

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0005-21 מיום 24/02/2021**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 24/02/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

**באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב. חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.**  
**חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.**  
**שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.**  
**קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.**  
**יהיה קישור נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפיה בלבד.**

**להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי/י חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 21-0004 מיום 10/02/2021			
09:00	שטחים ציבוריים כיכר המדינה דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (3) עמדת הועדה המקומית לעניין מגרשים חריגים לאור פניות לועדה המונית	507-0507764	4	2.
	תוקף לתכנית מאושרת 507-0154443 הירקון 23-27 בקשה מהועדה המחוזית לאריך	507-0154443	21	3.
09:30	העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואיינשטיין 10 דיון בהתנגדויות	507-0366765	29	4.
10:00	מרכז מסחרי ברחוב האוזנר 3-5 דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 25.1.21	507-0599266	42	5.
	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בדיווח על החלטת המחוז למתן תוקף מתאריך 1.2.21	507-0523845	52	6.
10:30	לה גווארדיה 35-45 דיון בדיווח על חלופות בינוי והחלטת ביניים בערר 1084/0720	507-0601443	105	7.
10:45	מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א דיון על המלצה להפקדה	507-0753012	166	8.
	בית קברות טאסו דיון בהפקדה	507-0677997	171	9.

\* 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](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו



**פרוטוקול החלטות מספר 21-0004**  
**כ"ח שבט תשפ"א 10/02/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20  
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0001 מיום 13/01/2021			
אישור פרוטוקול 21-0002 מיום 27/01/2021			
אישור פרוטוקול 21-0003 מיום 03/02/2021			
רח' שתולים ודרך לח"י, הארגזים דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
חבצלת - הטייסים דיון בהפקדה (2) - דיווח החלטת ועדת ערר	507-0616458	3	2.
תוצרת הארץ מערב - תכנית עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		15	3.
שטחי שירות למלון אינטרקונטיננטל דיון בשטחי שירות		35	4.
תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהפקדה (4) - עדכון לתכנית		38	5.
תמהיל שימושים פארק התחנה דיון באישור מדיניות		51	6.

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
כיכר המדינה

**מפת הפקעה על רקע יעודי קרקע:**



מקרא:  
תחום ההפקעה -

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	50	500	פרטיים	211	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4	174	פרטיים	212	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	289	368	פרטיים	273	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	443	518	פרטיים	322	6213

מזב השטח בפועל	ההפקה יעוד	שטח ההפקה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	412	500	פרטיים	323	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	414	500	פרטיים	324	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	416	475	פרטיים	325	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	652	652	פרטיים	326	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	532	532	פרטיים	327	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	358	533	פרטיים	328	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5	351	פרטיים	329	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	432	535	פרטיים	897	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	548	548	פרטיים	898	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	439	518	פרטיים	899	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531	531	פרטיים	900	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	433	518	פרטיים	901	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	442	519	פרטיים	902	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	434	519	פרטיים	903	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531	531	פרטיים	904	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	237	531	פרטיים	905	6213
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	419	518	פרטיים	906	6213
פנוי	שטחים פתוחים	88	517	פרטיים	907	6213

מצב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
	ומבנים ומוסדות ציבור					
פנוי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	628	4041	פרטיים	932	6213

**מצב תכנוני קיים :**

השטח להפקעה מיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י :  
 תב"ע 2500 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4906 מיום 03/08/2000 ב' אב תש"ס  
 תב"ע 2500 א בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6614 מיום 24/06/2013 ט"ז תמוז תשע"ג

**מצב חוקי :**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

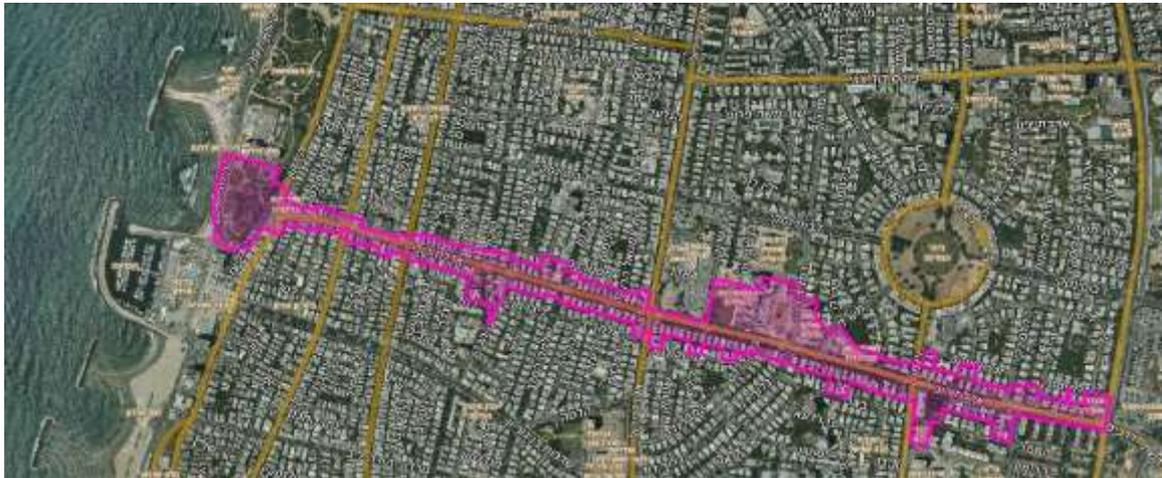
**חו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלקות וח"ח מחלקות 211, 212, 273, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, ו-932 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (3) עמדת הועדה המקומית לעניין מגרשים חריגים לאור פניות לועדה המוזית	24/02/2021 2 - - '0005-221

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

#### שטח התכנית : כ-270 דונם

**מתכנן:** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר ומשרד האדריכלים הפלטפורמה העירונית, יועצי תנועה - דגש הנדסה, מתכנני נוף - אב אדריכלות נוף.

**יזם:** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

**בעלות:** רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים.

#### מצב השטח בפועל:

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב, אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה - הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים: ביה"ח איכילוב, בתי המשפט,

מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל כיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רצוף.

### מצב תכנוני קיים:

בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב קיימת תכנית בניין עיר מאושרת להתחדשות עירונית, דפנה ארלוזורוב, על פיה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 4/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בנוסף אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית הקו הסגול כפי שאושרה ביצעה הפקעות מינימליות למעבר הרכבת ללא התחשבות כוללת בצרכים ציבוריים דוגמא שבילי אופניים מדרכות ראויות ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (3616א) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (3729א).

תכניות רובע 3 ורובע 4 חריגו את רחוב ארלוזורוב מהנחיות הבינוי הכלליות אשר חלות על המגרשים ברחובות ראשיים בתחומן וקבעו כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית נפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

### תכניות תקפות:

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 4/23 - מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א' - רכבת קלה במטרופולין תל אביב, "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, ח' ע1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

תכניות ראשיות:

58 גדס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, C+D, G (ושנויים): 763, 246, 679, 645, 879), 766 ותכנית הרבעים.

תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):

3461, 569, 570, 567.

תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

ארלוזורוב 160 – 877, לשכת המס- 908, מגדל שקל- 436, 1817א', קופת חולים כללית- 708, 709, 853א' 2532א', בית הועד הפועל- "הסתדרות"- 305, יהושע בן נון- ארלוזורוב- 693, 1249, תכנית לשטח משק הפועלות- 1045 א', ב', ג', ד', מרכז קהילתי רמז - ארלוזורוב- 2597א', סמל דרום – 2988א', מוסך דן 2668א', דפנה ארלוזורוב- 3885.

### **מצב תכנוני מוצע:**

מטרות התכנית:

- יצירת מתווה תכנוני המאפשר התפתחות של רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוסס ותואם את צורכי תושבי העיר, הולכי הרגל, רוכבי האופניים, ותנועה רכובה.
- תכנון המרחב הציבורי ויצירת תכנית המהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א'- תכנית תשתית לאומית לקו הרכבת הקלה- הקו סגול. שדרוג המרחב בהיבט רחב מדרכות שבילי אופניים ותנועה רכובה זאת על ידי ביצוע הפקעות והשלמות הפקעה של חצרות קדמיות לאורך הרחוב.
- יישום הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 לקביעת רחוב ארלוזורוב כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לכל אורכו. קביעת הראות להתחדשות הבנייה במגרשים לאורך הרחוב, התואם רחוב עירוני מרכזי הכולל תוואי רכבת קלה הולכי רגל ואופניים. יצירת חיבור עירוני תואם רחוב ראשי לשתי קצוות הרחוב, גן העצמאות במערב ותכנית 2000 במזרח, תוך העצמת הרחוב.

### **תמצית המלצות התכנית:**

נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב-דרך מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי במרכז העיר.

**א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות**

רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

1. חתך הרחוב:

2. קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות בנסיגה, סה"כ 10 קומות.
  3. הוראות לבנייה בקיר משותף:
  - הוראות לבנייה בקיר משותף ליצירת מבננים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
  4. קווי בניין:
  - א. קו בניין קדמי: קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'
  - ב. קו בניין צידי: 3 מ' או 0 מ'
  - ג. קו בניין אחורי: 5 מ'
  5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.
- רובע 3 – מקטעים ב', ג', ד', ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון
6. חתך הרחוב:
  - דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד': קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.
  - דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה': קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
  7. הנחיות לבנייה בקיר משותף:
  - דופן צפונית - מקטע ב': הוראות לבנייה בקיר משותף ליצירת מבננים במידות 2 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
  - דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה': ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
  8. קווי בניין:
  - א. קו בניין קדמי: קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.
  9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים: זכויות הבנייה ונפחי הבינוי במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.
  10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

#### ב. תמהיל שימושים וצפיפות:

1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה.
2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).

#### ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב:

1. רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

- הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות, נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.
2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.  
יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה. הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.
3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.  
יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.
- ד. חנייה:  
פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרון.
- ה. שלביות: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70 ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

#### 1. שיתוף ציבור

אושר בתת הועדה המקומית לשיתוף ציבור מתווה לשיתוף התושבים. המתווה יכלול זימון מפגש תושבים טרם הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית (נקבע מפגש לתאריך 12.11), הצגת המצב התכנוני הקיים ברחוב, ציר רק"ל, חזיתות מסחריות תוך הצגת סוגיות נבחרות ולאחר מכן מפגשים לפי הצורך עם התקדמות תהליך התכנון. סיכומי הישיבות יועלו ויופצו באמצעות אתר האינטרנט העירוני והדיגיטל.



ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה

**בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

גילה גינסברג : ברח' ארלוזורוב חל פרסום לפי סעיפים 77+78. עפ"י תכנית המתאר רחוב ארלוזורוב הינו רח' עם עירוב שימושים ועובר בו קו סגול של הרק"ל. תת"ל 70א' כוללת הפקעות מזעריות לאורך הרחוב, ועפ"י התכנון המפורט נוצר חתך רחוב לא ראוי. על מנת להבטיח את רציפות הולכי רגל ורוכבי אופניים ועל מנת שיהיה ציר עירוני פעיל ואיכותי נדרשת הכנת תוכנית משלימה. תוכנית הרובעים קבעה את רח' ארלוזורוב כרח' ראשי שכולל 7 קומות וקומת גג חלקית לאחר שהוועדה המקומית הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת החוקרת לאפשר ברחוב 8 קומות וקומת גג חלקית. הערר התקבל והתוכנית הופקדה עם 7 קומות וקומת גג חלקית והמועצה הארצית אפשרה לנו להכין תוכנית נפרדת לרח' בפרק זמן של שנתיים. החל הליך של שיתוף ציבור, והתקיים מפגש ראשון עם תושבי הרחוב. המצגת נשלחה אל הציבור. התוכנית היא בסמכות מחוזית היות ויש צורך בתוספת זכויות מסוימת מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר.

אדר סקר : מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת. אהרון מדואל : מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין . אדר סקר : לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70א' מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופניים רציפים, לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית. מלי פולישוק : התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבנינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג. נתן אלנתן : מתי יתבצעו ההפקעות של הר"קל ומתי ההפקעות של התוכנית? ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרפו לאחד אותם אני מבקש הבהרה. בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתת את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה? מיטל : הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדין, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסך דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה -איך מטפלים בענין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי. הקו הסגול -צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים. מלי פולישוק : מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי. אהרון מדואל : החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמצאות הזו תגיע מהר מאוד. מיטל להבי : לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

אורלי אראל : אנחנו רואים בקו הסגול קו עירוני, והזדמנות עבור העיר להפוך את ארלוזורוב לרח' עירוני פעיל, עם חזית פעילה. זהו רח' שמקשר בין מזרח העיר למערבה. זהו רחוב שיקשר את מתחם התחבורה הגדול בישראל עם תוכנית אב שהועדה הזו אישרה. החזון הוטמע בתוכנית המתאר. לצערנו ההפקעה של הרק"ל והמדינה צומצמה לעת מתן תוקף והם נסוגו מההפקעה שהיתה קבועה במסמכי ההפקדה והשאירו לנו רחוב עם מדרכה מצומצמת ביותר ללא עצים וללא שבילי אופניים, לעמדתנו זה לא רחוב ראוי. לאחר שהתוכנית הזו תקבל תוקף העיריה תפקיע את כל המדרכות כדי שאפשר יהיה לממש את המרחב הציבורי גם לפני שאנשים מממשים את הבניה החדשה. כך שנקבל רחוב עם מדרכה נורמלית. עם רכבת קלה והרח' יהפוך לרח' נעים להליכה ולרכיבה על אופנים. אנשים יצטרפו להרוס ולבנות כדי לקבל את הבינוי שאנחנו מציעים אי אפשר לעשות בינוי מעל.

נתן אלנתן: את הבנין לא צריך להזיז.  
אורלי אראל: כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.  
נתן אלנתן: אבל עדיין את נותנת לו יותר.  
אהרון מדואל: אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.  
דורון ספיר: קומת המגורים היא לא קומה מלאה  
אורלי אראל: תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.  
נתן אלנתן: קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי דירה אחת.  
אורלי אראל: לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.  
מיטל להבי: הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים 6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.  
אורלי אראל: בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה.  
מלי: אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.  
נתן: מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.  
דורון ספיר: נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.  
הראלה: יש אפשרות בתקנות המתוקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.  
דורון ספיר: נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.  
גילה גינסברג: בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.  
אורלי אראל: אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה.  
מיטל להבי: יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.  
אורלי אראל: בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..  
דורון ספיר: אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר.  
דני פוקס דגש הנדסה: חניה במגרשים:  
בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול-65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.  
חניה ברחוב: לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ- 200 חניות דורון ספיר: מה בנוגע לפריקה וטעינה?  
גילה גינסברג: התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה והנושא הזה ייבחן בהמשך שמואל גפן: פינני אשפה?  
גילה: כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום ונכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינני אשפה.  
ליאור שפירא: אם היינו מאפשרים את הכלל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.  
אורלי אראל: סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרי.  
מלי פולישוק: האם אין בנין שהוא יחסית חדש שישוג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.  
אורלי: אף בנין לא יסוג אחורה הקו בניו 5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.  
גידי בר אורין: הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכנית בתוכנית הרובעים נתנה תכנית לפי נפח. ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכנית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכנית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65.  
גילה גינסברג: כמו בבן יהודה- 65.

גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות. אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן.

גידי בר אורין: היום יש הנחיות מרחביות שברגע שמחוברות שתי חלקות צריך לעשות מגרעת אני מבקש שבארלוזורוב שתהיה אפשרות למסחר רציף שנבטל בצד של אונסקו בצד הדרומי.

בצד המזרחי הנושא של קומות הוא קריטי אתם נתתם תוספת של קומה קומה וחצי. השטחים העיקרים קטנים באופן משמעותי ולכן ההמלצה שלי לא להוסיף את הקומה כי שאר הקומות נפגעות. זו הזדמנות ברובע 4 לחבר לרחוב נמיר ואני מציע לעשות 15 קומות כמו שעשיתם בנמיר. זה לא כלכלי להגיע ל-10 קומות זה מייצר הוצאות של אחזקה שמעמיסות על הבנין.

מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?

אדר סקר: ברובע 4 רוב המגרשים הם בניה בקיר משותף, יש מקומות מידי פעם בהם תתאפשר שלישייה. זה נע בין 14-17 מ' ויכול להגיע במקומות קיצוניים עד 45 מ'.

מיטל להבי: סדר גודל של 50 מ'.

אדר סקר: גם אבן גבירול מחוברים אנחנו מעדיפים 2 מגרשים על שלושה.

דורון ספיר: לגבי כופר החניה ותשלום לקרן החניה, נמצא פתרון משפטי שנוכל לשאת אותו והנושא הזה ייבדק וניתן את המקסימום לאלה שלא יוכלו לממש.

נתן אלנתן: אבל רק לאלו שלא יכולים לשלם את כופר החניה. אני לא חושב שיש בעיה ברובע 3 לאפשר איחוד גם אם זה סותר את אונסקו כיוון שהרח' יש לו אופי אחר לגמרי.

אורלי אראל: יש הסכמות שהגענו עם אונסקו אנחנו לא חושבים שיש מקום לפתוח את הנושא. כל מה שיש באזור ההכרזה.

מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

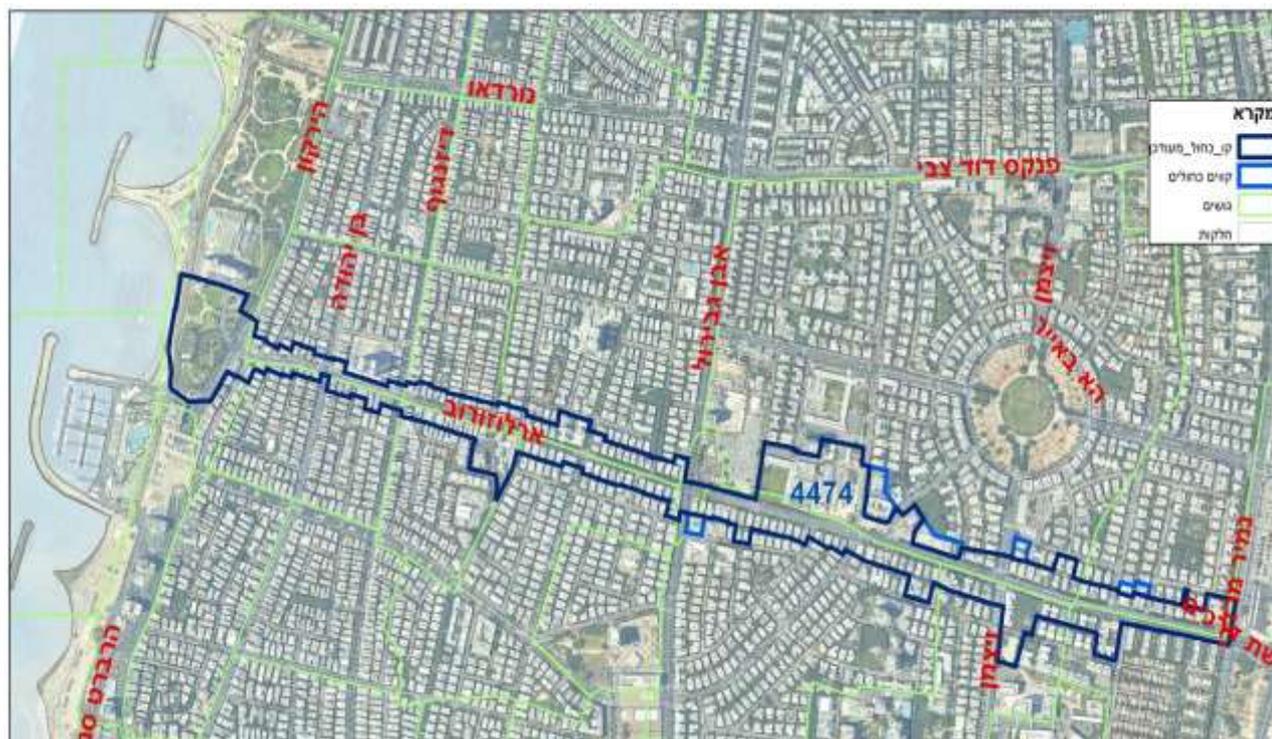
#### הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

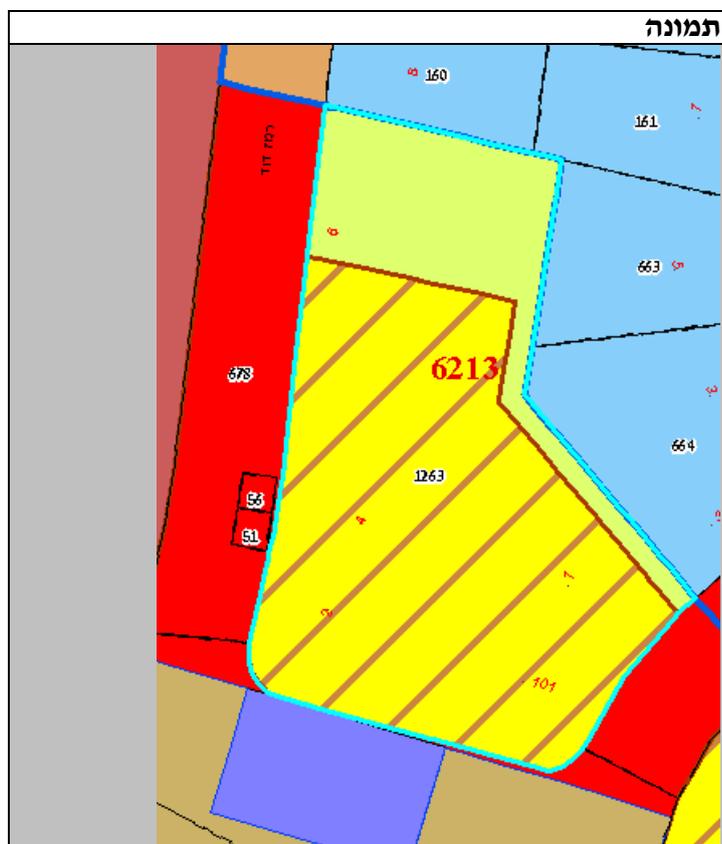
משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

#### דיון נוסף:

כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתוכנית



פירוט המגרשים כדלהלן:

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	1263	6213	ארלוזורוב 101, תש"ח 1, רמז 2-4

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,245 1378- 1379	6213	ויצמן - 26 זכרון יעקב 4-2
	99	6108	פייבל 3

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	80	6108	הלסינקי 4
	,74 ,79 439	6217	אבן גבירול 110-112

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,1285 1287	6213	ארלוזורוב ,113-115 משה שרת 1

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאמץ את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את השינוי. בתחום הקו הכחול לא יכולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.  
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדין:**

עידן האוז : הציג את השינוי בקו הכחול. מוצג בוועדה על ידי מצגת כל מגרש ומגרש אשר מבוקש לא לכלול בתכנית, ולהוציא אותם מקו הכחול.  
דורון ספיר : יש כמה מגרשים שאין צורך בהפקעה למגרשים אלו.  
עידן : בכל המגרשים שאני מציג במצגת אין צורך להכניס אותם לתוכנית ולבצע בהם הפקעה .

**הועדה מחליטה :**

לאשר את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את השינוי ולעדכן את הפרסום.  
בתחום הקו הכחול לא יחולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.  
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם עדכון לפרסום סעיף 78 המחריג את המגרשים שנדונו.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלתנן, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא

**דיון נוסף בהארכת תוקף לפרסום לפי סעיף 77-78**

תוקף הפירסום פג באוקטובר 2019. מסמכי התכנית הועברו לוועדה המחוזית בספטמבר 2019.  
לפיכך מבוקש להאריך את תוקף הפירסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנה אחת נוספת. או עד ההפקדה בפועל, הקצר מבניהם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדין :**

**מהלך הדיון:**

עידן האוז: התוכנית הועברה לוועדה המחוזית. התקבלה התייחסות לענין תנאי סף ועל כן מבוקש להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנה או עד להפקדת התוכנית בפועל המוקדם מביניהם. התקבלו מס' פניות מתושבים לענין החלקות העורפיות שלא נמצאות על רח' ארלוזורוב. על כן מבוקש כי בחלקות הללו כפי המצויות תנתן אפשרות להגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו, למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

**בישיבתה מספר 0018-19ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**הועדה מחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את התוקף לפרסום 77+78 לתוכנית לתקופה של עד שנה או הפקדת התוכנית לפי המוקדם מביניהם.

בנוסף לענין החלקות המצויות בתכנית ארלוזורוב לצורך שבילי קישוריות ברחובות עורפיים בכתובת זכרון יעקב 12-14, בארי 13-15-17, אנטוקולסקי 11-13 (חלקות גוש 6217 חלקות 33, 448, 451, 619 וגוש 6213 חלקות 250-251). מומלץ לאפשר הגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

**דיון בהחרגת מגרשים מפרסום לפי סעיף 77-78 לאור פניית הועדה המחוזית לקבלת עמדת הועדה המקומית**

רקע: התכנית אושרה לבפקדה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 22.11.20. כמו כן הוארכו התנאים המגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 ל-7 חודשים נוספים או עד למועד ההפקדה בפועל, הקצר ביניהם. בשלב זה הועדה המחוזית קיבלה 2 פניות להחרגת מגרשים ממגבלות 78, כמפורט להלן:

1. ארלוזורוב 150 (גוש 6217 חלקה 657) - בקשה להארכת שימוש חורג למשרדים בקומת קרקע
2. ארלוזורוב 105,111 (גוש 6213 חלקה 661) - הוראות התכנית המופקדת קובעות במגרש זה הפקעה בלבד הממוקמת בתחום המדרכה הקיימת. הבקשה הינה לשימוש חורג ממשרדים למסחר במסגרת השטחים הקיימים בקומת הקרקע.

כתובת	גוש	חלקה	תמונה
-------	-----	------	-------

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	661	6213	ארלוזורוב ,111 ,105 תש"ח 2

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	657	6217	ארלוזורוב 150

### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ארלוזורוב 150-מדובר בשימושים שאינם סותרים את התכנית. לפיכך מומלץ לאשר את ההחלטה בכפוף להתחייבות לעדכון תשריט הבית המשותף ולרישום הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.
2. ארלוזורוב 105, 111, תש"ח 2- מומלץ לאשר הבקשה להחלטה בכפוף לתנאים הבאים:
  - א. לא יותר כל שינוי בשטח הכלול בהפקעה במסגרת תכנית זו (רצועת ההפקעה ברוחב 4 מ' לאורך הרחוב).
  - ב. כל שינוי באופן הפיתוח של השטח המסומן כשפ"פ עפ"י 1817א' בהמשך להפקעה כאמור לעיל, (תחום המדרכה עד קו הבינוי הקיים הפונה לרחובות ארלוזורוב ותש"ח) יתואם עם מהנדס העיר. השטח המיועד להפקעה בתכנית ארלוזורוב יישאר פנוי י ולא יותר בו כל שינוי.
3. יובהר כי החלטה זו היא לנושא החרגתם של מגרשים כאמור ואין בה כדי להבטיח או להתחייב לאישור כל שימוש חורג. שימושים אלה באם יבוקשו ידונו במסגרת הגשת בקשה לשימוש חורג.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
23-27 הירקון 507-0154443 - 4108/תא 507-0154443	24/02/2021
בקשה מהועדה המחוזית לאריז תוקף לתכנית מאושרת	3 - 0005-21' - 3

## דיון נוסף : בקשה להארכת תוקף לתכנית מאושרת בסמכות מחוזית

### דראפט התכנית כפי שנדון ב30.01.2013:

מסלול התב"ע: בסמכות הוועדה המחוזית

#### מיקום:

ממערב : טיילת הרברט סמואל  
 מצפון : רח' אהרונסון  
 מזרח : רח' הירקון  
 מדרום : רח' זרובבל

כתובת: הירקון 23-27



#### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר		39-42, 73-75	

שטח התכנית : 2.925 דונם

מתכנן: צוות מרכז

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים

#### מצב השטח בפועל:

בשטח זה שבעה מבנים הכוללים 44 יח"ד ובית כנסת פעיל בשטח כולל של 2.806 דונם (לפי חישובי ארנונה).

ייעוד הקרקע אזור לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית, 1200 - "תוכנית לפיתוח מנשיה".

לאחרונה, בעקבות דיון בועדת ערר בנוגע לתמ"א 38 בזרובל 3, התחייבה הועדה המקומית לקדם תכנון במסגרת המדיניות במרחב זה. מכיוון שההליכים בנושא נמשכים בבית המשפט, יש להציג התקדמות בתוכנית עד לחודש פברואר.

#### מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובהחלטת הוועדה בתכנית המיתאר, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מלונאות, מגורים ומסחר תוך הרחבת רחוב הירקון. זכויות הבניה בתכניות אלו נקבעו ל:

■ 400% לשימושים מעורבים של מלונאות מגורים ומסחר  
 ■ 500 מ"ר למסחר.  
**מדיניות זו תואמת את הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 13 המתירה שימושים מעורבים באזורים אלה.**  
 על פי מדיניות זו אושרו התכניות:  
 טיילת דוד – 350% מתוכם מחציתם למלון ומחציתם למגורים. מסחר נגזר באופן שווה מכל שימוש.  
 מתחם מלון אמבסדור- 400% מתוכם 160% למגורים ו- 240% למלון ומסחר  
 הירקון 33-37- חלופה 1: 400% מתוכם 160% למגורים ו- 240% למלון ומסחר. חלופה 2: 450% למלון ומסחר בלבד.  
 בי"ס הירקון (sea one)- 400% מתוכם 200% למלון ומסחר, 200% למגורים. בהמשך נוספו שטחי מלונאות נוספים בהעברה משימור.  
 דולפינריום – 400% מתוכם 200% למלון, 200% למגורים. מסחר נגזר משני השימושים.  
 הנחיות בינוי לפיהן אושרו תכניות באיזור זה:  
 מסד בגובה 13 מ' עם קולונדה מסחרית מוגבהת ממפלס הרחוב לאורך רחוב הרברט סמואל ובגובה 4 קומות מעל קומת עמודים לכיוון רחוב הירקון. רוחב חזית המגדלים מעל המסד לא יעלה על 50% מרוחב המגרש לכיוון מזרח/מערב.

**מצב תכנוני קיים :**

תכנית תקפה 1200  
 יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד  
 שטח התכנון: כ 2.925 דונם  
 תמ"א 13 קובעת את היעוד ל"אזור תיירות ונופש".  
 תמ"א 4/13 הנמצאת בשלבי אישור קובעת את האזור לשימושים מעורבים למגורים ומלונאות.

**מצב תכנוני מוצע :**

- א. הרחבת רחוב הירקון ל21 מ' רוחב.
- ב. איחוד המגרשים למגרש בניה אחד בשטח של כ-2,430 מ"ר.
- ג. קביעת זכויות בניה לפי הפרוט הבא: 200% למגורים, 200% למלונאות ו- 500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב במטרה לאפשר הקמת מגדל בשימושים מעורבים מעל קומת מסחר.
- ה. פריסת השימושים תהיה כדלקמן- בקומת הקרקע מסחר, שטחים עבור המלון ומבואות למגורים. בקומת XX מלונאות ובקומות XX-7 מגורים.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
200%	לי"ר אזור לתכנון בעתיד	עיקרי	סה"כ זכויות בניה למלונאות
50% מתוך סך השטחים העיקריים		שרות	
200%	לי"ר אזור לתכנון בעתיד		סה"כ זכויות בניה למגורים
40% מתוך סך השטחים העיקריים		שרות	
500 מ"ר	לי"ר אזור לתכנון בעתיד	עיקרי	סה"כ זכויות בניה למסחר
40% מתוך סך השטחים העיקריים		שרות	
קרקע + 5 קומות מלונאיות + קומה מפרידה + 12 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה.	לי"ר אזור לתכנון בעתיד	קומות	גובה
עד 80 מ' מעל מפלס הרחוב		מטר	
בנוסף לשטחי הבניה. 8 מ"ר ליחיד מלון, 12 מ"ר ליחיד דיור.	לי"ר אזור לתכנון בעתיד		מרפסות
קו בניין קדמי 4 מ' קו בניין צידי 6 מ'.	לי"ר אזור לתכנון בעתיד		קווי בניין
לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר, שטח יחיד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.	לי"ר אזור לתכנון בעתיד		צפיפות

מגדל	תכנית מקסימלית לקומת	ל"ר אזור לתכנון בעתיד	650 מ"ר ברוטו כולל מרפסות.
מקומות חניה	ל"ר אזור לתכנון בעתיד	לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר	
חניה ציבורית	ל"ר אזור לתכנון בעתיד	תותר הקמת חניון ציבורי בנוסף לנדרש עפ"י היתר, עד שתי קומות חניה נוספות.	

**זמן ביצוע :**

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חו"ד הצוות :**

ממליצים לקדם את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המקומית, בתנאים הבאים :

1. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
2. הקלות בקווי הבניין, בגובה ובמספר הקומות יהיו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
3. תמהיל דירות לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
4. גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 85 מ'.
5. תכנית קומת מגדל מקסימלית למגורים לא תעלה על 675 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
6. יסומן תחום איתור למיקום מגדל.
7. רוחב קומת מגדל מקסימלית 22 מ'.
8. גובה קומת קרקע/קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
9. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
10. ירידה לחניונים/דרך שרות תהיה בתחום הבניין ולא במרווחים הצידיים.
11. חניון ציבורי לבאי החוף:
  - תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניון ציבורי לבאי חוף הים, וזאת בנוסף למקומות החניה נדרשים עפ"י התקן.
  - לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע1.
12. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אזור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
13. תנאים למתן היתר בניה:
  - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.
  - עמידה בתקני משרד התיירות.
  - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.
  - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
  - אישור תכנית התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
  - חתימה על כתב שיפוי כתנאי להיתר בניה.
14. זמן ביצוע – אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0002-13/ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

צבי לוי: מציג את שלושת הפרוייקטים ביחד. הירקון 23-27, הירקון 33-37, והרברט סמואל 18 שלושת הפרוייקטים יהיו למלונאות מגורים ומסחר.

צבי לוי: מציג את התוכנית הירקון 23-27. זו תוכנית שהועדה המקומית מקדם בלי יזמים. תוכניות בהיתר מדובר ב-13 קומות. רק לידיעה הועדה קבעה כי בתוכנית המתאר יהיו שימושים מעורבים מגורים מלונאות עד 25 קומות.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובתנאים הבאים: סך זכויות הבניה יהיו 400% שטחים עיקריים. חלוקת השימושים לפי 60% למלונאות ו-40% למגורים. לזכויות אלו יתווספו שטחי מסחר כמצויין בחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל ואסף זמיר.

**דיון נוסף:**

לשנות סעיף 4 בחו"ד צוות בהחלטה לגבי גובה בניין מקסימאלי מ-85 מ' ל-80 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה לפי הפרוט בטבלת ההשוואה:

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
קרקע + 5 קומות מלונאיות + קומה מפרידה + 12 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה.	ל"ר אזור לתכנון בעתיד	קומות	גובה
עד 80 מ' מעל מפלס הרחוב		מטר	

**בישיבתה מספר 0008-13/ב' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדרי צבי לוי: מציג את תיקון טעות סופר שנפלה בדברט לגבי גובה בנין מקסימלי מ-85 מ' ל-80 מ'.

**הועדה מחליטה:**

לתקן את טעות הסופר בסעיף 4 בחו"ד צוות לגבי גובה בנין מקסימלי מ-85 מ' ל-80 מ'.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, שמואל גפן, דן להט וכרמלה עוזרי.

**דיון נוסף:**

ביום 5.6.2013 המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית תא/4108 – הירקון 27-23 כמפורט לעיל. בתאריך 30.12.13 דנה הועדה המחוזית בתכנית זו והחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים (רצ"ב החלטת הועדה המחוזית). בתחום תכנית זו כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה במטרה להרחיב את רחוב הירקון ולאפשר בניית פרויקט למלונאות מגורים ומסחר מעל מרתפי חניה כולל חניה ציבורית.

בתאריך 18.3.09, עוד בטרם קודמה תכנית 4108, הגישו בעלי זכויות בבנין ברחוב זרובבל 3 (המיועד בתכנית 4108 להריסה) בקשה להיתר (מס' 09-0477) לבניית תוספת קומות והרחבת יח"ד קיימות לפי תמ"א 38. בבנין בן 3 קומות מעל קומה חלקית הכולל 10 יח"ד. יש לציין שבמידע התכנוני שנמסר במסגרת תיק המידע לבעלי הזכויות במגרש נאמר כי בתקופת הביניים עד לאישור תכנית במקום ניתן לבקש בקשה לחיזוק הבנין ללא תוספת יחידות דיור חדשות וזאת כדי לא לפגוע בסיכויי מימוש התכנית העתידית, שכן תכנית 1200 החלה על הבנין וקובעת אותו ביעוד אזור לתכנון לעתיד לא מתירה בניה שאינה תואמת את התכנון העתידי. הועדה המקומית, לאחר ששקלה את כל השיקולים התכנוניים הנוגעים לבניה המבוקשת במגרש, החליטה לדחות את בקשת בעלי הזכויות, בין היתר, מהטעם שהבניה המבוקשת נוגדת את הוראות תכנית 1200, את המדיניות התכנונית המיושמת ע"י הועדה המקומית ביחס לאזור זה ואת הוראות תמ"א 13 הקובעת את המגרש ביעוד תיירות ונופש.

על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר לועדת הערר. ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי לא ניתן להוציא היתרי בניה עפ"י תמ"א 38 בתחום תכנית 1200 לבניה שאינה תואמת את התכנון העתידי. במסגרת דיון זה התחייבה הועדה המקומית לקדם את תכנית 4108, בפסק דין מפורט דחה גם בהמ"ש המנהלי את העתירה שהגישו המערערים, לאחר שהתרשם כי הועדה המקומית מקדמת תכנית מפורטת ביחס למתחם בו נמצא הבנין. על פסק דינו של בהמ"ש המחוזי הוגש ערעור לבהמ"ש העליון. עע"מ 1666/12. בתאריך 23.1.14 התקיים דיון בבהמ"ש העליון. בעלי הזכויות בבנין טענו כי מימוש התכנון העתידי יאריך שנים רבות שכן כולל הליך איחוד 7 מבנים קיימים בבנין וביקשו כי יתאפשר להם לחזק את הבנין נגד רעידת אדמה בתקופת הביניים תוך הוספת זכויות בניה למימון החיזוק מתוקף תמ"א 38. מצידם התחייבו לא להתנגד לתכנית 4108 ולא לדרוש בגין תוספת זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 זכויות נוספות בתכנית העתידית. במסגרת הדיון, המליץ בהמ"ש העליון לוועדה המקומית לפעול למציאת פתרון ביניים לקיפאון התכנוני בו מצויים המערערים וזאת עד למימוש הבניה מכוח תכנית 4108, מימוש שיתאפשר רק לאחר הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה /שלא בהסכמת הבעלים. הואיל ובשלב זה אין תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה והבקשה סותרת את הוראות תמ"א 13, נשקלה האפשרות (בהתייעצות עם היועמ"ש עוזי סלמן) שהועדה המקומית תמליץ לוועדה המחוזית להוסיף הוראה לתכנית 4108, לפיה לתקופת הביניים לאחר אישורה של תכנית 4108, יעדי מימוש זכויות הבנייה של התכנית, ניתן יהיה להוציא היתר לחיזוק המבנים הקיימים במתחם לפי תמ"א 38. עמדה זו נמסרה לבית המשפט אשר קיבל אותה ומחק את הערעור.

**חוו"ד צוות**

בהתאם לפסק הדין מוצע להמליץ לוועדה המחוזית להוסיף בהוראות תכנית תא/ 4108 סעיף האומר כי בתקופת הביניים, ממועד אישור תכנית 4108 ועד עד למימוש הבניה מכוח תכנית 4108, רשאית הועדה המקומית לאשר מכוח תכנית 4108 הוצאת היתר בניה לחיזוק הבנין ברחוב זרובבל 3 ותוספת בגין חיזוק זה מתוקף תמ"א 38. תנאי להיתר הבניה יהיה חתימת בעלי הקרקע על התחייבות להרוס את הבנין בעת מימוש התכנית, כאשר ההיתר יינתן לאחר אישורה של תכנית 4108. מכיוון שמדובר במגרש הנמצא בקרבה כמעט מיידית לחוף הים באיזור בו ערכי הקרקע גבוהים והעובדה כי עם מימוש התכנית הבנין יהרס מוצע כי היקף תוספת זכויות הבניה יהיה מינימלי וישקף את העלויות הנדרשות לחיזוק הבנין בלבד, ובכל מקרה לא יעלו על מה שניתן במדיניות הועדה המקומית במרכז העיר. דינו קומה טיפוסית וקומת גג ועד 3 יח"ד חדשות.

**בישיבתה מספר 0003-14ב' מיום 05/02/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**אדר' אודי כרמלי מ"מ מהנדס העירייה**

**מהלך הדיון:**

אדר' לריסה קופמן: מציגה את ההיסטוריה של התוכנית ואת התיקון שרוצים להכניס לתוכנית בעקבות הליך משפטי שקרה ברח' זרובבל 3.

הראלה אברהם אוזן: מדווחת על ההליכים המשפטיים שהיו בקשר עם המגרש בועדת הערר, בביהמ"ש המנהלי ובבימ"ש העליון. ועדת ערר קבלה את עמדת הועדה המקומית שאין אפשרות להוציא היתר בניה לפי תמ"א 38 במגרש שייעודו "אזור לתכנון בעתיד" לבניה שאינה תואמת את התכנון העתידי באזור. ועדת הערר גם קיבלה את עמדת הועדה כי במתחמים דומים מצפון ומדרום למגרש קודם תכנון עתידי במספר תכניות שאושרו ושנמצאות בהליכי תכנון.. יחד עם זאת, מאחר ולא קודמה תוכנית ביחס למתחם בו נמצא המגרש ועדת הערר סברה כי יש מקום שהועדה המקומית תיזום ותקדם את תוכנית. בית המשפט המינהלי דחה את הערעור. בדיון שהתקיים בבימ"ש העליון הביעו השופטים את דעתם שמאחר ותוכנית 4108 מאחדת כמה מגרשים ודורשת הליך נוסף של איחוד וחלוקה למגרשים אלו, זהו תהליך שלוקח זמן רב. על כן בית משפט עליון רוצה לתת בתקופת הביניים עד למימוש הסופי של התוכנית אפשרות לחזק את הבנין כנגד רעידות אדמה ולתת איזשהו תמריץ שיאפשר את חיזוק הבנין. חיזוק הבנין תמיד אישרנו אך לא רצינו לאפשר את תוספת הבניה שכן התוספת נוגדת את התכנון העתידי, לא ניתן לאשר במצב התכנוני התקף ויש חשש שהיא תסכל את מימוש התוכנית שתאושר.

שמואל גפן: מה ההגיון לאשר בניה שלאחריה היא תהרס?  
הראלה אברהם אוזן: אין הגיון, אך מכיוון שהבעלים התחייבו לא להתנגד לתוכנית ולאחר התייעצות עם היועמ"ש ע"ד סלמן הבאנו את הנושא לדיון בפני הועדה לקבל החלטה להמליץ לועדה המחוזית, שתוכנית 4108 שתופקד תקבע הוראה שתאפשר הוצאת היתר בניה מכוחה לתקופת ביניים לבצע את אותן חיזוק ותוספת בניה לבנין עד שתוכנית 4108 תמומש בסופו של דבר.

שמואל גפן: מדובר רק על חיזוק?  
הראלה אברהם אוזן: לא, מדובר גם בתוספת. חיזוק תמיד אפשרנו.  
דורון ספיר: חיזוק ע"פ מדיניות תמ"א 38.  
הראלה אברהם אוזן: הם יקבלו תוספת כלשהיא שתיתן להם תמריץ כלכלי לחיזוק הזה ע"פ המדיניות שלנו. זוהי המלצה שלנו לועדה המחוזית

שמואל גפן: איזה תמריצים עומדים בפנינו?  
לריסה קופמן: בשל ערכי הקרקע כאן המאוד גבוהים במקום, ממליצים לתת תמריץ במינימום הנדרש עבור חיזוק הבנין הקיים, ולא יותר מהמדיניות של הועדה הזו שזה קומה וקומה חלקית עד- 65% שמואל גפן: קומה וחצי.

