורדה והעלאה ופריקה וטעינה בסמוך לשטחי הציבור. במסגרת הפתרונות שיתאפשרו בתכנית במסגרת תכנית העיצוב, יינתן מענה כנדרש לגישה לרכבי כיבוי אש, רכבי חירום ותפעול. ז. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו יידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. ח. למעט בעורף מפלס הטיילת, שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו יידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. במידה ויוחלט במסגרת תכנית עיצוב על שימוש ציבורי רגיש בעורף מפלס הטיילת, לא ימוקמו בסמוך לו שימושים מגבילים, זאת בכפוף לחוות דעת סביבתית הנוגעת בין היתר לדרישות איכות אוויר ורעש. ט. בשטחי הבנייה שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו יידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. במסגרת זו תתאפשר בחינת העברת תשתיות כגון אלה במידה והתכנית תכלול
--	--	--

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24-0021	דיון בהתנגדויות

		פרטי הפרדה שיהיו מקובלים על מהנדס העיר. י. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת החניון הציבורי ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. יא. שטח הגג הפתוח של קומת מפלס הטיילת, בחזית השטח הציבורי הבנוי שבמפלס הכניסה הקובעת, הפונה לכיוון דרום ומערב יוצמד לשימוש מבנה הציבור. המידות הסופיות של גג המבנה הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב.
לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף הוראות אלה לטובת מימוש מיטבי של שטחי הציבור הבנויים שנקבעו בתכנית. ההוראות כולן נוגעות לשטחי הציבור שמוגדרים כבר בתכנית.	3. לטבלה 5 בהערות לשטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור יש להוסיף: א. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, זאת ללא שינוי בסך שטחי הציבור. ב. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במשרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. ג. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 300 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. ד. בסעיף 6.14.5 'תנאים למתן תעודת גמר' יש למחוק את המילה 'הבטחת' ולהוסיף שמדובר ברישום בלוח ההקצאות.
לקבל את ההתנגדות	החניון הציבורי העירוני נקבע ומוגדר בתכנית בסעיף 6.4.9. לטובת הבטחת הקמתו ומימושו המיטבי יש להוסיף הוראות אלה. הן אינן משנות את שטחי הבנייה המוגדרים לשימושים השונים ולא את נפחי הבנייה.	4. לעניין החניון הציבורי יש לעדכן מספר סעיפים בהוראות התכנית: א. לסעיף 6.4.9 בו מוגדר החניון הציבורי העירוני יש להוסיף: החניון יתוכנן במסגרת סך שטחי הבנייה התת קרקעיים, יתוכנן כיחידה אחת נפרדת משאר החניות, יאפשר גישה נוחה וישירה לגרעינים המשרתים את השימושים הציבוריים וככל הניתן יתוכנן במפלס החניה העליון. ב. לטבלה 5 בהערות לשטחי הבנייה בתת הקרקע יש להוסיף: שטחים אלו כוללים חניון ציבורי עירוני הכולל 350 מקומות חניה, אשר מיקומו ייקבע בתכנית העיצוב, ושיירשם בבעלות עירונית. ג. לסעיף 6.13 'תנאים בהליך רישוי' יש להוסיף: הבטחת הקמה של החניון הציבורי הכולל 350 מקומות חניה מעבר לתקן ורישומו בבעלות עירונית. ד. לסעיף 6.14 'תנאים למתן תעודת גמר' יש להוסיף: הקמה בפועל של החניון הציבורי ובו 350 מקומות חניה ורישומו בלוח ההקצאות בבעלות עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום מקרקעין ומסירת החזקה בו לידי העירייה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

		ה. בסעיף 6.17 'רישום שטחים ציבוריים' יש למחוק את ס"ק 3 ובמקומו להוסיף לס"ק 1 "והחניון הציבורי הבנוי בשטח התכנית". כמו כן יש להוסיף ס"ק נוסף ובו ייכתב: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים, השטחים הציבוריים הבנויים והחניון הציבורי ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית". ו. בטבלת ההקצאות יש לעדכן את ההערה המסומנת בשתי כוכביות (**) כדלקמן: "חלק זה הרשום בתאי שטח 202C + 202A + 202B לטובת עיריית תל אביב, הינו בגין 5,300 מ"ר ברוטו זכויות בניה המיועדים לצרכי ציבור בלבד. החניון הציבורי הכולל 350 מקומות חניה וגג המבנה הציבורי המוגדר בעקרונות האיחוד והחלוקה יוצמדו לתת חלקה 77 ויירשמו בבעלות העירייה".
לקבל את ההתנגדות	הצמדת השפ"פ לשימוש הציבורי תחזק את מעמדו הציבורי.	5. יש לקבוע הצמדה של שטח השפ"פ המוגדר במצב היוצא לשימוש הציבורי. הצמדה זו לא תבטל את הסכם התחזוקה לפיו העירייה תתחזק את השטח במימון היזם. כמו כן יש לציין בתקנון התכנית ובטבלאות האיחוד והחלוקה את גודל השפ"פ כפי שמופיע בתשריט התכנית.
לקבל את ההתנגדות	ההצמדה נעשתה כבר במסגרת התכנית המופקדת. חפיפה בין שטח מוצמד לעירייה לשטח בזיקת הנאה מייצרת מורכבות מיותרת. הוראות התכנית המחייבות שטח זה להישאר פתוח לשימוש הציבור בדומה להגדרות זיקת ההנאה ישמרו.	6. הצמדת שטח הגג הפתוח של קומת מפלס הטיילת בחזית השטח הציבורי הבנוי (נמצא במפלס רחוב הירקון) מייצרת את סימונו בזיקת הנאה לטובת הציבור ויש להסירה ממקטע זה ובמקומה לקבוע הנחיות מיוחדות שיבטיחו הצמדת השטח ושמירה עליו פתוח לשימוש הציבור הרחב.
לקבל את ההתנגדות	הייעוד כיכר נקבע בתכנית המופקדת אך נרשם בטבלאות כייעוד שצ"פ. מדובר בשטח בבעלות העירייה שאופיו הוא של כיכר.	7. יש לשנות בטבלאות האיחוד והחלוקה את הייעוד בקצה שדרת בן-גוריון לייעוד כיכר עירונית, כפי שמופיע בתשריט התכנית והוראותיה.

חוות דעת נוספות

- חוות דעת השמאי הבודק יהונתן לוי למענה ההתנגדויות (14.07.24)
- חוות דעת איקומוס ישראל והשפעתה העתידית האפשרית של תכנית כיכר אתרים המופקדת על ערכי אתר מורשת עולמית "העיר הלבנה של תל אביב – התנועה המודרנית" (מיום 27.02.23). המסמך המלא מצורף בהמשך לדראפט זה, להלן ההמלצות שהובאו בסופו ומענה צוות התכנון:

המלצת איקומוס	מענה צוות התכנון
1 קביעת תא השטח מספר B202 כייעוד שצ"פ, כפי שהוא כיום, ולא כשפ"פ. זאת על מנת לממש הלכה למעשה את עקרונות תכנית גדס, כאמור בגוף חוות דעת זו, לעניין חיבור השדרה העירונית אל הים -	בהינתן ההסברים במענים הרלוונטיים להתנגדויות, הגדרת ייעוד השפ"פ בתכנית אינה גורעת מהשטח המוגדר כיום כציבורי, כנטען בחוות הדעת של איקומוס. כפי שהוסבר, במצב הקיים כיכר אתרים אינה בייעוד של שצ"פ למרות שהשימוש בה הוא ציבורי, ואין סתירה בין הדברים. הבעלות על הכיכר אינה כעל שטח קרקע