ראובן לדיאנסקי: כמה יחידות דיור יהיו?  
לריסה קופמן: בין 3-4 יחידות דיור שיצטרכו אח"כ להרוס אותם. גם אם ימכרו את הדירות שיבנו הבעלים החדשים יצטרכו להתחייב שהם יהרסו את הדירות.

דורון ספיר: השופטים לא רצו לקחת אחריות שהבנין לא יחזק כנגד רעידות אדמה עד אשר תמומש התוכנית העתידי. ולכן הבעלים מקבלים אפשרות לבנות עד קומה וחצי עד אשר תמומש מכוחה התוכנית 4108 שתופקד.

לריסה קופמן: הבעלים התחייבו לא להתנגד לתוכנית..  
דורון ספיר: הוא חלק מבעלי הקרקע שרוצים את התוכנית.  
לריסה קופמן: הבעלים הציע מההתחלה לא להתנגד לתוכנית.  
הראלה אברהם אוזן: לבעלים אין זכויות עתידיות בתמ"א 38 זו זכות מותנת לא זכות מוקנית. נקודת המוצא היא אקוטית. אין זכויות מוקנות בתמ"א אלו זכויות הנתונות לשיקול דעת ויש על כך פסיקה.

גפן שמואל: אנחנו נותנים רשות לבנות לפי תמ"א 38.  
דורון ספיר: לא, אי אפשר לתת זכויות לפי תמ"א אלא מכח התוכנית המופקדת.  
הראלה אברהם אוזן: אנחנו ממליצים לועדה המחוזית להכניס הוראת בניה בתוכנית שאושרה להפקדה אורלי אראל: התמ"א חלה על מקום שיש תוכנית ולא על מקום שאין תוכנית, אין לו זכויות.

שמואל גפן: יתנו לבעלים לבנות קומה וחצי?  
לריסה קופמן: מה שיותר במדיניות.  
שמואל גפן: מה מותר במדיניות?  
לריסה קופמן: כל מה שיותר במדיניות בהתאמה לקווי בנין בלי חריגות כל מה המותר למדיניות במרכז העיר.

ראובן לדיאנסקי: האם אין מגבלה לבעל זכויות בנכס למכור דירה, האם עצם המכירה יוצרת אזושהי סכנה או בעיה קניינית. מה עם הערת אזהרה?

הראלה אברהם אוזן: הערת אזהרה היא בעסקת מקרקעין במונחים של מוסד תכנון המונח הוא הערה לפי תקנה 27 ולא הערת אזהרה.

בהנחה שהוועדה המחוזית תקבל את ההמלצה שלנו נכניס הוראה לתוכנית שתופקד שנותנת אפשרות להוסיף את הבניה הזאת לתקופה כפי שהיא תקבע בתוכנית. כשהתוכנית הזו תאושר על ההוראה בתוכנית אפשר לרשום הערה לפי תקנה 27 במגרש, כפי שרשמו בתוכנית הערות לפי תקנה 27 על תכנית השימור על כל הבניינים שנכללו בתוכנית השימור.

ראובן לדיאנסקי: והיא תהיה נגישה לכל רוכש.

הראלה אברהם אוזן: זה מופיע בטאבו כמו הערת אזהרה, ומי שרוכש יודע.

אורלי אראל: תוכנית 1200 לא מוקפאת. תוכנית 1200 לא מאפשרת בניה הסותרת תכנון בעתיד ולכן לא ניתן להוציא בתחומה היתר לתוספת בניה לפי תמ"א 38 הסותרת את התכנון העתידי.

### הועדה מחליטה

בהתאם לפס"ד של בית המשפט העליון בע"מ 1666/12 הועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להוסיף בהוראות תכנית תא/ 4108 סעיף האומר כי בתקופת הביניים, ממועד אישור תכנית 4108 ועד עד למימוש הבניה מכוח תכנית 4108, רשאית הועדה המקומית לאשר מכוח תכנית זו הוצאת היתר בניה לחיזוק הבניין ברחוב זרובבל 3 ותוספת בגין חיזוק זה מתוקף תמ"א 38.

תנאי להיתר הבניה יהיה חתימת בעלי הקרקע על התחייבות להרוס את הבניין בעת מימוש התכנית, כאשר ההיתר יינתן לאחר אישורה של תכנית 4108.

מכיוון שמדובר במגרש הנמצא בקרבה כמעט מידית לחוף הים באזור בו ערכי הקרקע גבוהים והעובדה כי עם מימוש התכנית הבניין יהרס מוצע כי היקף תוספת זכויות הבניה יהיה מינימלי וישקף את העלויות הנדרשות לחיזוק הבניין בלבד, ובכל מקרה לא יעלו על מה שניתן במדיניות הועדה המקומית במרכז העיר דהיינו קומה טיפוסית וקומת גג ועד 3 יח"ד חדשות.

כמו כן, תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בנוגע להוראה שתוסף לתכנית 4108, אשר תשקף את העובדה שתוספת הבניה במגרש הינה זמנית.

הוחלט פה אחד

**משתתפים:** דורון ספיר, קרנית גולדווטר, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי ומיכאל גיציץ.

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 805 מיום 30/12/2013 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית בתנאים.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 807 מיום 24/02/2014 דנה בתכנית והחליטה: העירייה תציג לוועדה המחוזית חלופת בינוי בהתאם לחלופה השנייה ובה יופחתו זכויות הבניה הכוללות בגין הוצאת המגרש (זרובבל 3) ויוצג בינוי ללא המגרש הנדון.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 815 מיום 27/10/2014 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית בתנאים.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 816 מיום 24/11/2014 דנה בתכנית והחליטה: להוסיף הערת נציג משרד הביטחון כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הבטחון.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7054 בעמוד 6347 בתאריך יוני 2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

25/06/2015	הארץ
25/06/2015	גלובס
25/06/2015	העיר

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1208 מיום 07.12.15 דנה בתכנית והחליטה: לשנות את תמהיל המגורים ביחס למלונאות ל 50% במקום 40% שבתכנית המופקדת, ולאשר את התכנית למתן תוקף.

### דיון נוסף (פברואר 2020) – בקשה להארכת תכנית מאושרת (סמכות מחוזית):

תכנית תא/4108 – הירקון 23-27 אושרה ערב תכנית המתאר בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה וקיבלה תוקף ביום 02.05.2016. בסעיף 7.2 לתכנית נקבע ש"אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל בתחום תכנית זו, תבוטלה הוראות מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המחוזית רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות, על ההחלטה להתקבל בתוך תקופת 5 השנים מיום מתן התוקף לתכנית זו". כיוון שתקופת 5 השנים תסתיים בתאריך 02.05.2021 ועדיין לא הוצא היתר בניה בתחום התכנית, מובאת התכנית לועדה המקומית עם המלצה לפנות לועדה המחוזית עם בקשה להאריך את תוקפה.

התכנית אושרה עם שתי חלופות וחייבה אישור תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה. תכנית כזו, תא/מק/4701, נמצאת בהליכי קידום מתקדמים: היא אושרה להפקדה ביום 20.03.2019 בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובנייה; ביום 29.05.2019 נדונה שוב, אז הוחלט שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית; הפקדת התכנית פורסמה ב-02.06.2019, וביום 20.11.2019 דנה הועדה בהתנגדויות לתכנית, דחתה אותם והחליטה לתת לה תוקף; ערר על החלטת הועדה הוגש ונדון בועדת הערר ביום 18.06.20, אשר טרם פירסמה את החלטה. הליך זה עיכב את היזם מלקדם הגשת היתר בנייה.

תכנית זו אמנם אושרה לפני אישורה של תכנית המתאר תא/5000 ולא תוכננה מכוחה, אבל היא תואמת את מסגרות התכנון שהציבה תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה רח"ק 6 ומספר קומות קטן מ-25. יתר על כן תואמת התכנית את מדיניות התכנון, אז וכיום, בכל הקשור להוראות הבינוי, הפקעות לצורך הרחבת רחוב הירקון, הרחבת הרחובות מזרח-מערב בזיקות הנאה למעבר הציבור, והקצאות לצרכי ציבור. התכנית כוללת תוספת מלונאות ומסחר ביחס של 50%/50% לזכויות למגורים, וזאת לפי החלטת ועדת המשנה ב' להתנגדויות.

במסגרת זו ידווח שבהתאמה לתכנית המתאר ולמדיניות התכנון בחופי מרכז העיר מבקש היזם לקדם על גבי התכנון המאושר תוספת משלימה של חצי רח"ק לשימושי מלונאות, אשר אפשרה תכנית המתאר במקטע זה. כך יעמוד תמהיל המלונאות והמסחר על כ 55% מזכויות התכנית. העקרונות לקידום תכנית כזו עוד לא סוכמו, אך ככל שתקודם היא תעשה לפי מדיניות התכנון כתוספת לתכנון המאושר בתא/4108.

#### חוות דעת הצוות:

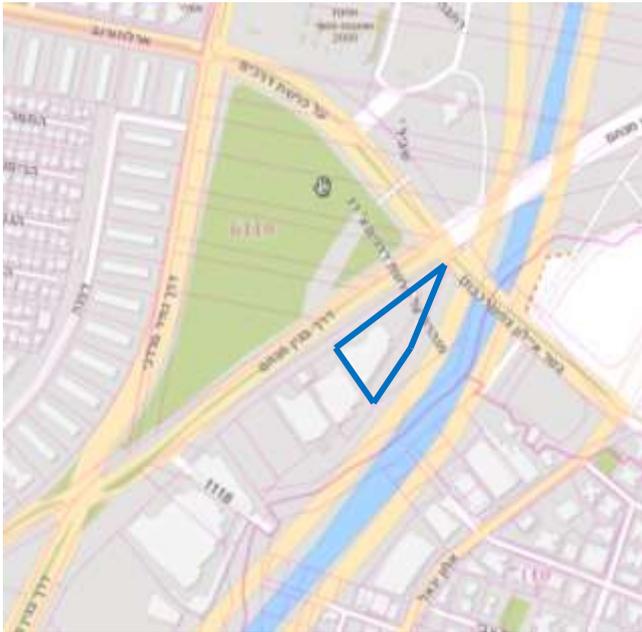
להמליץ לועדה המחוזית להאריך את תוקפה של תכנית תא/4108 בשנתיים נוספות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואינשטיין 10	24/02/2021
דיון בהתנגדויות	4 - - 0005-21

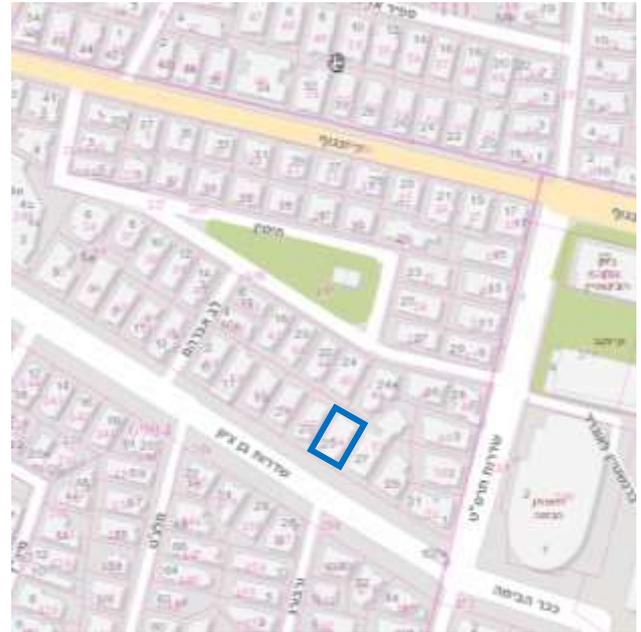
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

**כתובות:**  
**בן ציון 25, מנחם בגין 158, רח' אינשטיין 10**

**מיקום:**  
**בן ציון 25:** גוש 6904, חלקה 54.  
**מנחם בגין 158:** גוש 6110, חלקה 404.  
**אינשטיין 10:** גוש 6885, חלקה 33.



מנחם בגין 158



בן ציון 25



אינשטיין 10

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904		חלק	54	
6110		חלק	404	
6885		חלק	33	

## שטח התכנית:

בן ציון 25 : 511 מ"ר.  
מנחם בגין 158 : 3,612 מ"ר.  
איינשטיין 10 : 2,571 מ"ר.

**מתכנן:** יסקי מור סיון אדריכלים

**יזם:** עידו חגי'אגי

**בעלות:**

**בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

**מנחם בגין 158 – מגרש מקבל**

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

**איינשטיין 10 – מגרש מקבל**

- הבעלים של הנכס: חברת יעיל

## מצב השטח בפועל:

**בן ציון 25:**

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650.ב'. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

**מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):**

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בבניה.

**איינשטיין 10:**

בתאריך 12.2.2019 התקבל היתר בניה מס' 18-0980 לשינויים כלפי היתר מס' 15-1084.

## מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

## מצב תכנוני מאושר:

**בן ציון 25:**

**תכניות תקפות:** תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/מק/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483

**יעוד מאושר:** מגורים א'

**שטח המגרש:** 0.511 דונם

**זכויות בניה :** שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

**סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה :**

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

**סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019.** התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה הנתון לשיקול דעת ועדה מקומית.

**בתכנית זו מבוקש להעביר 282.88 מ"ר בכללם :**

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

**מנחם בגין 158 :**

**תכניות תקפות :** תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1

**יעוד מאושר :** מרכז עסקים ראשי

**שטח המגרש :** 5.72 דונם

**זכויות בניה :** 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר

**גובה :** 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

**איינשטיין 10 :**

**תכניות תקפות :** תא/ל, תא/ג1, תא/ע1, תא/1111א, תא/1111א1, תא/1111א21, תא/1043

**יעוד מאושר :** אזור מסחרי מגורים

**שטח המגרש :** 2.571 דונם

**זכויות בניה :** כמצוין בהיתר מס' 15-1084

**גובה :** 2 בניינים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, 2 קומות מסד (המהוות 3 קומות מרתפי חנייה) ו-2 קומות מרתף מלאות משותפות בבנין מס' 33ב.

**מס' יח"ד :** 74

**שימושים בקומת מרתף :** כמצוין בהיתר מס' 15-1084

היתר הבניה הנ"ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס' 15-1084.

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון :**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

**עיקרי הוראות התוכנית :**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.
  - 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.
  - 1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.
  - 1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.
  - 1.4 תוספת 163.23 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 158	בן ציון 25	איינשטיין 10	איינשטיין 10	מנחם בגין 158	בן ציון 25	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי (שימושים : ספא ומשרדים) שטחי שירות ללא שינוי	הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.	תוספת של 163.23 מ"ר עיקרי	לפי היתר בניה- מס' 15-1084.	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	486	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי היתר בניה- מס' 18-0980.	165 מ' אבסולוטי	כקיים	מ'	גובה בנין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	מזרחי 0 – מ'	כקיים	מ'	קווי

				<b>מערבי</b> (למנחם בגין) 3 מ' <b>דרומי</b> (למגרש רסיטל) – 7 מ' <b>צפוני</b> – 15 מ'			בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כניל	ע"פ התקן	כקיים		חניה

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

#### 2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים המקבלים :

- א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

#### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
  - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל
  - ב. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
  - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר



<p>+ לא תותר תעסקה למגורים</p> <p>+ לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסקה מקומי קיים</p> <p>זכויות הבניה שמסומות מצויות בהתקרקע ומסורן מניחי משימור ולא נובעות מהוספת רחיק ליר</p>	<p>מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 הדרוז תצפיות של המעיין - אזור תעסקה מטרופוליני</p> <p>איינשטיין 10 - מתחם תכנון 103</p>	<p>המגורים המקבילים:</p>	<p>חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4</p>
<p>תכנית הינה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור והערוגות 22650.</p> <p>ליר</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזור תעסקה</p>	<p>שימון המתחמים לפי אחי ממוסמכי תוכניות: תשריש יעודי קרקע: המגורש המקבל מנחם בגין 158 - אזור תעסקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים</p> <p>המגורש המקבל - איינשטיין 10 - מגורים בבניה ערוגות וחית מסחרית</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסקה</p>
<p>השימושים לשטחים המגודדים הינם לסמא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות והתאמת למקבץ שימושים ראשיים.</p> <p>ליר</p>	<p>מנחם בגין 158 - 3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, משרדים</p> <p>איינשטיין 10 - 3.2.4 (א) שימושים ראשיים - מגורים</p> <p>3.4.3 (א) חית מסחרית</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגורש המקבל - בגין 158 - אזור תעסקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>המגורש המקבל - איינשטיין 10 - מגורים בבניה ערוגות וחית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p>
<p>שטחי תכנית המגודדים למגורש המקבל באינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש חנואות או השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חית מסחרית</p> <p>+</p>	<p>3.1.5 (ד) כבת הקרקע יתנו כל השימושים המותרים באזור מגורש מעל הקרקע למעט מגורים</p>		<p>קביעת שטחי בניה בת הקרקע - סי 3.1.5</p>
<p>הבניין נבנה לפי תכנית תקפה 1A111</p> <p>+</p> <p>מוסמית זכויות לשימור בניה מניחי משימור לשימור בשיד' בן ציון 25 על מי תכנית השימור 22650.</p>	<p>גודל המגורש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם - סעיף 3.2 (ב) - רחיק 12.8 מירבי</p> <p>גודל המגורש המקבל באיינשטיין 10 - מעל 1.5 דונם - 4 רחיק</p> <p>סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניחה זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המורבי</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגורש המקבל - אזור תעסקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התייחשים לפיהם הועדה רשאת לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור היעד.</p>

	ובלבד ששן הזכויות מעבר לרציון הסרבי לא יעלה על תוספות זכויות תבנית המוקנית בגין נידוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
+	1. העברת זכויות בינה מומבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשני בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 140-158 ואוישטיין 10 ומחיקת זכויות תבנית מומבנה לשימור בהגבלות מחמירות 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה בשני בן ציון 25 בתואם להחזיות תכנית השימור 2650	סעיף 2.5.3 (ג) סתיר לחזיל הוראות תכנית נושאות קודמת לתוכנית השימור תא. 2650 (ב) בתכנית המפורטת החדשה. סעיף 4.3.1 + 4.3.3	שימור - סעיף 6.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמפורט בסעיף 6] בנוסח זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרפלי, אתר	02533973		6.1.20
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עייד	242476-9		6.1.2020

ק ביטא | 702

**הערות**  
 1. אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
הנושא יורד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדין:**

שירה ספוקויני: הציגה את עיקרי התכנית. אדריכלית מיסקי מור סיון: הציגה את התכנית הראלה אברהם אוזן: לאחר שניתנה חו"ד של בעל ענין בקרקע, הסתבר שלגבי הבנין במנחם בגין 158 שהולך לקבל תוספת זכויות נחתם הסכם בין העירייה לבין המינהל ולכן אני מבקשת שתנאי להפקדת התוכנית יהיה לבדוק את הסוגיה הזו לוודא שהחו"ד עומדת בעינה. עמי אלמוג: חלקה 404 חלקה שנחתם בגינה הסכם והמדינה זכאית לקבל חזרה מהעירייה 62% מהבעלות על החלקה הזו. מכוון שכך המדינה הופכת להיות הבעלים באופן חלקי בחלק היחסי של החלקה הזו ומכוון שמדיניות המינהל היא ששטחים לשימור שמועברים אל הקרקע של המינהל מחויבים בכסף, אז הוחלט ששטחים אלו ישלמו למינהל. לכן היועצת המשפטית של המינהל בקשה במכתב שהפנתה לדורון ספיר לקבל כתב שיפוי. אנחנו לא מתנגדים לתוכנית אבל מבוקש שירשם שהתנאי לאישור התוכנית יהיה קבלת כתב השיפוי. הראלה אברהם אוזן: נא הסבר את כתב השיפוי. עמי אלמוג: הם המציאו לוועדה המקומית כתב שיפוי שאין להם שום חובות וסעיף שאומר "י.ע.ל. מתחייבת שלא תהיה אחראית לשום קיזוז השבה בגין תשלומים כאלה ואחרים ששולמו על ידה בכל הנוגע לאישור התב"ע החדשה...". הראלה אברהם אוזן: כתב שיפוי מול העירייה כבעלת הקרקע ושזה יוסב אליכם נוכח העובדה שאתם עומדים לקבל אחוז מסוים? עמי אלמוג: המדיניות של המינהל שמגרשים לשימור שמעבירים זכויות למגרשים של המינהל רק במצב הזה המינהל גובה כסף לא חשוב לנו מה קורה בצד השני אם זה קרקע פרטית או לא. אלי יהל: שאנחנו מעבירים זכויות ממגרש פרטי למגרש פרטי שמאי הועדה מעריך את השווי במגרש המוסר והמגרש המקבל, ועל כן המגרש המקבל לא משלם היטל השבחה. לקרקע מינהל עד היום היתה בעיה לנייד זכויות כי המינהל אמר ניידתם זכויות במגרש שלי ולנו מגיע תשלום. ברגע שיש תשלום הדבר אומר ששווי הקרקע הוא יותר נמוך כי צריך לשלם למינהל ואם יאשרו עכשיו שהיזם יתן כתב שיפוי זה אומר שהשווי שהכין שמאי הועדה לגבי המגרש שמקבל אינו נכון. מישוה צריך לקבל אחריות או המינהל או העירייה אבל לבוא ליזם ולהגיד לו פעם אחת אתה תקנה במחיר מלא את הקרקע ופעם שניה תשלם תשלום למינהל זה אבסורד. הראלה אברהם אוזן: לכן צריך לבדוק זאת ולכן אמרתי שכתב השיפוי יהיה תנאי להפקדה. עמי אלמוג: המינהל לא יוותר על הסכום שלו. דורון ספיר: שתנאי להפקדה יהיה אישור מינהל מקרקעי ישראל לכתב שפוי. עמי אלמוג: קבלת כתב התחייבות ושיפוי חתום על ידי היזם ואישור מינהל מקרקעי ישראל אודי כרמלי: ובמידה וכתוצאה מדרישת המינהל יהיה שינוי בשוים הנושא יחזור לוועדה לאישור.

**בישיבתה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים:
  - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל.
  - ב. חתימת בעלי המגרש מנחם בגין 158 על כתב שיפוי מול רשות מקרקעי ישראל. ככל וכתוצאה מכתב השיפוי, ישתנו שווי הזכויות במגרש המקבל ויידרש לעדכן את תחשיב השמאי, הרי שהתוכנית תחזור עם התיקון לדיון בוועדה המקומית.
  - ג. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
  - ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, זבולון אלחנן.

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

## פירטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9099 בעמוד 8825 בתאריך 15/09/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב הבוקר	18/09/2020
מערב	17/09/2020
מקומון ת"א	16/09/2020

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

תל אביב

צבי גוטמן

מענה להתנגדות 1 ע"ש צבי גוטמן בשם 10 דיירים מהבניין ברחוב איינשטיין 10

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הפרסום בוצע כדין</p> <p>המודעה נתלתה סמוך ל-2 הכניסות למגרש המתנגדים ופורסמה לעיון המתנגדת. כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו.</p> <p>מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.</p>	<p>הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט הוצב על עמוד חשמל במיקום לא נראה.</p> <p>לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.</p>
לדחות את הטענה	<p>אכן התכנית המאושרת לא מאפשרת זאת ולכן מקודמת התכנית הנוכחית שמהווה תמורה ציבורית ראויה שכן מאפשרת שיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ומוסיפה שטחים עיקריים בקומה 4- לטובת מסחר.</p>	<p>בחינת כלל התכניות החלות על המקרקעין מגלה שאין כל תוכנית המאפשרת החלפת זכויות שרות של המסחר לזכויות עיקריות.</p>
לדחות את הטענה	<p>א. התכנית הנוכחית מוסיפה סה"כ 163 מ"ר עיקרי לשטחי המרתף הקיימים במרתף 4- בעת הוצאת ההיתר לשימוש בשטחים אלו יהיה עליהם לעמוד בכל התנאים האקוסטיים והסביבתיים הנדרשים עפ"י החוק וכן בהתאם לדרישות איכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. כמו כן קיימת הפרדה מפלסית בין המגורים למסחר.</p>	<p>א. השימוש הצפוי בשטח העיקרי (אולם האירועים/הסעדה) יגרום למטרד רעש, מוסיקה חזקה, נוכחות המונית בבניין, שתייה חריפה, ונדליזם, שיכרות, שימוש ושחיקה של מתקני הבניין, שימוש מוגבר בארובה/מנדף וכו'.</p> <p>ב. מטרדים אלו יפקדו את הבניין כבדרך שבשגרה כולל השעות הקטנות של הלילה.</p> <p>ג. מיזוג אוויר – המבקשת</p>

	<p>ב. כל פעילות מסחרית חייבת בתנאים של מדיניות לילה ואזורי בילוי של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ג. כאמור במסגרת הוצאת ההיתר יעמדו בכל דרישות איכות הסביבה ותקנות החוק לנושא זה.</p> <p>ד. בתכנית הראשית ניתנו חוות הדעת המבוקשות.</p>	<p>הקימה חוות מיזוג הן בקומת המרתף והן בקומת קרקע מגורים, עניין זה גורם למפגעי רעש וחום אדירים אשר גורמים לנזק בל ישוער לבעלי הדירות בקומות הראשונות (רעש) ולכל המשתמשים בחניון (חום ורעש), מיותר לציין שמיקום חלק מהמזגנים אינו מופיע בהיתר הבנייה, וכאמור תוכנית המיזוג לא כוללת מיזוג של כ מ 900 מ"ר מרתף שבמסגרת על, גם לדיירים יש מחסנים במסגרת על והם אינם ממוזגים, ולכן המתנגדים יבקשו לא למזג את המרתפים ולהיצמד לתוכנית המיזוג המקורית.</p> <p>ד. לא צורפה לבקשה חוות דעת מהנדס לאקוסטיקה, אינסטלציה (לעניין אי ספיקת ארובה), תברואה גם לעניין ספיקה של חדרי האשפה ועוד, יועץ תנועה לעניין ספיקת כמות החניות והעומס על התנועה בחניון לאור אופיו הייחודי של החניון.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תשלומי האיזון נעשו ביחס לנקודת זמן ספציפית. בהליך תכנוני הקיים נרכשו מ"ר במחיר מלא באמצעות ניווד זכויות.</p> <p>הטענה אינה רלוונטית מאחר והאיזון כבר נעשה ביחס לזמן ומצב בו נערכה טבלת האיזון.</p>	<p>טענה לזכאות לאיזון מחדש / תשלומי איזון עקב בקשה זו. הסכם השיתוף והאיזון שבוצע בין בעלי הזכויות בפרויקט הסתמך בין השאר על חוות דעת שאמדה את שווי המסחר. שווי זה, מן הסתם, נמדד לאור ההנחה שקומה מינוס 4 תכלול כ-950 מ"ר שטחי ע"1 לפי שווי מופחת משמעותי משווי מסחר עיקרי.</p> <p>הוספת השטחים העיקריים אינם באים לידי ביטוי בהסכם השיתוף ובטבלאות האיזון בין הדיירים למבקש</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תוספת השטח מתכנית זו הינה מזערית ביחס לכל שטחי המסחר ותעמודנה בכל הנדרש תקנות החוק לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>לבניין קיים היתר בניה ובו נושא אצירת האשפה ופינוייה סוכם ועמד בכל תנאי החוק.</p> <p>קיימים חדרי אשפה מופרדים למגורים ולאילו של המסחר.</p>	<p>כתוצאה מתוספת השטח העיקרי נפח האשפה יגדל.</p> <p>אין עמידה בתקנות החוק לעניין זה ואין הפרדה של חדרי האשפה בין המגורים למסחר</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בוצעו בבניין בהיתר עבודות להרחבת הרמפות בכל הקומות על מנת לתקן את הליקוי למעבר בין הקומות.</p> <p>קיימת בחניון מערכת בקרה אלקטרונית לצורך ניטור ובקרה על הנכנסים והיוצאים על מנת שלא ייווצרו עומסים.</p> <p>קיימים כ-50 מקומות חניה לטובת המסחר מסה"כ כל מקומות החניה ומופרדים מהם ולא ניתן להכניס רכבים מעבר לכך.</p> <p>הקו הירוק עובר בציר איינשטיין ויש תחנה בסמוך למבנה. מגמות התכנון הינם מוטים תחבורה ציבורית, אופניים ומוטה הולכי רגל ובציר זה ניתן מענה ואין צורך בהוספת מקומות חנייה.</p>	<p>בחניון הבניין קיים ליקוי חמור מאוד במעבר ברמפות בין הקומות. הפעלת שטח מסחרי ראשי נוסף יעמיס על התנועה בחניון וייצר גודש תנועה וכן סכנת התנגשות. חשוב להסביר כי החניון מעורב וכי על מנת להגיע לחניות השייכות לדירות יש לעבור דרך החניון המסחרי ולכן עומס על החניון המסחרי פוגע בצורה משמעותית בשגרת החיים של דיירי הבניין.</p> <p>האם יש מספיק חניות לטובת לקוחותיה הרי שכבר כעת יש לחץ על התנועה והחנייה ברחוב אשר גורם למטרדים רבים.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התב"ע המקורית מאפשרת שימוש מסחר, בחלוקה שונה בין השטח העיקרי למסחר ושטח השירות הנלווה לו.</p> <p>הנפח ממילא היה בשימוש המסחרי ורק ההגדרה שלו הפכה לעיקרי.</p>	<p>המטרדים הנלווים להפעלת מסעדה/אולם אירועים יגרמו לירידה בשווי הנכסים למגורים</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית הנוכחית אך ורק מוסיפה שטח עיקרי בקומה 4- (163 מ"ר) ואינה מכשירה שטח נוסף שכבר משמש בפועל כשטח עיקרי.</p> <p>לעירייה אין מדיניות שקובעת שטח מסחרי כשטח עיקרי.</p> <p>הגדרה של שטח שירות, שטחים נלווים ושטחים עיקריים הוא בהתאם לתקנות החוק והתכניות החלות במקום.</p>	<p>המסחר, כולל מסעדת סרפינה, היה צריך להיות ברובו שטח עיקרי אך בפועל יש מעט שטח עיקרי והשאר שרות לפי תכנית ע1. כך נפגע היחס בין עיקרי לשרות, גם בהליך נידו זה של 163 מ"ר שטח עיקרי מצמצם באותו גודל השטח את שטחי השרות וכמו כן באותו זמן מכשיר את יתרת שטח ההסעדה (כ-490 מ"ר) כשטח עיקרי ברובו. זאת בניגוד למדיניות העירייה ברחוב שקבעה ששימוש עיקרי במסחר בתת קרקע יהיה כולו כשטח עיקרי.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בדברי ההסבר לתכנית מובא חישוב יחס ההמרה שנקבע לאחר שבוצעו שומות הן במגרש המקבל (איינשטיין 10) והן במגרש המוסר. בשומות אלו נקבע שווי מ"ר בכל אחד מהמגרשים ובהתאם לכך מחושב יחס ההמרה.</p> <p>במקרה דנן: 1 מ"ר בייעוד מגורים (במגרש המוסר) שווים ל-2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל (איינשטיין 10).</p> <p>סה"כ מתוך 282 מ"ר שנמחקו מהמגרש המוסר: 67.43 מ"ר נמחקו לטובת תוספת של 163 מ"ר עיקרי באיינשטיין 10.</p>	<p>לא ברור לעותרים עפ"י איזה יחס מומרים השטחים מרחוב בן ציון לרחוב איינשטיין, כלומר האם 163 מ"ר מבן-ציון מכשירים 163 מ"ר מסחר עיקרי באיינשטיין או שמא יותר. אנו מבקשים לקבל לרשותנו את חוות הדעת אשר מבצעת ההמרה.</p>

לדחות את הטענה	על פי ההיתר הקיים ועד להוצאת היתר מכח תכנית זו לאחר אישורה, השטח האמור הינו בשימוש של שטח שירות או שטח נלווה למסחר בהתאם לאמור בתכניות הראשיות החלות על המגרש בלבד. טענת המתנגדים כי נעשה שימוש לא לפי ההיתר התקף הועברה למחלקת הפיקוח על הבניה ותיבדק ותטופל בהתאם לממצאים אך אינה רלוונטית להליך אישורה של התכנית.	המבקשת כאמור כבר בנתה את אולם האירועים / הסעדה וכן חדר כושר בקומה מינוס 4 נשוא הבקשה (בניית המתחם הסתיימה בתחילת 2020). בבקשה זו כאמור יש רצון להכשיר הבניה הלא חוקית שבוצעה.
לדחות את הטענה	בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 וכן לתכנית 1א1111 רחוב איינשטיין מאופיין כרחוב עם חזית מסחרית פעילה לכל אורך החלק הרלוונטי והמסומן. תוספת שטחי מסחר עומד בקנה אחד עם מגמות התכנון.	ברחוב איינשטיין מתוכננים כ-40 אלף מ"ר מסחר, רוב שטח זה הוא בפרויקטים אשר יוזמת קב' חגי'. לא ברור מדוע הוועדה ממשיכה להרחיב את נפח זכויות המסחר ברחוב ע"ח ריווחתם של התושבים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה  לשנות את סעיף 1.6 יחס לתכנית ע1 - שינוי	התכנית הנוכחית שמהווה תמורה ציבורית ראויה שכן מאפשרת שיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מוסיפה שטחים עיקריים בקומה 4- לטובת שימוש מסחרי עיקרי. ככל שיבקשו יחידת מסחר עצמאית בשטח זה יש לשנות את מסמכי התכנית והיחס כלפי תכנית ע1 יהיה שינוי.	תוכנית ע1 שבגינה קיבלה המבקשת זכויות מכח ע1 במרתף מחדדת את הצמידות של המסחר לשטח שמעליו וכאמור לא כך הדבר. התכנית מבקשת לייחד מסחר זה כחנות עצמאית להסעדה וכו'. קיצוני אף יותר מצב חדר הכושר אשר אינו צמוד או קשור בשום צורה לשטחי המסחר שמעליו.

#### ח"ד הצוות : (יישום השימור)

מומלץ לקבל חלק מההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה :

א. לשנות בסעיף 1.6 יחס לתכנית ע1 – שינוי

עם זאת מאחר ומדובר בשטח שבחלקו קבוע, בהתאם להיתר הבניה כשטח משותף ובהתאם להחלטת ועדת הערר תא/1110/0719 בדינגוף 50 ונוכח חשיבות המבנה לשימור הכלול התכנית, מוצע שהועדה תצטרף כמגישה לתכנית.

לדחות את השאר ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
24/02/2021	מרכז מסחרי ברחוב האזנר 3-5 - 4802/מק/תא/507-0599266
5 - 0005-21	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 25.1.21

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

**מטרת הדיון :** דיווח החלטת ועדה מחוזית על אימוץ תכנית על ידם ואישורה להפקדה

**מיקום:** תל אביב, שיכון ל', ממערב שדרות לוי אשכול ונמל תעופה דב הוז, ממזרח רחוב יהודה בורלא וכביש מס 2.



**כתובת:** רחוב דב האזנר 3, 3א

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221			13-14	7

**שטח התכנית :** 2.028 דונם

חלקה 13 (0.944 דונם) וחלקה 14 (0.703 דונם) סה"כ 1.647 סחירים ; ו-0.381 דונם בחלקה 7 (ביעוד דרך).

**מתכנן:** גל-אור פישביין אדריכלים

**יזם:** ישראל קנדה מגדלי יוקרה בע"מ

**מטרת התכנית:**

שינוי יעוד קרקע ממסחר למשרדים ומהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והכלת שימושים התואמים למוקד תעסוקה מקומי קיים ע"פ תכנית המתאר שמאפשרים להמשיך ולקיים מרכז מסחרי שכונתי בסטנדרטים עדכניים.

**בעלות:** חלקה 13 - קנדה ישראל מגדלי יוקרה.

חלקה 14 - קלנר מיכאל, גרבוט אסתר, הבר אביבה, אליסקו רבקה, גוטברג מלכה.

חלקה 7 – עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** מרכז מסחרי בן שתי קומות מעל הקרקע ומרתף המשמש בחלקו כסופר שכונתי. במתחם יש ספר, מכבסה, בית קפה משרד תיווך ובנק.

**מדיניות קיימת:** תכנית 1435: יחידה מסחרית – חנויות מכל הסוגים לרשות עקרת הבית ו/או לצרכי משק הבית, מזנונים וקיוסקים, בתי מרקחת, מספרות ובנקים.

**מצב תכנוני קיים:** מבנה מסחרי בן קומה אחת וקומת מרתף.

**מצב תכנוני מוצע:** המבנה כולל 6 קומות מעל הקרקע (כולל קומת הקרקע) לשימושים מסחר ומשרדים, ו-4 קומות בתת הקרקע, ביניהן קומת משרדים ו/או מסחר במרתף עליון (1-) ו-3 קומות חניון תת קרקעי.

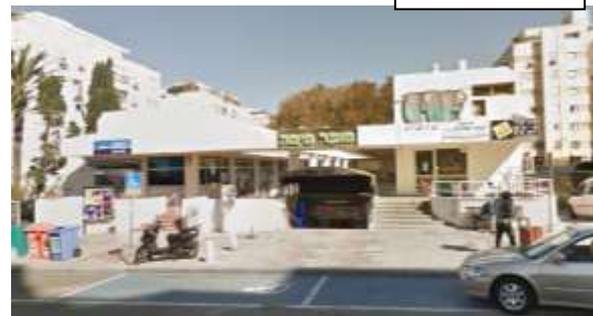


**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
613%	52%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (על קרקעיות ותת קרקעיות)
10100	כ-850	מ"ר	
4118 מ"ר (250%)	כ-450 מ"ר (27%)		זכויות בניה על קרקעיות
5982 מ"ר (363%)	כ-400 מ"ר (25%)		זכויות בניה תת קרקעיות
42%	17%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
690	280	מ"ר	
6	2	קומות	גובה
31	6	מטר	
42%	42%		תכנית
כ-26 ועל פי התקן התקף	10		מקומות חניה



בינוי מוצע



בינוי קיים

**חניה:**

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היזם יידרש לבנות חניות ציבוריות בתשלום. היקף החניות, מיקומן ומחירן ייקבע בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

התקבל פטור משיתוף ציבור בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.2019.

**זמן ביצוע:**

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב יפו**  
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0599266	שם התכנית תא/מק 4802 האזור 3	מגיש התכנית קנדה ישראל בע"מ	עורך התכנית אדריכל גרארד גל-אור
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך בלילה של התוכנית המועלת	מס' היעוץ בחוק לעניין סמכות מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית הוגשה על שטח של 2,035 דונם חקלאית עירונית חקלאית של 14 דונם (המקובל 7 דונם) משטח תכנון מוגדל לעיבוד ענף הקרקע במסגרת למטרות מסחריות וזכויות בנייה בהיקף של 2.5	62 א(א) חוק הת"ב ח"ש"ה סעיף 10(א)(1) סעיף 10(א)(4) סעיף 10(א)(5)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בחתומה 5000 ת"א
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק במסגרת תכנון מתאר כוללת ת"א 5000 כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית המועלת עוסקת (סומן X)	הסעיף הנאשר הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
<input checked="" type="checkbox"/>	3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית 3.3.6 מוקד תעסוקה מקומי קיים	103 – אזור מגורים בבנייה עירונית "מוקד תעסוקה מקומי קיים"
הערות מיוחדות	החרימה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי החרימה בתוכנית המועלת
		+
	לפי סעיף 3.3.5 א"א לא תותר תוספת שטחי בניה למועט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 חקובע רח"ק תואם לאיזור היעוד, בניה של עד 4 קומות בתכנית בניה קיימת.	

+	לפי סעיף 3.3.5 א' לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו חוראות סעיף 3.3.6 הקובע רח"ק תואם לאזור היעד, בניה של עד 4 קומות בתכנית בניה קיימת.	יעוד כוללני - אזור מגורים בבנייה עירונית יעוד פרטני - "מוקד תעסוקה מקומי קיים" יעוד שקיים היום - יחידה מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	■	
+	שימושים מותרים מקבץ ראשי: מסחר, משרדים, תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.3.2 (א) (1) (2).	לפי שימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש אזור תעסוקה מטורפוליני 3.3.2 (א)	קביעת שימושים עיקריים - 3.3.6 (ב)	■	שימושים
+	רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4	תותר תוספת שטחי בניה בתכנית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרחק המותר באזור הייעוד ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	■	שטחי בניה
+	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחוי בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת נוסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מכך. (ג) בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחינוכים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנחת תשתיות.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	■	
+	בתואם לתכנית ע"1	עד 4 קומות	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2)	■	
+	קביעת קווי בניין הוראות בניין וקווי בניין למרפסות	הוראות כלליות (סעיף 4.2.1) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א' (2) ו' 3.1.3 (ב))	■	

<p>+ התכנית כוללת הוראות בנוגע לתקן חנייה וכן כוללת נספח תנועה וחנייה מנחה.</p>	<p>כללי 3.8.1 (ה) תקן חנייה 3.8.7 (א) תקן חנייה ייקבע בתכנית עפ"י התקן שיהיה בתוף במועד אישורה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן מתחמי, או מקום בו אישורה הועדה, באישור הועדה המחוזית, להקטין את תקן החנייה. (ב) תקן החנייה התקף יקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.</p>	<p>נספח תנועה וחנייה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי החבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>תחבירה</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>תחבירה</p>
<p>+ קיימות הוראות בנוגע לחלול וניקוז</p>	<p>4.6.4 (א) בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בחיפה של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חזיר למים במקרים הבאים תוך הנמקת ההחלטה בכתב (2) בהעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני חנייה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>תחבירה</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)			
<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)1(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>			
מהות הסעיף	סעיף		
קובי בניין קרוב למרפסות	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4	●
קובי בניין למרפסות	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5	●
הוראות בינוי ועיצוב	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלול)	סעיף קטן (א)9	●
תוספת 2 קומות בחקלה	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנונית לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)19	●

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		3.09.2019
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		29.8.2019

תן בתום | 2017

**העתיקים**גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבוע את תקן החניה ע"פ התקן התקף הלוקח בחשבון קו ירוק מאושר, כלומר מקום חניה 1 לכל 240 מ"ר.

כלל החניות במגרשים לא יוצמדו.

מומלץ על קביעת 15 חניות ציבוריות לפחות וביצוען יהיה תלוי בתוספת שטחים למרפסות. החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותיקבענה בשלב תכנית העיצוב ובכפוף להסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו. החניות הציבוריות תושכרנה במחירי חניוני אחוזות החוף.

מומלץ לאשר ולהפקיד את התכנית בהתאם להערות שלעיל.

**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 0016-19ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון:**

אדריכל גיל פישביין: מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החלוקה של קומות משרדים כמה מטר, האם בשעה 6 בערב המקום יהיה ריק?

אדרי' פישביין: כן.

ראובן לדיאנסקי: מקום כזה היה נכון לעשות בנין שיתופי לצעירים למגורים.

אורלי אראל: תוכנית המתאר אוסרת על מגורים במרכזי תעסוקה.

אודי כרמלי: היה צריך להוסיף בתחילת הדיון לגבי איך תוכנית המתאר רואה את המרכזים המסחרים

המקומיים בשכונות. התפיסה אומרת שכל המרכזונים המסחריים בתוך בשכונות נועדים להעצים את

המרכזים הללו כמוקדי תעסוקה. אלא לייצר מוקדים של תעסוקה מקומית. ההיקפים כאן עלויות

האחזקה זה משהו שישמש אנשים מקומיים, חברה מבחוץ לא תעשה את עניינה.

אני לא חושב בשיכון ל' לעשות עוד דירות מגורים. אנחנו רוצים שיהיה לתושבים המקומיים לפתוח משרד

קטן לדוגמא וככה יוצרים מינעד כמו משרד קטן ועד לתעסוקה גדולה.

ראובן לדיאנסקי: איך מבטיחים שמשרדים מקומיים יהיו לשירות הקהילה אם רוצים לחזק את הקהילה

בפאן המסחרי? כי לא כל המשרדים הם רופא או מטפל וכד'. אולי בשלב של ההיתר איך ממתאימים בין

התוכנית לבין הפרקטיקה.

תמיר קהילה: אחת הדרכים זה להגביל את שטח החניות ואורך החזית, מה שמכתוב סוג מסוים של

החנויות. כמו כן יש את השימושים לפי מקבצי התעסוקה בתכנית המתאר, זהו דבר שיכול לעזור בזה.

בנוסף, יש הוראה בתוכנית המתאר המגבילה מגורים ונפחים והיו לכך שתי סיבות. הראשונה היא הסיבה

להשאיר תכסית קיימת- זאת כי המרכז משמש מוקד חברתי ציבורי ולכן אם למשל בין שני המבנים יש רחבה משותפת, גם כאן השארנו את הרחבה המשותפת בגלל התפיסה שהמקום משמש גם מה ששימש בעבר. בנושא של השימושים למה לא מגורים - מכיוון שאם רוצים להכניס שימושים יכולים להפריע למגורים - לדוגמה קצב או ירקן - אם תשים מגורים זה יגרור התנגדות ויאלץ שימושים אלו מהשכונה. ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתקנון של התוכנית שני תנאים שהשירות שינתן מיועד לקהילה, בהיקפים של (X).

אורלי אראל: זו פגיעה בחופש העיסוק.

ראובן לדיאנסקי: לצורך הענין 70% המשרדים שיושכרו יהיו לטובת שירותים ניתנים לקהילה הראלה אברהם אוזן: אפשר לקבוע תמהיל שימושים.

יזם-נועם: הכוונה היא להשאיר את הנכס כנכס מניב. אני צריך להתאים את עצמי לתב"ע.

הראלה: אתה רוצה שאחוז השימושים שהתבצעו שיהו מסוג מסוים של שימושים.

ראובן: אחוז מסויים.

אודי כרמלי: השאלה מה ההגדרה של שירות לקהילה שלא ניכנס לתביעות.

אורלי אראל: מבוקש שבהתאם להנחיות הועדה המקומית שהחניה לא תהיה של מנויים ולא מוצמדת ושהגובה מרתפי חניה יהיו בגובה כזה שיאפשר שימושים עיקריים לעתיד לבוא לפי שיקול הועדה, כלומר שכבר בתוכנית הזו לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע והסבה של החניה לשימושים אחרים.

מיטל להבי: אבקש הבהרה לגבי החניה והתנועה.

תמיר קהילה: התוכנית קודמה עם רח"ק בסיסי (2.5) ולא נדרשות תועלות מעבר. בתהליך הובהר

שהמרפסות הם שטח עיקרי ולכן אם רוצים לעשות אותם צריך עוד שטח מסויים שנמצא שאפשר לתת אותו (רח"ק עם המרפסות כ- 2.7). אם יעשו את המרפסות הללו עם 400מ' תוקמנה חניות לציבור ואם לא השטח יעלם מהתוכנית.

מיטל להבי: מי מחליט על המרפסות עם חניה או לא.

אורלי אראל: ברגע שעולים מרחק המינימום אנחנו נדרשים לסוג של תועלת ציבורית. התב"ע תאפשר את זה מה שיקבע אם יש מרפסות או לא היא תוכנית העיצוב שתגיע לוועדה ואז נראה. תוכנית העיצוב תקבע

אם יהיו מרפסות. אם יהיה מרפסת כתנאי לדיון בוועדה היזם יחתום על הסכם שבו יהיה ברור ש X

מקומות החניה שיהיה חניה ציבורית במחירים של אחוזת החוף. אותם חניות יהיו במחיר של אחוזת

החוף. כרגע אי אפשר לקבוע זאת כי אנחנו לא בדיון של תוכנית העיצוב אנחנו בתבע מאפשרת.

ראובן לדיאנסקי: אם התב"ע מאפשרת ופתאום לא תרצי את המרפסות תצטרכי להביא נימוקים

משכנעים.

אורלי אראל: נכתוב בתקנון בצורה ברורה שהמרפסות בתוכנית העיצוב יהיו ויוצגו לשיקול דעת הועדה.

ראובן לדיאנסקי: ירשם בתקנון בתוכנית העיצוב שיש לנו דרך שלא לאשר את המרפסת אפילו שרשום

בתב"ע.

ליאור שפירא: מאחר ויש שם משרדים ואנשים יגיעו מרחוק האם אותם בעלי משרדים לא תהיה להם

חניה צמודה.

אורלי: נכון זאת ע"פ הנחיות הועדה שחניה לא תהיה מוצמדת ולא מסומנת, פתוחה לקהל הרחב. על

בסיס מקום פנוי.

ליאור שפירא: אם לא יהיה להם חניה הם יתפסו חניות בחוץ.

הצעה של ראובן: אני בעד תקן חניה 0.

אורלי אראל: אנחנו מבקשים שהחניות יהיו לא צמודות ולא למינזים וגובה המרתף יהיה גבוה כדי שניתן

להפוך לשטח עיקרי של היזם, כדי שלא יצטרך לבוא לשינוי לוועדה.

מיטל להבי: אני רוצה תקן חניה יותר גבוה בפרויקטים מסוג זה.

ראובן לדיאנסקי: יש מדיניות עיריה להפחית בחניה ופה מציעים להגדיל לא ברור מדוע כאשר 250 מטר

יש תחנת רכבת קלה אני בעד תקן חניה (0).

הצעת ראובן להוריד תקן חניה אפס

הצעה של ראובן: תקן חניה 0:

בעד: חן אריאלי ראובן לדיאנסקי

נגד: מיטל להבי אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר

מלי: אתם מסתכלים על המרחב כחניה ואני מסכלת כמרחב תת קרקעי. זה ניצול של שטח נוסף בשכונה

קיימת שהיום זה חניה ומחירתיים יהיה משהו אחר.

אורלי אראל: לכן הצענו שהגובה יהיה גבוה.

אסף הראל: לא צריך שיהיה בנפח גדול מידי.

מיטל להבי: אני מבקשת תקן חניה 1/120

יזם נועם: ברח' לוי אשכול יש קו ציר אופניים התכסית יושבת קצת יותר מדונם.

תמיר: ברח' בורלא אין שביל אופניים, בינתיים נוסעים על הכביש כי התנועה ממותנת.

מיטל להבי: אני יודעת שמיתון תנועה לא עובד.

גלי דולב : זכות הדרך הקיימת היא 22 מ' של האוזנר אנחנו מתקרבים אליה. יש 2 בנינים מגורים קיימים אם ירצו לעשות שביל אופניים בתוך השכונה יוכלו. כרגע המערכת עם השביל אופניים והקו הירוק ברח' אינשטיין במרחק 250. אם העיריה תרצה לעשות שביל אופניים העיריה תוכל לעשות.  
מיטל : אני רוצה להבין את רצף התכנוני.  
דורון ספיר : תכנון כפי שתוכנן ורוחב המדרכה שתוכננה יהיה מספיק לשביל האופניים.

הצעה של מייטל תקן חניה 1/120 :

בעד : מיטל להבי, ליאור שפירא

נגד : אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דורון ספיר

### **בישיבתה מספר 0016-19ב' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוות דעת הצוות המתוקנת ובתנאים הבאים :  
תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או חניה 1 לכל 240 מ"ר תעסוקה ומשרדים ועוד חניה אחת לכל 50 מ"ר מסחר, הקטן מביניהם.

במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היזם יידרש לבנות כ-15 חניות ציבוריות בתשלום (נוסף על תקן החניה).  
החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותושכרנה במחירי חניונים עירוניים כדוגמת אחוזות החוף.  
כלל החניות בתכנית לא תוצמדנה ולא תסומנה.  
היקף סופי של החניות הציבוריות, מיקומן ומחירן, ייקבעו בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.

הסבת השטח מחניה לשימושים עיקריים יהיה לשיקול דעת הועדה.

יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להסבת שטח שירות במרתף לשטח עיקרי במרתף בנוסף לשטח עיקרי מעל הקרקע.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, מיטל להבי

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

### **חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

התכנית נידונה בועדה המקומית והוגשו לה התנגדויות בנושא סמכות הועדה המקומית לאשרה.

תכנית המתאר התייחסה לשילוב המרכזים המסחריים בשכונות והגבילה תכנית בניה, קומות ושימושים כדי לשמר את השימוש הקהילתי-שכונתי במרכזים אלו.  
בתכנית זו, נשמר שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה כדי לקיים את עקרון השימוש המסחרי-שכונתי-קהילתי במרכזים אלו כפי שנדרש בתכנית המתאר. בנוסף, החלקות שבתכנית מהוות מגרש קטן יחסית (כ-1.5 דונם).

כדי לאפשר התחדשות המרכז בשטח קרקע קטן ולשמור על עקרון שטח לטובת הציבור, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה ומספר קומות בהסתבר בדיעבד העולות על הקבוע בתא/5000.

תכנית זו בעלת חשיבות גדולה להיצע המסחר והתעסוקה בשכונה בפרט ובשכונות צפון העיר בכלל. היא מחזקת את אפשרויות ההעסקה קרוב לבית ואת הנגישות למסחר שכונתי, מפחיתה את התלות של תושבי השכונה ברכב פרטי ונגישה גם לקווי מתע"ן.

לכן, אנו ממליצים לבקש מהועדה המחוזית לאמץ תכנית זו, לדון בהתנגדויות שהוגשו ולאשר את התכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20ב' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון :**

תמיר קהילה : רח' האוזנר מרכז מסחרי קטן בשכונת תוכנית ל'. התוכנית הלכה לפי הוראות תוכנית המתאר פרט לזכויות. הכוונה היתה להפוך את המרכז למוקד תעסוקתי שכונתי גדול יותר שנותן שטחים לטובת הציבור וזיקות הנאה. בגלל ששטחי הבניה קטנים וגם התכנית קטנה יותר נתנו שטחים שהם חורגים מהמתאר. כדי לאפשר את המרכז ויש לכך חשיבות גדולה לשכונה ולצפון ולכן בגלל החריגה בשטחים הבנויים אנחנו רוצים להעביר זאת למחוז. המחוז דורש את החלטתכם ופניה אליהם לאמץ את התוכנית.

אסף הראל : מדוע מההתחלה לא אמרתם שהתוכנית הולכת למחוז?  
אורלי : טעו במס' הקומות ואח"כ קבלנו את חו"ד המשפטית והסתבר שטעינו בזכויות.  
הראל אברהם אוזן : בררתי איך זה קרה שחתמתי על טופס סמכות והתכנית חורגת מהרח"ק. מה שקורה שבתוכנית 5000 אפשר במוקד תעסוקה מקומי להגיע לבניה של עד 4 קומות בשטח קומה טיפוסית ובמגבלה של רח"ק 2.5, לפי הקטן מבניהם. מה שקרה כאן ה-6 קומות כמו שזה הופקד זה עומד במגבלה של הגובה + הקלה של 2 קומות. אבל זה לא תאם את השטח כי ההוראה מגבילה לשטח קומה טיפוסית של 4 קומות או רח"ק 2.5, לפי הקטן ולכן למרות שהשטח בתכנית קטן מרח"ק של 2.5 הוא לא עומד במגבלה של שטח 4 קומות טיפוסיות.. מסתבר שההקלה ל 2 קומות הינה ל 2 קומות עם שטח ואני חשבת שה 2 קומות ריקות ולא עם שטח.

אסף הראל : מה זה קומה ריקה?  
הראל אברהם אוזן : קומה ריקה היא לדוגמא יש בנין עם 4 קומות ו-1000 מ"ר לבנות והחלטת את ה-1000 מ"ר לבנות 6 קומות. הטעות נתנו את ההקלה ל-2 קומות מבחינתנו זה אפשרי וחשבו למלא אותם במטרים כי זה תואם את הרח"ק 2.5 אבל לא שמו לב שיש הגבלה לפני כן של 4 קומות בשטח, לפי הקטן מבניהם עשו טעות. היה חשוב לי לדעת מאיפה הטעות. לא שומעים את ההתנגדות?  
גלי דולב : לא כי זה צריך להעביר קודם למחוז ואז נשמע התנגדויות.  
הראל אברהם אוזן : פונים למחוז ולאמץ את הליך ההפקדה של התוכנית כדי שלא נעשה את ההליך מחדש.

### **בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לבקש מהועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התכנית ולדון בהתנגדויות שהוגשו.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.

### **חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

התכנית הופקדה ומשהוגשו לה התנגדויות הסתבר כי היא אינה בסמכות מקומית. התכנית חשובה מאוד למרחב בו נמצאת ולשילוב שימושים נוספים בו ולכן נבע הצורך בהעברתה לסמכות מחוזית. הועדה המחוזית דנה בתאריך 25.1.21 על אימוץ התכנית, והחליטה להפקידה מחדש.

עיקרי החלטה, להפקיד את התכנית מחדש בוועדה המחוזית במתכונתה הנוכחית עם השינויים הבאים :  
שטחי תת הקרקע צומצמו לשני מרתפים בלבד.  
תכנית הבינוי מעל ומתחת לקרקע עד 85%.  
תותר המרה של 500 מ"ר משטח חניה לשימוש עיקרי (במרתף 1-).  
כלל החניות לא תוצמדנה ותשמשה כחניה ציבורית (ע"פ תקנות החניה).  
תוספת של 260 מ"ר שטחי ציבור בנויים לשימוש קהילה, רווחה, ומשרדים עירוניים.  
נוספה קומה חלקית על הגג התואמת לתוספת שטחי הציבור הבנויים.  
יוסרו מהוראות התכנית סעיפים העוסקים בהתניות, הסכמים ותנאים לאכלוס.

התוכן	מס' החלטה
4242/תא-507-0523845 - פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת	24/02/2021
דיון בדיווח על החלטת המחוז למתן תוקף מתאריך 1.2.21	6 - - '21-0005

## מטרת הדיון: דיווח החלטת ועדה מחוזית למתן תוקף מתאריך 1.2.21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אח"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.



### גבולות המתחם:

צפון: רחוב נהריים

מזרח: רחוב אח"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463

דרום: רחוב בית אל

מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אח"י דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39  
רח' בית אל 3,5,9-11

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			,109, ,75-76,81, 66 127, 114-125	113, 65
7321			,102-99, 86, 77-73 135, 117-107	104

שטח התכנית: 49.16 דונם

מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי  
בעלות: פרטי, ציבורי, מ.מ.י

### מצב השטח בפועל:



הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

### מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 1,1, 1ע, 3/01/6, ג1, תמ"א, 38/3, 2732  
יעוד קיים: מגורים, שבי"צ, דרכים, שצ"פ  
שטח התכנון: 49.16 דונם  
זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)  
מספר קומות: 4+ק  
סה"כ יח"ד לפינוי: 451  
תכסית: כ- 25%  
גובה מאושר: כ- 15.5 מ'  
חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

**מצב תכנוני מוצע :**

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת פירוט יעדים/שימושים : מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

**זכויות בניה :**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
309%	***84,015	35%	37,710	109,200	8%	* 2,200	410%	107,000	מגורים
				13,908		--	53.4%	** 13,908	מרפסות
				1200			4%	1200	מסחר
	--		--		תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה				קולונדות עבור מסחר
עפ"י פרוגרמה									ציבורי

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

\* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.  
\*\* 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד.  
\*\*\* 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד ; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד.

סה"כ יח"ד : 1159  
צפיפות : 43 יח"ד לדונם ברוטו.  
שטח ממוצע ליח"ד : 708 יח"ד - 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.  
60% עד 100 מ"ר עיקרי  
20% מעל 100 מ"ר עיקרי  
דירות מפונים : 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות : מ : 9 עד : 30  
גובה : 110 מ'  
תכסית : 70%  
קווי בניין : יפורט בתשריט

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

**מדיניות עירונית :** התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן :  
שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.  
התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של :

- שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג ידם.
- יצירת מערך בינוי המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

**תחבורה, תנועה, תשתיות :** שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעות – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא ה"תלויים" על חיבור תנועתי אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבורים לרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):** כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות.

יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

**צרכי ציבור:** בבדיקה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי צרכי הציבור בפרוייקט אח"י דקר: נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים.

מוצע: שב"צ: כ-2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ-1000 מ"ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים.

שצ"פ: לא נדרש.

קיים: שצ"פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם.

מוצע: שצ"פ + שפ"פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

**התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):** הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח' נהריים לרח' אח"י דקר החדש, שמירת האופצייה של התווית המשכו של רח' אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):** לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

## טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים + מאושר	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ממוצע 93 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 108 מ"ר עיקרי ליח"ד	מ"ר	זכויות בניה
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	גובה
עד 30 קומות	כ-5 קומות	קומות	מטר
		מטר	תכסית
עד 70%	כ-25%		מקומות חניה
חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.	חניות בתחום הדרכים הציבוריות		

**זמן ביצוע:** 10 שנים מיום אישור התכנית

### החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:

נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

- יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל-25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
- יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
- יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
- יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.

5. יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
6. יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).
7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהייה:
  - א. השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
  - ב. חו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת
  - ג. תנאי הבאת התוכנית לוועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

### החלטת ועדה מיום 14.8.2013:

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
3. פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

### **חו"ד הצוות:** מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ-6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העירייה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000.

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים:

1. תכנית המתאר: שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
2. מדיניות עירונית להתחדשות השכונה: התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
3. מרחב ציבורי: הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
4. טיפולוגיה ותמהיל דירות: (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
5. תנועה: פתרון תנועתי המשפר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
6. חניה: פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
7. אופניים: שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
8. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
9. שבי"צ: תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
10. רק"ל: קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
11. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
12. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

#### 14.8.13. הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ 14 מ' ל 19 מ' – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה וביציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרוניתה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

#### לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:

1. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
2. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
3. תכסית: תכסית הבניה לא תעלה על 70%. תכסית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
4. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
5. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן. (ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכ"ו).
6. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
7. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
8. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבנים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות החזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפיני והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרוייקט.
13. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
15. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.

16. איחוד וחלוקה : התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית
17. תוכנית עיצוב : תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
18. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לוועדה המחוזית.
19. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

#### דיון פנימי:

אדר' שגיא תמרי : הפרויקט הוצג לוועדה ב14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הועדה החדשים. מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57. מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היוזם. שמואל גפן : מה הרחוב של הרחוב? שגיא תמרי : בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'. שמואל גפן : בשני הצדדים שגיא תמרי : מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים. ארנון גלעדי : אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט :

1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה
2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.

שגיא תמרי :

#### תנועה:

יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך. אלון סולר : בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה. שגיא תמרי : אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב. אלון סולר : יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר? שמואל גפן : תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5. פרנסין דויד : הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה. אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם. שגיא תמרי :

**חניה :** יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות. שמואל גפן : איך נכנסים לחניות? שגיא תמרי : יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף :

**החזקת הרכוש המשותף:** חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הועדה המחוזית תאשר זאת.

**בניני ציבור:** בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.

ארנון גלעד: מה עם בית ספר?

שגיאת תמרי: כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו, אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.

**שיתוף ציבור:**

דורון ספיר: יש טענות קשות מהתושבים שהיום לא מציג להם את התוכניות. תמרי שגיאת: אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהייה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת. טענות נוספות היו: שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קנייניים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.

דורון ספיר: האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?

שגיאת תמרי: הוצגה.

דורון ספיר: ומה התגובה הייתה?

שגיאת: לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יזם תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם. ארנון גלעד: זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד.

אודי כרמלי: המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.

אורלי אראל: הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יזם פרטי. דורון ספיר: אני מבקש להטיל על היזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.

אלון סולר: למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיור בר השגה בכלל?

דורון ספיר: כי זה דיור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.

אלון סולר: למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?

אורלי אראל: היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיור עם תושבים שגרים בתנאי דיור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.

אלון סולר: למה לא להוסיף עוד קומה?

דורון ספיר: כל תכנית ועומס הקומות שלה.

פרנסיין דויד: הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.

מדואל אהרון: בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.

עודד גבולי: התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.

דורון ספיר: כמה חתימות יש? אתם ראיתם את זה?

שגיאת תמרי: לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

**החלטה:**

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחו"ד צוות.
  2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרוניים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.
- אושר פה אחד.
- משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, אלון סולר אהרון מדואל.

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

נערכה פגישה עם נציגי תושבים ממתחם אח"י דקר ולשמוע את טענותיהם התכנוניות לתכנית, התקיימה פגישה זו ב-4.5.2016 (מצ"ב סיכום הישיבה).

ב-10.7.2016 נערכה פגישה פנימית אצל יו"ר הועדה המקומית והוחלט כי יש להעלות לדיון פנימי בועדה את סוגיית תכנית אח"י דקר לנושא הארכת תוקף החלטת הועדה מיום 25.12.2013.

מח' תכנון צפון ממליצה לתת הארכה ליזם הנוכחי להשלים את החתימות הדרושות לקידום תכנית עד לתאריך ה-31.12.2016. במידה ועד תאריך זה לא יושג רוב החתימות הנדרש, תפוג תוקף החלטת הועדה המקומית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

**בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

#### דיון פנימי

#### מהלך הדיון:

דורון ספיר : תכנית שכונת נווה שרת.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית, כל תוכנית שמגיעה לועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בועדה המקומית שנותנת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב-25/12/2013. ההמלצה לא הוגבלה בזמן, כאשר בפרוטוקול נכנס סעיף בטעות שתוקף ההחלטה תקפה ל-7 חודשים. מאז מתן ההחלטה חלפו שנתיים וחצי ולא קרה דבר. הלכה למעשה לא נקצב לוח זמנים להחלטה של הועדה המקומית ובשטח היזם ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לועדה המחוזית. התושבים שהתנגדו ממשיכים להתנגד השטח מאוד תוסס ונוכח המצב שנוצר המחשבה היתה שתשקלו את ההמלצה הקודמת ותקצבו אותה בזמן כדי שתהיה וודאות וכך אם היזם לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו ליזם אחר.

סעיף 61 מדבר על בעל ענין בקרקע והחוק תיקון 101 קבע מי בעל ענין בקרקע שהקרקע ריקה ונקבע ששר הפנים יקבע תקנות לעניין בתים משותפים. התקנות עושות אבחנה לבין תוכניות של פינוי בינוי לבין תוכניות שהם לא תוכניות בינוי. התוכנית שלנו היא לא תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 31 לחוק ולכן לפי התקנות האלו צריך 60% מהחתימות שבכל בית משותף. היועץ המשפטי שמוסמך לדון בתוכנית צריך לתת חו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.

מיטל להבי : הייתי בועדה ב-2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין היזם לתושבים.

תמיר קהילה : בעניין ההסכמות, בשטח ישנם 21 בניינים ו-451 יחידות דיור שבעליהן הם בעלי העניין בקרקע. 61% מבעלי העניין בכל המתחם החתומים על הסכמים עקרוניים זהו העדכון האחרון מהיזם. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.

ראובן לדיאנסקי: אנו רואים 3 בנינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרויקט כי יש בקושי 60% חתימות.

אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות.

תמיר קהילה: רוב הבנינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%.

אורלי אראל: בתוכניות פינוי בינוי שאושר בוועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבניים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהוועדה המקומית שתצטרף כיום התוכנית. ברגע שהוועדה מצטרפת כיום אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות.

ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר.

תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הוועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלכות ופתרה אותם במקשה אחת.

אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה ליום עד היום היא מספיקה.

ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל-13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל-60% ו-5 בנינים בין 60%-70% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16.

יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.

דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.

ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות.

אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.

דורון ספיר: עד ה-31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה-31.10.16.

ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהוועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.

הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק. התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הוועדה תיכנס כיום.

ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד 31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הוועדה כיום והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

### **הוועדה מחליטה:**

לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.

הוועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לוועדה המחוזית. ואולם לפני משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הוועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הוועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת. להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידינו את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור החלטת הועדה מה-27.7.2016, פגישת התושבים והיזם עם חברי הועדה אצל יו"ר הועדה ב-10.10.2016 ולאור התניית קידום התכנית בהצטרפות הועדה המקומית כמגישה ע"פ המכתב הרצ"ב (מיום 5.10.2016) עם חוות דעתה של היועמ"ש ללשכת התכנון המחוזית, להלן חוות דעת מח' תכנון צפון.

אנו רואים חשיבות רבה בפתרון כולל למתחם אח"י דקר.

בין העקרונות המרכזיים במדיניות להתחדשות השכונה שאושרה בוועדה המקומית ביום ה-30.4.2014 ניתן למנות את התחדשות המרחב הציבורי, הגדלת השטחים למבני ציבור, תמהיל דירות וסוגי מבנים, עירוב שימושים, פתרונות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוב מסחר שכונתי והתחדשות לפי מתחמי תכנון (העקרונות כפי שאושרו בוועדה נבעו משני טעמים: א. מתן הזדמנות הוגנת לכל בניין להתחדש; ב. אפשרות להשגת מטרות תכנוניות ציבוריות).

רחוב אח"י דקר כיום הינו מערכת דרכים ללא מוצא ובכך לא מאפשר תנועתית להכיל את כמות התושבים העתידית.

התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם. תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי והגדרת שטחי ציבור קיימים וחדשים בתכנית נעשו בתיאום מול צוות התכנון ובהנחייתו.

עם זאת, ישנם מספר נושאים שעלו ע"י קבוצות מתנגדים לתכנית שהמכנה המשותף להם הוא הסתייגות מרמת הצפיפות ואופן הבינוי. מאז שהחל התכנון במתחם עבר זמן, מחירי הקרקע ושווי הדירות עלו בכל השכונה. לכן גם הכדאיות הכלכלית עלתה ונכון להתאים את התכנון למצב כיום. בדיקה כלכלית עדכנית עשויה לגלות כי ניתן להסתפק בפחות שטח בנוי ואולי אף במספר קטן יותר של יח"ד ובכך להקטין את המסה שיוצר הפרויקט על התשתיות השונות וגם להפיג חששות של קבוצות שונות באוכלוסייה.

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לדון על הצטרפותה כמגישת התכנית בתנאים שלהלן:

א. **התמורות לבעלי הדירות** – התמורה הממוצעת לדיירים במתחם היא מעל ל-40 מ"ר. כיום, אנו ממליצים על תמורה שהיא **עד 25 מ"ר**. יש חשיבות להפחית את התמורות שהובטחו ולא ליצר תקדים מסוכן להתחדשות עירונית.

מומלץ לאשר סל זכויות אשר ממנו יתוכנן המתחם. סל זה יכלול את שטחי הדירות הקיימות ושטחי תמורה השווים ל-25 מ"ר לכל יח"ד קיימת ושטחי היזם הנדרשים לכלכליות הפרויקט ויקבעו לאור בדיקה כלכלית מעודכנת. בכל אופן מומלץ שלא לחרוג מתוספת מקסימלית של 25 מ"ר ליח"ד.



חשוב להזכיר שהשטחים שהובטחו בהסכמים מפורטים, אינם מחייבים את הועדה המקומית והועדה המחוזית ולדעתנו המקצועית מהווים מעמסה עודפת על השכונה ותקדים בעייתי.

- ב. שטחי היזם – יש לעדכן את השטחים שיבנה היזם באופן התואם להורדת שטחי התמורה ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- ג. עדכונים תכנוניים – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליוי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד  
פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ  
עוה"ד ענת בירן, ורד מאירוביץ סייג ואינה טל - ב"כ יזמת התכנית  
טיטו אדריכלים בע"מ - עורכי התכנית

שלום רב,

הנדון: תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת", 0201319-507 - הזכות להגיש תכנית

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיתח שהתקיימה בעניין בינה לבין עו"ד ורד מאירוביץ סייג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הראשי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בעניינכם, ואין אנו קובעים מסמרות בהקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגישי התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 461(ב1) קובעות כי בעל עניין בקרקע הראשי להגיש תכנית הינו "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר...".

מבדיקה שקיימנו בלשכת התכנון, עולה כי בתכנית שהוגשה מהווים מגרשי המגורים 58.71% בלבד משטח התכנית במצב המאושר, ויתר שטח התכנית הינו בבעלות ציבורית ומיועד למבני ציבור, דרכים, שבילים, שטח למתקני הנדסה ושצ"פ.

על מנת שנוכל לקדם את התכנית על הוועדה המקומית או הרשות המקומית לחצטרף כמגישות התכנית.

בכבוד רב  
חגית אלדר  
צוות תל אביב-יפו

בישיבתה מספר 0025-16-ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן: ברצוני להסביר את היקף ההסכמות שנדרשות לתוכנית הזו. כשהחלו לקדם את התוכנית זה היה עוד לפני תיקון 101. החוק לפני התיקון קבע שמי שיכול לקדם תוכנית הוא בעל עניין בקרקע. הפרקטיקה שרווחה הייתה ע"פ הנחיות של משרד הפנים (היועמ"ש) שצריך 75% הסכמות מכל חלקה שנכנסת לתוכנית פינוי בינוי. הצוותים דרשו מנציג בעל הקרקע שימציא חתימות והסכמות.

בתוכנית הזו הסתמן שיש בידו של היזם לאסוף את החתימות הנדרשות לכן התכנית הגיעה לדיון והועדה המקומית נתנה המלצה חיובית. אלא שאחרי ההמלצה ככל הנראה היזם לא הצליח לאסוף חתימות בהיקף שהוא נדרש ולכן לא הגיע עם התכנית לוועדה המחוזית. באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל ענין בקרקע בבתים משותפים או בתים שיכולים להירשם כבתים משותפים. לתקנות הללו התייחסתי בישיבה הקודמת בה אמרתי שאם אנחנו עוסקים בהריסה של דירות דהיינו בעלי דירות שהם בעלי 60% מהדירות בבית המשותף כולל שינוי ברכוש צמוד שצריך גם את ההסכמה של אותו בעל דירה. בין לבין היזם פנה ללשכת התכנון המחוזית בנסיון להגיש את התכנית. לשכת התכנון השיבה לו שגם אם יקבלו את טענת היזם, שהתקנות החדשות לא חלות על התכנית הזו, בכל מקרה אין לראות במגישי התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ-58.71%. יתרת השטחים הם בבעלות עירונית, מבנה ציבור, דרכים ושבילים. לשכת התכנון הבהירה שעל מנת שנוכל לקדם את התוכנית על הועדה המקומית להצטרף ולהיות מגישה של התוכנית וכך לא נדרש לבדוק את כמות ההסכמה של כמה אחוזים של בעלי הזכויות מסכימים. ראובן לדיאנסקי: במימוש נדרש אחוז מסוים של חותמים כדי להוציא פרויקט לפועל.

הראלה אברהם אוזן: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישה התוכנית. ראובן לדיאנסקי: במישור התכנוני ברגע שנכנסים שותפים מתייתרת הדרישה לאחוזים ונוכל לצאת לדרך. בשלב השני שנצטרך לעשות את הפעילות העסקית אל מול היזם עדיין יצטרכו לעמוד בתנאים מסוימים של החתימות.

הראלה אברהם אוזן: היה חשוב להסביר את המצב המשפטי לאשורו. כי אם תקבלו את העמדה של הגורמים המקצועיים שהועדה המקומית תצטרף לתכנית אז תדעו שנושא ההסכמות ירד מהפרק. עודד גבולי: נקודה חשובה אין שום תב"ע שלא מפקיעה פחות מ-50% לדרכים ושטחי ציבור ולא תהיה שום תוכנית שהועדה לא תצטרך להצטרף אליה.

ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא צו השעה במקומות בעיר. קשה מאוד להגיע להסכמות רחבות ולכן הועדה וכנבחר ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים. אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מהתהליכים ושכל התהליך יהיה ברור ונהיר מול התושבים. לכן מה שמוצג כאן שהעירייה בעצם מחליטה למרות שאין ליזם רוב, להצטרף כיזמת למרות שהוא קיבל הארכה ולא עמד ביעד. היזם מציג שיש לו 60% מההחלטות. כמו כן היזם החתים את התושבים על תוספת של 30 מ"ר למרות שידע שהועדה לא מסכימה לכך, אז איזה משמעות יש לכך שיש לו איזו שהיא הסכמה בכלל. היזם החתים את התושבים על כך שמי שחותם ראשון יהיה לו 115% מהזכויות לעומת מי שחותם מאוחר יותר יקבל רק 90%. האם זו פעולה שאנחנו רוצים ונסכים כי תהיה גורפת בכל העיר? לאחר יעוץ משפטי אני טוענת שהחווה הזו לא חוקי. הפעולה הזו היא נגד החלשים והיזם לא יכול פתאום לשנות את התנאים.

ראובן לדיאנסקי: אבל זה כן משרת את החלשים אם הם חותמים ראשונים. אפרת טולקובסקי: זה לא חוקי.

תמיר קהילה: הציג את עיקרי התכנית.

המלצת הצוות היא להצטרף לתכנית כמגישה ב-3 תנאים. תנאי אחד שהתמורות יחושבו עד 25 מ"ר בסל השטחים. תנאי שני צריך להגיש תוכנית כלכלית חדשה ומעודכנת כדי לקבוע את סל השטחים הכולל. והתנאי השלישי תאום עם התוכניות הגובלות המתחם מצפון ושינויים על פי הצורך.

### **נציגים בעד התוכנית:**

מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ-40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל-214 שחתמו יש כ-40 שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל-60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להחלטה של קבוצה נוספת של בעלי דירות.

ענת בירן: התוכנית חייבת להיות מוגשת כתוכנית שהעירייה מצטרפת אליה. משום שלעירייה יש הרבה שטחים והיזם לא יכול להגיש אותה לבד. זהו לא ענין תכנוני ולכן העירייה לא צריכה לשאול מי היזם. אין קשר בין החוזים שהיזם חותם לבין התכנון, והתוכנית מתוכננת באופן רצוף עם הצוות. לגבי תקן 21 ולגבי חישובי הזכויות גם פה צריך לעשות הפרדה. אין לנו שום התנגדות להגיש תוכנית כלכלית חדשה לפי תקן 21 שלפיו יחושבו התמורות. אלו שיקולים של היזם מול הדיירים והתמורות צריכות להיות מחושבות לפי התקן.

תושב- אלירן קמפנו: השכונה נמצאת בבניה ואכלוס והאינטרס הוא להגיע כמה שיותר מהר למימוש התוכנית. הצטרפותה של העירייה תאיץ בתהליך. הרצון של המדינה לממש בניית דירות חדשות. הראיה של הועדה צריכה להיות האם אפשר מבחינה תכנונית להכניס כמה שיותר יחידות דיור להכניס לתוכנית, וכמה שיותר זכויות בניה והועדה לא צריכה לחשוש מכך.

**נציגים נגד:**

סימונה - אחי דקר 5: היזם מציג מצב נתון והועדה צריכה להחליט אם להצטרף לתוכנית. היזם לא עמד בתנאים, וחזרנו והצפנו את הבעיות, הן בנושא הצפיפות והמסחר. התוכנית לא תואמת את מסמך המדיניות. בסופו של דבר יש כאן זעקה של תושבים, זכויותינו נרמסות. כולנו רוצים את ההתחדשות, כל השכונה, וכולם רבים עם כולם. היזם יצר מצב שחלה תסיסה בין התושבים ואנחנו מחולקים לקבוצות. תנו לנו להתקדם עם תוכנית מחודשת עם פרוגרמה שמתואמת עם הדיירים. התוכנית התחילה בחטא, אין לאלץ את התושבים לקבל החלטות על בסיס לחץ. אחת הטענות שבסיס הסכמות הבעלים לא נבדקו בשטח. אנחנו מתנגדים לתוכנית 4242 עם היזם הנוכחי. בקשנו להכניס מס' יזמים ולפצל את המתחמים לתתי מתחמים ונתקדם כולם ביחד. אנחנו חיים באתר בניה שנבנה מולנו כבר שנתיים. היזם מציג נתונים שמורים אחרת. אם ישולבו מס' יזמים לא יהיה מצב שיתחיל מתחם אחד ואנשים יתייבשו ולא מתחילים עם המתחם שלהם.

ליהי נציגות אחי דקר 8: אנחנו נמצאים בקצה הפרויקט, לא שמו לב שמי שמקדם את התוכנית הזו הוא היזם ואנשי המקצוע שלו ולא התושבים. ברגע שיזם אחד מקדם את כל התוכנית והחתיים את הדיירים על מסמכי העקרונות, למעשה נוצר מתחם שיש בו מונופול ואין זכות לתחרות. יש תוכנית ענקית בה 451 אנשים שצריכים להסכים על הבית שלהם שזה מה שיש להם בחיים. צוות צפון ניסה לגשר בין כל הנקודות אבל אנחנו לא מגיעים עם אנשי מקצוע אלא דיירים בלבד. יש יזם שמקדם תוכנית בין עם מי שיש לו זכות קניינית. אנחנו בעד הכל, הבעיה שאנחנו לא מיוצגים בתוכנית.

דורון ספיר: כל דייר יכול להגיד שהוא רוצה להביא את היזם שלו. ליהי: הגודל הוא כל הבעיה. צריך לפצל את המתחם ולדאוג לייצוג תכנוני וייצוג משפטי שייבחרו ע"י כל הדיירים. אנחנו לא מיוצגים כראוי בשום תהליך. תעזרו לנו להפריד בין הצד התכנוני לצד הקנייני ותפסיקו לאשר כל הזמן ארכות.

**שאלות חברי הועדה**

מיכאל גיצין: לא הבנתי האם יש לכם התנגדות עניינית לתוכנית שמוצגת כאן? ליהי: מבחינת הבעיות התכנוניות לדוגמא: הציפוף הקשה בין הבניינים, בעיה של זרימת אויר, בעיה של גינה ציבורית כלואה, בעיה של מפגע סביבתי עם רעש, בעיה של זיהום אויר ובעיה של אור לדירות, כמו כן לא יהיו מספיק מקומות חניה.

**שאלות חברי הועדה**

אפרת טוקלוסקי: יש כאן 2 סוגיות נושא התוכנית ונושא 60% חתימות אם רלוונטי או לא. השאלה מופנית לעו"ד היזם, מצוטטת מהחוזה "סעיף 9.1.9 דייר זכאי ליותר תמורות" האם אני מתערבת בזכויות הדיירים? האם סעיף כזה עומד בחוק החוזים? האם התושבים מודעים שהצוות לא ייתן 40 מ"ר ליח"ד? יש התייחסות בדרישה שהובטח לדיירים יותר מטרים ממה שמתכננים לתת להם בדיעבד. האם למרות זאת 60% חתימות הם חתימות רלוונטיות?

ראובן לדיאנסקי: השאלה לעו"ד בירן, בסופו של דבר יש הסכמים חתומים עם 214 בעלי דירות. האם אחרי שיש תבע החתימות תקפות כן או לא? היזם הופך להיות שותף לעירייה. יהיו כבר 214 חתימות אצל יזם מסוים איזה מקדם זה ייתן? בנוסף השינויים שעלולים להיות בתוך ההסכמים, לדוגמא בסעיף המרכזי שהוא סעיף התמורה, נניח שבהסכמים מדובר בין 30-40 מ"ר והתב"ע תקבע שמדובר לא יותר 20-25 מ"ר, מה יעלה בגורל ההסכמים שהתושבים כבר חתמו לזים?

ארנון גלעד: נושא התמורה הוא לא עד 25 מ"ר. אנחנו נותנים בין 12-18 מ"ר תוספות גם באזורים החלשים בעיר. שנית המטרה בהתחדשות עירונית היא לא רק פינוי בינוי אלא גם בינוי שיש בו צפיפות נינוחה יותר. פחות יח"ד ופחות צפיפות. הצוות אמר שהתוספת תהיה יותר נמוכה והצוות צריך לדעת אם אתם מסוגלים לספק את זה לדיירים.

שמואל גפן: אם התוכנית משפרת את התנאים לדיירים למה לא כולם חותמים? אהרון מדואל: כל ההתנהלות כאן לקויה מהבסיס, אנחנו לא אמורים להכתיב לדיירים עם איזה יזם ללכת.

מלי פולישוק: למה כל כך הרבה זמן לא מצליחים להחתיים את כל הדיירים?

**תשובות יזם** - מאיר פורגס עו"ד: החתמנו כבר 214 בעלי דירות על חוזים חוקיים. אלו חוזיים עסקיים הכוללים תמריצים לבעלי הדירה וליזם. הם חוזים חוקיים כדין לכל דבר וענין. הועדה הזו היא עוסקת בתכנון ולא בענייני קניין. הצטרפות הועדה תעזור לקדם את התוכנית וזה חלק מהאחריות הציבורית שלכם מול הועדה המחוזית.

**דיון פנימי**

ראובן לדיאנסקי: יש לזכור שיש קבוצה שכן תומכת בתוכנית. זו שכונה שלמה של 1159 יח"ד. יש לי השגות לגבי הקולונדות. הייתי נותן זכויות למרכזים המסחריים ועוד קומות. לעניין השצ"פ אנחנו מגדילים את היח"ד פי 2 ומקבלים על כך 3 דונם בעבור שצ"פים כלומר מקבלים 6.5 דונם. מה שקורה

בשטח יש שצ"פ איכותי ושצ"פ צבוע ירוק שביל ברוחב של 3-5 מ' הוא לא שצ"פ מהותי. זה יפגע באיכות החיים של התושבים.

22 בניינים זהו שטח גדול להקים שכונה חדשה, ולכן אני חושב שחלוקת המתחם לתב"עות זה הדבר הנכון לעשות זה יזרז גם את המתנגדים. כשהם יראו שיש 4-5 בניינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש ליזמים 214 חתימות זה ברור שאם בסופו של דבר נגביל את המתפנים בקבלת תמורה נמוכה יותר ממה שהובטח להם, בין אם במישור ההצהרתי ובין אם במישור החוזי, אם נחתמו הסכמים והם בונים על 40 מ"ר ויקבלו בסוף 12-18 מ"ר, אנחנו יכולים להשיג על ידי זה את פתיחת ההסכמים ליזמים נוספים ואז אין יזם אחד. ברגע שיהיה הבדל משמעותי בין מה שהיזם התחייב בחוזה לבין מתן תמורה שאנחנו נאשר לו (אם נקבע שזה רק 25 מ"ר) מאחר והחוזה בטל הכל נפתח מבחינת יזמים. בכל מקרה בתנאים שנוצרו אנחנו בעלים של 42% מהשטח ואין ברירה להצטרף לתב"ע ולהוביל אותה בעקרונות של מה"ע. אני בעד לחלק את התב"ע לכמה תב"עות וצריך להתחשב בהסכמות של הדיירים לתב"ע.

נתן אלנתן: צריך לעשות הפרדה בין הנושא התכנוני לנושא הקנייני. צריך בתוכנית הזו לא לקשור הכל ביחד אלא להוציא מתחם מתחם, ובמתחם אחד שיש מספיק הסכמות יש להתקדם, ומתחם אחר שאין בו הסכמות שימצאו להם יזם אחר. ברגע שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת הועדה לא צריכה להתערב באיזה יזם התושבים לוקחים. בתוכניות אחרות שהועדה שותפה זה לא מענייני איזה יזם, אנחנו מקדמים תוכנית. ברגע שתהיה תב"ע כולם יתיישרו לפיה וכאן יש לנו הזדמנות לקדם תב"ע.

לנושא התמורות יש כאן בלבול בין ההסכמים לבין מה אנחנו מתירים. תקן 21 קובע כמה אני מכניס לתחשב זכויות הבניה שאני נותן במתחם במסגרת התוספת לדיירים. התקן נותן עד 25 מ"ר וזה מה שכתוב. אנחנו לא מתחשבים במה היזם הבטיח לדיירים. רוצה היזם לתת יותר שייתן יותר, גם אם הוא ייתן 40 מ"ר שייתן, לא צריך להיכנס לכיס של היזם. אני מציע לקדם את התוכנית עם תנאי הגדרה של שלביות לכמה תב"עות.

אפרת טולקובסקי: לנו יש את הזכות להחליט איך תראה התוכנית בשיתוף ציבור. מה המקום שאנחנו נותנים ליזם בהקשר שהעירייה ממשיכה לתכנן? האם הוא מממן את המשך התכנון או שאנחנו כועדה מממנים את המשך התכנון? זה בדיוק מה שקרה ברובעים, אני בעד לפרק את התכנון לכמה מתחמים ושהעירייה תממן את התכנון. האם מבחינת היועצת המשפטית הסעיפים לגבי תוספת מוגדלת למי שחותם ראשון הם קבילים.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו מצטרפים לתוכנית? אנחנו בודקים את התוכנית או רק מצרפים את השם? אפרת טולקובסקי: אם אנחנו חוזרים לתכנן אנחנו צריכים לעשות סדרה של שיתופי ציבורי כדי שהתושבים ירגישו רוח חדשה.