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - '24-0021	
---	--

ציבורי אלא שהיא שטח מוצמד ליחידה בבעלות ציבורית, תחתיו מפלסים בשימושים סחירים, כל זאת במסגרת של בית משותף. לפיכך השטח הוא סחיר וניתן לחשב ממנו זכויות בנייה כאשר הפיכתו לשצ"פ במצב המוצע אינה אפשרית. במצב הדברים הנתון, הגדרות הייעודים של השטחים הציבוריים השונים בתכנית הן המיטביות הניתנות. הוראות התכנית לשטח השפ"פ יבטיחו את איכות הפיתוח ואת השימוש הציבורי - בכלל זה הוראות הפיתוח, זיקת ההנאה ורשום השטחים הציבוריים, כמו גם ההצמדה שמבוקשת במסגרת ההמלצות בדיון זה. קווי הבניין תוכננו ועוגנו בתכנית כך שרוחב המבט והמעבר מקצה השדרה אל החוף יישמר ויתרחב, זאת בניגוד לחשש שעולה בחוות הדעת מצמצומו. גובה המבנה המזרחי בתכנית וגובה המסדים של המגדלים תוכננו כדי להתאים לגובה המתאפשר במרקם הבנוי לשימור ולחויית הולך הרגל. כך מובטח שגם ללא קשר לייעוד השטח, יובטחו המשמעותיות שעולות בחוות הדעת של איקומוס מחיבור השדרה אל החוף - מימוש מטרות תכנית גדם הלכה למעשה והעצמת ערכי המורשת מהכרזת אונסקו.	דבר אשר יעצים את ערכי המורשת בגינם הוכרזה העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית, לצד תועלת ציבורית שתיווצר מחיבור השדרה אל הים באופן מיטבי ולטווח הרחוק. ראוי לדעתנו שהמהלך החשוב להשלמת עקרונות תכנית גדם יקבל ביטוי הולם בייעודי התכנית המוצעת.	
היקפי הבינוי והתכסיות נדונו ונבחנו לעומק לעת הכנת מסמך המדיניות ולעת קביעת העקרונות לתכנית המוצעת. הם נדרשים כפי שנקבעו בכדי לאפשר את מטרות התכנון. כך יתאפשר חיבור שדרות בן-גוריון עם חוף הים ויוכל להשתפר משמעותית המרחב הציבורי בתחום התכנית ואף מחוץ לה. כך יתאפשר שימוש מיטבי בשימושים השונים - שטחי הציבור הבנויים שיתווספו למרחב, שטחי המסחר על תפקידם כמחוללי המרחב הציבורי, שטחי המלון המשותפים בעלי האופי הציבורי ושטחי המלון על התועלת הציבורית שהם מגלמים. לצורך גיבוש חוות הדעת להתנגדויות עודכנו הבדיקות ובמסגרת זו הומלץ לועדה המקומית לצמצם את זכויות הבנייה ותכסיות המגדלים כפי שמתאפשר. הצעות תכנון עקרוניות רבות הוצגו ונבדקו במהלך הכנת מסמך המדיניות, ביניהן חלופות שונות בגבהים ובתכסיות. מתוכן גובשו שלוש חלופות מרכזיות שנבחנו השוואתית ופורטו במסמך שפורסם. שלושתן נערכו במסגרת המתאפשרת בתכנית המתאר, אשר הועדה המקומית דבקה בעקרונותיה ומימוש מטרותיה כפי שעולים בתכנית המוצעת. החלופה המומלצת נבחרה בועדה המקומית מתוך הפעלת שיקול דעת כולל.	2 בחינה נוספת של היקף הבינוי - גובה המגדלים ותכסיתם תוך בחינת הפרופורציות המתאימות למבנים באזור ההכרזה ואזור החיץ. ראוי להציג חלופות נוספות לנפחי הבינוי המתוכננים. כחלק מהבחינה בתסקיר ההשפעה על המורשת שהוכן עבור תכנית זו. לדעתנו רצוי לבחון חלופות בעלות תכסית מצומצמת מהמוצעת, הן בקומת הקרקע וכן בקומות הטיפוסיות, אשר ייצרו פרופורציות תמירות יותר ומופע מסיבי פחות כלפי מפלס הרחוב וכלפי קו הרקיע העירוני במעטפת העיר הלבנה.	2
הצוותים המקצועיים קיבלו את המלצת איקומוס להרחבת הדיון עם המוסדות הישראליים והבינלאומיים של אונסקו. מאז התקבלה חוות הדעת התקיימו הישיבות ונעשו הפעולות כמפורט להלן: 27 בפברואר 2023 - קבלת חוות דעת איקומוס על תסקיר ההשפעה על המורשת שנערך לפי הנחיות אונסקו ע"י מחלקת השימור. - פברואר-מאי 2024 - תרגום תסקיר ההשפעה לצורך העברתו למוסדות הבינלאומיים של אונסקו. 08 במאי 2024 - פגישה בין נציגי איקומוס והוועד הישראלי לאונסקו עם מהנדס העיר. 26 ביוני 2024 - העברת מסמך עדכון סטטוס אתר – 20 שנה להכרזה. 04 ביולי 2024 - פגישת זום בין מזכירות הוועדה העולמית למורשת, הוועד הישראלי לאונסקו ונציגי מח' השימור.	3 המשך מדיניות השקיפות מול הוועדה למורשת עולם של אונסקו תוך שיתוף מלא בתהליך נשוא חוות דעת זו (הוועד הישראלי לאונסקו), לרבות דיווח למרכז למורשת עולם בדבר התכנית ומשמעותיותה הפוטנציאליות - בהתאם להנחיות האופרטיביות ליישום האמנה להגנה על המורשת העולמית.	3