אהרון מדואל: מדובר כאן בבני אדם וכל אורכה שהיזם מקבל אם מהועדה המחוזית ואם כגלגל הצלה מהועדה המקומית, בגלל שהיזם לא השיג את כל ההסכמות ובכך גורמת נזק לתושבים. הועדה המחוזית באה ואמרה שהיא מקציבה 25 מ"ר, כלומר אם יש 10 דירות בבניין היזם יקבל ללא היטל השבחה 250 מ"ר. פה היזם נותן 40 מ"ר, מאיפה? אף אחד לא נותן בחינם את המטרים הנוספים אלא על חשבון אחרים. ההתנהלות של היזם היא התנהלות שגויה. במצב כזה יש לנו זכות להיכנס ולהגיש תוכנית בשותפות עם היזם? כאן התקבלה החלטה שאם היזם לא ישיג את ההסכמות והחתימות הנדרשות לא נאריך את תוקף ההחלטה. היזם לא השיג את ההסכמות ובעצם אנחנו זורקים לו גלגל הצלה. אני אומר שצריך לבטל את התוכנית ולהחזיר אותה לשולחן הדיונים, לפצל את התוכנית לכמה מתחמים, לא צריך לעשות קולונדות, לא צריך ציר ירוק, יש להכניס שטחים ירוקים איכותיים כי השטחים המסחריים הללו יישארו כאבן שאין לה הפכין.

ארנון גלעדי: חשוב שהעירייה תהיה חלק מהתוכנית. התמורה בתוכנית תהיה מדודה, ושהעירייה תוכל לקלוט את התוספת. אני בעד פתיחה של בינוי ושמירה על המדדים. קבענו פרמטרים של גודל דירות ממוצע, ככל שנוריד את הצפיפות ונוריד את הגובה זה יותר טוב לשכונה. עודד גבולי: אין תוכנית בינוי או פינוי בינוי שיזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתוכנית. אבל זה לא נכון לעשות הפרדת תב"עות.

ראובן לדיאנסקי: נסכים שתהיה שלביות והצוות יבדוק את גזירת התב"עות.

אורלי אראל: לאחר פרסום למתן תוקף לתוכנית המתאר, תכנית זו תהיה בסמכות מקומית.

הראלה אברהם אוזן: לגבי חוקיות החוזים על פניו ממה ששמעתי כאן הם תואמים את החוק, אני לא בדקתי אותם באופן אישי. יש כאן תנאים של שוק והיזם מנסה ליצור לחץ אבל זה תמריץ ואלו תנאי השוק. התוכנית מתואמת תכנונית. אם היזם לא יעמוד בזה הוא יצטרך לשלם על כך. ראוי שהועדה תאפשר בניה בשלבים. אתם מבלבלים בין שני מושגים. זו ועדה תכנונית והיא מאשרת את התכנון ואת התמריצים לפי תקן 21. הועדה תקבע כמה ייבנה בנוסף ואת חלוקת סל הזכויות הזה היזם יקבע.

ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא שמצטרפים כמישי התוכנית ותבצע בתוכנית שלביות, בנוסף אנשי המקצוע שלנו יבדקו את האפשרות לפצל את התב"עות.

**הצבעה:**

בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן יהודה המאירי וגל שרעבי דמאיו

נגד: אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל

נמנע: מיכאל גיצין

**החלטה:**

לאשר את חוות דעת הצוות הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף תתווסף לתוכנית הוראת שלביות והצוות המקצועי יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי

**דיון נוסף: הצגת ממצאי תסקיר חברתי והמלצות מחלקת תכנון צפון בעקבותיו**

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

בתאריך 23.1.2017 הוחלט במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה כי כתנאי להצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית (בהתאם להחלטות ועדת המשנה מתאריך 23.11.2016), יהיה הכנת נספח חברתי למתחם. בחודשים האחרונים, הוכן נספח חברתי ע"י ד"ר אהובה ווינדזור ובשיתוף ד"ר בתאל אשקול. לנספח שלושה חלקים עיקריים. סקירת המצב הקיים, סקר חברתי והמלצות חברתיות ותכנוניות.

מטרת הנספח הייתה לבחון ולאפיין את הקהילה החיה במתחם, כולל בעלי דירות, שוכרים פרטיים ודיירי הדיור הציבורי. אולם השוכרים סירבו להתראיין ולכן המדגם כלל רק בעלי דירות המתגוררים במתחם (104 מתוך 451 משקי בית שהם 23% מהמתחם). הפניות נעשו על בסיס רשימות שהועברו ממרכז המחקר חברתי-כלכלי של העירייה.

מתוך 104 משקי בית של בעלים המתגוררים במתחם, רואיינו 39 באמצעות שאלונים מובנים בסקר פנים אל פנים ובפגישה שנקבעה מראש, בבית המרואיין/ת. 30 (27%) מבעלי הדירות המתגוררים במתחם סירבו להתראיין, לא אותרו 19 (19%), ו-9 (8%) לא יכלו להשיב עקב קשיי שפה, מחלות וכד'. בנוסף, רואיינו 15 בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם אך אינם משקיעים (למשל בעלי משפחות שגרו בו בעבר אך משפחתם גדלה ועתה ממתינים בדירות שכורות להתחדשות, או מי שהם בעלי דירת הורים במתחם). אל אנשים אלה נעשתה הפנייה ע"י מרואיינים מהמתחם, והם רואיינו בראיונות עומק, בד"כ טלפנית. על כן, המדגם כלל בסופו של דבר 54 מרואיינים שהם כ-15% ממשקי הבית במתחם. כל נושא בניית המדגם והמתודולוגיה תואם מול המרכז למחקר חברתי-כלכלי של עיריית תל אביב והיחיד האסטרטגית.

השיעור הגבוה לסירובים להתראיין מוסבר באופן מפורט בחוברת הנספח החברתי (עמ' 17) ובכל אופן מובהר שם כי המניעים לסירוב לקחת חלק בראיונות רלוונטיים לנושאי הנספח החברתי ולכן אינם מפחיתים את האפשרות לעבד את הנתונים לממצאים תקפים.

תמצית התובנות החברתיות-קהילתיות שעולות מניתוח הסקרים:

- בקרב המרואיינים קיים רצון לחזור למתחם, בעיקר בזכות הקהילה ותקווה לשיפור נוסף בה עם ההתחדשות.
- דיירי המתחם אינם מסוגלים להתארגן ולייצר בעצמם נציגות בת קיימא שתוביל את כלל המתחם ותגיע להסכמות.
- הדיירים אינם שבעי רצון מכך שהיזם פועל ללא מעורבות העירייה.
- הדיירים אינם מרוצים מהתכנית המוצעת למתחם ע"י היזם, ואינם רואים דרך לפעול בעצמם כנגדה. עם זאת, מבטאים חששות עקב התמשכות התהליך שרוחק עדיין מסיום.

## **עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים החברתיים-קהילתיים:**

הקמת מנהלת לפינוי בינוי במתחם שתפקידה: הנחייה וליווי של התארגנות תושבים והקמת נציגויות; הקניית ידע על התחום ועל התהליך; שימוש בכלים גישוריים לגיבור הסכמות סביב תכנון; עידוד הדיירים למעורבות בתהליך.

## **עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים התכנוניים:**

חלוקת המתחם לתתי מתחמים בלתי תלויים תוך הקפדה על יצירת רציפות רשת הדרכים; שיפור נגישות וקישוריות להולכי רגל ורכבי אופניים; חיוב במתן פתרונות למזעור רעש משימושי המסחר.

לאור ממצאי הנספח החברתי, מסקנותיו והמלצותיו, אנו ממליצים על המתווה הבא:

### **1. הקמת מנהלת:**

בחודשים האחרונים החל לפעול בשכונה בית להתחדשות עירונית, בדומה לשכונות נוספות בעיר. הבית באחריות חברת עזרה ובצרון, המשמשת כמנהלת העירונית להתחדשות עירונית. ראוי כי המענה לליווי והכשרת תושבים, לעזרה בבניית נציגויות נבחרות ולשילוב כלים גישוריים בתהליך יהיה באמצעות הבית להתחדשות עירונית או לפחות יכוון על ידו.

לא מדובר על הקמת מינהלת לכל פרויקט בנפרד, אלא במבט כלל עירוני בשכונות המאופיינות ע"י פרויקטים רבים להתחדשות עירונית.

**המלצת הצוות היא לקיים מטעם עת"א-יפו כנס בעלי הדירות במתחם, כצעד מקדים לקראת מפגשים נוספים המיועדים לבניית נציגויות לכל מספר בניינים.**

**כמו כן, מוצע לקיים בשכונה קורס התחדשות עירונית נוסף, אליו יוזמנו בעלי דירות עם דגש על החברים בנציגויות.**

**במידת הצורך, לבחון שילוב מגשר/יועץ חברתי כחלק מהצוות המקצועי המלווה את הדיירים. התהליכים החברתיים, ליווי הדיירים ובניית הנציגויות יתבססו על הנתונים שבנספח החברתי. כל המפגשים יתקיימו בבית להתחדשות עירונית בנווה שרת.**

### **2. חלוקת המתחם לתתי מתחמים:**

כמו ברב המקרים, גם במקרה זה אנו עדים לקושי מצד תושבים להתארגן להקים נציגות לכל בנין ולבנות הסכמות. קושי זה גורם לזעזועים במרקם החברתי והקהילתי.

לכן, לאור ניתוח הממצאים כפי שעולה מהנספח החברתי, **המלצת הצוות היא לקדם תכנית בנין עיר מפורטת בסמכות הועדה המקומית לפינוי בינוי לכלל מתחם אח"י דקר, ללא איחוד וחלוקה. תכנית זו תכלול פריסת יעודי קרקע, כולל מערכת הדרכים ושטחי הציבור, זכויות בניה והוראות בינוי ופיתוח ברמת תתי מתחמים (מקבצים) ולא ברמת המגרש הבודד.**

לאחר אישור תכנית זו, לכל תת מתחם תקודם תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, ממנה ניתן יהיה לאשר תכניות עיצוב אדריכלי ולהוציא היתרי בניה.

בשלב של התביעה לאיחוד וחלוקה ניתן יהיה לחדד הוראות תכנוניות ולבצע לוחות הקצאה לכל בעלי הדירות. החלוקה לתתי מתחמים תעשה כך שלא תהיה התלייה ביניהם, וכל אחד יוכל להתארגן לפי יכולתו וקצבו.

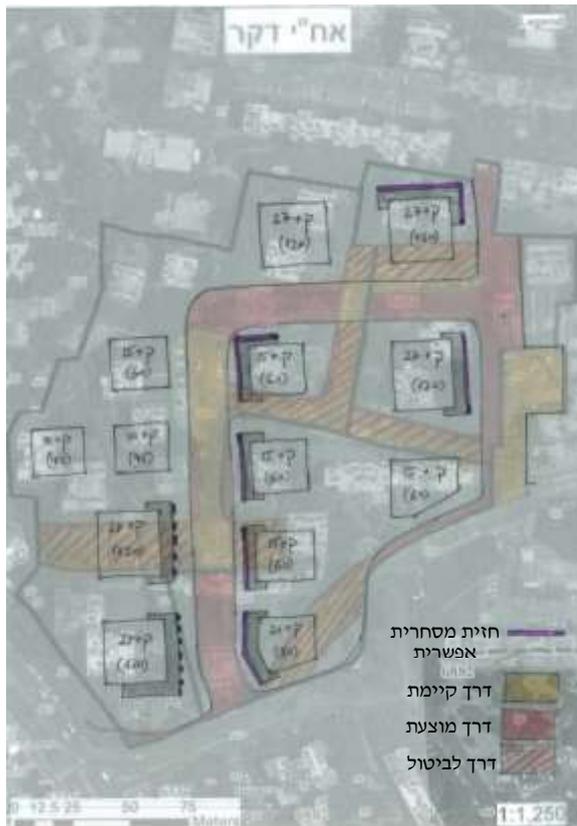
מומלץ על 3-4 תתי מתחמים. ניתן יהיה להציע במסגרת תביעה לאיחוד וחלוקה חלוקות משנה, הכל בהתאם לתביעה הראשית.

הרציונל לקידום דו-שלבי הינו כפול:

א. בשלב הראשון תיווצר ודאות תכנונית ע"י קביעת סל הזכויות לכל המתחם אח"י-דקר, מערכת הדרכים רציפה על בסיסה ייקבעו גבולות תת המתחמים (המקבצים). כאמור לכל תת מתחם יוגדרו יעודי הקרקע, השימושים המותרים, סל זכויות, עקרונות בינוי ופיתוח. כך יעוגן התכנון הסטטוטורי.

ב. בשלב השני, ירידה לפרטים ובעיקר לוח הקצאות ברמת המגרש הבודד ובעלי הנכסים.

המלצת הצוות לחלוקה לתתי מתחמים:



חלופה עקרונית לבינוי המאפשר את החלוקה המוצעת



חלוקת המתחם ל-3 תתי מתחמים

### 3. בדיקה כלכלית ושטחי בניה:

הבדיקה הכלכלית מטעם היוזם התקבלה באגף הכנסות מבניה ופיתוח בנובמבר 2017. לדברי אגף ההכנסות, עולה מהבדיקה כי בהינתן ששטח התמורה הממוצע לדיירים יעמוד על 25 מ"ר נוספים על הקיים ליחידת דור, אזי סך שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע (עיקרי + ממ"ד) יהיו בטווח של 100-105 אלף מ"ר (כ-125-130 אלף מ"ר כולל שטחי שירות משותפים), ורווח יזמי בטווח של 20%-25% בהתאמה. זאת לעומת דו"ח היוזם, לפיו נדרשים כ-155 אלף מ"ר שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי + שירות) על מנת להגיע לשיעור רווח של כ-20%.

**המלצת הצוות היא לאמץ את חו"ד אגף ההכנסות, ולקבוע סל שטחים בתכנית הראשית של כ-125-130 אלף מ"ר (עיקרי + שירות) המבטאים גם תוספת ממוצעת של 25 מ"ר לכל זירה קיימת וגם את השטחים הנדרשים ליוזם כדי להוציא לפועל פרויקט זה.**

### 4. תנועה ונגישות:

- א. לאחר בדיקות ישימות, שלביות והפרשי טופוגרפיה, אנו מסיקים כי אין אפשרות או צורך בחיבור נוסף בין נהריים ואח"י דקר לכלי רכב, כפי שהוצע במדיניות.
- ב. שבילי אופניים תקינים רציפים הינם חלק מתכנון התנועה ויופיעו בחתכי הרחובות.
- ג. איחוד רמפות למספר מבנים לשם פגיעה מינימלית ברצף המדרכות ובמרחב הולכי הרגל והכנסתן לקווי הבניין.

**המלצת הצוות:**

- א. לעגן קישור הולכי הרגל בתב"ע למתחם אח"י דקר ובתב"ע למתחם נהריים.
- ב. לכלול בנספח התנועה שבילי אופניים תקינים רציפים בנספח התנועה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. הרמפות לחניונים יהיו בתוך קונטור המבנים ותאוחדנה.

### 5. קומת הרחוב:

שילוב חזית רחוב פעילה במספר קטעי רחובות הינו חלק מהחזון העירוני, בשכונת נווה שרת כמו בשכונות רבות אחרות בעיר.

המלצת הצוות היא לחייב קולונדה ברחובות בהם תקבע חזית רחוב פעילה, כאמצעי להפחתת רעש לקומות מעל המסחר, או לחילופין לחייב אמצעי אדריכלי אחר מוכח.

**בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפוף)

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 25.12.2013 והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית.

ביולי 2016 – הועדה המקומית קובעת תוקף להחלטתה להעברת התכנית לוועדה המחוזית. בנובמבר 2016 – הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית. ב-23.1.2017 התכנית נידונה במליאת הועדה המקומית, הוחלט לאשרר את החלטת ועדת המשנה מה-23.11.2016, לקיים תסקיר חברתי, להטמיע את מסקנותיו ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

**ב-24.6.2019 התקיים דיון להפקדה בוועדה המחוזית.** החלטת הועדה המחוזית התקבלה במנהל ההנדסה ושינתה מספר נושאים ביחס להחלטת הועדה המקומית. רוב השינויים המרכזיים מקובלים על מהנדס העיר. מספר נושאים המובאים כאן, אינם תואמים לתפיסת מנהל ההנדסה והועדה המקומית.

**4. תכנית - 507-0523845 : פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א**

**רקע:**

התכנית בשטח של כ-45 דונם בחלקה המערבי של שכונת נווה שרת בתל אביב, בסמוך לרחובות דבורה הנביאה ובית אל, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה 1159 יח"ד חדשות במקום 451 יח"ד קיימות. הבינוי המוצע בתכנית כולל 6 מבנים בבניה מרקמית בגובה של עד 11 קומות ו-7 מגדלים בגובה כולל של עד 29 קומות. התכנית מייצרת שצ"פ אורכי מרח' בית אל, בנוסף ישנם שצ"פים בשוליים המערביים המתחברים לפארק מודעי. התכנית מייצרת דרך חדשה אשר עתידה להתחבר לדרך ההיקפית המתוכננת ברחבי שכונת נווה שרת. בתכנית מוצעים שטחים למבני ציבור הן בשטחים עצמאיים והן כשטחים בנויים בבנייני המגורים. לאורך הרחובות המרכזיים מתוכננת חזית מסחרית פעילה. התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה. התכנית חורגת מתא/5000 ולכן מוגשת לוועדה המחוזית היות והיא מציעה שימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

הוועדה סבורה כי נכון לחרוג במקרה זה מתכנית המתאר הכוללנית תא/5000 בהתאם למדיניות המעודדת עירוב שימושים וחיות עירונית ובשל קרבתה לקן מתע"ן, ומחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

**1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:**

**א. מגורים**

- (1) זכויות בניה: 90,400 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת- 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (2) מס' יח"ד: 1,159 יח"ד.
- (3) שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר שטחים עיקריים. 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל.
- (4) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

**ב. מסחר**

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר.

ג. משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. שטחי ציבור

5,360 מ"ר עיקרי במגרשים ביעוד שב"צ ו-1,800 מ"ר עיקרי בשטחים מבונוים במגרשים ביעוד מגורים ד'. השימושים לשטחי הציבור יהיו: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת ומשרדים עירוניים.

2. **בינוי:**

א. מס' קומות: עד 29 קומות בהתאם לנספח הבינוי.

ב. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ', גובה קומת קרקע עד 6.8 מ'.

ג. ישמר קו בניין של 3 מ' לפחות בין המגדלים לשצ"פ המרכזי.

ד. תקבע זיקת הנאה להולכי רגל לרוחב תאי שטח 8 ו/או 9 לצורך יצירת קישוריות מזרח-מערב.

רוחב זיקת הנאה יהיה 6 מ' לפחות.

ה. שלביות: תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג'.

ו. לא יותרו מבנים בתחום הדרך.

3. **מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:**

א. לאורך המדרכות יתוכננו נטיעות על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.

ב. חלחול והחדרת מי נגר (תמא 34/ב/4) – תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.

ג. בשטח הפתוח שמעל המרתפים יותר עומק של 1.5 מ' לטובת נטיעות.

ד. המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה.

ה. רוחב השצ"פ המרכזי יהיה 30 מ' לפחות. בתחום השצ"פ המרכזי יותרו 2 מבני מסחר בשטח כולל של 25 מ"ר כ"א. המבנים ימוקמו בקצוות השצ"פ.

ו. בתחום השצ"פ תתאפשר נגישות לרכב תפעול והירום בלבד, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.

ז. רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.

**4. תנועה וחניה:**

- א. תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים 1:1.
- ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה תקן מינימלי לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

**5. תנאי להיתר בנייה:**

- א. תנאי להיתר בנייה במתחם ב': הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.
- ב. תנאי להיתר בנייה במתחם ג': הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 202.

**6. תיאומים ואישורים:**

- א. הטמעת חו"ד יועצת התנועה של הוועדה המחוזית לרבות לעניין מעברים ומיקום תחנות לאוטובוסים, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ב. הטמעת חו"ד יועצי הסביבה, שמאות ותשתיות של הוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. נספחי מים וביוב יועברו להתייחסות משרד הבריאות.
- ד. הטמעת הנחיות משרד הביטחון לנושא סימון.

**7. כללי:**

- א. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. יוסרו הפניות לאגפים בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה וכן הוראות הקובעות אחריות לביצוע.
- ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

המלצת מח' תכנון צפון, להפקיד את התכנית כאשר הועדה מגישת התכנית, ולהגיש התנגדות לסעיפים הבאים בהחלטת הועדה המחוזית:

סעיף בהחלטת הועדה המחוזית	נוסח החלטת הועדה המחוזית	מהות ההתנגדות
3.א.1	שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר שטחים עיקריים. 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל.	יש להגדיל את אחוז היח"ד הקטנות ל-30% (לפחות 20% דירות קטנות ולפחות 5% דירות קטנות מאוד) ולקבוע כי תמהיל מדויק התואם לצרכי השכונה ייקבע בתכנית העיצוב.
4.א.1	ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר	יש להוסיף הבהרה כי 8 מ"ר עיקרי שמתווספים יחליפו 8 מ"ר שירות.
ג.1 ; ב.1	600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר. 600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.	יש לקבוע מנגנון גמיש להמרה בין מסחר למשרדים (במקום חצי-חצי מכלל 1200 מ"ר). אחרת יכולים להישאר שטחים ריקים בשימושים אלו.
ב.2	גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'. גובה קומת קרקע עד 6.8 מ'	גובה קומת הקרקע עד 5.5 מ'. אין צורך בהקמת יציע ואין כוונה לאפשר בנייה יוקרתית או יקרה לתחזוקה.
ה.2	שלביות: תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג'.	מוצע להבהיר ולנסח: תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית הוא הריסת המבנים בתחום תאי שטח 514 ו-202.
ב.3	חלחול והחדרת מי נגר (תמא / 34 ב – 4) תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית	יש לקבוע 20% שטח מחלחל ומקרה של רציפות עם שצ"פ ניתן לאפשר 15% בלבד. בנוסף, שטחים מחלחלים יהיו בחפיפה בתת הקרקע ומעל הקרקע.
ג.3	בשטח הפתוח שמעל המרתפים יוותר עומק של 1.5 מ' לטובת נטיעות.	יש לקבוע שהעומק 1.5 מ' יהיה ממפלס הפיתוח וכן לקבוע נפח נטיעה של 24 מ"ק עבור כל עץ.
א.4	תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החנייה למגורים 1:1	מוצע להבהיר ולנסח: תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החנייה למגורים לא יעלה על 1:1
א.7	תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית	מוצע לנסח: תכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול גם את תכנית הפיתוח, את נספח ניהול מי הנגר והתייחסות לתקן בנייה ירוקה.

\* הועדה המקומית תשמור לעצמה הזכות להתנגד לנושאים נוספים בהתאם לנספחים שיופקדו.

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 0003-20/ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : סוקר את עיקרי התוכנית ואת המהלכים שהיו בה בציר הזמן.  
מלי פולישוק : הכביש העוקף והמרכזי לשכונה ייסלל רק שימצו את כל השכונה. הולכת לקום שכונה באחי דקר במשך 10 שנים מה יקרה בינתיים.  
תמיר קהילה : לכן תנאי ראשון לכל היתר בניה בתוכנית יהיה פריצת הדרך הזו. בזכות הריסת שני המבנים של אחי דקר 8 ו-10 אפשר יהיה לפתוח את הדרך ואח"כ לעשות שלביות.  
אופירה יוחנן וולק : זה יספיק ? נתיב אחד לכל צד.  
תמיר קהילה : אפשר לעשות נתיב שלישי באזורים מסוימים. זכות הדרך תהיה סטטוטורית וניתן יהיה לתכנן אותה על פי הצורך.  
ראובן לדיאנסקי : בשביל הפתרון התחבורתי של הורדת 2 בנינים והסדרת כביש אתה צריך להגיע להסכמה עם הדיירים, זה תהליך מאתגר.  
אורלי אראל : גם בתהליך פינני בינוי בלה גרדיה כל התושבים פונו ונמצא פתרון לכל מי שרוצה לחזור, פתרון אלטרנטיבי לתקופת הבניה והדיירים חוזרים לבית חדש. לכן אנחנו עומדים שתנאי ראשון שהבנינים שמוצגים יהיו הראשונים לפינוי.  
דורון ספיר : צריכים לקדם את התוכנית כמה שיותר מהר.  
אורלי אראל : יש כמה סעיפים קטנים שנגיש עליהם את התנגדות מה"ע.  
מיטל להבי : המחוז אמר תקן אופניים מינימלי זה אומר שאפשר להגדיל את המספרים. ותקן חניה הוא 1 ל-1. כתוב שיש לקטין את התמורות, בקשתי לקבל את הבדיקה הכלכלית כדי להבין מאיפה להקטין את התמורות. מכיוון שזהו מקום לזכויות להרחבה.  
אורלי אראל : לנושא ההרחבה כשבאנו ממדיניות של הקטנת שטחי התמורה וקביעתם ל2מ' נאמר שתוכניות שהיו בהליך קידום ועברו ועדה לא יכול עליהם וזו אחת התוכנית. תוכנית זו אושרה ל25מ.  
מיטל להבי : היא אושר ל40מ' למה היא צומצמה ל25? בתוכנית זו היו הרבה מתנגדים ודיונים והצטרפנו כמגישים לחברת פיבי, לא שינינו הרבה דברים.  
אורלי אראל : שינוי מ40מ' ל25 כי זה היה התנאי שהועדה החליטה על הצטרפותה כמגישת התוכנית.  
מיטל להבי : כמו כן היה כתוב שהכל בהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת (יש בדיקה מנובמבר 2017 ועוד בדיקה את כולן אני רוצה לראות) כי במקום שיש זכויות להרחבה השיקולים שלנו צריכים לקחת בחשבון שאם יש בדיקה מעודכנת במקום כי יש לה ערך כלכלי גבוה.  
תמיר קהילה : כשהצגנו כאן את מדיניות ההתחדשות הובהר שבניית סל שטחים כוללת את מה שקיים היום ואליו מוספים תמורה ממוצעת. לא דובר גם על הכנסה לסל זה את זכויות הרחבות שלא מומשו. נושא התמורות בפרוייקט הזה נידון ב2017 והצטרפתם כמגישים וזה עלה גם למליאה שאישרה זאת.  
מיטל להבי : 16 מ' שירדו הם סל שטחים שחלקו זה ירידה מהיום, אני מבקשת את הבדיקות.  
דיירת : 14 שנה אנחנו דנים בתוכנית הזו. החתמנו 80% הדיירים על הסכם וכולם קבלו אותו. במתחם השני לא רוצים התחדשות. החתמנו את כולם על הסכם ועכשיו אתם אומרים שכל ההסכמים שלנו מבוטלים ומורידים לכם את התמורה. שמתם לנו מכשלה.  
תמיר קהילה : לא נכנסים לעניין התמורות בין היזם לבעלי הדירות, לא מורידים את התמורות שתיקבענה בהסכם עסקי. מדובר על סל השטחים שמצטמצם. סל השטחים נקבע לפי 12 מ"ר תמורה במדיניות שעברה ואילו בתכנית זו על פי 25 מ"ר תמורה.  
מיטל להבי : למה הכוונה מי שבא עכשיו מקבל 40 מי שיבוא אח"כ יקבל 10  
תמיר קהילה : אנחנו לא נכנסים לחוזים בין דיירים ליזמים, הם מקבלים סל שטחים והוא צריך להתחלק בעסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע ליזמים. זכות הקניין של הדיירים קיימת.  
ראובן לדיאנסקי : האם היתה אפשרות של דרך תת קרקעית?  
תמיר קהילה : אי אפשר יש הפרשי גובה משמעותיים, ובנוסף יש לנו מטרה לקיים רחובות עירוניים ופעילים ולא מנהרות.  
מלי פולישוק : יכול להיות שהפרוייקט התעכב בגלל המגבלה שהצבתם וזה נזק, מדוע לא לעשות סוג של מינהור.  
אורלי אראל : אם עושים מתחת לבניין צריך לעשות הפקעות, הקניין הוא מלמעלה עד למטה.  
ראובן לדיאנסקי : בדרך שאתם מציעים הפרוייקט לא יצא לפני 10 שנים ולכן יהיה נזק.  
עמית גולדשטיין : הנושא של קביעה בשלב ראשון הדבר היה בהתאם לחלטה של הועדה וזה מיושם בהוראות שהופקדו ואפשר להגיש התנגדות בשלב ההתנגדויות.  
דורון ספיר : אנחנו לא מעכבים את הפרוייקט. ההריסה של הבינים הייתה בכל מקרה, רק השלביות השתנתה.  
עופר : המטרה שהתוכנית הזו תתקיים, השלביות יכול להיות גורמת לחוסר היכולת להתקיים.  
דורון ספיר : תבדקו ובשלב ההתנגדות תציגו את זה.  
ליאור שפירא : יש תושבים שגרים שם וצריך לאזן, ולעשות שלביות כדי שנושאים שכונתיים כמו תחבורה יקבלו מענה.  
אורלי אראל : דרך תת קרקעית צריך לסמן כדרך ולכן צריך לפנות את הדיירים.

דורון ספיר : צריכים למצוא דרכים שהפרייקט יתקדם כמה שיותר מהר ושהכניסה והיציאה יהיו סבירים, כי מי שיגור שם לא יוכלו להתנייד פנימה והחוצה. מיטל להבי : אני נמנעת תעבירו לי את הבדיקות הכלכליות.

## **בישיבתה מספר 0003-20' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה רשמה לפנייה את הדיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

### **דיון בדיווח התנגדות מה"ע :**

#### **תכנית התחדשות מתחם אח"י דקר – התנגדות מהנדס העיר**

בהתאם לסעיף 100 לחוק התו"ב, מוגשת התנגדות מהנדס העיר תל אביב-יפו לתכנית **פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א** מס' 507-0523845.

#### **א. שטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים**

1. **מוצע לשנות את יעוד הקרקע מ"מגורים" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" בתאי השטח בהם ישנם שטחי ציבור בנויים, במטרה לאפשר שימושי רווחה כגון מגורים המשלבים בקהילה אנשים עם מוגבלויות.**

2. **בשל סל השימושים המצומצם הקיים בתקנון התכנית, נבקש להרחיב את סל השימושים לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף 4.1.1.3, ולהוסיף שימוש לתרבות. ובנוסף יש להוסיף שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.**

#### **ב. שטח למבנים ומוסדות ציבור**

**שינוי הערה 10 בטבלה 5 והשוואת מגבלת הגובה לתכנית צ' העירונית. כיום מוצע בתכנית מגבלת גובה של 17 מ' השווה לבניית 4 קומות. מבקשים לשנות את מגבלת הגובה לעד 40 מ' (השווים לכ-10 קומות, כאשר מסביב מתוכננת בניה בת 10-28 קומות). כבר היום בונים בתל אביב מבני ציבור בני 5-6 קומות.**

**הגבלת בניית מבני הציבור ל-17 מ' (4 קומות) לא תאפשר את מיצוי זכויות הבניה גם בבנייה בתכנית מירבית של 60%.**

להלן טבלה המציגה את "הפסד" השטח הציבורי כתוצאה מהגבלת הגובה :

תא שטח	שטח כולל לבניה מוצע בתכנית במ"ר	שטח כולל אפשרי לבניה במגבלת 4 קומות ותכנית 60% במ"ר	הפרש שאינו ניתן לניצול במ"ר
200	1858	1651	237
201	3502	3079	423
202	1990	1797	193

מבקשים לא לסטות מתכנית צ', בה נלקחו בחשבון כלל הפרמטרים המתייחסים למבני ציבור. לכן, **מוצע לשנות את מגבלת הקומות על פי תכנית צ' העירונית (10 קומות) ולרשום מגבלת גובה של 40 מ'.**

#### **ג. חניה**

בתאריך 8.7.2020 אושרה ע"י ועדה המקומית לתכנון ובניה מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות חדשות.

**מוצע להתאים את תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית. במקום 1:1 יש לרשום 0.8:1.**

## ד. סעיפים בהוראות

### 4.1.2א3 – מרחק בין בניינים

חשוב להבטיח מרחקים נאותים מינימליים גם בתאי השטח בהם רק מבנים מרקמיים. לא מספיק לקבוע רק מרחק למגדלים או לקומות המסד.

**מוצע להוסיף שהמרחק בין הבניינים המרקמיים השונים יהיה 8 מטרים לפחות, כמו בין המבנים המרקמיים למגדלים ולקומות המסד.**

### 4.1.2א4 – גובה קומות הקרקע והקמת יציע

בתקנון התכנית מצוין גובה קומת קרקע של 6.8 מ'.

תכנון קומות קרקע בגובה 6.8 מ' מגדיל את עלויות התחזוקה ונועד לשדר יוקרה.

**מבקשים להנמיך את גובה קומות הקרקע כך שקומות קרקע בבנייני מגורים בלבד יהיה עד 4.5 מ' ברוטו, וגובה קומות הקרקע למסחר בבנייני מגורים יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, בדומה לתכניות אחרות בעיר. כמו כן, לא תותר הקמת יציע.**

### 4.1.2א7 – שימושים מותרים בקומות הקרקע

במפגש קומות הקרקע של הבניינים עם השטחים המשותפים, שטחי הציבור והרחוב יהיה מופע של תשתיות הבניין. נדרש וניתן לתכנן את אלו בתת הקרקע.

**מוצע להויד: מיזוג אוויר, שנאים, תקשורת, חדר כושר. דחסנית וחדרי אשפה. להבהיר: אחסנה משותפת בלבד ללא מחסנים דירתיים מוצמדים.**

בנושא זה, מוצע להוסיף שטחי רווחה בקומת הקרקע בבעלות משותפת של כלל הדיירים. יש להוסיף זאת מתוך השטחים העיקריים בטבלה 5 (ולא בנוסף).

**מוצע כי עבור כל דירה בממוצע, 2-3 מ"ר מתוך השטח עיקרי יהיו עבור שטחי רווחה בבעלות משותפת.**

### 4.1.2א8 – שימושים מותרים ביציע

**בהתאם להערה לעיל (לסעיף 4.1.2א7), יש למחוק את הסעיף.**

### 4.1.2א10 – חדר כושר פרטי

שימוש זה משפיע על עלויות התחזוקה השוטפת. בתכניות התחדשות המטרה להפחית את עלויות התחזוקה השוטפת וארוכת הטווח ולא להדיר אוכלוסייה עקב עלויות תחזוקה (לכן למשל, ישנו מאמץ לקבוע בתכניות נכסים מניבים או קרנות הוניות).

**מוצע למחוק שימוש 'חדר כושר'.**

## ה. עצים / ניהול מי נגר / שטח לחלחול

בהתאם לסעיף 4.1.2(13) הקובע תכסית מרתפים של עד 85%, מבקשים לקבוע כי השטח הפנוי מבניה במרתפים יהיה בחזית הקדמית על מנת לאפשר נטיעת עצי צל גם על המדרכה להם בתי גידול נרחבים.

**לכן מוצע כי במגרשים פרטיים יישמרו 2 מטרים מקו המגרש הקדמי ללא בניית מרתפים. בנוסף מוצע להוסיף כי סקר עצים מעודכן לכל מגרש יהיה תנאי להיתר.**

## 1. שלביות

נטען ע"י יזמי ועורכי התכנית כי סעיף 6.8.12 יקשה מאוד על מימוש השלבים הראשונים, שבזמן מימושם ככל הנראה לא ימומש במלואו החיבור צפונה (עקב לויז' תכנית מתחם נהריים). עלתה הצעה לאפשר חיבור זמני, הקיים היום בפועל, חלקו ביעוד דרך מאושרת וחלקו ביעוד דרך לביטול. חיבור זה יאפשר חיבור זמני שלם אך לא אופטימלי, במידה ומתחם נהריים יתקדם לפתיחת הרחוב לפני שלב ג' בתכנית.  
**מוצע לאפשר חיבור זמני כמוצע להלן:**



חיבור לקיים על קרע מצב מאושר

חיבור לקיים על רקע מצב מוצע

## 2. סעיף 6.8 - תנאים למתן היתר בניה:

נבקש להוסיף סעיף נוסף לפרק 6.8 "תנאים למתן היתר בניה", כדלקמן:  
הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרשים 1-2 בבעלות העירייה.

## ח. סעיף 6.15 - רישום שטחים ציבוריים:

א. נבקש לתקן את סעיף א' ולרשמו מחדש כדלקמן: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

ב. לטובת קידום והמרצת ביצוע התכנית ומניעת עיכובים אפשריים לנוכח האפשרות כי ייתכנו עבודות פיתוח/תשתיות עירוניות מקדימות בתחום התכנית, נבקש הוספת סעיף נוסף בדבר אפשרות העירייה להפקיע את השטחים הציבוריים עם אישור התכנית, כדלקמן:  
"העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". ההפקעה תהיה עפ"י סעיפים 5 ו-7 בלבד (לא לפי סעיף 19) ועם רישום לוחות ההקצאה ימחקו הערות ההפקעה.

## ט. לוחות ההקצאות:

לתכנית הנ"ל 3 לוחות הקצאה למתחמים: A, B ו-C. לוחות ההקצאה אינם ערוכים בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15), ויש לתקנם מהטעם הבא:  
הקצאות השטחים הציבוריים "מתחת לקו" במצב היוצא, אינן רשומות ממול לזכויות העירייה "במצב הנכנס" בכל 3 לוחות ההקצאה. יש לתקן את הנ"ל ולרשום את הקצאות השטחים הציבוריים במצב היוצא ממול לזכויות העירייה במצב הנכנס "מתחת לקו". כמו כן, יש להסיר את הכיתוב הנוכחי במצב הנכנס - "מיועד להירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו", ולכתוב במצב היוצא - עיריית תל אביב יפו.

## **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20' מיום 04/11/2020 תיאור הדיון :**

תמיר קהילה : מתחם אחי דקר נמצא בצפון מערב נווה שרת. מציג את עיקרי התוכנית במצגת וההישגים בהחלטת ההפקדה מהדיון בועדה המחוזית.  
מציג את הסעיפים להתנגדות של מה"ע .  
מיטל להבי : שעשיתם את התחשיב באיזה גובה להכניס את הזכויות לאיזה גובה הגעת? מה יש לך עכשיו  
תמיר קהילה : כרגע יש אפשרות ל-4 קומות  
מיטל להבי : למה אתה צריך 10 קומות?  
דורון ספיר : הציבור צריך לקבל מה שמגיע לו אם מגיע לו 10 קומות אז זה מה שמגיע לו.  
מיטל להבי : לגבי תקן החניה אמרנו שהוא יחול על תבעות חדשות טרום פרום מהנדס העיר וזה לא עומד להשפיע על התכנון הזה.  
אודי כרמלי : הורדנו את זה.  
אורלי אראל : סעיף תקן החניה הורד מהתנגדות מהנדס העיר .  
תמיר קהילה : הסכמנו להצעה של המגישים לשלבויות שונה ממה שהוחלט בדיון להפקדה במחוזית.  
לתכנית מתחם נהריים יקח עוד זמן עד שהיא תפתח את הדרך ולכן אפשר להסתפק בדרכים אחרות וזמניות עד שתהיה דרך לנהריים.  
מיטל להבי : אתה משנה את התכנית התנועתית  
תמיר קהילה : לא משנה את התכנית התנועתית, אלא מוסיף שלבויות לפיתוח הדרכים, מציג את מתחם נהריים במצגת.  
אופירה יוחנן וולק : מתי תהיה הפתיחה של נהריים איך אנשים ייתנידו.  
תמיר קהילה : המדיניות לקחה את זה בחשבון. אי אפשר להוסיף X יחיד בלי שכך וכך נפתח.  
מיטל להבי : אפשר לדעת בכמה אנחנו נעצרים לפני שפותחים דרך .  
תמיר קהילה : אעביר את המגבלות לפי מסמך המדיניות. הדרך לא מבוטלת אלא נעשה שימוש בדרכים לביטול כדרך זמנית.  
דורון ספיר : רשמנו לפנינו את ההתנגדות מה"ע.

## **בישיבתה מספר 0020-20' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי

## **פרטי תהליך האישור :**

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1335 מיום 14/09/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8997 בעמוד 7384 בתאריך 22/07/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/08/2020	הארץ
13/08/2020	מקומון ת"א
14/08/2020	ישראל היום

## **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1	אליהו בלומר	רחוב האורים 10 פתח תקווה 4940514
2	רן כהן עו"ד בשם בעלי זכויות ב-304 יחידות דיור	ברקוביץ 4 מגדל המוזיאון תל אביב 6423806
3	רייסמן-גור ע"ד בשם בעלי הזכויות בבניין בית אל 9-11	דרך מנחם בגין 7, מגדל גיבור ספורט, קומה 19
4	עמיר בר און	בן צבי 59/43 גבעתיים 5363114
5	סימונה לייבוביץ	רחוב אח"י דקר 5 תל אביב - יפו 6908908
6	גד שיל רעו"ד בשם אוה דרור, דניאל ונועה זילברשטין	רחוב הארד 5 רמת החייל תל אביב, בית רדט קומה 2
7	ענת בירן עו"ד	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
8	מהנדס העיר אודי כרמלי	פילון 5 ת"א

לתכנית שהופקדה בסמכות הועדה המחוזית הוגשו 8 התנגדויות (ביניהן גם התנגדות מה"ע והתנגדות היזם). מבין הנושאים העיקריים שעלו:

- שטחי דירות התמורה לא משקפים את תכניות ההרחבה החלות ואת הזכויות מתמ"א 38.
- בקשה לאפשר ממ"דים ולא ממ"קים.
- פגיעה באיכות החיים עקב צפיפות ונפחי בניה גבוהים.
- פתרונות תנועה וחניה שאינם מספקים.
- פגיעה בזכויות שמש.
- הגבלת השימושים למסחר והגבלת השימושים הציבוריים.
- התנגדות לשלביות הביצוע כפי שנקבעה.
- טענות על הליך שיתוף הציבור ושקיפות היזם והעירייה.
- הערות להוראות התכנית ולנספחים.

4 מבין ההתנגדויות הוגשו ע"י/בשם בעלים בודדים או יחידים, אחת הוגשה בשם בניין שלם, אחת בשם 304 בעלים, אחת ע"י היזם ואחת ע"י מהנדס העיר – התנגדות שהובאה לדיווח בפני הועדה המקומית בתאריך 4.11.2020.

להלן המענה המוצע להתנגדויות.

סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
<b>אליהו בלומר (בשמו ובשם עוד שלושה בעלים)</b>			
1 – שטח דירות התמורה	א. טוען ששטח התמורה לא יהיה גדול מ-12 מ"ר וזו מהווה פגיעה בבעלים. ב. טוען ששטחי דירות התמורה שאמורים להיות מחושבים ע"פ תכנית תקפה + תכנית הרחבה + תמ"א 38.	א. שטח התמורה בתכנית זו מחושב ע"פ 25 מ"ר ליח"ד. כך ע"פ החלטת הועדה המקומית. לענין 12 מ"ר תמורה, זה ההסבר שניתן למדיניות החדשה. ואינו רלוונטי לתכנית זו. ב. הזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות. התכנית החדשה מחליפה את התכניות הקודמות וכוללת בתוכה חישובים כלכליים למימוש. זו אינה הרחבה אלא בנייה חדשה. התכנית החדשה מייצרת ערך גדול מהקיים (גם עם הרחבה) ואינה תכנית שיש בה פגיעה.	לדחות את ההתנגדות
2 – פגיעה באיכות חיינו	א. שינוי אופי המקום ב. אין צורך בשטחי ציבור ומסחר בבנייני המגורים ג. נחיתות דירות התמורה	א. מדינת ישראל מצטופפת בעקביות, כך גם העיר תל אביב יפו וכך גם שכונת נווה שרת. ישנה אפשרות לבעלי קרקע לא לקדם תכנית התחדשות, אלא	לדחות את ההתנגדות

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p>להרחיב את דירותיהם או להרוס ולבנות מחדש את בתיהם בעצמם. נשקלו החלופות השונות ובראיה כוללת ולטווח ארוך, נמצא כי תכניות פינוי בינוי עדיפות לרוב הבניינים בשכונה ולמרחב הציבורי, זאת על פי מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית בנובמבר 2014.</p> <p>ב. במסמך המדיניות לשכונה נקבע עקרון של עירוב שימושים. מתוך הבנה כי בשכונה בה האוכלוסייה תגדל פי 3, חובה להוסיף מקומות תעסוקה, מסחר, שטחי חינוך וציבור שונים, באופן שיעשיר את חיי הקהילה.</p> <p>ג. זהו נושא קניינים מסחרי בין היזם ובין בעלי הדירות ולא מהנושאים התכנוניים בהם התכנית עוסקת.</p> <p>ד. בשכונה (בה האוכלוסייה תגדל פי 3) אין מערכת תנועתית רציפה. כדי ליצור סירקולציה ומעברים חדשים וכדי לאפשר קביעת שטחי קרקע ציבוריים עבור השירותים לאוכלוסייה הגדלה, נדרש להפריש שטחי ציבור ולשנות ייעודי קרקע. כל אלה לא ניתן לעשות ע"פ חוק תמ"א 38.</p>	<p>ד. רצון לקדם התחדשות במתווה תמ"א 38</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מחברת את מרחב התכנון לצירי התנועה המרכזיים בשכונה (בית אל והרחוב החדש העתידי מזרח-מערב) וכן מייצרת רחוב מרכזי בתכנית. המגמה התכנונית בעיר אינה מתבססת על רכב פרטי בלבד. טווח הזמן בו תמומש התכנית חופף לטווח הזמן בו תשופר התחבורה הציבורית באזור כגון קו הרק"ל.</p>	פתרון התנועה אינו מספק	3 – תנועה	3
לדחות את ההתנגדות	<p>הממ"ק הוא פתרון המאפשר גמישות תכנונית גדולה מאוד, הן בתכנון הדירות והקומות וכמובן בתכנון מרתפי החניה. אנו רואים בגמישות זו יתרון משמעותי. בנוסף צמצום מימדי הבניינים וההשפעה שלהם על המרחב הציבורי.</p>	נחיתות הממ"ק לעומת הממ"ד	4 – מרחבים מוגנים	4
לדחות את ההתנגדות	<p>מתוך המענה של יועץ התכנית לנושאי איכות סביבה:  <b>נקבע במסקנות חוות הדעת כי "רוב הגגות והחזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע מקבלים חשיפה נאותה לאור השמש ועל כן עומדים בקריטריון המוצע".</b>  חוות הדעת מדגימה מספר חריגות מהקריטריון שהוגדר בה ב- 4 מבנים בלבד (שאר האזורים בהם נמצאה חריגה משמשים למסחר/תעסוקה ולא למגורים וע"כ אינם נכללים בקריטריון).  במהלך התקופה בה מקודמת התכנית נבחנו חלופות רבות. החלופה בתכנית המוצעת הינה החלופה המיטבית אליה</p>	פגיעה בזכויות שמש	5 – הצללה	5

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	הגיעו המתכננים בהנחיית הוועדות המקומית והמחוזית. נלקחו מכלול רב של שיקולים תכנוניים חלקם מצוינים ומפורטים לעיל.			
<b>ש.בירן ושות' בשם בעלי זכויות ב- 304 דירות</b>				
לקבל את ההתנגדות בחלקה	הוצע מתווה של דרכים זמניות שביחד עם לויז' פיתוח המתחמים הגובלים מייתר את התנאי להיתר שנקבע בהחלטה.	לאפשר גמישות גדולה יותר בשלבי ביצוע התכנית, ללא תנאי המתלה הריסת מבנים כשלב ראשון	1.ד 2.ד שלביות	6
לקבל את ההתנגדות	מקובל	מבוקש לשנות את סעיף 2.2.א' בהוראות בהתאם לשינוי השלביות המוצע בהתנגדות היזם.	3.ד .59 שלביות	7
לדחות את ההתנגדות	ישנה הגדרה של השימושים המסחריים וישנם חוקי עזר עירוניים ותקנות לאיכ"ס המבטיחות עירוב שימושים שאינו מהווה מטרד. לא נמצא נימוק המקובל על הועדה המקומית להגבלת השימושים. הועדה המקומית אחראית כי העירייה תוכל לעמוד בחובתה לשירותים ציבוריים טובים לתושבים.	בסעיף 4.1.1, מבוקש להגביל את שימושי המסחר ואת הפעילות בשטחים הציבוריים הבנויים (למשל זמני פעילות ולקבוע כי לא יהיו מטרד).	.60 הגבלת שימושי המסחר והציבור	8
לקבל את ההתנגדות		מבוקש לשנות נוסח סעיף 4.1.2 (2) כך שכניסות המגורים תופרדנה <b>לחלוטין</b> מהחזית המסחרית.	.61 הפרדת כניסות בשימושים מעורבים	9
לדחות את ההתנגדות	סעיף 6.1 ה' מבטיח נושאים אלו (הסדרי חניה, פריקה וטעינה, תפעול, מתקנים הנדסיים, פתחי אוורור ושחרור עשן, יציאות חירום ועוד, אשר יקבעו בתכנית העיצוב)	מבוקש כי תישמר איכות חיי הדיירים	.62 הבטחת איכות חיים	10
לדחות את ההתנגדות	שירותי הציבור אמורים לתת שירות לצרכים עירוניים. לכן לא ניתן להגביל את שעות הפעילות. שטחי הציבור בקרקע סחירה יתוכננו במירב ההתחשבות ועל פי צרכי הציבור באותה העת.	מבוקש להגביל את שימושי הציבור בשעות פעילות ועוד כדי לא ליצור מטרדים לתושבים	.63 הגבלת שימושי הציבור	11
לדחות את ההתנגדות	מתוך המענה של מתכנן התכנית: קיים אינטרס משותף לביצוע בינוי לפני פינוי, הדבר תלוי בהסכמות הדיירים ובאיתור מגרש פוטנציאלי לבנייה במקטע לביצוע בו יחתמו בעתיד 100 אחוז מהדיירים. בכל אופן, הנושא ייבחן לאחר אישור התביע ועל כן מבוקש להותיר את הגמישות בנושא.	מבוקש לבטל התניה להריסת מבנים שאינם מפריעים לבניה באותו תא שטח.	.64	12
לקבל את ההתנגדות	מקובל לשנות על פי המתווה של דרכים זמניות	שינויים בסעיף 7 (שלביות) בהתאם לנאמר בשורות 6,7 למסמך זה.	.65 שלביות	13
לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש להוסיף הגדרה למימוש, בסעיף	נדרשת הגדרה ברורה למימוש. מוצע להגדיר מימוש כהיתר אכלוס. בהפרדת ההוראה לתתי המתחמים ובהנחה כי מתקיימת שלביות במימוש, עשוי חלק התכנית החל על שלב מאוחר	מבוקש להגדיר מהו מימוש התכנית. להפריד הוראה זו לתת מתחם בתכנית.	.66	14

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
ההגדרות בתכנית.	להתכלות עקב הזמן שיעבור עד מימוש. בהפרדה המוצעת גוזרים על השלבים המאוחרים את ביטול התכנית. נכון יהיה להשאיר הוראה זו ככוללת.			
לקבל את ההתנגדות בחלקה	עיצוב המרחב הציבורי או המשמש את הציבור ייקבע בתכנית העיצוב וייקח בחשבון גם את מסקנות חוות הדעת האקלימית	מבוקש למצוא פתרונות ישיבה ושימוש באזור תא שטח 4 למרות חוות הדעת האקלימית	67. נוחות אקלימית	15
<b>עו"ד רייסמן גור בשם בעלי הזכויות ברחוב בית אל 9-11</b>				
לדחות את ההתנגדות	קומות המסד הינן חלק מסך הקומות בבניין (במקרה זה 27), אלו הן עקרונות אדריכליים שנועדו ליצור עיצוב אורבני נכון יותר למקום ולקנה המידה השכונתי. עקרון זה תואם את תא/5000 לנושא מספר הקומות.	פגם בפרסום התכנית, סתירה בין טבלת הזכויות (מאפשרת 27 קומות בתא שטח 6) לסעיף 4.1.2 (6) (המתיר מסד בגובה עד 8 קומות)	3. סתירה במספר הקומות המותר	16
לדחות את ההתנגדות	התכנית אינה מצמצמת זכויות בניה אלא מגדילה את הזכויות לבעלי הדירות פי 5.5 (!). עקרונית, בעלי דירות יכולים להשאיר בחזקתם את כלל זכויות הבניה ולבנות את כל יחיד הדירור בעצמם, בדיוק כפי שהיה במידה והיו מרחיבים את דירותיהם ע"פ תכניות תקפות. במקום זאת, בחרו בעסקת קומבינציה עם יזם שיבנה עבורם את כלל זכויות הבניה. ועדיין, ובהתאם להסכמים עם היזם, יוכלו בעלי דירות לקנות שטחים נוספים, כאילו הרחיבו את דירותיהם בעצמם.	התכנית מצמצמת את זכויות הבניה הקיימות ופוגעת בבעלי הדירות	7. 10. 11. פגיעה בזכויות בניה קיימות	17
לדחות את ההתנגדות	הממ"ק הוא פתרון המאפשר גמישות תכנונית גדולה מאוד, הן בתכנון הדירות והקומות וכמובן בתכנון מרתפי החניה. אנו רואים בגמישות זו יתרון משמעותי. ראה לעיל	מבוקש לבטל את הסעיף המאפשר בניית ממ"ק במקום ממ"דים	14-17. ממ"ק	18
לדחות את ההתנגדות	בתכנון ארוך טווח, בו נלקחת בחשבון האפשרות לשינויים שונים בשטח, בבעלי הזכויות, במדיניות המשתנה וברצון הבעלים, נדרשת גמישות. הובהר בדיון להפקדה כי מקבץ ב' בנספח השלביות לא יכול להתבצע ראשון, מקבצים א' ו-ג' יכולים להיות ראשונים – לכן לא ברורה הסוגיה	מבוקש שלא להשאיר גמישות בשלבויות הביצוע לתכנית העיצוב	18-24. שלביות ביצוע	19
לדחות את ההתנגדות	עדיין אין תכנון מפורט. נושא זה רלוונטי להסכם בין הבעלים ליזם	הפחתת כיווני אוויר לבעלים, מ-2 לכיוון אוויר אחד	25.	20
לדחות את ההתנגדות	תכנית עיצוב אדריכלי היא חוליה המפרטת את התב"ע בנושאים של עיצוב אדריכלי והוראות בינוי ומדייקת נושאים אלו לפני היתר הבניה, בעת שברורה זהות היזם והאדריכל בכל מתחם. בשלב ההפקדה, העקרונות מבוטאים באופן מספק בנספח העיצוב.	מבוקש להגיש את תכנית העיצוב האדריכלי כנספח בהפקדת התב"ע	26-31. תכנית העיצוב	21
לדחות את ההתנגדות	מתוך המענה של שמאי התכנית: הפרשות לצורכי ציבור הינם מכוח חוק התכנון והבניה, תכנית זו אינה מפרישה שטחים פחות/יותר מתכנית מקבילה/זהה	ע"פ טבלאות האיזון התכנית פוגעת בשטח המגרש של המתנגדים עקב הפרשת שטחי ציבור	32. טבלאות הקצאה ואיזון	22

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	לה. זה הנוהג, הצורך, הדרישה החוקית ועל פיו נהגה עיריית תל אביב גם בתכנית זו. אין צורך בתשלומי איזון היות וחלקם היחסי של המתנגדים בשווי הכולל זהה בין שני מצב התכנון בהתאם לתקן 15.			
לדחות את ההתנגדות	למרות אישור מדיניות עירונית לעניין תקן החניה, ובכך תכניות חדשות (גם בשכונה) תקודמנה עם תקן חניה של 1:0.8, הוחלט לקבוע תקן 1:1 כפי שהיה בעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית. יצוין כי תקן החניה הארצי מאפשר בתכנית אח"י דקר לקבוע תקן 1:0.5.	תקן חניה אינו מספק, מבוקש תקן חניה ארצי	23-35. תקן חניה	23
<b>עמיר בר און (מייצג את עצמו) – הימור על וטו של הבעלים</b>				
לדחות את ההתנגדות	לא ידוע לוועדה המקומית כי מי מהבעלים הוסמכו כמוסד תכנון על פי חוק. החוק <b>לעידוד מיזמי בינוי</b> נועד להגן על בעלים שאינם מעוניינים בתכנון קונקרטי מטעמים מוצדקים המפורטים בחוק, ולחילופין מאפשר לבעלים לתבוע בעלים מתנגדים מטעמים שאינם סבירים ותכליתו אינה זכות וטו.	נטען כי חוק דייר סרבן מאפשר לבעלים זכות וטו על תכנית ובכך לבטל תכנית לאחר קבלת היתר הבניה. עוד נטען כי הבעלים הינו מוסד תכנון	24-1.6.	24
לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית פועלת על פי החוק	המחוקק כופה על הוועדה המחוזית להמר על חייהם של הבעלים	25-7.8.	25
<b>עמיר בר און (מייצג את עצמו) – פרוגרמה של הבעלים</b>				
לדחות את ההתנגדות	תכנון הוא מלאכת האיזון. איזון תכנוני בין מסה לחלל, בין אינטרסים מנוגדים, בין פרטי לציבורי ועוד. ראוי כי בעל הקרקע יהיה שותף בהכנת התכנית ו/או אף ייזום תכניות בקרקע שלו. אך מכאן לא נובע כי בעל קרקע מוסמך לאשר או לדחות תכנית, זוהי סמכותו של מוסד התכנון. <b>התקיימו מפגשים עם כלל בעלי הדירות:</b> 30.7.13 4.8.13 בנוסף התקיימו מספר פגישות עם נציגים מטעם הבעלים: 18.6.13 11.3.14 18.3.14 25.3.14 8.4.14 28.4.14 7.2.16 4.5.16 10.10.16 31.12.18 13.9.20	מבוקש לבטל את התכנית כי לא תוכננה ע"פ פרוגרמה של הבעלים.	26	
<b>עמיר בר און (מייצג את עצמו) – ממ"ק רע</b>				
לדחות את ההתנגדות	הממ"ק הוא פתרון המאפשר גמישות תכנונית גדולה מאוד, הן בתכנון הדירות והקומות וכמובן בתכנון מרתפי החניה. אנו רואים בגמישות זו יתרון משמעותי.	ממ"ק פוגע בקניין הבעלים ביחס לממ"ד, מהווה סכנת מוות כפולה במלחמה, יפגע במורל הלאומי ועוד.		27

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות		
	ראה לעיל  כלל הזכויות בתכנית משביחות את הקרקע ואת קניין הבעלים, ואף מאפשרות הריסת דירות ישנות ובניית חדשות גדולות יותר ובסטנדרט חדש, עם חניה, מרפסת, מעלית ועוד.				
<b>עמיר בר און (מייצג את עצמו) – שלביות = מונופול לזים</b>					
לדחות את ההתנגדות	השלביות היא כלי לאפשר מימוש. פעמים רבות (כמו בתכנית זו) לא ניתן לממש את כלל המגרשים בו זמנית בעיקר עקב נגישות חסרה למגרש ובכדי ליצור אותה יש לממש מגרשים אחרים קודם. ללא ספק לגור בסביבת אתרי בניה זוהי מציאות מטרידה, אך אין זה ייחודי לנוה שרת או למתחם אח"י דקר. בכל עיר בה מתרחשים תהליכי התחדשות, אדם יכול לגור שנים ארוכות בסמיכות לאתרי בניה. יש לציין שמאמצע שנות ה-90 ניתן על פי חוק לבנות מרחב מוגן דירתי העומד בתקן, האחריות על כך שאינו הוקם עומדת על הבעלים.	נטען כי השלביות אינה אמצעי להשגת מטרות תכנוניות והיא משמשת לשימור מונופול הזים. בנוסף פוגעת בבעלים, בדירים, ובמאשרי התכנית שלל פגיעות שהחמורה היא סכנת מוות.	28		
<b>סימונה ליבוביץ' (מייצגת את עצמה)</b>					
לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית ראתה בתכנית חשיבות גדולה ביותר למימוש ההתחדשות במרחב התכנון ונקודה משמעותית לחידוש מרחבי תכנון נוספים ע"י פתיחת הרחוב השכונתי ומתן אפשרות לנגישות לכלל חלקי השכונה, לכן הועדה המקומית הצטרפה כמגישה, מהלך המייתר ע"פ חוק את הרוב הנדרש. אל אף זאת, חברי הועדה המקומית ביקשו לראות כי למהלך התכנוני יש תמיכה בקרב הבעלים ולכן נדרש תצהיר בו הוצגו 62%, חלקם שחתמו על חוזה סופי וחלקם על הסכמות מקדימות. לא הייתה מניעת השתתפות של נציגים בישיבות או בועדות, הנציגים השתתפו בישיבות רבות לאורך השנים, השמיעו בקשות והעירו הערות. כאמור מוסד תכנון בוחן את כלל האינטרסים במרחב ומגיע למסקנות לאחר אינטגרציה של כלל ההיבטים. שיתוף הציבור אינו בהכרח קבלת דעתה של קבוצה זו או אחרת. שאלת ייצוג הציבור ומיהו הציבור אותו שומעים – תמיד לנגד עיני הועדה המקומית. <b>* לפירוט המפגשים שנערכו ראו לעיל סעיף 25.</b>	הטיעונים הקשורים בועדה המקומית ובעירייה: התכנית הוגשה עם תצהיר בלבד וללא מספר החתימות הנדרש. מניעה להשתתפות דיירים בישיבות ובדיוני ועדה. נציגי הבניינים ניסו להגיע להסכמות עם הזים והעירייה אך נפלו על אוזניים אטומות. התהליך היה רחוק משיתוף ציבור אמיתי.	17. פגמים בהליך הכנת התכנית	29	
לדחות את ההתנגדות	ג. היועצת שערכה את התסקיר החברתי אינה עובדת עירייה ואינה עובדת בעירייה (בעבר או בהווה). היא יועצת מקצועית בתחומה ועורכת תהליכי שיתוף ציבור ונספחים חברתיים עבור עיריית ת"א-יפו כפי שמקובל.	הטיעונים הקשורים בועדה המקומית ובעירייה: ג. יועצת התסקיר החברתי עובדת היום בעירייה.	18. גילוי נאות וניגוד עניינים	30	

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p>העירייה מממנת עריכת נספחים חברתיים כדי שאלו יהיו אובייקטיביים ולא ייערכו ע"י יזמים פרטיים.</p> <p>י. הוסבר לתושבים מספר פעמים כי סעיף התוקף אינו חל על החלטות בתכניות שאינן בסמכות הועדה המקומית. הסעיף מוטמע בפורמט הפרוטוקול ובטעות לא נמחק.</p> <p>ההחלטה להצטרף כמגישה, עלתה לדיון במליאה עקב בקשת שני חברי ועדה, ובדיון הוחלט שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית עקב חשיבותה ובהתאם לחו"ד הצוות המקצועי.</p> <p>יב. חובת הועדה לדאוג להקצאת שטחי ציבור לתושבי העיר.</p> <p>יג. מסמכי מדיניות רבים נערכים במרחב משתנה. במרקם בנוי אין כמעט מקרים בהם עורכים מדיניות למקום שקפא בזמן. הסינכרון בין תהליך התכנון לתכנית אח"י דקר ולהכנת מסמך המדיניות לשכונה, אפשר לבחון הנחות עבודה על מקרה קונקרטי ובכך התכנית ומסמך המדיניות יצאו נשכרים.</p>	<p>י. החלטת הועדה המקומית בטלה לאחר 7 חודשים כפי שנכתב בפרוטוקול. החלטת מועד סופי להצגת חתימות לא נאכפה.</p> <p>יב. הקצאת שטחי ציבור ע"י מוסד התכנון המקומי היא טעם לפגם.</p> <p>יג. מסמך המדיניות נשען על התכנית בהכנה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>ד. התכנית מגדילה את הזכויות לבעלי הדירות פי 5.5 (ופי 3 מתכניות ההרחבות).</p> <p>כאמור לעיל, בעלי דירות יכולים לבנות בעצמם וכך כלל הזכויות יישארו בחזקתם, בדיוק כפי שהיו נדרשים לשלם במידה והיו מרחיבים את דירותיהם ע"פ תכניות תקפות אך בחרו בעסקת קומבינציה.</p> <p>ועדיין, ובהתאם להסכמים עם היזם, יוכלו בעלי דירות לקנות עוד שטח עבור דירותיהם, כאילו הרחיבו את דירותיהם בעצמם ע"פ תכנית ההרחבות.</p> <p>ה. בניינים רבים בשכונה ואף במתחם או בסביבתו הרחיבו על פי תכנית ההרחבות.</p>	<p>ד.ה. התושבים יכלו להרחיב את דירתם יותר ממה שמאפשרת תכנית זו (ע"פ תכנית ההרחבות). בעלי זכויות רבים לא ידעו על קיומה של האפשרות להרחיב ואלו שידעו ופנו, קיבלו תשובה שהמקום בהליך פינוי ובינוי.</p> <p>תסקיר חברתי נערך לאחר אישור התכנית למעשה.</p>	19. הטעייה של התושבים	31
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מייצרת מערך תנועה חדש ומבטלת רחובות ללא מוצא, מוסיפה שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבני ציבור, ומגדילה את זכויות הבניה של הבעלים.</p> <p>בתכנית מכפיל יח"ד של 2.5. מכפיל נמוך יחסית למקומות אחרים בישראל.</p>	<p>התכנון מייצר מרחב צפוף ועמוס ומרע את איכות החיים. התכנון מונעה משיקול כלכלי בלבד.</p>	20. ציפוף רב מידי ופגיעה באיכות החיים	32
לדחות את ההתנגדות	<p>אכן בתכנית שתוכננה בסטנדרט של תחילת שנות ה-2000, לא הוקצו שטחי ציבור. תכנית זו העלתה את ערך הקרקע בשכונה, אפשרה מהלך רחב של התחדשות</p>	<p>בתכנית קודמת לא הוקצו שטחים אלו וזה הוגדר כ"טעות". אין מידתיות בשטחי המסחר</p>	21. עירוב שימושים	33

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p>בשכונה וממנה נלמדו לקחים רבים. אין מידה אחת נכונה לשטחי המסחר, אלו נגזרים מכוונות שנקבעו במסמך המדיניות. שטחי המסחר המתוכננים צנועים למדי ומיקומם נועד להקל על חיי היום-יום של התושבים בשכונה. שטחי הציבור הבנויים הם חלף הקצאת קרקע נוספת לשטח למוסדות ציבור. מהלך זה מיטיב על בעלי הקרקע. בהוראות התכנית לא נקבע היכן תהיינה דירות התמורה.</p>	<p>ושטחי הציבור הבנויים. אין שיוך שטחי מסחר לבעלי הקרקע החוזרים. הוראות התכנית כופות על בעלים לגור בסביבה מסחרית.</p>		
לדחות את התנגדות	<p>בשום מקום בעולם, אין פתרונות המתבססים רק על רכב פרטי, ובכל הערים ישנם עומסים בשעות הרלוונטיות. צפי מימוש התכנית מסונכרן עם שיפור התח"צ (רק"ל ואוטובוסים) שתהווה חלק מאפשרויות הבחירה של התושבים.</p>	<p>התכנית לא מציעה פתרונות מספקים לתנועה של רכבים פרטיים.</p>	22. תנועה	34
לדחות את התנגדות	<p>למרות אישור מדיניות עירונית לעניין תקן החניה, ובכך תכניות חדשות (גם בשכונה) תקודמנה עם תקן חניה של 1:0.8, הוחלט לקבוע תקן 1:1 כפי שהיה בעת הגשת התכנית לועדה המחוזית. ראה לעיל למסחר שכונתי מגיעים בעיקר ברגל או אמצעי תחבורה חלופיים והחניות לשימוש המסחר נכללות במאזן החניה שנלקח בחשבון.</p>	<p>התכנית לא מציעה פתרונות מספקים לחניה פרטית. המסחר יגרום לעוד עומסי תנועה.</p>	23. חניה	35
	<p>מתוך התייחסות שמאי התכנית:</p> <p>24-ב.24.ג. עמוד 14 סעיף ב' - ג' - ההתנגדות כללית המתנגדת לא הצביעה על פערים מספריים שמשקפים את טענתה, יובהר כי היות ומדובר בחלק יחסי בזכויות הבניה הרי שהשווי הינו אחיד לכל בעלי הזכויות. בנוסף השמאי בוועדה המחוזית קיבל את עמדתנו לנושא זה כמפורט בסקירה עיונית רביעית (סעיף 5.2) מתאריך 26.3.2020. כמו כן, הטענה אינה רלוונטית ואינה פוגעת בזכויות היות והזכויות נקבעות בהסכמי תמורות מול היזם.</p> <p>24-ד.24. עמוד 14 סעיף ד' - מקדמים והשיקול העיקרי לקביעתם פורטו במסמך העקרונות ועפ"י מקובלות שמאיות. עמוד 14-15 סעיף ה' - הצגת השווי לכל מגרש בוצעה בשקיפות מלאה ומקובלת כמפורט בעקרונות גורמים ושיקולים ובנספח ג' נספח עזר במסמך העקרונות. הכל בכפוף להנחיות הועדה.</p> <p>24-ו.24. עמוד 15 סעיף ו' - הנושא נבחן אל מול הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית</p>	<p>24-ב.24.ג. טעויות אריתמטיות בהערכת זכויות במצב הנכנס ובהתאמה במצב החדש בהקצאת הזכויות, אפליה וקיפוח.</p> <p>24-ד.24. לא ניתן הסבר כיצד נקבעו מקדמי איזון, השימוש במקדמים נעשה בחוסר שקיפות.</p> <p>24-ו.24. בחישוב השווי מצב נכנס</p>	24. הערות לחו"ד השמאי	36

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות
	<p>ובוועדה המחוזית ונמצא כי הגורם אשר משפיע על שווי הדירה הינו שטחה בלבד כמפורט בסעיף 10.5 למסמך העקרונות. בנוסף השמאי בוועדה המחוזית קיבל את עמדתנו לנושא זה כמפורט בסקירה עיונית רביעית (סעיף 5.2) מתאריך 26.3.2020.</p> <p>עמוד 15 סעיף ז' - לטענתנו אין הבדל בשווי השוק במתחם בין דירות בבעלות לבין דירות בחכירה לדורות</p> <p>ח.24-ט.24 עמוד 15 סעיף ח' - עדכון פרטי בעלי הזכויות בטבלאות הינם כמפורט בנסחי הטאבו אשר הונפקו בטווח של חצי שנה למועד הקובע.</p> <p>עמוד 15 סעיף ט' - שם המודד ופרטיו <b>יעודכנו בחו"ד</b> ככל שתנחה הוועדה המקומית/המחוזית לעניין זה.</p> <p>יוער כי פרטי המודד מצוינים בתקנון התכנית המוצעת.</p> <p>י.24 עמוד 16 סעיף י' - לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא בשני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 10.9 במסמך העקרונות. אנו סבורים כי בפרויקט פינוי בינוי על מנת שלא לסטות ולייצר חוסר איזון בין העקרונות התכנוניים והשמאים ולשמור על אחידות (תכנון הפרויקט המוצע, תמורות הדיירים ושמירת החלק היחסי והאיזונים) יש לבצע את האיזון ברמת היחידה הגרעינית המהווה שווי זכויות הבניה לדירת המגורים בשלמותה (לשווי בשלמות אין מרכיב מושעא) וחלוקה יחסית שווה בין בעלי הזכויות באותה יחידה גרעינית.</p> <p>במצב הנכנס הובאה בחשבון התייחסות ברמת היחידה ובמצב היוצא כל בעל הזכויות מוקצה בתא שטח מעורב (כולם מוקצים בתא שטח מעורב) ולכן אין משמעות למרכיב המושעא.</p> <p>יא.24 עמוד 16 סעיף יא' - יד' - טבלת ההקצאה ועריכת השווי היחסי לכל בעל זכויות נגזרת מהחלק היחסי המתקבל במצב הנכנס אותו יקבל בעל הזכויות במצב היוצא והינו זהה בשני מצבי התכנון, לכן לא קיימת השפעה בגין הפרמטרים שציינה המתנגדת/ הפליה בין בעלי הזכויות.</p> <p>יב.24 כמפורט מעלה סעיף יא-יד</p>	<p>חסר מקדם גבוה יותר לקומות, כניסות ולמס' דירות בבניין. אין אבחנה בין בעלות פרטית לחכירה.</p> <p>ח.24-ט.24 הטבלאות אינן מעודכנות.</p> <p>י.24 לא בוצעה הפחתה למושעא – דירות שיש בהן יותר משני שותפים שאינם בני זוג.</p> <p>יא.24 ההוראות בתכנית הקובעות הקצאת שטחי מסחר, שטחים למבנים ציבוריים ותשתיות ע"ח בעלי הנכס יוצרת מצב מפלה בין בעלי קרקע שחלקם נאלצים לתרום לתכנית שטחים גדולים יותר.</p> <p>יב.24 יש לקבוע מקדמי שווי לשם איזון אשר יפצה את בעלי הקרקע שהוקצו להם זכויות</p>	

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות
	<p>24יג.24-יד כמפורט מעלה סעיף יא-יד</p> <p>24טו.24-טז עמוד 16 סעיף טו'- השטחים שנקבעו הינם בהתאם וכמפורט בתקנון המוצע. קביעת היקף השטחים למסחר היא בראש ובראשונה שיקול תכנוני אשר נבחן בתכניות פינוי בינוי גם מן ההיבט הכלכלי במטרה להביא לידי איזון כלכלי בכל אחד מהמתחמים בתכנית.</p> <p>עמוד 16 סעיף טז'- טענה של המתנגדת אינה ברורה.</p> <p>24יז. עמוד 16 סעיף יז'- הטבלה ערוכה בהתאם לתקן 15 שטחים לצרכי ציבור לא ישתתפו באיזון ויירשמו מתחת לקו.</p> <p>24יח. שטחי הדירות הינם בהתאם לשטחים מהיתרי בניה לרבות התייחסות לתוספות בניה במידה וקיים היתר לגביהן.</p> <p>24יט. במקרים בהם הבינוי הקיים דומה בין כל המבנים בפרויקטים של פינוי בינוי אשר בהם נקבעת התמורה על בסיס ההסכמים שנחתמו ועל מנת למנוע עיוותים בטבלה לא ניתנה התייחסות לערך המחוברים כמפורט בסעיף 10.7 למסמך העקרונות. בנוסף השמאי בוועדה המחוזית קיבל את עמדתנו לנושא זה בהתאם לסקירה עיונית רביעית (סעיף 5.1) מתאריך 26.3.2020.</p> <p>24כ. עמוד 16 סעיף כ'- כא'- טענה של המתנגדת אינה ברורה. לא ברור אם טענתה ביחס למצב הנכנס/היוצא.</p> <p>24כא. כמפורט מעלה בסעיף 24.</p> <p>24כב. עמוד 17 סעיף כב'- בהערה ג' ברמת הטבלה בתקנון המוצע מצוין כי "ניתן</p>	<p>או שימושים בעלי שווי מופחת.</p> <p>24יג.24-יד בדירות שבהן יהיה מסחר נלקח בחשבון מקדם מופחת.</p> <p>24טו.24-טז לא מסופק מידע כיצד נקבע היקף השטחים למסחר ולשירות במתחם.</p> <p>24יז. יש להביא בחשבון שווי גבוה יותר לחלקות שהפרישו לצרכי ציבור.</p> <p>24יח. היעדר התחשבות בזכויות בניה קודמות. ישנן דירות שהורחבו ובחישוב לא נלקחה בחשבון כל תוספת.</p> <p>24יט. תרומת המחוברים</p> <p>24כ. לא בוצע אומדן של שווי כלל הקרקע למגורים בסביבת השטחים הציבוריים.</p> <p>24כא. לא בוצעה הערכה של השיעור המתאים כאחוז משווה הקרקע בסביבה (מקדם שצ"פ).</p> <p>24כב. התכנית קובעת תוספת של 10% ממספר יחידות הדיור –</p>	

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p><b>לנייד זכויות ויח"ד מתאי השטח" - ניוד הזכויות לא הובא בחשבון בטבלה וטבלת ההקצאה מבוססת על זכויות הבניה כמפורט בטבלה</b></p> <p>24כג. יש לקבוע מקדם איזון פנימי בגין הפחתת שווי מגרשים הגובלים בכביש.</p> <p>24כד. חוות הדעת השמאית אינה מעודכנת כנדרש לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית. הביקור במתחם על ידי השמאי בוצע ב- 2019. (מפנה לתקנות איחוד וחלוקה אשר דורשות עדכון של עד חצי שנה לפני פרסום התכנית להפקדה)</p> <p>24כז. המועד הקובע לעריכת מסמך העקרונות והטבלה מתאריך 30.3.2020 שהינו בטווח של חצי שנה ממועד ההפקדה מתאריך 14.8.2020. בנוסף מבחינה שמאית נתוני ההשוואה והערכים שנקבעו והובאו בחשבון עומדים בתקינה הנדרשת ובטווח הראוי ותקפים גם להיום.</p>	<p>אין לכך ביטוי בשווי היוצא.</p> <p>24כג. יש לקבוע מקדם איזון פנימי בגין הפחתת שווי מגרשים הגובלים בכביש.</p> <p>24כד. חוות הדעת השמאית אינה מעודכנת כנדרש לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית. הביקור במתחם על ידי השמאי בוצע ב- 2019. (מפנה לתקנות איחוד וחלוקה אשר דורשות עדכון של עד חצי שנה לפני פרסום התכנית להפקדה)</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</p> <p>מוצע לקבוע שמות זהים לשלבים בכל מסמכי התכנית.</p> <p>לדחות את שאר הטענות.</p>	<p>25א חזקה כי היטל השבחה ייקבע לפי חוק.</p> <p>25ב. עמוד 17 סעיף 25 ב' - ציטוט מסעיפי מסמך העקרונות:</p> <p>ס' 10.5.1 למסמך העקרונות - <u>טענה לא התקבלה</u> - טענה חוזרת על עצמה פורט תגובה לעיל.</p> <p>ס' 10.5.2 למסמך העקרונות - היתרי הבנייה נבדקו באופן מקיף, במקומות בהם לא נמצא היתר בניה ונמצאו טיפוסי בינוי דומים בוצע שימוש בהיתרי בניה לדירות דומות על מנת לאמוד את שטח הדירה. הנל אושר על ידי השמאי של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ונמצא מקובל עליהם.</p> <p>ס' 10.5.3 למסמך העקרונות - טענה חוזרת על עצמה פורט תגובה לעיל.</p> <p>ס' 10.6.4 למסמך העקרונות - זכויות הבניה בוצעו בהתאם לתקנון התכנית (טבלה 5) ולא בוצע שימוש במקדם עליו</p>	<p>25א. להוסיף במסמכי העקרונות לטבלת הקצאה ובהוראות התכנית הוראה כי היטל השבחה ייקבע (ולא ייגבה) על פי חוק, לרבות פטורים.</p> <p>25ב. מסמך עקרונות מתחם א - סעיף 10.5.1 לפיו הפרמטר המרכזי לשווי דירה הוא שטחה ולא קיימת השפעה לשיקולי קומה/כיווני אוויר/נוף וכו' - לא מקובל.</p> <p>סעיף 10.5.2 מסמך עקרונות מתחם א - בהיעדר היתרים למבנים שטח הדירות שנלקח מסתמך על דירות טיפוסיות בבניינים דומים. טוענת שלחלק מהמבנים יש היתרים.</p> <p>סעיף 10.5.3 מסמך עקרונות מתחם א - חתימת מודד לא מעודכנת ולא ברור מי המודד.</p> <p>סעיף 10.6.4 מסמך עקרונות מתחם א - מקדם 60% -</p>	25. 26. הערות לטבלאות ההקצאה והאיזון	37

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p>מצביעה המתנגדת – תעודכן בחו"ד הבהרה כי זכויות הבניה בוצעו בהתאם לתקנון התכנית המופקדת גרסה 59 (לאחר תצהיר שינויים שהוגש טרם ההפקדה בפועל).</p> <p>ס' 10.6.5 למסמך העקרונות-שטחי מסחר נסחרים לפי שטחי ברוטו ומגורים כשטח עיקרי כמקובל.</p> <p>ס' 10.6.7 למסמך העקרונות - המתנגדת משלבת באופן שגוי את שני מצבי התכנון. במצב הקיים הובא בחשבון שטח יח"ד בלבד ובמצב המוצע הובאו בחשבון מקדמים שונים כמפורט במסמך העקרונות.</p> <p>ג25. לא נפלה טעות בשלביות אלא שמות השלבים נקראים באופן שונה בין המסמכים.</p> <p>ג26. נדרש תיקון טכני. ככל שקיימות אי התאמות כאלה הן יתוקנו. בכל מקרה, והכל על פי המסמך הקובע תקנון התכנית.</p>	<p>שואלת מדוע נלקח מקדם זה?</p> <p>סעיף 10.6.5 מסמך עקרונות מתחם א- לא ברור על סמך מה החליט השמאי להביא בחשבון את שטחי המסחר לפי שטח ברוטו ואת שטחי המגורים ביחס לשטח העיקרי.</p> <p>סעיף 10.6.7 מסמך עקרונות מתחם א- טוענת כי לעומת מה שכתוב בסעיף, לא נלקחו בטבלאות ההקצאה שום פרמטרים מלבד שטח דירות.</p> <p>ג25. טענות על דיוק שמות של נספחים.</p> <p>ג26 עמ' 18-20 – סעיף 26 להתנגדות – מצביעה על חוסר התאמות מספריות לכאורה בין מסמך העקרונות למסמך הוראות התכנית.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה :</p> <p>להוסיף בסעיף 4.1.2 א3 כי "המרחק בין מבנים מרקמיים למבנים מרקמיים אחרים, בין אם באותו תא שטח ובין אם בתאי שטח גובלים, לא יפחת מ-8 מטרים.</p> <p>לדחות את שאר טענות.</p>	<p>1.6 בניינים רבים בשכונה ואף במתחם או בסביבתו הרחיבו על פי תכנית ההרחבות.</p> <p>4.1.1 משרדים עירוניים הם חלק בלתי נפרד משירות ציבורי לתושבים. בשנים האחרונות (ובתקופת הקורונה בפרט) הובנה חשיבותה של חצר משותפת. דירות גן מאיינות שטח משותף זה ולכן מה"ע הוביל מדיניות האוסרת זאת בתכניות חדשות.</p> <p>4.1.2 חשוב להבהיר גם את המרחק בין מבנים מרקמיים. אין סתירה במספר הקומות, קומות המסד הן חלק ממספר הקומות הכולל. שטח דירה ממוצע – הוא ממוצע בתכנית ולא לדירה מסויימת. הועדה המקומית אינה נכנסת להסכם הקנייני בין היזם לבעלי הדירות. הקצאת שטח בזיקת הנאה היא לשעות הפריקה והטעינה בלבד ונועדה לקיים סדר</p>	<p>1.6 בעלי הקרקע לא היו מודעים לאפשרות החוקית להרחיב את דירותיהם.</p> <p>4.1.1 התנגדות לחזית מסחרית ולמשרדים עירוניים. התנגדות לאיסור דירות גן.</p> <p>4.1.2 לא כתוב במפורש המרחק בין מבנים מרקמיים לבין עצמם. מספר הקומות סותר בין ההוראות לטבלה 5. שטח ממוצע קטן ממה שהובטח לדיירים. התנגדות להקצאת שטח לפריקה וטעינה ע"ח קרקע הדיירים.</p> <p>5.</p>	<p>27. הערות להוראות התכנית</p>	<p>38</p>

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות
	<p>בעירוב השימושים.</p> <p>5. כאמור לעיל אין סתירה במספר הקומות. מיקום הקיוסק ייקבע בתכנית העיצוב, יש חשיבות לשמר גמישות לשלב תכנית העיצוב. ממ"ק מייצר גמישות תכנונית המיטיבה עם תכנון הדירות, הבניין והחניון. אין העדפה באזור המרכז למיגון ע"י ממ"ד. בתת הקרקע יש שטחים לשירות המסחר. שטחי הקולונדה נספרים ע"פ חוק ולכן מוקצים לצורך זה בטבלה. שטחי השב"צ יתוכננו ע"פ תכנית צ' העירונית בה מתאפשרים 10% לשימושים נלווים. עקב הזמן שעובר בין אישור תכנית למימושה בהיתר, חשוב לשמר גמישות תכנונית לעמידה בתקנות חדשות ועוד. ישנן הוראות על פיהן יתוכננו המבנים בשלב ההיתר.</p> <p>6. א. 1. תכנית עיצוב אדריכלית ותכנית פיתוח נערכות ומאושרות בצמידות להגשת היתרים, כך נשמרות הגמישות התכנונית ועמידה בתקנות. פרויקט הצנחנים מרוחק 300 מ' מתכנית אח"י דקר ומתחם דבורה הנביאה כ-50 מ' ובו אין מגדלים. אין השפעת הצללות מתכניות אלה. ראוי כי התכנית תחייב עמידה בתקן בניה ירוקה, זאת נקבע בסעיף 6.3.</p> <p>6.2 נערך נספח תנועה העונה על פריסת החניות, מספר קומות המרתף, מיקום הרמפות ואפשרות לאיחוד רמפות כדי להפחית פגיעה במדרכות ובמרחב הציבורי ולייעל את החניונים. נספח התנועה הוא מנחה.</p> <p>6.3 נקבע בסעיף חובת עמידה בתקן.</p> <p>6.5 הסעיף כולל מגוון הוראות לטיפול במי נגר, אלו יפורטו בתכניות העיצוב וימומשו בהיתרים. הסעיף קובע חובה לעמידה ב-15% פנוי</p>	<p>סתירה במספר הקומות. התנגדות להקמת קיוסק בתא שטח 8. הערות ברמת הטבלה: פירוט השימושים בקומת הקרקע. התנגדות לממ"ק. חסר מידע על שטחים בתת הקרקע או בקולונדה. להשמיט שטחים נלווים בשב"צ. יש לקבוע במדויק כיצד ייראה הבניין.</p> <p>6. א. 1. עיצוב אדריכלי תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח תוצגנה כבר בשלב ההפקדה. אין התייחסות להצללת פרויקטים שאושרו לאחרונה. התייחסות ולא עמידה בתקן בניה ירוקה.</p> <p>6.2 חניה חסרה תכנית חניונים לפריסת החניות ולכניסה לרמפות. אין פתרון מספק לדרישות החניה. חסר פירוט על אופן הצמדת החניות לשימושים השונים וכיצד ימנעו מטרדי רעש מרכבים.</p> <p>6.3 בניה ירוקה חסרה דרישה לעמידה בתקן.</p> <p>6.5 ניהול מי נגר יש לוודא פתרונות שהיית מי נגר ועמידה בתנאי 15% פנוי מבניה.</p> <p>6.6 עצים בוגרים דרישה לפיצוי נופי על עצים שייכרתו. לדעת המתנגדת יש יותר עצים מאשר מצוינים בסקר. מבקשים פיקדון על הערך החליפי של העצים. מבקשים זכות טיעון בטרם ייכרתו עצים. תפקוד העצים ייפגע בשל</p>	