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24'
--	--

• 11 ביולי 2024 - העברת התכנית המוצעת ומדיניות התכנון המאושרת לנציגי אונסקו פריז.		
הצוות המקצועי מצטרף להמלצת איקומוס ישראל, ומציע לוועדה המקומית להורות על תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים כתנאי לקבלת היתר בנייה. כמו כן מוצע להורות על כך שתכנית העיצוב תכלול התייחסות לערכים האדריכליים של העיר הלבנה ולהנחיות העיצוב לאזור הכרזה.	תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים – לאור חלקה של כיכר אתרים בהיסטוריה התכנונית של תל אביב והיותה ביטוי מקומי מובהק של הזרם הברוטליסטי באדריכלות, אנחנו ממליצים להוסיף לתכנית המוצעת הוראה לביצוע תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים כצעד מקדים לתכנון מפורט וכתנאי לקבלת היתר.	4
על מנת לממש את מטרות התכנון על המצב המוצע בכל תכנית ובפרט במקרה זה, למצוא איזון בין אינטרסים ציבוריים שונים, להתייחס למצב קיים סטטוטורי וקנייני נתון ללא יכולת להתעלם ממנו, כמו גם לפרמטרים כלכליים הנדרשים לצורך ישימות התכנון ומטרותיו. בהיתן המצב הקיים, תכנית זו מציעה פתרון כולל, מאוזן ומיטבי למימוש מטרות התכנון ובראשן חיבור השדרה עם החוף – ויזואלית ופיזית - ושיפור איכויות המרחב הציבורי. זאת תוך קביעת עקרונות ושילוב הוראות שיבטיחו את רציפות המרקם הבנוי לשימור ומתן פתרונות איכותיים לחפיפה החריגה בין תחום ההכרזה לבין המסגרת המתארית לתכנון ברצועת חוף הים.	כיכר אתרים במצבה הנוכחי אינה עושה חסד עם העיר או עם כוונתה המוצהרת והמפורשת של תכנית גדס. התכנית המוצעת הינה פרויקט חשוב שצפוי לשפר לאין ערוך את הקשר בין חוף הים של תל אביב -יפו לבין העיר. עם זאת, לפנינו הזדמנות היסטורית לתקן את שגיאות העבר, למגר את השפעותיה של התכנית הישנה, ולהשיב את מרחב כיכר אתרים במלואו אל ייעודו המקורי כנקודת המפגש הייחודית בין אחת משדרותיה המרכזיות של העיר הלבנה לבין הים, הטבע, והציבור.	סיכום המסמך

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לוועדה לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לעדכונים הבאים :