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p>מבניה (מעל ומתחת לקרקע בחפיפה).</p> <p>6.6 סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות. גם סקרי עצים בהיתרי בניה מובאים לאישורו. לא ידוע לנו על עצים שלא נסקרו, אך אם ישנם חוסרים הידועים למתנגדים – נשמח לקבלם ונתייחס. לסקר אחראים מודד מוסמך ואגרונום מוסמך ומאשר אותו פקיד היערות העירוני. בתכנית הוראות הקובעת מנגנון נטיעת עצים חדשים.</p> <p>6.8 יש הוראות ברורות לעניין השלבויות. בעלים לא יישארו ללא זכויות בעת הריסת הבניינים. הוראה לבחירת חלופות למבנה – מצוינות אדריכלית, מקומה בחוזה העסקה. הוראות בדבר נטיעה נכונה של עצים תהיינה בשלב ההיתר ותאושרנה ע"י פקיד היערות ואדרי' העיר.</p> <p>6.14 התכנית גדלה מפני ששטח הדירות גדל ושטחי השירות עומדים בתקנות החדשות (כגון מעליות וממ"דים – המעמיסים שטחי שירות גדולים מממ"קים). זכויות בניה רבות אכן מצמצמות את המרווחים בין המבנים אליהם רגילים התושבים כיום. התכנית אינה לוקחת זכויות מהבעלים אלא מוסיפה זכויות לבעלים (פי 5.5).</p> <p>6.15 לא ברורה הטענה של המתנגדת.</p> <p>7. שלבי הביצוע מפורטים ומובנית בהם גמישות לשלב תכנית העיצוב. בכל מקום בו מתקיימת התחדשות עירונית (בתב"ע או בתמ"א) שכנים חיים בסביבה בה יש אתרי בניה.</p>	<p>עומס תחבורתי ורוחות מבניה גבוהה.</p> <p>6.8 תנאים להיתר מבקשים הוראות ברורות לגבי המבנים להריסה בשלב ראשון. הוספת הוראה למצוינות בתכנון אדריכלי. הוראות למרחקים בין עצים לבינוי.</p> <p>6.14 איחוד וחלוקה באופן שמגדיל את התכנית וגורם להשפעות שליליות. זכויות בניה רבות יפגעו בזכויות שמש, יצרו רוחות חזקות ויפגעו בפרטיות. זכויות בניה נלקחות מהבעלים לצורכי ציבור.</p> <p>6.15 רישום שטחים ציבוריים לא ברורה הטענה.</p> <p>7. שלבויות שלבי הביצוע אינם ברורים ועלולים להשאיר את הבעלים ללא זכויות ויוצרים ערפל לגבי העתיד. תושבים יחיו הרבה זמן בתוך אתר בניה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>נושא דירות התמורה ראוי שייקבע בחוזים בין היזם לבעלים.</p> <p>נספח הבינוי כולל חתכים המציגים יחסים בין התחום המותר לבניה, המרחב הציבורי והרחובות.</p>	<p>הערות לנספח בינוי : דירות כלואות אינן תמורה ראוייה. לא מוצגות הפרופורציות בין המבנים והרחובות בחתכים. הערות למצגת ולהדמיות :</p>	28	39
לדחות את	ההדמיה מוצגת בתלת מימד		29	40

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
ההתנגדות	ובפרספקטיבה ואין בה חיבור בין הבניינים, וממילא משמשת חומר רקע בלבד.	הדמיה מראה חיבור בין המבנים ומבלבלת		
לדחות את ההתנגדות	<p>הנספח מתייחס למשמעויות הגידול, בטבלת החנייה, בתקן החניה ובתכנון המרתפים. בתכנית תקן חניה גבוה מהמאוסר כיום בעיר.</p> <p>בנוסף, נספח התנועה והחניה מציג כניסה/יציאה משודרגת לשכונה, ומערך תנועה משופר ורציף.</p> <p>התכנית מרוחקת 450 מ' ו-550 מ' משתי תחנות רק"ל, כקילומטר מתחנת מטרו עתידית, ועשרות מטרים ממספר קווי אוטובוס. בנוסף, התחבורה הציבורית בתוך השכונה תתוגבר עם פתיחת הרחוב הראשי החדש בשכונה.</p>	<p>הערות לנספח התנועה: הנספח לא מתייחס למספר כלי הרכב ולגידול המשמעותי עקב התכנית.</p> <p>התכנית מקפחת אוכלוסייה מבוגרת בהתבסס על תחבורה ציבורית.</p>	30.	41
לדחות את ההתנגדות	<p>מדובר בציטוטים מגמתיים ביותר. המסקנות של הבה"ת מעידות על שיפורים משמעותיים בעקבות הפרויקט ואף כתוצאה מתכניות ומיזמים נוספים, חיצויים לתכנית המתקדמים במקביל, כאשר חלקם אף מצויים כבר בביצוע.</p> <p>פתרונות תחבורתיים הינם מנדט של משרד התחבורה בשיתוף עם עיריית תל אביב.</p> <p>התרחישים מפורטים בבה"ת, מענה מפורט והסבר התרחישים ע"י יועץ התנועה של התכנית.</p> <p>הגוף האמון על ביצוע נת"צ הינו משרד התחבורה/נת"א בשיתוף עם עיריית תל אביב</p> <p>ראו מענה בסעיף קודם</p> <p>בבדיקות תחבורתיות בודקים תאונות עם נפגעים. כמו כן, התכנית טומנת בחובה שיפורים בטיחותיים, כגון: הפרדת שבילי אופניים מהתנועה, מעגל תנועה ועוד.</p> <p>הנתונים רלוונטים לעת הבדיקה ואישורה. ומשקפים במידה רבה את נפחי התנועה גם בעת הנוכחית, דיון בהתנגדויות לתכנית.</p> <p>הטענה לא ברורה. בכל אופן נספח התנועה</p>	<p>סעיף 2 מפנה לבה"ת בטענה שהוא מעיד על הכשלים – ישנם ציטוטים המעידים על כשלים שונים</p> <p>סעיף 3 התחזיות לפתרונות תחבורתיים אינן מסונכרנות עם לוחות הזמנים במציאות.</p> <p>סעיף 6 בבה"ת אין נתונים על התרחישים שנבדקו</p> <p>סעיף 7 נת"צ ראול ולנברג – יש לספק לוח זמנים ספציפי.</p> <p>סעיף 9 מהיר לעיר – תוספת שירות ללא הרחבה של ציר העדפה – טעון שינוי.</p> <p>סעיף 10 הנתונים על תאונות לא מדויקים. היו באח"י דקר הרבה תאונות ללא נפגעים.</p> <p>פסקה אחרונה - נפחי התנועה שנמדדו ב-2019 לא רלבנטיים</p> <p>פסקה אחרונה - התכנית לא מציגה טיפול בדרכי גישה לשכונה</p>	31.	42

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	<p>מציג את הגישות לתאי השטח השונים ומסדיר את מערך התנועה במרחב התכנית המוצעת וחיבור אל מערכת הדרכים ההיקפית</p> <p>חוות הדעת הסביבתית נבדקה ואושרה על ידי היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.</p> <p>ניתנו הנחיות לנושא מיקום פתחי איורור ופליטות מהחניונים המתוכננים.</p> <p>לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית לקביעת הצורך במיגון אקוסטי בחזיתות הפונות לרחובות בית אל ודבורה הנביאה וכן ממערכות מכאניות בשטח התכנית.</p>	<p>פסקה אחרונה - רעש וזיהום אוויר אינם נמדדים במסמך הבדיקה התחבורתית.</p>		
	<p>מתוך המענה של יועץ איכות סביבה לתכנית:</p> <p>לתכנית הוכנה חוות דעת אקלימית, הסוקרת את משטר הרוחות והפוטנציאל לרוחות טורדניות בשטח התכנית וסביבתה. חוות הדעת אושרה על ידי יועץ הסביבה של הועדה.</p> <p>ממצאי חוות הדעת מעלים, כי אין חריגה מקריטריון הבטיחות בכל שטח התכנית. באשר לקריטריון הנוחות - קיימת שכיחות העולה במעט על 10% (רף הקריטריון לאזורי/שימושי שהות בישיבה) בפינות הדופן המערבית של בניין 7, בצפון-מערב התכנית. באזורי התגברות אלה לא מתוכננים אזורים לשהות בישיבה וע"כ לא מתקיימת חריגה מהקריטריון. יש לציין כי המודלים נבדקו ללא אלמנטים המתוכננים בפיתוח (עצים וכו'), אשר מטבע הדברים מפחיתים מעוצמת הרוח באזורי התגברות.</p> <p>כאמור, לא צפויות חריגות מקריטריון הרוחות בכל שטח התכנית ולא נדרשים כל אמצעים למיתון רוחות.</p> <p>בלתי מבוסס מקצועית, לא ברור מה זה התקנים האלה והאם הם רלבנטיים בכלל. בארץ יש לנהוג לפי התקן התקף פה.</p> <p>העבודה נעשתה בהתאם לדרישות המשרד להגניס וליועצת לאיכות הסביבה של הועדה המחוזית.</p> <p>מבדיקת חוות הדעת הסביבתית שהוכנה למתחם הצנחנים, עולה כי חותם צל המבנים בתכנית המאושרת למתחם הצנחנים לא ישפיע על הבינוי המוצע</p>	<p>הערות לנספח הצללה:</p> <p>אין התייחסות לרוחות טורדניות.</p> <p>הפניות לכל מיני תקנים בינלאומיים</p> <p>נקודות בעייתיות בחוות הדעת האקלימית – נספח הצללה.</p>	.32	43

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	בתכנית מתחם אח"י דקר. ממצאי חוות הדעת מראים כי רק חלק מהמבנים בני 9 קומות (4 מתוך 6) אינם עומדים בקריטריון ורק בעונת החורף. בעונת הקיץ ובעונות המעבר כלל החזיתות הדרומיות במתחם יהיו חשופות לקרינת שמש ישירה במרבית שעות היום.			
לדחות את ההתנגדות	מתוך 104 בעלי דירות במתחם רק 54 הסכימו להתראיין. עורכת הסקר ניסתה לראיין כל מי שהסכים. המתנגדת עצמה סירבה להתראיין.	המדגם קטן מדי	33. מענה ע"י היועצת החברתית	44
לדחות את ההתנגדות	- צוין בפירוש כי ישנם עיבודים שאפשר לערוך גם במדגמים קטנים והם אכן בוצעו (עמ' 17 בדו"ח) עיבודים ברמה גבוהה יותר, שיובילו לממצאים בעלי משמעות בעיקר בכל הנוגע לקשר בין מספר משתנים כדי להצביע על מגמה (כגון בין שביעות רצון מהמתחם לבין וותק בו ותחושת שייכות או מאפיינים אישיים אחרים) אינם אפשריים בגלל אופי הנתונים (איכותניים, העדר פיזור במדגם, ומספר המרואיינים הנמוך (עמ' 17-18 בדו"ח התסקיר).	קוטר המדגם ומגבלות על עיבודים		45
לדחות את ההתנגדות	המסקנה מבוססת על כך שאמנם רוב המשיבים (בעלי נכסים) גרים במתחם מעל 30 שנה בממוצע (עמ' 17 בדו"ח) אבל רוב התושבים הנוכחיים הם שוכרים שטענו כי הם זמניים בו ואינם מתכוונים להישאר. עם זאת בפרק "הקהילה" ס' 3.1, עמ' 30 – מצויין כי הקהילה היא גורם חיובי ומושך, ו- 65% מהמשיבים ציינו אותה כגורם לרצונם לחזור לשכונה.	מסקנת עורכת התסקיר שקהילת הדירים במתחם לא יציבה – אינה נכונה		46
לדחות את ההתנגדות	נתונים אלה לא התקבלו מהעירייה מפאת חיסיון והגנה על פרטיות. מאידך הוחלט להימנע מלשאול את המרואיינים על נושא זה לאור אחת המטרות בעריכת התסקיר - בניית אמון בין העירייה והתושבים. עורכת הסקר סברה כי יש בשאלות אלה חדירה לפרטיות המרואיינים ולכן החליטה להימנע מהן. השאלון שהציעה, ללא שאלות אלה, אושר ע"י העירייה.	נתונים חסרים : בעלי מגבלות ומטופלי רווחה		47
לדחות את ההתנגדות	לא נשאלו (במכוון, ובאישור)	העדר נתוני הכנסה		48
לדחות את ההתנגדות	בזמן עריכת הסקר לא היה בידי אגף תכנון העיר והסוקרת גישה לנתונים בעניין החזקה.	אופן החזקה בדירה		49
לדחות את ההתנגדות	לאורך השנים האחרונות סיפרה המתנגדת על עדויות ומסמכים שיש בידיה אך סירבה להעבירם. הוצע לה גם לפנות למשטרה אם היא סבורה כי החומרים שבידיה מצביעים על הליכים שנעשו שלא כדין – עד כה לא ידוע לנו על פניה כזו.	העירייה נמנעה מלפקח על היזם, למרות שהועברו מסמכים ועדויות הנודעים להתנהלות ההחתמות וצעדים שליליים.	13.33 3.3	50

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	לא ידוע לנו איום כזה, ובכל מקרה אלה אינם מענייניה של הועדה המקומית אלא של משטרת ישראל.  ברור הקושי המתואר. העירייה לומדת ונערכת לנושא "החיים בזמן ההתחדשות" לפרויקטים הבאים, מתוך הבנה כי שכונת נווה שרת תהייה תחת שינויים ובניה למשך כ-20 שנים.	איום נציג ציבור על בעלים, לדבריהם  מענה חלקי והתעלמות מתלונות דיירים על קשיים בשגרת החיים ליד מתחמי התחדשות בבניה		
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף כתנאי להיתר יהיה הקמת קרן הוגנת עבור כל יחידות הדיור הקיימות ל-10 שנים	מוצע להוסיף סעיף על קרן הוגנת כפי שנקבע כיום בתכנית בשכונה. נושא זה לא היה מקובל כאשר הועברה התכנית לועדה המחוזית.	חששות גדולים מעלויות תחזוקה גבוהות וחוסר יכולת עמידה בתשלומים – ועזיבת השכונה עקב כך	טענות נוספות בעמ' 40	51
<b>התנגדות עו"ד גד שילר בשם הגב' אה דרור</b>				
לדחות את ההתנגדות	לוח זמנים למימוש מבטא סדר גודל ואין אפשרות לחייב או להתחייב ללו"ז שאינו תלוי במוסד התכנון או העירייה. ישנה תכנית נוספת בשכונה שביצועה לקח 9 שנים.	סעיף 7.2 קובע לוח זמנים למימוש של 15-20 שנים מהיום. תקופה בלתי סבירה ולא מידתית. מבוקש לקצר את לוחות הזמנים.	11-6. תקופת המימוש	52
לדחות את ההתנגדות	חוזים שנחתמו עם הבטחות כאלו ואחרות לפני אישור תכנית, אינם יכולים לחייב את מוסדות התכנון.	השטחים שנקבעו בתכנית לא מאפשרים לעמוד בחוזה שנחתם.	14-12. התכנית לא מאפשרת לקיים את החוזה היזמי	53
לדחות את ההתנגדות	המדיניות שקבע תוספת של 12 מ' אינה חלה על תכנית זו ועל תכניות שעברו פורום מהנדס עיר. אלה הוראות מעבר שאושרו במסמך המדיניות בנושא. סל שטחי הבניה חושב לפי תמורות של 25 מ"ר ליחיד, ולא לפי הסכמים כאלו ואחרים.	שטחי התמורה שהובטחו בחוזה היזם אינם תואמים למדיניות ההתחדשות העירונית החדשה, וזו פוגעת בבעלים.	19-15. המובטח בחוזה אינו תואם למדיניות הועדה	54
<b>התנגדות עו"ד ענת בירן - בשם היזם</b>				
לקבל את ההתנגדות לקבל את חלופה א' המוצעת ולהוסיפה בהוראות ובנספח השלבויות.	חלופה א' מקובלת מן הטעם כי מתחם נהריים יבנה בשלבים ולוח הזמנים בו יימשך עוד מספר שנים. עד שמתחם נהריים לא יושלם ממילא לא ייתקיים חיבור ברחוב המרכזי העתידי בשכונה.	מוצעות שתי חלופות זמניות לקיום חיבור תחבורתי ללא צורך בתנאי השלבויות.	21-4. תנאי שלבויות	55
<b>התנגדות מהנדס העיר</b>				
לקבל את ההתנגדות, להוסיף שימוש לתרבות ולהוסיף שימוש סחיר בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי	1. חשוב לא להגביל את השירותים לתושב לכן שינוי היעוד חשוב. 2. שטחי הציבור הבנויים הם חלופה לשטח קרקע נגרש, ולאור סל שימושים מצומצם, ראוי כי השטחים הציבוריים הבנויים יכילו את סל השירותים לתושב	1. במטרה לאפשר שימושי רווחה כגון מגורים המשלבים בקהילה אנשים עם מוגבלויות. מוצע לשנות את יעוד הקרקע מ"מגורים" ל"מגורים ומבנים	א. שטחים ציבוריים בנויים במגרשים סחירים	56

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
	המתאפשר בשטחי הקרקע הציבוריים.	ומוסדות ציבור". 2. מבוקש להוסיף שימוש לתרבות. ובנוסף יש להוסיף שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי (בדומה לתכנית צ')		
לקבל את ההתנגדות ולהטמיע את ההוראות מתכנית צ'	אין הצדקה למנוע שימוש יעיל בקרקע בשטחי הציבור ולבנות לגובה בסביבת מבנים בני 10-28 קומות. בנוסף, שילוב המגבלות (גובה+תכסית) מונעה מיצוי זכויות הבניה למבני ציבור.	הסרת מגבלת הגובה שנקבעה על 17 מ' והצמדתה לנקבע בתכנית צ'.	ב. שטח למבנים ומוסדות ציבור	57
לקבל את ההתנגדויות ולשנות את ההוראות הרלוונטיות	כיום לא מוגדר מרחק בין המבנים המרקמיים לבין עצמם, יש לקבוע מיני 8 מ'.  מוצע להקים קומות קרקע מתונות וזולות יותר לתחזוקה. עד 4.5 מ' למגורים ועד 5.5 מ' למסחר. בנוסף מוצע שלא תותר הקמת יציע.  ראוי כי המרחב התת קרקעי יכלול שימושי שירות ותשתיות של המבנה.  בהתאם לביטול היציע יש למחוק הסעיף.  שימוש זה אינו תואם לפרויקט התחדשות עירונית מכיוון שמייקר את התחזוקה, ועשוי להיות גורם המזרז הדרה של אוכלוסייה ותיקה.	3א4.1.2 – מרחק בין בניינים חשוב להבטיח מרחקים נאותים מינימליים בין המבנים  4א4.1.2 – גובה קומות הקרקע והקמת יציע מוצע גובה 6.8 שאינו נדרש ולא נדרש יציע  7א4.1.2 – שימושים מותרים בקומות הקרקע יש להוריד לתת הקרקע שימושים שיכולים להיות שם ולפנות את קומת הקרקע לשימוש התושבים ושיפור חזית הבניין.  8א4.1.2 – שימושים מותרים ביציע יש למחוק את הסעיף  10א4.1.2 – חדר כושר פרטי להוריד שימוש לחדר כושר פרטי מייקר את תחזוקת המבנה.	ד. סעיפים בהוראות	58
לקבל את ההתנגדות ולקבוע חלק משטח פנוי מבניה בחזית הרחוב.	נושא עצי הצל ברחוב חשוב מאוד ויש לקבוע כבר בתכנות את התשתית לגידולם.	בהתאם לסעיף 4.1.2(13) הקובע תכסית מרתפים של עד 85%, מבקשים לקבוע כי השטח הפנוי מבניה במרתפים יהיה בחלקו בחזית הקדמית על מנת לאפשר נטיעת עצי צל במדרכה הדורשים בתי גידול נרחבים.	ה. עצים / ניהול מי נגר / שטח לחלחול	59
לקבל את ההתנגדות	מוצע לקבל חלופה זו ולאפשר חיבור זמני למשך מספר שנים על יעוד דרך לביטול.	עקב הקושי לממש בניה בשלביות המוצעת. הוצעה חלופה לביטול תנאי להיתר ולחיבור זמני לשנים הראשונות	ו. שלביות	60
לקבל את ההתנגדות	חשוב להבטיח כי אכן יוקמו השטחים לטובת הציבור בשכונה	להוסיף לתנאים למתן היתר בניה:	ז. סעיף 6.8 -	61

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	
		הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרשים 1-2 בבעלות העירייה.	תנאים למתן היתר בניה	
לקבל את ההתנגדות	מוצע לתקן את הסעיף המבטיח הקמת מבני הציבור.	<p>1. לתקן סעיף א' ולרשמו מחדש: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>2. לטובת קידום ותמריץ לביצוע התכנית, נבקש הוספת סעיף נוסף בדבר אפשרות העירייה להפקיע את השטחים הציבוריים עם אישור התכנית, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". ההפקעה תהיה עפ"י סעיפים 5 ו-7 בלבד (לא לפי סעיף 19) ועם רישום לוחות ההקצאה ימחקו הערות ההפקעה".</p>	ח. סעיף 6.15 - רישום שטחים ציבוריים	62
לקבל את ההתנגדות	יש לתקן את הנ"ל ולרשום את הקצאות השטחים הציבוריים במצב היוצא ממול לזכויות העירייה במצב הנכנס "מתחת לקו". כמו כן, יש להסיר את הכיתוב הנוכחי במצב הנכנס - "מיועד להירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו", ולכתוב במצב היוצא - עיריית תל אביב יפו.	<p>לתכנית הנ"ל 3 לוחות הקצאה למתחמים: A, B ו-C. לוחות ההקצאה אינם ערוכים בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15), ויש לתקנם מהטעם הבא: הקצאות השטחים הציבוריים "מתחת לקו" במצב היוצא, אינן רשומות ממול לזכויות העירייה "במצב הנכנס" בכל 3 לוחות ההקצאה.</p>	ט. לוחות ההקצאות	63

### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים ולהטמיעם במסמכי התכנית :

א. בהתייחס לסעיפים 6,7,13,54 לעיל:

עקב הרצון לאפשר גמישות בשלבי הביצוע, לוחות הזמנים של תכניות גובלות (ביניהן מתחם נהריים) והצגת החלופות לחיבורים זמניים בתכנית, מוצע לקבל את חלופה א' המוצעת ולשנות בהתאם לה את ההוראות ואת נספח השלבויות. (החלופה משתמשת בדרכים לביטול כמעברים זמניים).

- ב. בהתייחס לסעיף 9 לעיל:  
לשנות נוסח סעיף 4.1.2 (2) כך שכניסות המגורים תופרדנה לחלוטין מהחזית המסחרית.
- ג. בהתייחס לסעיף 14 לעיל:  
מוצע למחוק את הרשום בסעיף 7.2 לעניין מימוש התכנית ולרשום "מימוש שוטף".
- ד. בהתייחס לסעיף 15 לעיל:  
עיצוב המרחב הציבורי או מרחבים בזיקות הנאה המשמשים את הציבור, ייקבע בתכנית העיצוב ויטמיע בין היתר גם את מסקנות חוות הדעת האקלימית.
- ה. בהתייחס לסעיף 36 לעיל:  
מוצע לקבוע שמות זהים לשלבים בכל מסמכי התכנית.
- ו. בהתייחס לסעיף 37 לעיל:  
להוסיף בסעיף 4.1.2א3 כי "המרחק בין מבנים מרקמיים למבנים מרקמיים אחרים, בין אם באותו תא שטח ובין אם בתאי שטח גובלים, לא יפחת מ-8 מטרים.
- ז. בהתייחס לסעיף 50 לעיל:  
מוצע להוסיף 2 סעיפים:  
סעיף אחד, תנאי לפתיחת בקשה להיתר תהיה הבטחת הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה.  
סעיף שני, תנאי להיתר אכלוס יהיה הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה, המספקת את הפרש התשלומים לתחזוקה (מהמצב כיום למצב היוצא) ל-10 שנים.
- ח. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהטמיע את התיקונים במסמכי התכנית.  
את יתר הנושאים שהועלו בהתנגדויות מוצע לדחות ולהעביר החלטה זו לדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

## **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20/ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :**

תמיר קהילה : סוקר את התוכנית

### **דיון בהתנגדויות :**

אליהו בלומר : לא נכח  
עו"ד גד שילר : בשם אוה דרור עתירתי כנגד 15 השנים שנקבעו לבצוע התוכנית. אני מבקש שהועדה תצמצמם את השנים הללו. לא יתכן שהגב' אווה דרור תזכה לדירתה בעוד 15 כאשר ב15 שנים הללו היא נמצאת בתוך סביבה של אתר בניה.  
דורון ספיר : הביצוע תלוי בדיירים אפשר לבצע מחר בבוקר, ככה מקובל לתת 15 שנים אבל הביצוע הוא תפקידם אך ורק של הדיירים.  
עו"ד גד שילר : התוכנית יש לה שלביות.  
דורון ספיר : הדיירים לקחו יום, אנחנו מאשרים תוכנית והדיירים זכותם לממש  
גד שילר עו"ד : התמורות שהיזם שהבטיח לדיירים במאות אחוזים הם הרבה יותר גבוה ממה שאתם מאשרים. לדוגמא : עיריית חיפה הגישה עתירה לגבי התמורות ובי"מ פסל את זה. לדעתי לא נעשה דיון מעמיק בתמורות שניתנו בנווה שרת ומפחיתות בהרבה ממה שקבלו דיירים קודמים. אני חושב שעתירה מינהלית דומה תזכה באותו הד לכך דירה כמו של מרשתי 40 מ' תקבל אולי 60 מ' היא בלתי הגיונית וצריך לבחון.  
דורון ספיר : אתה מודע לכך שאתם קבלתם 25 מ' כאשר המדיניות היא 12 מ' . כמה הדירה שלכם?  
עו"ד גד שילר : 39 מ'

דורון ספיר : ותקבלו עוד 25 במקום 12 מ' מה שהוצע במדיניות שלנו.

רם כהן עו"ד ממשרד בירן: מייצגים למעלה מ-304/2 דיירים. אנחנו מברכים על הליך התכנון אנחנו מייחלים לו למעלה מעשור, אנחנו כאן לדאוג שהתכנון לא נתקע. אחת ההוראות המרכזיות בתוכנית נוגעת בסעיף שלביות הביצוע שלה. אנחנו תומכים בעמדת של מה"ע אבל אנחנו חוששים שסעיף השלבויות יגרום שהתוכנית לא תתממש. בהתאם למסמך המדיניות יש למצוא פתרונות תנועתיים מרכזיים לשכונה בכלל ולמתחם בפרט, שכמו שאפשר לראות כולל בתוכו דרכים ללא מוצא ודרכים שלא מתחברים לשום מקום. היזם נותן חלופה שפותחת את רח' אחי דקר ומחברת אותו לדבורה הנביאה ושמו עליו דגש. לשיטתנו נוצר בלבול שהביא אותנו היום למצב שהתוכנית תלויה בהסכמה של 2 בנינים למימושה. התוכנית קובעת ששני הבניינים אחי דקר 8 ו-10 שמצויים בתחום דרך, על פיהם תיפול או תקום התוכנית והם צריכים להרוס להוציא את הבניינים כדי לבנות מחדש. מדובר בדרך עתידית שעשויה לחבר בין המתחמים הללו ונשענת על תוכניות שנמצאות בשלבים מוקדמים יותר. בעוד שהפתרון של היזם יכולה להביא אותנו למקום אחר ונוח ולמנוע בעיות בשלב הראשון של התוכנית. החלופה עושה שכל ופותחת את רח' אח"י דקר ומחברת אותו אל דבורה הנביאה ויוצרת פתרון תנועתי מיידי למתחם. בעוד שהחלופה השנייה נסמכת על תכנון עתידי ועוד מוקדם על מה שמדובר היום. יש חלק מהמתנגדים לתוכנית שעלולים לתקוע את התוכנית ומימושה ועם החלופה הזו ניתן להס הכוח אם התוכנית תצא לפועל או לא. אני חושב שהעבודה שמשאירים את הכוח בבעלויות שם, יתר בעלי הזכויות במתחם הם שבויים לגחמות ולרצונות שלהם. למעשה לא ידוע מה הרצונות של אותם מתנגדים. מתמודדים עם התנגדות לשם התנגדות שמונעת את מימוש ההתחדשות ועתידה למנוע. אנחנו חוששים במתכונת הנוכחית, בעלי הזכויות שאנחנו מייצגים לא יזכו מהפירות שהתוכנית הזו יכולה לתת מדובר בהליך תכנון ארוך.

אלירן סלאבין: אני תושב השכונה, מודה לוועדה על התוכנית ועל הצגת טיעוני עו"ד. תושבי השכונה חוששים מאד מההליך הממושך במשך 15 שנה ומסתובבים עם תסכול קשה של אי מימוש הפרויקט. הרבה פרויקטים של התחדשות עירונית התממשו לפנינו כמו בנווה שרת מעוז אביב ועוד. הדירות בפרויקט קטנות מאד ובמצב רעוע. בשכונה גרים אנשים מבוגרים שלפני שנים רבות יכלו לטפל בבניינים והיום אין להם את הכוחות ובקושי מסוגלים לטפל בעצמם. קבע מסמך המדיניות לנווה שרת שהועדה אישרה שבשכונה זקוקים לליווי צמוד ומקצועי מהממסד כלומר הועדה, כך קבע גם חו"ד החברתית שהועדה בקשה ממנה"ע במהלך דיונים להפקדת התוכנית. בשני המסמכים הללו מדובר בשכונה בעלת מודעות קהילתית גדולה, אוכלוסייה שרוצה לחזור ולגור בה. ההתמשכות הבלתי סבירה של ההליכים גורמת ליאוש. לדוגמה אישה שהתחילה את התהליך וגידלה את ילדה היתה בת 68 והיום היא בת 81 ואולי בעוד 5-6 היא תראה את הדירה שלה וכמוה יש עוד הרבה. יש עוד אנשים מבוגרים וככל שהזמן עובר הרצון שלהם להצטרף לפרויקט פוחת. למען התושבים אנחנו מבקשים שתעבירו את המלצתכם למתן תוקף לוועדה המחוזית כשותפים של התוכנית ולזרז את האישור של התוכנית כדי לממש את כל התועלות הציבוריות ובעקבות התנועה והסביבה שהוסבר מבוקש לבטל את ההתניה בהריסת המבנים.

עו"ד רם כהן: היום אנחנו במצב של פרסום של 77-78 בתוקף מבוקש לקחת זאת בחשבון. דורון ספיר: אני מפנה אותכם להתנגדות עמיר בראון ששלח את התנגדותו לכל חברי הועדה. סימונה ליבוביץ: אני מפנה את הועדה לקרוא את ההתנגדות כל אופן קידום התכנית נגוע בכשלים ויש גם קריצה עם לעג למחוקק ולא ברורה הדרך של הועדה המקומית לאורך כל הדרך מאישור התוכנית ב-2013 וכן הלאה. כל הרעיון שהיזם היה אמור לעמוד בתנאים מסוימים וכל עוד הועדה אפשרה לו לפעול וקבעה שהחלטות תהינה בטלות תוך מס' חודשים. כל פעם התנאים לא מולאו ולמרות יש סעיף 86 ד לחוק ולא היו מספיק החתמות ולא אומר פה את אופן ההחתמות וביצוע העברות של היזם. אני כן אתייחס למה שגד שילר התייחס, ברגע שיצא עתירה ובימ"ש המחוזי הכיר בעתירה. הועדה המקומית ועיריית ת"א תצטרך לעשות חישוב מחדש לתוכנית ולהגדיר מחדש את מסמך המדיניות. כי מסמך המדיניות שהוגדר הוא החל לאחר שהופקדה התוכנית. אנחנו נגיש את העירעור ואין לי ספק שבימ"ש יכיר בדרישות שלנו. במסמך ההתנגדות מפורטות כל הטענות לגבי הציפוף, המסחר השימושים ובעיות התנועה והחניה שאין פתרון מספק. שלא נדבר על הארכה השמאית עם כל הטעויות המזעזעות שהיו שם. היתה הפרה בוטה של היזם לגבי כל ההבטחות שהובטחו.

תמיר קהילה: מקריא את התנגדות עו"ד רייסמן גור. התנגדות היזם עו"ד ענת בירן- אדריכל יואב אומן: ההתנגדות היא לעניין השלבויות. (מעלה מצגת) סעיף 7.11 שהגדיר את הריסת שני הבניינים כתנאי להיתר ראשון בתוכנית, ברור לנו החשיבות של חיבור מתחם אח"י דקר ורח' בת אל למתחם נהריים בצפון. יחד עם זאת במתחם נהריים הבניין הזה חוסם ולא מאפשר התחברות עתידית. יחד עם זאת אנחנו לא רוצים שבעיה של חתימות בבניינים האלה יעכבו תוכנית שמקודמת 10 שנים ולא יאפשרו מימוש של תוכנית שרק מקבלת תוקף. רואים את בנינים 8 ו-10 ואנחנו מציעים שינוי שלבויות על בסיס דרכים קיימות. מציג את רח' אחי דקר ורואים את החניה הקיימת ומבוקש שכל הדרך בשלב ג' תשאר ותמשיך על בסיס דרכים קיימות. אנחנו נאפשר פריצת דרך זמנית בתחום חלקה 74 (מצביע על קטע דרך במצגת) והוא יאפשר לחיבור זמני במתחם נהריים וזה הנתאי שיחליף את התנאי שמפורט כרגע. רואים זאת בקטע הבינוי, מצביע על כל הכבישים שקיימים והרחבתם. על בסיס מצב מתוכנן מציג כביש קיים ודרך קיימת. מבוקש במקום בסעיף 7.11 הריסת אח"י דקר 8 ו-10

מבוקש ששלב ראשון לביצוע התוכנית להיתר ראשון בתוכנית תהיה פריצת דרך זמנית ותנאי הוצאת היתר ראשון בתוכנית יהיה השלמת דרך בתא שטח כפי שהראיתי.  
תמיר קהילה: מציג את התנגדות בלומר ומה"ע.  
תמיר קהילה: מציג את המענה להתנגדויות מהדרפט  
דורון ספיר: קראנו את הדרפט.  
זכות תגובה:

רן כהן עו"ד: לסעיפים 14, 13, 6 ו-8 הוראה שתכריח הריסה של מבנים היא לא רלוונטית. אנחנו מבקשים להותיר גמישות שגם הבניין הזה לא יתקע את המשך מימוש התוכנית ואפשר לבנות מבלי להרוס. סימונה ליבוביץ: לגבי השלבויות לא הבנתי את הפתרון ומדוע קבלתם את ההתנגדות, לא שמעתי תגובות ממה"ע לפתרונות התנועה והחניה, גם אם תקן החניה שנקבע ל-0.8 במקום כל כך צפוף הוא תקן החניה סביר. לא ברור איך הפתיחה של נהריים תפתור את צוואר הבקבוק שיש במבנה שבלול. אין ספק שהועדה המחוזית אם עובדת כראוי לא תאפשר כזה דבר. כני"ל לנושא הצפיפות אמרתם שבעבר נעשו טעויות אבל מדוע המתחם שלנו צריך לשלם על טעויות העבר ולדחוס לתוך הן שטחי ציבור הן כבישים חדשים הן מבני מסחר לתוכניות אחרות שלא נכלל בהם עירובים שימושים. יש מידתיות וכאן הועדה הייתה צריכה לתת את הדעת. לגבי הדירות הכלואות אתם מפנים זאת לזירה של היזם. אבל אם דירות התמורה נתנו לתושבים ואתם משאירים זאת ליזם כאשר היזם לא עומד בהבטחות שלו מול התושבים איך אתם מאפשרים כזה דבר. בנוגע לניגוד הענייניים אהובה עובדת דרך העיריה ויש גם את העוזרת שכן עובדת בעיריה.

אודי כרמלי: על מי את מדברת? מי זאת?

סימונה ליבוביץ: תקרא את התסקיר החברתית

דורון ספיר: אין כאן שום בעיה שהיא עובדת עיריה.

אלירן סלאבין: נושא השטחים - יש דירות קיימות של -2540 מ', תוספת של 25 מ' 27 מ' מגיע 52 מ', אלו דירות קטנות ויש הרבה דירות קטנות. השמאות נעשתה ע"י היזם אחרי שהחלטתם על 25 מ'. היזם אמר שתוספת מזערית של 5000 מ' יכולה לתת פתרון למצוקה של הדירות מאוד קטנות במסגרת התוכנית. רוב הדברים שסימונה דיברה הם דברים מהעבר והם לא בנושאים של תכנונים שבסמכות הועדה המקומית והמחוזית לדון בהם, ובעצם היא מסכימה והיא לא מתנגדת לעצם התוכנית. בנושא של הזכויות אני מצטרף לגד שילר ולסימונה למה שנאמר בהחלטת בית משפט במקרה של חיפה. לא יהיה נכון לבקש נסיגה מחזית הבניין במרתפים בכל עומק המרתפים. נכון יותר לבקש את זה בקומת 1- שזה מקום שהשורשים של העצים במדרכה יוכלו להתפשט. במפלסים 2- 3- מרתפים יכולים להגיע עד גבול המגרש כמובן בתנאי שניתנים 15% חלחול. בתא שטח 4 בנינים קיימים אפשר להקים עליהם 2 מגדלים והטענה היתה שבשביל לקבל היתר בניה באחד מהתאים צריך שבתחומו יהרסו כל המבנים הקיימים. אני טוען שאפשר לתת היתר לבנין אחד שנמצא בתוך התא ובתנאי שבשטחו ובהשטח שמיועד לאותם חניות הבנינים הקיימים נהרסו.

לשינסקי מיכאל: בעריכת טבלאות ההקצאה מנחה אותנו תקן 15 ובתוכו יש הוראה מס' 10 שככל שאנחנו סוטים מהתקן אנחנו מנמקים זאת. הטבלאות כוללות נספח שבו מפורטים כל מקדמי השווי והתמ"א, העקרונות לפיהם קבענו שוויים, מדוע התייחסו לשטחים מבונים ולא לקומות כפי שניתן בהתנגדות לכל אלה קבלו התייחסות ומענה. התנגדות מה"ע העיר יש דברים טכניים וביחס להתנגדויות אחרות שיקבלו ביטוי בתיקון, כאשר מה"ע מבקש סה"כ שהשטחים הציבוריים ירשמו אל מול זכויות העיריה זה יתוקן. הכל לפי התקן עמדנו מול שמאי ועדה המחוזית ושמאי הועדה המקומית.

דורון ספיר: קראנו בעיון את התשובות ניגש לקבל את ההחלטה, למעט נושא חדר הכושר להשאיר אותו והתושבים יחליטו אם הם רוצים אותו.

פה אחד בעד אני מאחל שהתוכנית תתממש בהקדם האפשרי ושהועדה המחוזית תאמץ את ההמלצות שלנו ותשחרר את התוכנית למתן תוקף.

## **בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות בנושאים הבאים ולהטמיעם במסמכי התכנית:

0. בהתייחס לסעיפים 6,7,13,54 לעיל:

עקב הרצון לאפשר גמישות בשלבי הביצוע, לוחות הזמנים של תכניות גובלות (ביניהן מתחם נהריים) והצגת החלופות לחיבורים זמניים בתכנית, מוצע לקבל את חלופה א' המוצעת ולשנות בהתאם לה את ההוראות ואת נספח השלבויות. (החלופה משתמשת בדרכים לביטול כמעברים זמניים).

- י. בהתייחס לסעיף 9 לעיל:  
לשנות נוסח סעיף 4.1.2 (2) כך שכניסות המגורים תופרדנה לחלוטין מהחזית המסחרית.
- יא. בהתייחס לסעיף 14 לעיל:  
מוצע למחוק את הרשום בסעיף 7.2 לעניין מימוש התכנית ולרשום "מימוש שוטף".
- יב. בהתייחס לסעיף 15 לעיל:  
עיצוב המרחב הציבורי או מרחבים בזיקות הנאה המשמשים את הציבור, ייקבע בתכנית העיצוב ויטמיע בין היתר גם את מסקנות חוות הדעת האקלימית.
- יג. בהתייחס לסעיף 36 לעיל:  
מוצע לקבוע שמות זהים לשלבים בכל מסמכי התכנית.
- יד. בהתייחס לסעיף 37 לעיל:  
להוסיף בסעיף 4.1.2א3 כי "המרחק בין מבנים מרקמיים למבנים מרקמיים אחרים, בין אם באותו תא שטח ובין אם בתאי שטח גובלים, לא יפחת מ-8 מטרים.
- טו. בהתייחס לסעיף 50 לעיל:  
מוצע להוסיף 2 סעיפים:  
סעיף אחד, תנאי לפתיחת בקשה להיתר תהיה הבטחת הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה.  
סעיף שני, תנאי להיתר אכלוס יהיה הקמת קרן הונית עבור כל דירות התמורה, המספקת את הפרש התשלומים לתחזוקה (מהמצב כיום למצב היוצא) ל-10 שנים.
- טז. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהטמיע את התיקונים במסמכי התכנית למעט ההתנגדות לנושא חדר כושר פרטי, כאמור לאפשר הקמת חדר כושר.

את יתר הנושאים שהועלו בהתנגדויות מוצע לדחות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
בתאריך 1.2.21 התקבלה החלטה לדיון לשמיעת התנגדויות לתכנית בועדה המחוזית.  
להלן עיקרי החלטת הועדה המחוזית בעניין התנגדות מה"ע:

#### **הסעיפים בהם בקשתנו התקבלה:**

הוספת שימוש תרבות.  
הוספת שימוש סחיר נלווה לשטחי הציבור עד 10%. התאמה לצ'.  
התאמת מגבלות הגובה לתכנית צ'.  
קביעת המרחק בין המבנים המרקמיים ל-8 מ'.  
הגבלת גובה קומת הקרקע 4.5-5.5 מ'.  
הסרת האפשרות להקמת יציעים בקומות הקרקע.  
העברה לתת הקרקע של כל השימושים הטכניים.

#### **הסעיפים בהם בקשתנו נדחתה:**

היעוד המעורב שביקשנו – התקבל ברמה ההצהרתית בשל חשיבותו אך נדחה השינוי.  
הועדה המחוזית סבורה כי משפטית אין הגבלה על מספר יח"ד לחוסים גם ביעוד כפי שהוא.  
נדחתה קביעת אחסנה משותפת בלבד מעל הקרקע, אך קיבלו את בקשתנו למחסנים מוצמדים בתת הקרקע בלבד.  
נדחתה הוספת שירותי רווחה לדיירים ע"ח השטחים העיקריים בטענה שזה כבר קיים בתכנית בתיאור מועדון דיירים.  
נדחתה קביעת חלחול ב-2 מטרים בחזית עבור בתי גידול טובים יותר לעצי צל ברחוב.  
נדחה שינוי השלבויות.

נדחו סעיפים יד-טו-טז-יז לעניין שינויים בהוראות שעניינן איחוד וחלוקה.  
מעבר לכך, היו התייחסויות להתנגדויות הנוספות והוחלט לתת תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
35-45 לה גווארדיה 4575/מק/תא - 507-0601443	24/02/2021
דיון בדיווח על חלופות בינוי והחלטת ביניים בערר 1084/0720	7 - 0005-21

## רקע:

ביום 10.6.20 החליטה הוועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/מק 4575 לה גווארדיה 35-45. במסגרת החלטה זו קבעה הוועדה המקומית, בין היתר, את השינויים הבאים בסעיפים 8, 9 ו-12:

8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גווארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.

9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית ווינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 139-128 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גווארדיה ו-וינגייט.

12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.

במקביל להחלטת הוועדה המקומית, הוגש ערר מס' 1084/0720 ע"י שלוש מתנגדות (הגב' סטלה אבידן, הגב' שרה מילוא והגב' רותי שני) שעוסק בכל סעיפי ההתנגדות. הדיון בערר נערך יום 4.1.21.

בשלב הביניים טרם מועד הדיון, הציגו עורכי התכנית חלופת בינוי שהטמיעה את החלטות הוועדה. במועד הדיון בערר ביום 4.1.20 הובהר לוועדת הערר שאת חלופת הבינוי יש להציג לוועדה המקומית, קודם הדיון בערר בסוגיה זו. ועדת הערר קבעה שאין מקום לדון לאור עדכון התכנית בטענות נוספות בשלב זה ונתנה החלטה כי הוועדה המקומית תשוב ותעדכן בהחלטתה בתוך 60 יום, תוך שהערר בשלב זה נשאר תלוי ועומד.

## עיקרי העדכון:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 10.06.20 להלן ריכוז השינויים בחלופת בינוי המוצעת:

1. צמצום התכסית הבנויה מעל הקרקע מ-59% בתכנית המופקדת ל-53% (7,000 מ"ר לקומה טיפוסית במקום כ-7,850 מ"ר). כפועל יוצא, מצטמצם מס' הדירות בקומה טיפוסית לכ-50 דירות בקומה במקום 59 דירות בקומה בתכנית המופקדת.
2. הסגת הבינוי ושינוי קו הבניין לכיוון רח' יגאל אלון. קביעת קו בניין מערבי של 7 מ' במקום 3 מ' בתכנית המופקדת.
3. שימור עצים – קביעת 14 עצים לשימור, במקום 0 עצים לשימור בתכנית המופקדת.
4. גג ירוק – נוספה להוראות התכנית חובת הקמת גגות ירוקים ומגוננים לכלל המבנים. כפועל יוצא, יש חובה להנגשת קומת הגג הירוק והעלאת גרעין המבנה עד למפלס הגג הירוק.
5. גובה המבנים – בשל צמצום התכסית והסגת הבינוי וכדי לא לפגוע בשטחי הבנייה ומספר יח"ד הדיון כפי שאושר להפקדה מובאות בפניכם שתי חלופות:
  - a. נוספת קומה על שורת המבנים בוינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גווארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גווארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
  - b. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גווארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גובהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש חובת את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב ווינגייט בלבד.

**רקע:** ב-16.05.18 דנה הוועדה ואישרה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-01.08.18 דנה הוועדה בתכנית ואישרה את הפקדתה. התכנית מובאת כעת לדין נוסף להפקדה תוך תוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. להלן דיוני הוועדה המקומית שנערכו עד כה. בסוף הדראפט מובאת הבקשה הנוכחית לדין.

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

### מטרת התכנית: פרסום סעיף 77 + 78 לחוק.

המלצה על פרסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

### מיקום:

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה ממזרח.



### כתובת:

תל אביב - יפו  
שכונת יד אליהו  
לה גווארדיה 35-55

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

### שטח התכנית: 27.2327 דונם

**מתכנן:** אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

**יזם:** חברת עזרה וביצרון

**בעלות:** פרטיים, עת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:** התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים נחלקים ל-2 קבוצות אופייניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גוורדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גוורדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה גוורדיה 47,49,51,53). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-94-97 מ"ר עיקרי.

**מדיניות קיימת:** בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדר' דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים). על-פי התכנית המתאר מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גוורדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). בינספח אזורי תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-ר הכולל הוראות לעיצוב רחובות. בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הוועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 18.05.16 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א4, מגרש מיוחד

שטח התכנון: 27.2327 דונם

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר.

כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית 'ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית 'ע-1' (מרתפים).

### מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה מיום 18.06.14 (פרוטוקול 14-0015 ב' מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון ישלב מתן האפשרות לשלבויות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דייריו (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה:

1. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
  - א. בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
    - א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
    - ב. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

### תוקף התנאים: 3 שנים

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים על פרסום לפי סעיפים 78+77 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

**בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

שמאל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

### מהלך הדיון:

איל רונן: אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים.

כרמלה עוזרי: ללא זכויות?

איל רונן: ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם: בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים. מיטל להבי: האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה ביצרון?

איל רונן: כן.

ארנון גלעד: הפרויקט חשוב מאוד.

נתן אלנתן: הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

### הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן:

3. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
  - א. בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
    - א. לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.
    - ב. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

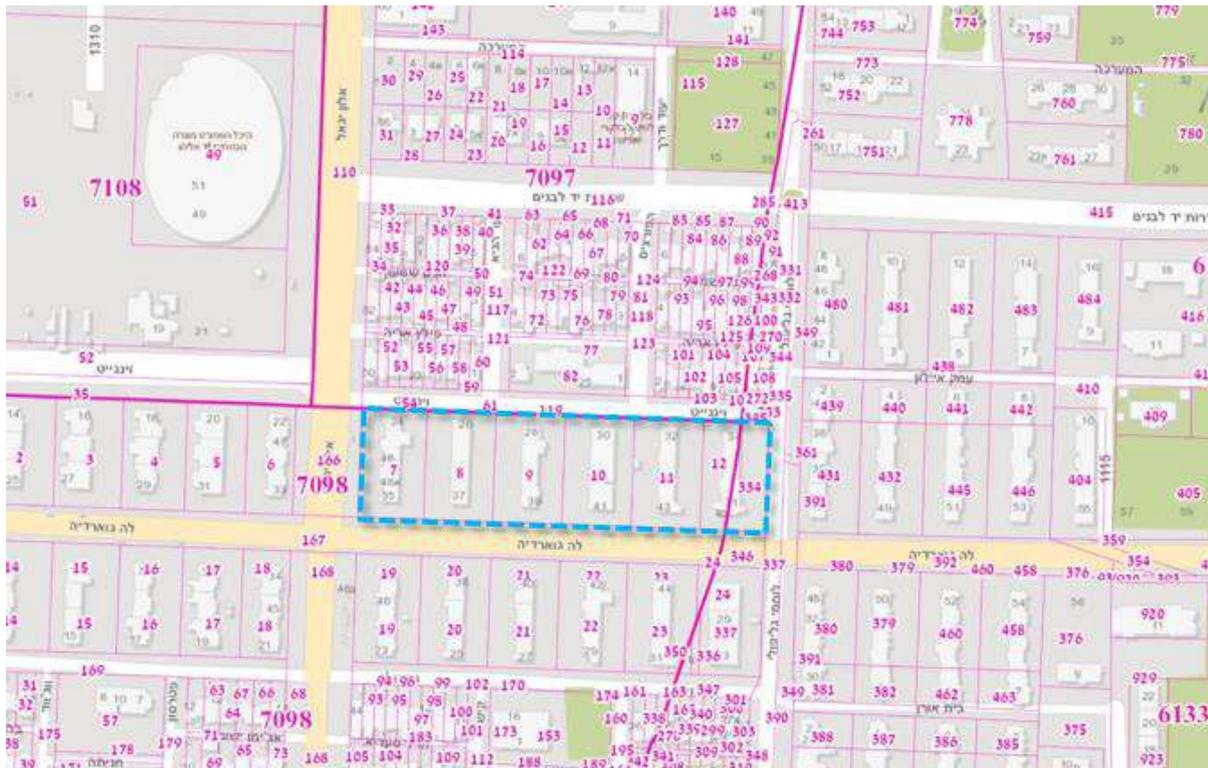
\*\*\* התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות\*\*\*

## דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

### מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גוארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גלפולי ממזרח.



### כתובת:

תל אביב - יפו  
שכונת יד אליהו  
רח' לה גוארדיה 35-45, רח' וינגייט 24-34

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו

**בעלות:** עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח עיריית ת"א- יפו

**רקע כללי לתכנית:**

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

**מצב השטח בפועל:**

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

**מדיניות קיימת:**

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדר' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/5000 מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה עירונית' הכולל חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/ 5000). ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

**מצב תכנוני קיים:**

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/5000
- תכניות תקפות: 2324, 2323, K, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על פי תכנית להרחבת דירות (תכניות מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1 (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1 (מרתפים).

**מצב תכנוני מוצע:**

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע.

התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור.

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש בייעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוונים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוונים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

### מטרת התכנית:

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוונים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

### שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.
- תמורות לבעלי הזכויות: 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

### זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
255	34,158	108.5	14,540	37,800			282.2	37,800
		2.4	320	960			7.2	960
		2.2	300	900			6.7	900

### טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
296		104		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
39,660 מ"ר עיקרי		13,426 מ"ר עיקרי		מ"ר	
				אחוזים	זכויות בניה לקומה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		מ"ר	
בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה	3.5	קומות	גובה
מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה	14	מטר	
55-60%	30%	תכסית	
498	אין	מקומות חניה	

### נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור:

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

#### במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות:

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

#### **גמישות:**

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים- מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות תנאה.	62 א. (1) חוק הת"ב התשפ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	סי 5.3.2 (ג)בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קיים מסמך מדיניות +		
הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית		

<p>לאשר תוספת ל- 5.0</p> <p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>בבניה עירונית + חזית מסחרית <b>נספח עיצוב עירוני:</b> עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה <b>נספח אזורי ומתחמי תכנון:</b> מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>היעודים המוצעים - מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p><b>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</b> קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפימת מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p><b>מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1))</b> <b>הסעיף הרלוונטי לצפימות:</b> סעיף 3.2.4, (ג)(2)</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי היעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p><b>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)</b> הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p><b>שימושים נוספים</b> אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(3)-(5) <b>שימושים כללים, תשתיות ונלווים -</b> בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p><b>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ד)</b> (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל- 5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3</b> קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>ס' 5.3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים</p>	<p><b>מתחם להתחדשות עירונית</b></p>	<p><b>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</b> פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

	1 רחיק נוסף למצללות או סטכות צל		
	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר. +	סעיף 3.1.5 (א) "שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5  בכל שטח העיר
התכנית המוצעת מתווה בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי לה גוארדיה	בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי' וינגייט	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.  סי' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות).  סי' 4.2.6 (ב)	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
הבלטת מרפסות עד קווי מגרש +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות גובה וחיוב

<p>קיימת חו"ד מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפי"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפי"פ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית  דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפ"י תמ"מ 5  3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בהוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית  4.4.2 חוות דעת סביבתית  4.4.3 בניה ירוקה  4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורים בסעיף קטן (א)2X1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	מזהות הסעיף	סעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	מזהות הסעיף	סעיף
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)2
קומה בחקלה.	כל ענין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	סעיף קטן (א)2
הריסת מבנים, וכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)2

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מצדו את הפיתוח) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מזהיר הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	2458916		28/7/18
דיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2458916		19.7.2018

ח. ברום | 2017

**העמקים**  
גבי אילנה סולמן - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
צוות הבנק

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

#### **מבנים ומוסדות ציבור**

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

#### **תנועה וחניה**

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

#### **קרו תחזוקה**

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרן הונתי").

#### **כתב שיפוי**

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

#### **כללי**

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

#### **תנאים להיתר בנייה**

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
  2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
  3. הכנת ואישור נספח ביצוע:
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 4123 לחוק**

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

#### **מהלך הדיון:**

גיל שנהב אדריכל : מציג את התוכנית ע"פ מצגת הראלה אברהם אוזן : מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש.

ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכוחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התוכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפירוט שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018.

נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר.

דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

### דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-8.5 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 55-35, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן. מיטל להבי: מה שמובן שתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות.

מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 45-55 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי.

מלי פולישוק: הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את החרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית? עודד גבולי: זה אפשרי זו התביעה.

מלי פולישוק: יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

#### מענה:

גיל שנהב: תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו.

לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפנית הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסיף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות. לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-2-3 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונית ומטפלים בה ע"פ מדיניות העיריה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין.

נעמה בן זאב: יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל: לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס בינוי בינוי של 1.8:1 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 3.7:1. זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1.8:1 ל-3.7:1? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית.

רוני קינסברונר: קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית. אהרון מדואל: הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעיריה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום והמזרח.

גל שרעבי דמאיו: יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחרה הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול.

עירא רוזן: תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו: במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים

מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי: מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רוני: אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדרפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את התהליך ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוזן: מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רוני: ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן: אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר: זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן: כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי: אני מוחה על כך.

נתן אלנתן: אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי: מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק: הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן: צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר: נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל: יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי: מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

### הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123  
בעד: אהרון מדואל מיטל להבי  
נגד: דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,  
נמנע: גפן שמואל, נתן אלנתן

### הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר  
ובדרפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית  
המופקדת.

**בעד:** דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן  
**נגד:** מדואל אהרון מיטל להבי  
התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

### הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.  
2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדרפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.  
3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, סוזי צמח כהן

**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 הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה. התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הדיון הקודם מיום 01.08.2018 שבו אשרה הוועדה להפקיד את התכנית.

להלן הדיווח :

1. בהתאם להמלצת מח' התכנון ותחום מקרקעין במנהל הנדסה, נוספו לתכנית הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. זאת, ללא כל שינוי נוסף.
2. בזמן שחלף מהדיון האחרון, התקבלה החלטה בערר שהוגש לתכנית תא/מק/4123 ובו דחתה ועדת הערר את מרבית טענות העוררים.
3. בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מובאת להלן חו"ד אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח :  
**"התכנית החדשה תואמת את מגמות התכנון באזור. בבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח נמצא כי היקפי הבנייה המוצעים במסגרת התכנית הינם בעלי התכנות כלכלית".**
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת כלל התיקונים הטכניים למסמכי התכנית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה תיא-יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
תל אביב יפו			
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית חומה ופיתוח עירונית בשטח כולל כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכי ויסקות תמ"מ. מלונח התכנית יעשה באיחוד ותמלוקה	62 א. (ג) חוק התו"ב תת"ש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תמ"מ/תמ"מ 5000/תמ"מ תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תמ"מ/תמ"מ 5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ו-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	ס' 5.3.2 (ג)בתכנית תתחישות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי 5.0

<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.166 +</p>	<p>ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגססח העיצוב העירוני</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב הרחבת.</p>	
<p>הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.</p>
<p>צפיפות מוצעת- 31.37 יחיד/דונם קיימת חזית יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א1)) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4 (ג2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חזית יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ </p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית סי 3.2.4 (א)(3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ת) פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>הרחיק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 חועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +</p>	<p>סי 3.2.4 (ב) רחיק 2.5 - 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.166 +</p>	<p>סי 3.2.4 (ג) בייעודים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או ססכות צל</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המחווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) יישטרו הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה</p> <p>בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' וינגייט</p> <p>בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + קי גג חלקית במינת הירחובות לה גוארדיה ויטאל אלון, לבניין זה קומה נוספת בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p><b>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשעימים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</b></p> <p>סי 4.2.5 תועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דחינו מספר קומות).</p> <p>סי 4.2.6 (ב)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קי +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>הבלטת מרפסות עד קווי מגרש</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>התכנית יציע 1,600 מ"ר סה"כ שטחים בנויים למגורים ומסודות ציבור לפי החלוקה הבאה: 800 מ"ר בתא שטח 101 ו-800 מ"ר בתא שטח 201</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעימים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינם למגורים ליישד למגורים, אך אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>קיימת חוויית מוח' תכנון מורח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ומתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפיפ' בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפיפ עם זיקת הטאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' ושטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופוליטנית קיימת- עפיפי תמימי 5 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) זמרידות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) זניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) תזיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בחוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת חשפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 גדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) זנאים להפקדה (4.4.5) חשמיות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) יקודו (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	<p>תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שאינם, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחו בנייה ברישות עירונית</p>	
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)	מאות הסעיף
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א4)	
קומה בחקלה.	סעיף קטן (א9)	
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	סעיף קטן (א10)	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותג) כמסומן בסעיף (ג) בסמך זה.			
מתגים הועדו:			
שם וטעם משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וטעם משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראל אברהם אודן, עו"ד	241876-5		13.5.19

תב"מ | 2017

**הערות**  
 נבי איילנה סולמר - ראש עוף (מחשב מוכרות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון- דיון פנימי**

עירא רוזן: מובאת לפניכם תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 35-45 בי אליהו, המקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון ובעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה. התכנית אושרה על ידיכם להפקדה באוגוסט האחרון לפני פגרת הבחירות. התוכנית שאושרה לא כללה הוראות לנושא האיחוד והחלוקה וכדי למנוע את הצורך בתב"ע נוספת לאיחוד וחלוקה, הציעה מח' התכנון להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית זו. מלבד שינוי זה, התכנית נותרה כפי שהוצגה לכם. בגרסה המוצגת כאן, הוטמעו כבר הערות הוועדה מהדיון הקודם. מציג את נושא האיחוד והחלוקה.

רוני קינסברונר: יש הסכמה בין היזם והתכנון לפרטיים הבניה במקרה כזה השיקול הכלכלי מתעמם. נוצר רווח כלכלי עודף והיות והיתה התאמה תכנונית המרנו את העודף ל-6 יח"ד שיועברו לרשות עיריית ת"א- יפו וישמשו לצרכיה השונים.

הראלה אברהם אוזן: חתמנו מה"ע ואני על טופס סמכות מעודכן מיום 13.5.19 ובנוסף יש בקשה של הצוות להאריך את תקופת ההפקדה ל-7 חודשים מיום ההחלטה ולא 4 חודשים.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את הפקדת התוכנית הכוללת מסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק**

**התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים:**

ישראל היום 5.12.19

הארץ 5.12.19

מקומון ת"א 12.12.19

**הוגשו 4 התנגדויות לתכנית כלהלן:**

**דיון בהתנגדויות**

**התנגדות מס' 1**  
**יד אליהו הירוקה (ע"ר)**  
**ע"י סטלה אבידן ושרה מילוא**

1	עיקרי ההתנגדות	מענה:
1.	ס' 1.6 להוראות התכנית לא כולל התייחסות לתכנית תא/4123.	התכנית המופקדת הינה מכח תכנית המתאר תא/5000 ולא מכח תא/4123. עם זאת, היחס בין התכנית המופקדת ל-4123 הוא יחס של החלפה, שכן תחום התכנית המופקדת חופף חלק מתחום תכנית 4123 ומחליף את ההוראות אשר חלות בו.  <b>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ולכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.</b>
2.	ס' 1.8.1 מציין כי הוועדה המקומית היא מגישת התכנית ואילו ס' 1.8.2 מונה את חברת עזרה וביצרון כיוזמת התכנית בנוסף לוועדה המקומית.	אין כל סתירה בין המצוין בסעיפי התכנית המצוינים בהתנגדות. במקרה הנ"ל הוועדה המקומית, מכח סמכותה החוקית כמוסד תכנון, החליטה להצטרף כמגישת התכנית – כדי לסייע לבעלי הזכויות ולתמוך ברצונם להתחדשות עירונית בתחום התכנית. חוק התכנון והבנייה קובע בסעיף 61א (ב) "מגיש תכנית" יכול שיהיה ועדה מקומית, בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע. לפי נוהל מבא"ת, בתכניות שבהן קיים גורם <b>שיזם בפועל את התב"ע</b> , בנוסף על מגיש התכנית הסטטוטורי – דוגמת עזרה וביצרון – יש להוסיף גם את פרטיו. משמעות ההגדרה בתב"ע אינה "יזם פרטי" כמשמעותו המסחרית/חוזית, כפי שצינו המתנגדים, אלא מי שיזם את קידום התב"ע ועריכתה.  <b>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</b>
3.	קיים ניגוד עניינים מובנה מעצם היותה של חברת עזרה וביצרון תאגיד בבעלות מלאה של עיריית ת"א-יפו. היא פועלת כמארגנת במקרה של תכנית זו, אך באותה העת מבקשת החזר הוצאות לטובת מימון פעילותה השוטפת.  עזרה וביצרון היא בעלת "עניין אישי" שכן היא בעלים של חלק מהדירות בתחום התכנית – דבר שלא הובהר דיו ועומד בסתירה להוראות החוק.	קידום תכניות התחדשות עירונית ע"י חברת עזרה וביצרון הוא אחד המסלולים להתחדשות עירונית שמציעה עיריית ת"א-יפו לבעלי הזכויות בעיר. מסלול זה, דומה במהותו לקידום יוזמה להתחדשות ע"י מנהלות להתחדשות עירונית במקומות אחרים במדינה. במקרה הנ"ל, עזרה וביצרון פעלה בהתאם להוראות חוק המארגנים והבהירה בכל הזדמנות, לרבות במסגרת כתבי הרשאה עליהם חתומים בעלי הדירות בתחום התכנית, כי היא חברת בת של העירייה ובנוסף כי היא בעלת זכויות במתחם (כלומר בעלים של דירות) – <b>כל בעלי הזכויות החתומים עמה מודעים לכך</b> (וממילא בעלי דירות רבים בתחום התכנית מודעים לכך עוד קודם לכן מעצם היותם חוכרים מאת עזרה וביצרון את הדירות בחכירת משנה, מזה שנים רבות). כפי שהובהר ע"י הנהלת העירייה פעמים רבות בעת הצגת האפשרות לקדם תכנית

<p>להתחדשות עירונית במסלול זה, עזרה וביצרון פועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו <b>מהקופה הציבורית</b>. לא משולם לה שכר טרחה כלשהו או מימון של שכר העובדים.</p> <p><b>המלצה: לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>		
<p>ככלל, אין ביכולתה של התנגדות לתכנית להתייחס להזמנה להציע הצעות שפורסמה בנפרד ואינה מהווה חלק ממסמכי התכנית או נספחיה. עם זאת, ומלפנים משורת הדין, להלן התייחסות אגף נכסי העירייה לנושא הנ"ל:</p> <p>העירייה כבעלת זכויות הבעלות בבניינים בתחום התכנון, הכולל זכויות ברכוש המשותף וכן זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, זכאית לקבלת תמורה מהיזם במסגרת מימוש התכנית.</p> <p>הזכויות הנוספות שבתכנית המופקדת שייכות ברובן לעירייה, כאשר למרבית הדיירים בפרויקט (מתוקף חוזי החכירה), קיימות זכויות בדירה עצמה בלבד (בקונטור הדירה) ולא בזכויות המשביחות מתוקף התכנית.</p> <p>שש הדירות החדשות (הרגילות) שימסרו לעירייה במסגרת הפרויקט, משקפות רק חלק קטן מזכויות העירייה בפרויקט עפ"י התב"ע, אך העירייה נכונה לוותר על מרבית זכויותיה לטובת הדיירים והיזם במסגרת התכנית וזאת עבור התועלת הציבורית שביציאת הפרויקט לפועל לטובת ורווחת הדיירים שיזכו לדירות חדשות ופיתוח הסביבה.</p> <p>העירייה תפעל לעריכת חוות דעת שתעריך את שווי כלל הזכויות שלה בתחום התכנית. כמו כן, תעריך העירייה את שווי התמורות הראויות שלהן היא זכאית במסגרת הפרויקט.</p> <p>חשוב לציין כי, כוונת העירייה היא שדירות העירייה החדשות יהיו לטובת ורווחת הציבור וישמשו לפעילות ציבורית לטובת תושבי העיר.</p> <p>כמו כן, במסגרת הפרויקט הדיירים זכאים מהיזם לדירה חדשה בתוספת שטח המוגדר בחוק (שלא ניתן לסטות ממנו), כך שתמורת העירייה בפרויקט אינה פוגעת כלל בזכויות הדיירים.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b> תגובת אגף נכסי העירייה:</p>	<p>בהזמנה להציע הצעות שפורסמה חברת עזרה וביצרון נדרש כי הזוכה במכרז יעביר 6 דירות מתוך דירות היזם לידי עיריית ת"א-יפו, דבר המוכיח את הרצון לעשיית רווח נדל"ני בשונה מהצהרות החברה והעירייה.</p> <p style="text-align: center;">.4</p>	
	<p>5 מתוך 6 המבנים הכלולים בתכנית עדיין</p>	<p>.5</p>

<p>מתוך המבנים בתחום התכנון, רק המבנים ברח' לה גוארדיה 35, 37, 39, 41 השתתפו במבצע "בעל הבית" לרכישת זכויות הבעלות מהעירייה (יתר הבניינים בתחום התכנית הינם בחכירה ראשית של עזרה ובצרון והדיירים הינם חוכרי משנה), כאשר רק חלק מסוים מהדיירים בבניינים אלו רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות.</p> <p>לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים, נדרש רישום הבניינים תחילה כבתים משותפים. בפועל בניין מס' 39 נרשם ע"י העירייה כבית משותף וכך כלל הדיירים שרכשו את זכויות הבעלות נרשמו כבעלים.</p> <p>יחד עם זאת, העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את יתר הבניינים כבתים משותפים, אך לרישום הבתים המשותפים נדרשות הסכמות של כלל הדיירים (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן של רוכשי דירות בחכירה שטרם הסדירו ברישום את זכויותיהם.</p> <p>העירייה פנתה מספר פעמים לכלל הדיירים בבניינים אלו לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו.</p> <p>יחד עם זאת, לקראת אישור התכנית, תפעל העירייה ותפנה פעם נוספת לכלל הדיירים שטרם חתמו על מסמכי הרישום לצורך הסדרת זכויות הרוכשים.</p> <p>לאור האמור, התייחס שמאי התכנית בלוחות ההקצאות לרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>רשומים ברשם המקרקעין כחכירה עירונית בעוד המצב בפועל הוא כי למעלה מ-50% מבעלי הזכויות רכשו את דירותיהם במסגרת מבצע "בעל הבית" והם כעת בעלים של דירותיהם ואינם חוכרים.</p>
<p><b>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</b></p> <p>אופן כתיבת בעלי הזכויות מוכתב ע"י המערכת המקוונת של מינהל התכנון ונגזר מנוהל מבא"ת. ככל שניתן לפרט את מעמד עו"ד נבו בהוראות התכנית, כך שיהיה ברור שהוא בא כח הבעלים הפרטיים, אין לנו כל התנגדות לכך.</p>	<p>ס' 1.8.3 – בסעיף שעניינו בעל עניין בקרקע נכתב בבירור כי עיריית ת"א-יפו היא בעלת עניין, אך לא נכתב בבירור כי עו"ד גיל נבו הוא בא כח הבעלים. הוא מסווג תחת הכותרת אחר וזה נראה ע"י בעלי הזכויות האחרים אינם מוצגים בתכנית.</p>
<p><b>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</b></p> <p>הכוונה היא לבניינים חדשים המאובזרים במערכות מיכון ומתקנים טכניים מודרניים העומדים בכל דרישות התקנים העדכניים לצורך בטיחותם ונוחיותם של דיירי הבניינים.</p>	<p>ס' 2.1 ס"ק 1 – מה משמעות הביטוי בניינים מאובזרים?</p>
<p><b>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</b></p> <p>אין ספק כי סוגיית אוורור החניונים, בדומה לסוגיות נוספות של מערכות של מבנים מורכבים, היא סוגיה חשובה בבנייה חדשה כמו זו המוצעת בתכנית. עם זאת, הוראות התכנית קובעות במפורש כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת</p>	<p>ס' 4.1.2. א' – ס"ק 3 (הנחיות לכלל השטח בייעוד מגורים). ההוראה בדבר אוורור החניונים בגגות המבנים ובכל מקרה לא יפנו למקום שבו שוהים אנשים – אינה אפשרית מכח התכנון המוצע. שכן על הגג מתאפשרים גגות ירוקים ובכל מקום אחר</p>

<p>תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית (ס' 6.6) שבמסגרתה יהיה חובה לבחון את סוגיית האוורור ביתר פירוט ולאשר אותה לשביעות רצון גורמי המקצוע הרלוונטיים. כמו כן, מצוין במפורש בסעיף 6.3 ס"ק 4, כי פתרון האוורור יהיה בתיאום עם הרשות העירונית לאיכה"ס – כך שלא יאושר פתרון אוורור שפוגע באיכות האוויר בסביבת הפרויקט.</p> <p>לנושא הגגות הירוקים, זו אינה חובה בתכנית, אלא רק אפשרות נוספת לניצול שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים. בכל מקרה, ככל שתנוצל אפשרות זאת במסגרת היתר הבניה, גם פתרון האוורור יצטרך להציג מענה מתאים למצב הנ"ל.</p> <p><u>מענה הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> אוורור החניונים לגגות הוא הפתרון המועדף. ככל שהמרחק שעובר האוויר היוצא מהחניונים גדול יותר כך הוא מדולל יותר והזיהום פוחת. ככל שיהיה צורך, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון פתרונות נוספים.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p>	<p>יהיו מעברים ואזורי שהייה.</p>
<p><b>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ביחס לכפילות המיותרת בס"ק 6 ו-8 ולמחוק את האחרון.</b></p>	<p>ס' 4.1.1 שימושים – ס"ק 6 וס"ק 8 זהים וחוזרים על עצמם.</p> <p><b>9.</b></p>
<p>התכנית המופקדת היא מכח תא/5000 ולא מכח תא/תק/4123, כפי שנטען. התכנית המופקדת מציעה לסובב את החזית המסחרית צפונה על דופן רח' יגאל אלון כפי שמאפשרת תכנית המתאר וכן כדי להדגיש את צומת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון כנקודה עירונית משמעותית במרחב. בנוסף, כפי שניתן לראות, התכנית מציעה חזית מסחרית לרח' יגאל אלון, רק על כשליש מאורך החזית הכולל של התכנית לרחוב, כך שהמסחר לא מתקרב לפינת רח' וינגייט, השקט יותר, ומתאפשרת הפרדה טובה ביניהם.</p> <p><b>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</b></p>	<p>החזית המסחרית לרח' יגאל אלון לא מופיעה בתכנית תא/4123 ולכן לא ניתן לקבוע אותה.</p> <p><b>10.</b></p>
<p>המחלוקת בין קובעי המדיניות העירונית לבין המתנגדים בנושא הנ"ל, נדונה פה ובערכאות אחרות פעמים רבות. אין ספק כי בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ושינוי תמהיל שימושי קרקע, הנסיון המצטבר בישראל הוא מצומצם. עם זאת, ההחלטה להגדיר את רחוב לה גוארדיה כעמוד השדרה של התחדשות השכונה אינה שרירותית והיא נדונה ונבחנה במספר מסמכי תכנון, החל במסמך המדיניות למרכז רובע 9 (2010) וכלה בתכנית המתאר תא/5000 (2016).</p>	<p>ביד אליהו יש די והותר שטחי מסחר בעבור שכונת מגורים וכל נסיון לכפות תוספת שטחי מסחר ושימושים נוספים, הוא מלאכותי ונדון לכישלון. ההחלטה העירונית לחייב עירוב שימושים וקביעת חובת קומת קרקע מסחרית לא נבחנה כלכלית וההשוואות בין לה גוארדיה לרח' אבן גבירול משוללות יסוד.</p> <p><b>11.</b></p>

<p>איננו יודעים עדיין כיצד תראה המציאות בשכונה לאחר מימוש הפוטנציאל התכנוני ביד אליהו שעשוי יותר מלהכפיל את האוכלוסייה בשכונה, אבל לתפיסתנו עירוב שימושים ויצירת חזית פעילה לאורך רח' לה גוארדיה, במקביל לעיבוי מוקדי פעילות קיימים במרחב, ייצרו חיים עירוניים טובים, תוססים ונגישים יותר לתושבים הוותיקים והחדשים של השכונה.</p> <p>אין ספק שמחובת העירייה להמשיך לעקוב ולבחון את תוצרי התכנון עם התקדמות המימושים – מבחינות רבות ככל הניתן, לרבות מהיבטים כלכליים – לעדכן, לחדש ולדייק את התפיסות התכנוניות בהתאם לממצאים – וכך אנו מקפידים לעשות.</p>		
<p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>המתנגדות מתייחסת לחלק אחד קטן בתחום תכנית, בלי להתייחס לתמונה המלאה. בסעיף הנ"ל מדובר על החלק בתחום התכנית המסומן ב"הנחיות מיוחדות" שבתחומו יקומו מבנה/מבנים שבהם יהיו שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 1,600 מ"ר. בתחום הזה בלבד, יוצמדו שטחי החצר לטובת השימושים הציבוריים שיהיו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר תחום התכנית, שלא מסומן ב"הנחיות מיוחדות" השטחים שאינם מבונים, יהיו לרווחת כלל התושבים.</p> <p>עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הגדרת כלל השטח שאינו מבונה לטובת רווחת התושבים. מלבד המעברים שכבר מוגדרים בתכנית, יש לקבוע כי כלל השטח מעל הקרקע שאינו מבונה בתחום התכנית יהיה לרווחת כלל תושבי התכנית וכי לא ניתן יהיה להצמיד חצרות פרטיות לדירות, אלא מרפסות בקומת הקרקע שיהיו במתאר המרפסות של הקומות שמעליהן.</p> <p><b>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו לנושא הבטחת השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ואיסור הצמדת חצרות פרטיות בתחום התכנית.</b></p>	<p>ס' 4.1.2. א' ס"ק 2 בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" – לא מקובל שהחצרות יוצמדו למבני הציבור ללא הותרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים.</p>	<p>.12</p>
<p>1. אין סתירה בין קביעת תכנית על קרקעית של עד 60% לבין קביעה של קווי בניין, לרבות קו בניין 0 במקומות מסוימים. בכל מקרה, בתכנית המוצעת התכנית לא עוברת את המצוין בטבלה 5 ואין סתירה בין הנתונים האלה. כמו כן, יש חובה על שמירת 15% לפחות מתת הקרקע פנויים מכל בניה. חובה זו תיאכף גם במקרה זה.</p> <p>עם זאת, מומלץ לבחון את צמצום התכנית מעל הקרקע עד כמה שניתן כדי לאפשר שמירה על עצים בוגרים. יש לציין במפורש</p>	<p>התנגדויות לטבלה מס' 5 והערות לטבלה:</p> <p>1. אין התאמה בין הגדרת תכנית של 60% מעל הקרקע לבין האפשרות לבניה בקו בניין 0 והדרישה להותיר 15% פנויים מבניה בתת הקרקע. ככלל, יש סתירות פנימיות בטבלה.</p> <p>2. תוספת השטחים לצורך הקמת גגות ירוקים משותפים המצוינת בהערה ו' לטבלה, לא מוצגת במניין שטחי הבנייה בתכנית ומהווים חריגה מסך השטחים הקבוע בתכנית תא/מק/4123 ומסך השטחים הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>.13</p>

<p>בהוראות התכנית, כי בכל מקרה, תכסית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% מתחום התכנית. יש לציין בהערות לטבלה 5.</p> <p>2. תוספת השטחים לטובת גגות ירוקים מיועדת למטרה זו בלבד. כדי שניתן יהיה לבנות מעט שטחי אחסנה לציוד וכיו"ב. השטחים הללו מתחלקים על פני כלל הפרויקט ומסתכמים בשיעור זניח של פחות מ-100 מ"ר לבניין. אין חובה להקים שטחים אלו, אלא זו אפשרות בלבד. כפי שצוין, תכנית זו נערכת מכח תא/5000 ואינה ממצה את מירב הזכויות האפשריות מכחה. לכן, ההשוואה ל-4123 אינה רלוונטית.</p> <p>המלצה:  <b>1. לקבל בחלקו את הסעיף להתנגדות, בנוגע להבטחת שמירה על 15% לפחות מתחום התכנית פנויים מבנייה בתת-הקרקע.</b></p> <p><b>2. לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>		
<p>ככלל, שטחי השירות והתפעול למסחר יהיו בתת-הקרקע ויעוצבו באופן שאינו מהווה מטריד לתושבים ולציבור הרחב. ההתנגדות מתייחסת ללשון ס' 6.6 בתכנית שעניינו חיוב אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה. לתכניות עיצוב יש פורמט קבוע בעיריית ת"א-יפו והן מבצעות האחדה בטיפול במרחב הציבורי. במסגרת זו, מבוצע תכנון מפורט יותר של קומת הקרקע, שטחי השירות והתפעול והממשק הכולל של הפרויקט עם המרחב הציבורי. אין כל כוונה לחרוג מהנהוג בתכנית זו ולאפשר שטחי תפעול ואחסנה בקומת הקרקע.</p> <p><b>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו ולעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.</b></p>	<p>ס' 6.6 – התנגדות לתוספת שטחי אחסון מעבר למצוין בטבלה 5 ובייחוד לאחסנה במרחב הבין-בנייני.</p> <p><b>14.</b></p>	
<p>הרעיון שבאפשרות לתוספת השטחים הזעומה לטובת תפעול גגות ירוקים הוא לאפשר את השימוש בשטחי הגגות, שלרוב מוגדר במסגרת רישום הבית המשותף כשטח משותף – אך אינו מתפקד ככזה בפועל. לצורך כך, הניח צוות התכנון כי אם יהיה צורך בשטחי בנייה נוספים הוא יהיה בעיקר לטובת אחסנה של ציוד לפעילות המשותפת שתתקיים על הגג, עם דגש על גינון וחקלאות עירונית. שטחים למחסנים מוגדרים בחוק התו"ב כשטחי שירות. השטחים העיקריים נועדו ליצירה של חללים קטנים לפעילות התושבים (למשל בימי גשם) ולכן הם נחשבים בחוק כשטחים עיקריים.</p>	<p>ס' 6.14 הנחיות מיוחדות לגגות ירוקים. לא ברור מדוע שטחי השירות המוצעים גדולים מהשטחים העיקריים פי שלושה. לא ברור איזה רווחה יכולה להיות לדיירים כאשר מעל הגג הירוק תתאפשר הקמת מערכות טכניות שעשויות להציב סכנות בריאותיות-סביבתיות למשתמשים.</p> <p><b>15.</b></p>	

<p>לנושא הסכנות הבריאותיות האפשריות, כפי שנכתב, כל פתרון אוורור יהיה כפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. בנוסף, המערכות היחידות שיתרו הן מערכות של תאים פוטו-וולטאיים או קולטי שמש תרמו-סולריים לחימום מים. מערכות אלה אינן מציבות כל סכנה בריאותית לתושבים. יתר המערכות הטכניות, לרבות חדרי השנאים והמשאבות, יוסדרו בתת-הקרקע ולא יהוו מטרד למשתמשי הגגות הירוקים.</p> <p><u>להלן תגובת הרשות העירונית לאיכה"ס:</u>          במסמכי התכנית המופקדת מצוין כי המערכות הטכניות מתוכננות להיות בתת הקרקע (סעיף 4.1.1 ס"ק 5: "מערכות טכניות יתוכננו בתת הקרקע או על הגג הגבוה או בחללים המיועדים לכך").          ככל שמדובר בגנרטור לשעת חירום, גם אם ימוקם בתת הקרקע, פליטת אגוז הגנרטור תעשה לגג הבניין.</p> <p>באשר לנידוף שטחי המסחר, בהתאם לס' 4.4.1 ס"ק 4: "לא יותרו בתי אוכל ומסעדות עם מטבח מבשל", לא אמורה להיות בעיה של מטרדים. בכל מקרה, נדרש שהפירים לארובות יגיעו עד מעל הגגות הירוקים, אל הגג הטכני והארובות תהיינה בגובה של 2 מ' מעל הגג כדי למנוע מטרד.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	
<p>1. המרחקים המוצגים בתרשים משמשים כמרחקים ממוצעים לתכנון, כאשר המרחקים הסבירים הינם כ- 600 מ' לתכנון מערכות רכבת קלה ואף יותר ככל שמדובר בתכנון רכבת כבדה ומטרו. הפרויקט ממוקם במרחק של כ- 600 מ' מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה.</p> <p>כמו כן, מתוכנן קו מטרו לאורך רחוב יגאל אלון, בסמוך לפרויקט, המרחק הצפוי לכניסות לתחנות של הקו שמיקומן טרם נקבע באופן סופי, אך צפוי להיות נמוך משמעותית מ-600 מ'.</p> <p>בתרשים שבנספח התנועה סומנו המרחקים האוויריים עד לתחנת רכבת ההגנה וצירי מערכת מתע"ן, וזאת בהתאם להנחיות קביעת מרחקים כפי שהוגדרו בתקן הארצי לחניה – הגדרת אזור לקביעת התקן.</p> <p>2. התקן שנקבע בתכנית הוא תקן החנייה הארצי. במסגרת תקן זה, עמדת הצוותים המקצועיים היא כי לשימוש המגורים בתכניות להתחדשות עירונית יש לקבוע תקן חניה מופחת שלא עולה על 0.8 מ"ח לכל יח"ד (0.8 : 1). יש לעגן תקן זה בתקנון ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בתקנון ושינוי נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בתקנון</p>	<p><b>תנועה ותחבורה:</b></p> <p>1. התרשים המוצג בנספח התנועה בנוגע למרחקים לתחנות מערכות הסעת המונים מטעה. מדובר במרחק בקו אווירי ואנחנו הולכי רגל, כך שבפועל המרחקים גדולים יותר. ולא ניתן לטעון שהאזור שלנו משורת ע"י מערכות להסעת המונים.</p> <p>2. החישוב המוצג בטבלת הביקוש ובמאזן החנייה בנספח התנועה לא מדויק. בעוד מוצג צורך ב-453 מ"ח בפועל יהיה צורך בכ-500 מ"ח לצורכי תפעול ויוממות. לא ניתן לתת מענה לכ"כ הרבה מכוניות ע"י שתי רמפות קרובות מרחוב וינגייט בלבד.</p> <p>3. עיריית ת"א לא ביצעה בה"ת בשכונה ואין לה תכנית אב ו/או מדיניות תחבורתית ברורה לשכונת יד אליהו ורחוב לה גוארדיה בפרט. כל זאת, על רקע קידום תכניות רבות להתחדשות עירונית והגדלה משמעותית של מספר המשתמשים במרחב.</p> <p>אנו דורשים הצגת פתרון כוללני ושקוף לנושא התנועה, לרבות תח"צ, שיבהיר את הקיבולות והפתרונות המתוכננים לשכונה שסובלת כבר היום מעומסי תנועה גדולים ותת-שירות בתח"צ.</p>

<p>לנוסח הבא: "תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".</p> <p>לכן ל-420 יח"ד שמוצעות בתכנית צריכים להיות לכל היותר 336 מ"ח. באופן זה, כלל מקומות החנייה בפרויקט, לרבות רכב תפעולי ונכים לא יעלה על 400 מ"ח. כמות כזו של כלי רכב יכולה להסתפק ברמפה בודדת – על פי כל התקנים הרלוונטיים. לעניין מיקום הרמפה ברח' וינגייט, כפי שסוכם ונבדק ע"י אגף התנועה, מיקום הכניסה והיציאה ממרתפי החנייה יהיה ברחובות האחוריים כדי למזער עד כמה שניתן את ההפרעה להולכי הרגל, משתמשי התח"צ ורוכבי האופניים ברחובות הראשיים – במקרה זה רחוב לה גוארדיה. כך הוחלט בכלל התכניות המקודמות במרחב וגם בתכנית הני"ל. אין ספק שרמפת כניסה/יציאה מחניון היא בעלת פוטנציאל מטרדי, אך המיקום המוצע הוא הטוב ביותר האפשרי. בכל מקרה, קובעת התכנית כי כמות ומיקום הרמפות ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב.</p> <p>3. רח' לה גוארדיה משמש כבר היום כציר מרכזי של תחבורה ציבורית בכיוון מזר-מער. עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית במזרח העיר, עולה חשיבותו ברשת התחבורה הציבורית העירונית והשכונתית וכן כתוספת משמעותית לרשת שבילי האופניים בשכונה. התכנית הזו, כמו יתר התכניות לאורך הרחוב, מציגה שביל אופניים דו-סטרי בגדה הצפונית של הרחוב.</p> <p>כפי שצוין בדיונים רבים, כלל הפתרונות התחבורתיים לשכונה יתבססו על אמצעים חלופיים ומשלימים לרכב הפרטי. לכן, אין תכניות להרחבת הכביש והפתרונות יתבססו על חיזוק התחבורה הציבורית, עידוד הרכיבה על אופניים ע"י יצירת תשתית לרכיבה ושיפור והרחבת מרחב ההליכה ברגל.</p> <p>בדיקה תחבורתית כוללת למרחב יד אליהו בוצעה ע"י אגף תכנון העיר ואגף התנועה. הבדיקה התחבורתית כללה בין היתר: איסוף מידע לגבי מצב תחבורתי ותכנוני קיים ומתוכנן, איסוף ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים, שימוש במודל התחבורתי המטרופוליני לצורך בדיקת חלופות ורמות שירות, מסקנות והמלצות.</p> <p>הבדיקה תכללה את כלל המענים המתוכננים לפיתוח המוצע באזור הבדיקה (להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ) ומצאה אותו הולם במידה סבירה. עבור רכב פרטי רמות השירות צפויות להיות נמוכות בכל</p>	
---	--