1. לצמצם זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם.
2. לצמצם תכנית מקסימלית לקומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בנייה לפי התקנות.
3. הצמדת שטח השפ"פ לשטח הציבורי הבנוי. לתקן הפניה מסעיף השפ"פ 4.2.2 א(ב) לסעיף זיקת ההנאה, סעיף 6.6 במקום 6.5.
4. לייתר במסמכי התכנית את זיקת ההנאה בשטחים שיוצמדו לשימוש הציבורי, זאת בייעוד עירוני מעורב ובשפ"פ.
5. לתקן נספח התנועה – מחיקת מידות בחיבור מנהרת השירות, שינוי בתחום המגרשים הפרטיים בהתאם למצב הקיים.
6. הרחבת ההוראה 6.1 (7) (עיצוב אדריכלי, הוראות בנושא פיתוח) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הכניסות של המלונות הסמוכים. כמו כן להוסיף הוראה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות).
7. להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת ייעוד 2032 שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א ולקבוע אותה בייעוד מגורים א'.
8. בייעוד מגורים א' - למחוק את ההוראה בסעיף 4.7.1 : "עפ"י תכנית תא/1211א שהוראותיה ממשיכות לחול בתא שטח זה." במקומה לכתוב : "שימושים לפי המותר בתכנית רובע 3 תא/3616א". בסעיף 4.7.2 להוסיף : על שטח זה יחולו הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א. שטח זה יצורף לשטח חלקה 34 בגוש 6696 באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הוועדה המקומית וזאת בכדי לאפשר התחדשות המגרש במסגרת הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א.
9. להרחיב סעיף 6.1.15 בהוראות לתכנית העיצוב האדריכלי כך שמתקנים טכניים, איורור למבנים ומערכות איורור, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוזי גנרטורים שיורחקו גם ממבנים סמוכים לתכנית. ובסעיף 6.7 בהוראות לאיכות הסביבה, כך שפתחי אוורור של המבנים ומערכותיהם, פתחי איורור חניונים ואגוזים

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 24-0021	דיון בהתנגדויות

- לפליטת גנרטורים לא יותרו בסמוך למבנים סמוכים לתחום התכנית, ושמצעים למיתון רוחות יוצבו לפי הצורך למניעת מטרדים גם כלפי מבנים סמוכים לתכנית.
10. להוסיף לסעיף 6.13 תנאים בהליך הרישוי כי "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."
11. להוסיף לסעיף 6.16 הוראה לפיה התכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי.
12. לעדכן טבלת באיוזן ע"פ נסחי טאבו עדכניים בתת חלקה 173, לפי התנגדות 11.
13. לתקן טעות סופר ולמחוק הפנייה מסעיף 6.13(ב) בתנאים בהליך הרישוי לסעיף 7.1 שלביות. כמו כן לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף כך שייכתב כדלקמן: "ב. הבינוי יעשה בהינף אחד כך שהיתר בניה יוגש עבור כל השימושים והבניינים בתכנית. הבינוי יעשה תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה."
14. להוסיף להגדרת שטחי הציבור בסעיף 1.9 גם משרדי עירייה. כמו כן מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים – שימושים אלה לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.
15. להוסיף להנחיות לשטחי ציבור בסעיף 4.1.2(ד) את ההוראות כמפורט בהתנגדות 19.2. כמו כן לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2 א. (9) ד: כך שתמחק המגבלה לגובה 4.5 מ' לקומה ולהתיר הקמת גבוהות מגובה קומה טיפוסית - זאת ללא שינוי הגובה המקסימאלי שכבר נקבע לקומות המסד.
16. להוסיף לטבלה 5 הערות לשטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בהתנגדות 19.3.
17. להוסיף הוראות והבטחת הקמתו ומימושו של החניון העירוני כמפורט בהתנגדות 19.4. כמו כן לתקן טעות סופר בהגדרת החניון כך שלא תכלול התייחסות למי האחריות להקמתו.
18. לעדכן טעות סופר בטבלאות האיחוד והחלוקה כך שירשם כיכר עירונית במקום שצ"פ.