<p>מקרה, ומומלץ להשקיע בתשתיות לאמצעי תחבורה בת קיימא (הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונת"צים) על חשבון תשתיות לרכב פרטי (נתיבי נסיעה וחנייה). כמו כן המליצה הבדיקה לצמצם תקני חנייה.</p> <p>בנוגע לרחוב לה גוארדיה, הבדיקה המליצה על הקמת נתיבי תחבורה ציבורית ברחוב. בסיכום בין משרד התחבורה לעיריית תל אביב סוכם על קידום תכנון. לצערנו, טרם נקבעו לוחות זמנים למימושו.</p> <p><b>המלצה:</b></p> <p><b>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות לעניין תרשים המרחקים.</b></p> <p><b>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא צמצום תקן חנייה למגורים לתקן שלא יעלה על 0.8 מ"ח ליח"ד. לתקן את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 ו-6.2.1 כאמור למעלה.</b></p> <p><b>3. מוצע לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית בשכונה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה ובמקביל, לדחות את הסעיף בהתנגדות לתכנית.</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● על רקע משבר הדיור המתמשך, מקודמת מדיניות ארצית ועירונית לציפוף משמעותי של מרקמי מגורים קיימים, לרבות שכונת יד אליהו שהוגדרה בתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור להתחדשות עירונית.</li> <li>● תכנית מתאר ארצית, תמ"א 38 מאפשרת הכפלת מס' יח"ד בפרויקט פי 2.5 ויותר כולל הרחבת הדירות הקיימות, אך אינה מאפשרת מתן מענה ציבורי לתוספת זו.</li> <li>● התכנית הנוכחית מוסיפה כ-306 דירות חדשות (מעבר ל-114 הקיימות) לשכונה ומגדילה את שטחן הממוצע של הדירות ואת האפשרות למשיכת משקי בית גדולים ומשפחתיים בעלי צרכים ציבוריים נרחבים יותר. כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור ולכן התכנית אמורה לתת מענה מסוים לביקוש זה בתחומה ולא להעמיס את כל הביקוש על שטחי הציבור הקיימים. בתכניות לפינוי ובינוי קיים קושי במתן מענה מלא לצרכי האוכלוסייה ולכן ההקצאות הניתנות בתכנית זו כבר מצומצמות בהיקפן ביחס לנדרש.</li> <li>● במצב הקיים, שכונת יד אליהו מתאפיינת בתשתית ציבורית נרחבת ואיכותית. למרות זאת, בשל תכנון היסטורי, שיעור ניכר מהמגרשים למבני ציבור משמשים למוסדות עירוניים ולא שכונתיים. בנוסף, ככל שיתממשו התכניות לתוספת יחידות דיור בשכונה, יגדל הביקוש לפתרונות עבור מוסדות ציבור שידרשו</li> </ul>	<p><b>שטחי ציבור:</b></p> <p>בהתבסס על חוות הדעת הפרוגרמטית מיום 14.01.2020 שהעבירה הוועדה המקומית כמענה להחלטת ועדת הערר מיום 28.11.19 בערר תא/1070/0519 שעניינו תכנית התחדשות עירונית בלה גוארדיה 24-28, עולה כי מאזן שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ) בשכונת יד אליהו מצוי בגירעון ביחס לתכנית המקודמת בשכונה ותוספת האוכלוסייה הצפויה. בהתבסס על כך, אנו דורשים כי השטח הבנוי למבני ציבור בהיקף של 1,600 מ"ר שמציעה התכנית יבוטל ויומר בשצ"פ בהיקף של 1,200 מ"ר.</p> <p>כמו כן, אנו מוחים על אופן החישוב שטחי הציבור בחוות הדעת הנ"ל וטוענים שיש לכלול את מגרש החנייה של היכל הספורט במניין השצ"פים, שכן זה ייעוד הקרקע שלו. יש לפעול לפיתוח השטח בהתאם לייעוד בהקדם.</p> <p><b>17.</b></p>

<p>לאוכלוסייה העתידיה ולכן קיימת חשיבות רבה בהקצאה של שטחי ציבור בתכניות המקודמות.</p> <p>בהתייחס למענה לערר - המענה כלל הצגה מפורטת מאוד של מלאי שטחי הציבור ביד אליהו – שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. אף שהערר אינו דן בתכנית המופקדת, הנושא הוא כללי ולכן המענה הוא רלוונטי.</p> <p>כפי שניתן לראות במענה לוועדת הערר (רצוף להלן), אמנם השכונה משופעת יחסית בשטחי ציבור – אך מרביתם המכרעת מבונה.</p> <p><b>בייעוד למבנים ומוסדות ציבור קיימים</b>  <b>כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-137</b>  <b>דונם. בחינה מפורטת מראה כי:</b>          - כ-70 ד' משמשים בפועל מוסדות ציבור מקומיים.          - כ-45 ד' משמשים מוסדות ציבור כלל עירוניים ומטרופוליניים.          - כ-16 ד' מפותחים בפועל כגינות.          - כ-7 דונם בלבד פנויים או פנויים חלקית לשימוש מיידני.</p> <p><b>בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) קיימים</b>  <b>כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-132</b>  <b>דונם (לא כולל 17 ד' המשמשים את מבנה היכל הספורט והרחבה המקיפה אותו – שהוא שירות כלל עירוני ומטרופוליני. אך כולל את מגרש החניה הצמוד שייעוד הקרקע שלו הוא שצ"פ ולא כפי שנטען בהתנגדות).</b>  <b>אין ספק שלפי תסריטי הערכת מימוש הפוטנציאל המתארי בשכונה, צפוי בעתיד מחסור בשטחי ציבור פתוחים.</b></p> <p>בעת קידום תכנית מכח תא/5000, נדרשת כל תכנית לספק מענה בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, לפחות לתוספת האוכלוסיה שהיא מייצרת. לפיכך, התכנית הנ"ל מספקת מענה בדמות שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור כחלק מהמבנים הסחיר. עם זאת, לא ניתן היה לייצר תוספת של שטחים פתוחים.</p> <p>לאור זאת, נראה כי בקשת המתנגדים תייצר פגיעה משמעותית בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, ולא תייצר תוספת משמעותית לתשתית השטחים הפתוחים בשכונה.</p> <p><b>המלצה:</b>  <b>1. לנושא ביטול שטחי הציבור והמרתם לשצ"פ, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.</b>  <b>2. לנושא אופן חישוב שטחים בייעוד שצ"פ בתחשיב הפרוגרמטי השכונתי, מומלץ</b></p>	
--	--

<p><b>לדחות את הסעיף בהתנגדות.</b>  <b>3. לנושא המרחב הציבורי בתחום התכנון, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.</b></p>	
<p>1. ככלל, בתכניות המציעות עירוב שימושים, נדרשת הפרדת מערכות בין השימושים השונים, אם לצורך תפעולי, סביבתי או אחר. תכנון הפרדת המערכות מבוצע לרוב במסגרת תכנית העיצוב וביתר פירוט בהיתר הבנייה.</p> <p>בתכנית המופקדת הוטמעו בהוראות הנוסח העירוני המקובל לסעיפים בנושא תכנון שטחים למבני ציבור במבנים סחירים שעוסקים, בין היתר בהפרדת המערכות הנ"ל. ראו סעיפים 4.1.2 א' הנחיות לשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ס"ק 9-1. עם זאת, ניתן להרחיב את ההוראה ולהחיל אותה גם על שטחי המסחר</p> <p>2. סעיף 6.5 בהוראות התכנית המופקדת עוסק ישירות בנושא ניהול מי הנגר ומבטיח את הצורך באישור תאגיד המים לפתרונות הניקוז, ההשהיה והחלחול. כמו כן, סעיף 6.6 ס"ק 6 קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכה"ס לנושא החדרת מי הנגר.</p> <p>עם זאת ולמען הסר ספק, בהתאם לכתוב בסעיף 13 במענה זה, יש לציין בהוראות התכנית במפורש כי תכנית הבניה בתת הקרקע בתחום התכנית לא תעלה על 85%.</p> <p><b>המלצה:</b>  <b>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות.</b></p> <p><b>2. לדחות את הסעיף בהתנגדות, בכפוף לביצוע סעיף 13 במענה לעיל.</b></p>	<p><b>איכות סביבה:</b></p> <p>1. דורשים שתהיה הפרדת תשתיות בין שימושי המסחר והציבור לבין שימושי המגורים.</p> <p>2. דורשים לצמצם את תכנית הבינוי בתת הקרקע כדי להותיר שטחי חלחול בהתאם להוראות תמ"א 34/ ב 4/ וכן להציג את מנגנוני החדרת מי הנגר למי התהום.</p> <p style="text-align: right;"><b>.18</b></p>
<p>1. שני המבנים אכן נפגעים בזכויות השמש.</p> <p>מבנה מס' 23 אינו חשוף ל-4 שעות שמש ב-50% משטחו ולכן אינו עומד בקריטריון לגגות. כמו כן, שיעור ההפחתה בקרינה במצב המוצע גבוה משמעותית מ-20%.</p> <p>מבנה מס' 25 גם נפגע, על אף שלא בשטח גדול יותר ממה שמצוין בדו"ח, כפי שנטען בהתנגדות. בדיקה נוספת מעלה כי המבנה חשוף כמעט ב-50% מגגו ל-4 שעות שמש ישירות ביום הקצר בשנה.</p> <p>יחד עם זאת, על אף הפגיעות בזכויות השמש, יש לציין כי מדובר במבנים צמודי קרקע, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול המבנים מסוג זה, הפגיעה היא מידתית.</p> <p>2. החצר הצפונית אינה עומדת ביעדי</p>	<p><b>הצללה ובניה ירוקה</b></p> <p>1. הצללה על גגות - המבנים ברח' וינגייט 23 ו-25 נפגעים בזכויות השמש שלהם. לגבי המבנה במס' 25 ניתן לראות בתרשימים כי הפגיעה בו גדולה ממה שמצוין בדו"ח.</p> <p>2. החצר הצפונית של גן הילדים בשטח החום ברח' וינגייט 25, שמצפון לתכנית, אינה עומדת ביעדי הצללה ומוצלת מעבר לקריטריון.</p> <p>3. התכנית המאושרת תא/מק/4123 מאפשרת בנייה של עד 8 קומות בדופן הדרומית של רח' לה גוארדיה, מול החזית הדרומית של התכנית המופקדת. מן הסתם, לעת מימושה, הבניה הזו תצל משמעותית על התכנית המוצעת.</p> <p>4. המבנים הצפוניים בפרויקט ומרבית החזיתות הפונות למרחב הפנימי של התכנית מוצלים מעבר לקריטריון – נתון זה לצד ריבוי דירות בעלות כיוון אוויר אחד חורג משמעותית מהדרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה שקובעת התכנית.</p> <p style="text-align: right;"><b>.19</b></p>

<p>חשיפה לשמש ביום הקצר בשנה, בשל שיעור החמרה הגבוה מ-20%. יחד עם זאת, שיעור ההחמרה הוא 25% - חריגה לא משמעותית. כמו כן, החצר עדיין זוכה לשמש מספקת ב-21% משטחה (לעומת 30% משטחה כנדרש בקריטריון). לכן, על אף הפגיעות בזכויות השמש, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול השצ"פ, הפגיעה היא מידתית. על אף האמור לעיל, לצורך יצירת שטחים פתוחים איכותיים בתחום התכנית ובקרבתה, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי שימוש בחזית חמישית – גגות פעילים ו/או ירוקים.</p> <p><b>3.א.</b> לפי מדיניות הוועדה המקומית, התכנית המאושרת תא/מק/4123 אינה מחוייבת בהגשת נספח מיקרו אקלים משום שהיא מציעה בינוי נמוך ל-15 קומות ו/או 45 מ'.</p> <p><b>ב.</b> הצללה של מבנים בגובה של עד 8 קומות תפגע בסביבתה פגיעה מידתית בהתאם למדיניות העירונית לציפוף השכונה. יש לציין כי עיקר ההצללה היא בקומות התחתונות, וחלק מהחזית הדרומית באזורים אלו עתיד להיות בשימוש מסחרי שממילא אינו מוגדר כרגיש להצללה.</p> <p>יחד עם זאת, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי קביעת יחס ומרחקים מקובלים על העירייה באופן שיהיה מקובל לתנאי המגרש כך שתהיה פגיעה מזערית ככל הניתן.</p> <p><b>4.</b> בנוגע להצללה עצמית בשטח הפרויקט, על פניו הטענה נכונה. שורת המבנים הצפונית בתכנית נמוכה מהשורה הדרומית ולכן פחות חשופה לשמש חורפית (אך מאידך מצמצמת את הפגיעה במבנים הקיימים מצפון לרחוב וינגייט).</p> <p>עם זאת, יש לציין כי במצב הקיים המבנים אינם חשופים לשמש חורפית רצויה כלל היות ואינם פונית דרומה ואילו במצב המוצע התכנית מייצרת חשיפה לשמש דרומית בחלקים ניכרים בחזית שורת המבנים הדרומית, על אף תוספת הצל של תא/4123.</p> <p>כמו כן, מדיניות הציפוף ותכנון חזיתות רחבות בציר מזרח-מערב לאורך רח' לה גוארדיה במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה, וכן אילוצי המגרש שהינו צר בציר צפון-דרום, גוברים על האפשרות לחשיפה לשמש דרומית בכלל החזיתות הדרומיות בתכנית.</p> <p>בנוגע לכיווני אוויר, הטענה שגויה. לא ניתן</p>	
---	--

<p>לקבוע בשלב זה את הנתון שעולה בטענה לאור השלב הראשוני של התכנון. יתר על כן, כיוון אוויר אחד גם אם אינו רצוי, אינו מהווה תנאי סף לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה. בכל אופן, הנושא יקבל התייחסות מקצועית לעת תכנון מפורט (תכנית עיצוב אדריכלית והיתר בנייה) לצורך הגדלת שיעורי אוורור פוטנציאליים.</p> <p><b>המלצה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות</li> <li>2. לדחות את הסעיף בהתנגדות</li> <li>3. לדחות את הסעיף בהתנגדות</li> <li>4. לדחות את הסעיף בהתנגדות</li> </ol>		
<p>ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן וצל לרחובות.</p> <p>חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחווה דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצת האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה.</p> <p>המתווה המפורט של תכנית 4123, שאליו מתייחסות המתנגדות, עניינו עיבוי המבנים הקיימים ותוספת קומות בלבד, ללא בניית מרתפי חנייה. בשל כך, בחינת האגרונום התייחסה לעצים בתחום התכנון בהינתן הנתונים האמורים – וההמלצות בהתאם.</p> <p>בבדיקת האגרונום במסגרת התכנית המופקדת שמציעה הריסה ובנייה מחדש של כלל המבנים בתחום התכנון, לרבות הקמת מרתפי חנייה בתכנית משמעותית בתחום המגרש, האפשרות לשמר מספר רב של עצים השתנתה מהותית, שם מקור הפער בין התכניות.</p> <p>עם זאת, בתחום התכנון קיימים עצים ותיקים ובעלי ערך למרחב התכנון ולרחובות הסובבים, חלקם ממוקמים בשולי מתחם התכנון, לכן יש לעשות כל מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים עתירי צל, בייחוד אלו הממוקמים בשולי התכנית או במקבצים של עצים בעלי ערך (בעיקר באזור המערבי של תחום התכנון).</p> <p>אי לכך, המלצתנו היא לערוך בחינה מדוקדקת לכל אחד מהעצים הבוגרים, בעלי ערך נופי גבוה בתחום התכנית, ולבחון כתנאי לאישור התכנית, שינוי בפריסת הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כולל התייחסות בנספח הבינוי והוראות לתכנית העיצוב במטרה לייצר מרחב ציבורי איכותי יותר שיתחשב גם במיקום מקבצי העצים בעלי ערך. ניתן לעשות זאת ע"י בחינה של הסגת</p>	<p><b>עצים</b></p> <p>במסמכי התכנית המופקדת, נספח העצים מציג 145 עצים בתחום התכנית. מהם 3 להעתקה ו-142 לכריתה.</p> <p>לעומת זאת, בנספח העצים של תכנית 4123, שתחום התכנית המופקדת חופף כרבע מתחומה, מסומנים 51 עצים לשימור ו-10 עצים להעתקה – באותו תחום תכנון.</p> <p>לא ברור מה השתנה בין אישור תכנית אחת להפקדת התכנית הזו. הרי העצים אותם עצים וערכם הנופי הרב לא השתנה.</p>	<p>20.</p>

<p>הבינוי והתרחקות מהעצים הנ"ל.</p> <p>מרבית העצים בעלי הערך הנמצאים בשולי התכנית הם מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 139-128 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. ראו סימון על גבי תצלום אוויר מחוץ לטבלה זו.</p> <p><b>המלצה: לקבל בחלקו את סעיף ההתנגדות בנושא השמירה על עצים בוגרים במסגרת התכנית ולהסיג את הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כך שניתן יהיה לשמור על כמה שיותר מהעצים הוותיקים בעלי הערך.</b></p>	
---	--

**התנגדות מס' 2  
המתנגדים אלברטו לאטס וארז דייגי**

מענה	עיקרי ההתנגדות
<p><b>ראו מענה לסעיף 16 בהתנגדות מס' 1.</b></p>	<p><b>21.</b> אין להפקיד תכנית גדולה ומשמעותית המייצרת יח"ד רבות ושטחי מסחר נרחבים ללא הצגת תסקיר תחבורתי רלוונטי. יש בשכונה קבוצות אוכלוסייה שאינן יכולות לעשות שימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון אופנים וקורקינטים ומתניידת רגלית ובתחבורה ציבורית, בעוד שהמרחק לתחנות הרכבת הקלה הינו 500 מ' ומעלה.</p> <p>אנו מבקשים שיוצג תסקיר תחבורתי, כפי שהצהירה העירייה, במסגרת הדיון בערר לתכנית תא/4123, בדגש על תחבורה ציבורית, מערך ההליכה, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. הבדיקות החשובות הנ"ל טרם נערכו כסדרן ולא הוצגה לציבור תכנית פעולה תחבורתית שקופה וברורה.</p>
<p>רישום זיקות הנאה לשהיית ומעבר הציבור דינו <b>אינו</b> כדין הפקעה. בעת רישום התראה לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור נקבע כי בתחום המסומן בתכנית מותר לציבור לשהות ולעבור, אך זכויות הבנייה אינן נפגעות. כלומר, השטחים אשר מסומנים בתכנית המופקדת לרישום זיקות הנאה, הובאו בחשבון בעת חישוב זכויות הבנייה. כך, בעלי הזכויות בתחום התכנית לא נפגעים כלל מקביעת זיקות הנאה.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>22.</b> התנגדות לרישום זיקות הנאה בתחום התכנית. בייחוד בחזית הפרויקט לאורך רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה הינה כהפקעה בפועל, יש לקחת זאת בחשבון ולפצות את בעלי הזכויות בהתאם.</p>
<p>האזור שמסומן ב"הנחיות מיוחדות" וחל בשני תאי השטח, 101 ו-201, הוא התחום בתכנית שבו ייבנו מבני הציבור בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר הקומות בבניינים אלו יהיו דירות. קווי הבינוי למבנים אלו הם 7 מ' למזרח ומערב, 2 מ' לכיוון צפון (לרח' וינגייט) ו-4 מ' לכיוון דרום שמצטרפים למעבר פנימי ברוחב שלא</p>	<p><b>23.</b> קו הבינוי שנקבע למבנה הציבור הוא מצומצם מדי והמרחק שנקבע בינו למבני המגורים קצר מדי.</p>

<p>יפחת מ-3 מ'. בהתאם לנספח הבינוי, המרחק בין מבנים בתכנית לא יפחת מ-9 מ', שהוא מרחב סביר בהחלט בין מבנים בני 7-8 קומות.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	
<p>התכנית הנ"ל שואבת את זכויותיה מתכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000. היא מציעה בינוי שתואם את הייעודים, הצפיפות, הגובה וזכויות הבנייה של המתאר. תכנית המתאר קובעת פוטנציאל תכנוני גדול משמעותית מהמצב המאושר שכולל, בין היתר, את תכניות ההרחבה המאושרות במקום.</p> <p>אין קשר בין היקף זכויות הבנייה המתאריות לבין הרחבת הדירות של בעלי הזכויות במקום. היקף התמורות לבעלי הזכויות ייקבע במסגרת הסכם פינוי-בינוי שייחתם בין יזם עתידי לבעלי הזכויות. באותו הסכם, ייקבע יחס הקומבינציה – כלומר כיצד יתחלקו זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות ליזם.</p> <p>במהלך הכנת התכנית המופקדת נעשתה בדיקה מדוקדקת לגבי מימוש תכניות מאושרות לצורך קביעת היקף זכויות הבנייה הכולל. כך, מי שהרחיב את דירתו כחוק, שטח הדירה הקיים – כולל ההרחבה – נלקח בחשבון לצורך חישוב הזכויות. מי שלא מימש את ההרחבה המותרת, שטח הדירה שחושב היה השטח הקיים בפועל, על פי היתר, בלבד.</p> <p>לסיכומו של עניין, במסגרת תכניות התחדשות עירונית הזכויות הנוספות מאפשרות הקמת פרויקט רווחי שיאפשר את התחדשות המבנים הקיימים במתווה של הריסה ובנייה מחדש. התמורה לבעלי הזכויות היא בדמות דירה חדשה, בבניין חדש העומד בכל התקנים המתקדמים ביותר. מטרתן של תכניות אלה הוא לא לאפשר מימוש של פוטנציאל שהיה קיים, אך לא מומש ע"י בעלי הזכויות ולהשית את העלויות שלו על הציבור בדמות זכויות בנייה עודפות.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>התכנית המופקדת מבטלת את זכויות ההרחבה למבנים הקיימים ופוגעת בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, ולכן לא מעודדת הסכמות לקידום הפרויקט.</p> <p style="text-align: center;">.24</p>

**התנגדות מס' 3  
רות ועופר שני  
ע"י עו"ד משה פרנקל**

<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>רות ועופר שני רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה בדירתם ברח' לה גוארדיה 41. לצורך רישום זכויות הבעלות שלהם ברשם המקרקעין, נדרש רישום של בניין זה כבית משותף.</p>	<p><b>סעיפים 9-1 –</b> ב-06.11.2000 רכשו המתנגדים את הבעלות על הדירה ועל חלקם היחסי ברכוש המשותף במסגרת מבצע "בעל הבית". למרות זאת, הרישום לא הוסדר והעירייה עדיין רשומה כבעלת הזכות ולא המתנגדים.</p> <p style="text-align: center;">.25</p>
--	---

<p>העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את בניין זה כבית משותף, אך להליך רישום בית משותף נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן על הדיירים לפעול להסדרת זכויות חכירה בטאבו של דיירים קודמים.</p> <p>העירייה פנתה מס' פעמים לכל הדיירים בבניין זה לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו. ולכן הזכויות בלוח ההקצאות נרשמים לפי הנסח העדכני.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות. במקביל, יש להגביר מאמצים לקבלת ההסכמות הנדרשות לרישום הבית המשותף והשלמת רישום המתנגדים כבעלים.</b></p>		
<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>עצם ההקצאה עצמה לעירייה אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות, וחלקות התמורות תיערך במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר.</p> <p>רישום זכויות הדיירים יבוצע לאחר הקמת המבנים ומיקום כל דירה בבניין. רישום נכון להיום, יגרום בעיה גם לחלוקת הדירות בין הדיירים וגם לרישום עסקאות מקרקעין עתידיות.</p> <p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</p> <p>הבית לא נרשם כבית משותף והבעלים הרשומים של החלקה היא עיריית תל אביב-יפו, על החלקה רשומות חכירות שונות ללא ציון מהות החכירה. לא ניתן על סמך המידע הנ"ל לייחס זכויות לחוכרים ועל כן חלוקת התמורות במצב היוצא תוסדר במסגרת היחסים המשפטיים שבין המחכיר לחוכר לאחר הקצאת הזכויות לבעלים. ככל שקיימות טענות קניניות לגבי מעמד הדיירים (חוכרים או בעלים), אין זה מתפקידו ו/או סמכותו של השמאי לפסוק במחלוקת ועל כן הטבלה נערכת על פי הרישום בטאבו.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיף 14 – בטבלת האיזון שהינה חלק ממסמכי התכנית, השמאי לא התייחס לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בבניין, אלא ייחס %X מכלל הזכויות לחלקה בה מצוי הבניין. כלל הזכויות "רוכזו לעירייה".</b></p>	<p>.26</p>
<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים בטאבו, נדרש רישום של הבניין ברח' לה גוארדיה 41 כבית משותף.</p> <p>העירייה, כאמור, פועלת ביתר שאת על מנת לרשום את בניין זה כבית משותף.</p>	<p><b>סעיפים 15 עד 17 –</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>העירייה כיוזמת התב"ע נהנית לכאורה מעוולתה – לא ביצעה את רישום הבית המשותף וייחוד הדירות והחלק היחסי ברכוש המשותף, ומוגדרת כבעלת זכויות.</li> <li>לא בוצעה בתב"ע הבחנה בין חוכרים שרכשו זכויות מהעירייה לבין כאלו שלא רכשו. זכויות המתנגדים "נעלמו".</li> <li>יש להעביר הסכמי הרכישה לשמאי על מנת</li> </ol>	<p>.27</p>

<p>פעולה זו מצריכה שיתוף פעולה של 100% מהדיירים בבניין, אך לא כולם משתפים פעולה בפועל.</p> <p>חשוב לציין, כי גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, העירייה עדיין תהיה רשומה בטאבו כבעלת זכויות הבעלות על חלק מהדירות בבניין ועל חלק מזכויות הרכוש המשותף. הרישום נעשה בהתאם לנסח העדכני, חוכרים שרכשו את זכויות הבעלות נשמרת להם הזכות בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי: עצם ההקצאה עצמה לעיריית תל אביב אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות וחלוקת התמורות תיערך כאמור במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>שיבצע הערכה של המצב הנכס של כל דירה כפי שנעשה בבניין שנרשם כבית משותף.</p>	
<p><u>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</u></p> <p>כל דירה שהורחבה ואותר לגביה היתר בניה בארכיב הוועדה המקומית, קיבלה תוספת שווי בגין המחברים, ובכך למעשה גם תוספת להקצאה, הכל בהתאם להוראות התקינה השמאית.</p> <p>הבסיס שנלקח בחשבון הינו דירת 65 מ"ר וכל מ"ר דירתי שנוסף ואותר לגביו היתר בניה קיבל תוספת שווי.</p> <p>מאחר ובחלקות שאינן רשומות כבית משותף, לא ניתן על סמך הרישום הקיים לשייך דירה לחוכר, העודף הנובע מתוספת הבניה שויך לכלל החלקה וחלוקת הפיצוי בין המחכיר עיריית תל אביב לחוכרים תוסדר שלא במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>לדוגמה: להלן חלק מטבלת ההקצאות, בשורה העליונה מפורטת ההקצאה לחלקה 7 בגוש 7098 הרשומה ע"ש עיריית תל אביב וללא פירוט בעלי הזכויות (החוכרים) בחלקה זו, ניתנה התוספת בגין סך כל השטחים הבנויים העודפים ללא שיוך פרטני לחוכר. בשורות הבאות מפורטת ההקצאה בחלקה מס' 8 בגוש 7098 הרשומה כבית משותף בה ניתנה התוספת בגין המחברים לכל בעלים רשום בצורה פרטנית (ראו טבלה כנספח מחוץ לטבלה).</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיף 18 –</b> במהלך השנים בוצעו הרחבות כדין בבניין אך השמאי לא ערך חישוב של סך שטח התוספת ויש להשלים.</p>	<p>.28</p>
<p>התכנית אינה קובעת את שטחי התמורה לבעלי הזכויות, אלא את סך שטחי הבנייה המותרים בתחומה. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי-בינוי, שהעירייה תהיה צד לו.</p>	<p><b>סעיפים 19 עד 24 –</b> המתנגדים מציגים ניתוח של סך השטחים כעולה מניתוח היתרי הבניה שניתנו לדירות בבניין וכן ניתוח של החלק היחסי של המתנגדים ברכוש המשותף (שטח רצפה לעומת</p>	<p>.29</p>

<p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</p> <p>הבית אינו רשום כבית משותף ועל כן המושג "חלקים ברכוש המשותף" אינו רלוונטי לבניין הנדון. מערכת היחסים שבין המחכיר לחוכרים הרשומים תוסדר שלא במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. בשולי הדברים יאמר כי אפילו היה הבניין רשום כבית משותף, אופן חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שנערך ע"י בא כח המתנגדים, שגוי: חישוב שטח לצורך רישום בית משותף שונה מחישוב שטח לצורכי היתר ועל כן השטח הכללי שנקבע בתחשיבו של ב"כ המתנגדים, לא יכול להוות בסיס לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף. כך לדוגמא- שטח מרפסות פתוחות אינן נספרות בשטח לחישוב החלק ברכוש המשותף בעוד בתחשיב שערך מייחס לשטח הדירה מרפסת פתוחה של כ- 30 מ"ר וכו'.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>כלל שטחי הרצפה של הדירות). ללא עריכת שמאות מדויקת לא ניתן יהיה להעריך את שווי הזכויות של המתנגדים ולבחון את התמורה המוצעת להם.</p>
<p>הגדרת התכנית כתכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים" – נחוצה גם כאשר רק אחד מהבעלים אינו מסכים לאיחוד והחלוקה שמציעה התכנית.</p> <p>טענות המתנגדים מתמקדות בנושא התמורה האפשרית ביחס לזכויות הבנייה האפשריות שמייצרת התכנית. טענות אלו הן קנייניות, אין מקום לדון בהן במסגרת הדיון בהפקדת התכנית.</p> <p>יש להבחין בין התכנית עצמה, לבין הסכם הפינוי-בינוי העתידי עם היזם.</p> <p>התכנית מקנה זכויות למקרקעין וטבלאות האיזון וההקצאה מתארות את חלוקת סל הזכויות הכולל בין בעלי הזכויות בתחום התכנית. היא אינה מגדירה את היקף תוספת השטח לדירות הקיימות וזהו עניין מסחרי הנתון למו"מ בין הצדדים.</p> <p>תוספת של 25 מ"ר, הנזכרת ע"י המתנגדים, הינה התמורה המבוקשת מאת היזם, בהתקשרות החוזית - הנפרדת מהתכנית. זהו עניין מסחרי. מטרת יוזמת התכנית, עזרה וביצרון, היא לייצר במסגרתה סל זכויות שיאפשר לדרוש תוספת שטח לדירות במו"מ המסחרי, הכל בהתאם לחוות דעת כלכליות ואחרות שנערכו במסגרת עד כה.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיפים 25 עד 27 –</b></p> <p>התב"ע כוללת דיסוננס מובנה – מחד טוענים יוזמי התב"ע כי הושגה הסכמה של 75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התב"ע לקידום התב"ע כשהתמורות יהיו תוספת 25 מ"ר ליח"ד, ומאידך התב"ע מוגדרת כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כאשר התמורה לבעלים היא חלק יחסי מהזכויות לפי שיעור הבעלות והזכויות היחסיות בקרקע ולשם כך נערכה טבלת איזון וחלוקה.</p> <p style="text-align: right;"><b>.30</b></p>
<p>אין ספק כי השאלה שמציבים המתנגדים היא רלוונטית בתכנית להתחדשות עירונית שבהם רבים מהבעלים אינם מתגוררים במקום, ורלוונטית לא פחות בעבור הרשות המקומית.</p>	<p><b>סעיף 28 –</b></p> <p>כיצד אמורים בעלי הזכויות לבחון את מידת רצונם בתכנית? האם כמשקיעים המבקשים למקסם את התועלת הניתנת להם כבעלי קרקע (ובהתאם – לבקש להגדיל את סל הזכויות הכולל) או כבעלי דירה שיקבלו תוספת של 25</p> <p style="text-align: right;"><b>.31</b></p>

<p>לשם כך, דורשת עת"א הצגת דו"ח כלכלי ושמאי שנבדקים ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח כדי לוודא שזכויות הבנייה משקפות רווח יזמי סביר. במהלך עריכת התכנית הזו, הוגש דו"ח כלכלי כנדרש והיקפי הבינוי המבוקשים קיבלו תוקף במסגרת הבחינה הכלכלית.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות מענה אגף הכנסות:</b></p>	<p>מ"ר (ובהתאם – לנסות לצמצם את היקף הפרויקט עד למינימום שיאפשר כלכליות ליזם אך יאפשר רווחת דיור לבעלים)?</p>
<p>העירייה היא בעלת זכויות במקרקעין במצב הקיים, טרם אישור התכנית החדשה, ולפיכך יש, מן הסתם, לתת ביטוי, בכלים השמאיים המקובלים, לבעלות זו גם במסגרת המצב החדש. לנוכח זאת, אין בסיס לטענה לפיה יש כלכליות עודפת - הנושא נבחן מספר פעמים.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיפים 29 עד 32 –</b></p> <p>נטען כי יש בפרויקט רווחיות עודפת וזו מאפשרת הקצאת 6 יח"ד לעת"א במסגרת האיחוד והחלוקה. אם אלו פני הדברים, הרי ניתן לצמצם את היקפי הבנייה או לחילופין להעביר את הרווחים הללו לבעלי הזכויות ולא רק לעיריית ת"א-יפו.</p>
<p>הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית ולפיכך לא נדרשת הסכמת המתנגדים. עם זאת ולמען הסדר הטוב, עזרה וביצרון מעולם לא טענה שכל בעלי הזכויות התקשרו עמה בכתבי הרשאה וצוין שרק חלק מהבעלים התקשרו עם עו"ד גיל נבו.</p> <p>דווקא העובדה שעזרה וביצרון נמנית על בעלי הזכויות במתחם מצביעה על כך שיש זהות אינטרסים ותעיד על כך ההזמנה להציע הצעות שפורסמה לבחירת היזם ואשר במסגרתה עזרה וביצרון, ביחס לדירותיה-שלה, תקבל תמורה זהה לתמורה לה יהיו זכאים יתר בעלי הזכויות ויחולו עליה בדיוק אותן הזכויות והחובות שחלות על יתר הבעלים.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיפים 33 עד 35 –</b></p> <p>המתנגדים אינם קשורים עם עו"ב, אין בכוונתם להתקשר עמה והם סבורים שאין מקום לכך שכן היא בעלת זכויות במתחם והאינטרסים שלה אינם חופפים את האינטרסים של המתנגדים. אין נציגות רשמית לבניין וממילא זה רלוונטי לשלב המו"מ עם היזם ולא לשלב קידום התכנית. הם גם אינם קשורים עם עו"ד גיל נבו, הנזכר בתכנית כמייצג את הבעלים.</p>
<p>1. עזרה וביצרון היא חברה עירונית הפועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית.</p> <p>2. גם אם הוועדה המקומית לבדה היתה מקדמת את התכנית – לפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ניתן היה לקבוע הוראה לפיה הוועדה המקומית תגבה את הוצאות עריכת התכנית. לפי התקנות, הוצאות עריכת התכנית ייקבעו לפי סכומי ההוצאות</p>	<p><b>סעיף 36 עד 40 –</b></p> <p>בכוונת עזרה וביצרון לגבות מהיזם שייבחר השתתפות בהוצאותיה לקידום התכנית. מאחר ומדובר בתכנית ללא הסכמת בעלים כל גביה כזו פוגעת בתמורות המגיעות למתנגדים – חסר היגיון כלכלי ומוסרי. אין לאפשר לבעל זכויות במתחם לקדם תב"ע ולגבות כספים בגין כך. דומה הדבר לכך שהעירייה היתה יוזמת תכנית ותגבה עלויות קידום התכנית מהיזם ומהבעלים. לפעולה כזו נקבע בד"ן מנגנון – היטל השבחה.</p>

<p>ששולמו בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה, ויושתו על כל בעלי הזכויות במתחם, לפי חלקם היחסי. תקנה זו נבחנה גם בביקורת שיפוטית ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים ונמצאה כתקפה וסבירה ואף הובהר כי סכום זה בא בנוסף להיטל ההשבחה.</p> <p>3. כאשר בעלי זכויות מתקשרים עם יזם בהסכם, הרי שבמסגרת הצעתו היזם מביא בחשבון את הוצאות קידום התב"ע ובהתאם לכך נקבעות התמורות לבעלי הזכויות. לפיכך, הטענה לעניין כלכליות, ובוודאי לעניין מוסריות – אינה רלוונטית.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>		
<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1.</p>	<p><b>סעיפים 41-42 –</b> המתנגדים מצטרפים לטענות שהועלו בהתנגדות יד אליהו הירוקה</p>	<p><b>35.</b></p>
<p>אין ספק שבמסגרת עריכת תכניות להתחדשות עירונית, השינויים המתוכננים צפויים לשנות את האופי של מרקמים עירוניים קיימים.</p> <p>עם זאת, במסגרת העבודה על התכנית הזו ותכניות נוספות בשכונה נערך מיפוי של ערכים מרחביים ועקרונות מארגנים שיש לשמור עליהם בתכנון – ואלו מיושמים בתכנון עד כמה שניתן.</p> <p>כמו כן, תכנית המתאר קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/ לדונם באזור ייעוד של "בניה עירונית למגורים". במקרה זה התכנון מציע צפיפות גבוהה מהמינימום שקובעת המתאר.</p> <p>לאור מצוקת הדיור הגוברת והרצון לשמור על יחס ראוי בין שטחים פנויים לבנויים, ציפוף איכותי הוא הפתרון המתבקש.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיף 43 –</b> התב"ע קובעת צפיפות גבוהה מידי ומשנה את אופי השכונה</p>	<p><b>36.</b></p>
<p>ראו מענה לסעיף 12 בהתנגדות מס' 1.</p>	<p><b>סעיף 44 –</b> יש לאפשר חצרות לבניינים שאינם לשימוש מבני הציבור</p>	<p><b>37.</b></p>
<p><u>מענה שמאי התכנית עודד לוי:</u></p> <p>בהתאם להוראות התקינה השמאית, תקן 15 על תיקוניו, אין להעריך את השטחים שייעודם לצרכי ציבור מאחר ואינם משתתפים בהקצאה והאיזון. בנוסף, אין מדובר בהפקעת זכויות שכן מדובר בהפרשה לצורכי ציבור מתכנית כמתחייב מכל תכנית המעצימה זכויות. יש לבצע הפרדה בין</p>	<p><b>סעיף 44 –</b> שווי זכויות החצרות למבני ציבור לא הוערכו בטבלאות השמאיות. מדובר בהפקעת זכות לטובת אחד מהבעלים, ללא תשלום תמורה, שכן העירייה נמנית על הבעלים.</p>	<p><b>38.</b></p>

<p>זכויות העירייה מתוקף היותה בעלים של הקרקע הסחירה לבין זכויותיה כרשות מקומית שמחובתה לתת מענה לצרכי ציבור.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	
<p>כאמור, התכנית אינה מגדירה את התמורה לבעלים, אלא קובעת סל זכויות בנייה כולל המוקנה לקרקע בתחום התכנית. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי בינוי, שהעירייה ועזרה וביצרון יהיו צד לו. כמו כן, התכנית לא מציעה תכנון מפורט ברמת מיקום הדירות.</p> <p>כל נושא מיקום דירה פרטני והיקפי התמורה, אם בשטח ואם בסוג הדירה (גג / קרקע וכו') ידון ויקבע במסגרת המו"מ הנכסי עם היזם העתידי.</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיפים 45 עד 47 –</b></p> <p>אין בתכנית התייחסות למיקום הדירות בפועל של הבעלים הקיימים אלא מפנים למו"מ כלשהו עם יזם כאשר במובלע לחברת עזרה וביצרון עדיפות בבחירת התמורה.</p> <p>אין התייחסות לשאלת כיווני האוויר של דירות הבעלים.</p> <p>אין התייחסות לשאלה האם המתנגדים יקבלו דירה בקומה האחרונה ומרפסת גג ואין התייחסות לשווי הדירה הנוכחי לאור מיקומה ומרפסת הגג.</p> <p><b>39.</b></p>
<p>סעיף 6.6 (ס"ק 12) להוראות התכנית קובע כי – תנאי להיתר היא חתימת הסכם בין היזם לבין עיריית תל אביב לנושא <b>סבסוד</b> דמי ניהול ועד הבית <b>לבעלי דירות ממשיכים</b>.</p> <p>נקבעו כללים ברורים למנגנון הסבסוד והם מופיעים בהסכם חיצוני לתכנית שייחתם בין היזם העתידי לבין עת"א, כבר כיום מספר רב של הסכמים כאלה נחתמו במסגרת תכניות שאושרו.</p> <p>מהות ההסכם היא שכל מי שבבעלותו דירה בפרויקט (טרם אישור התכנית) זכאי לסיוע (סבסוד) בעלויות הניהול ובלבד שהוא יתגורר בפועל בדירה החדשה. הסבסוד החודשי ליחידה הינו 250 ₪ לתקופה בת עשר שנים ובשיעור היוון של 5% (הסכום מופקד בידי נאמן במועד האכלוס ומכאן הצורך בהיוון).</p> <p><b>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>סעיף 48 –</b></p> <p>אין התייחסות חד משמעית לעלויות דמי הניהול המוטלים, לא נקבעו כללים ברורים ביחס לקרן ולא ברור מה יהיה הסכום המופקד בה ומי יהיה זכאי להנחה בתשלום השוטף.</p> <p><b>40.</b></p>
<p>מבני הציבור, על הצמדותיהם, יועברו לבעלות העירייה ולכן תחזוקתם תהיה באחריותה.</p> <p>התכנית אינה כוללת שצ"פ. לעניין השטחים המגוונים במרכז המתחם וצירי הולכי הרגל, סעיף 6.6 (ס"ק 13) להוראות התכנית קובע כי תנאי להיתר היא הבטחת מנגנון לתחזוקתם, <b>שלא על חשבון בעלי הדירות במתחם</b>.</p> <p>נושא זה יוסדר במסגרת הסכם חוץ-תב"עי עם יזם התכנית העתידי ובו יהוון סכום כסף לטובת אחזקת השטחים הפתוחים.</p>	<p><b>סעיף 50 –</b></p> <p>המתנגדים דורשים כי מלוא עלויות השצ"פים והשב"צים לאור תוספת מבני הציבור יוטלו על העירייה שהינה הנהנית העיקרית, למשל מכלל החצרות המוצמדות למבני הציבור.</p> <p><b>41.</b></p>

המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות		
ראו מענה לסעיף 24 בהתנגדות מס' 2	סעיף 51 – במועד הקיים היתה למתנגדים זכות עקרונית להרחבת דירתם עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר לפחות (ואף 140 מ"ר) וזו "הועלמה" מהמתנגדים מבלי שניתנה התייחסות.	42.
המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות		

**התנגדות מס' 4:**  
**התנגדות מהנדס העיר ואגף נכסי העירייה**

המלצה: לקבל את סעיפי ההתנגדות	מוצע לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא: <p>א. טבלה 5 – הערה ברמת הטבלה: לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר, שטח כולל (שטח עיקרי וממ"ד).</p> <p>ב. את ההערה הנ"ל יש להוסיף גם בדברי ההסבר לתכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית.</p> <p>ג. סעיף 6.6 ס"ק 1 – להוסיף: "במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע תמהיל גדלי יחידות הדיור בפרויקט, בכפוף ובהתאם לחוות הדעת היח' לתכנון אסטרטגי וגורמי העירייה הרלוונטיים".</p> <p>ד. ביחס לשימושים עבור שטחי מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 תחת הכותרת "הנחיות מיוחדות" – יש להוסיף לרשימה המצומצמת את השימושים הבאים: חברה, ספורט, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותי מנהל וחירום עירוניים.</p> <p>ה. לסעיף תנאים לאכלוס בסעיף 6.7 סעיף קטן 2 יש להוסיף להוראות הסעיף גם את "רישום בפועל בבעלות העירייה".</p> <p>ו. לסעיף רישום השטחים הציבוריים בסעיף 6.11 – יש למחוק את המלים "עם השלמת הבניה בפועל".</p>	43.
-------------------------------	---	-----

תשלומי איזון	מצב יונא								
	שווי יחסי מוצב יונא כולל מחוברים	שווי מוצב יונא (בנקודות)	החלקים המוקצים במגרש (בשבר בשוט)	תרומת הבנוי (בנקודות)	שווי יחסי יונא ללא בנוי	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' מגרש התמורה	י
	16.04338%	7,175.80	28444/90201	38.71	16.07932%	6,697.00	מגורים	101	14
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0

הדגמה לסעיף 28 לעיל למענה להתנגדויות



הדגמה לסעיף 20 לעיל. סימון ע"ג תצלום אוויר. באזורים המסומנים 1, 2 ו-3 מצויים מרבית העצים שמומלץ לבחון פרטנית.

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח)**

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות להלן ולתת תוקף לתכנית:

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא: "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית. לא יוגדרו שטחים לחלחול בתחום המדרכות". בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי לנושא הגבלת התכסית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא: "תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נתיב בלה גוארדיה.
8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית ווינגייט) – עצים מס' 124-121, 126, 128-139 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.

גיל שנהב+עירא רוזן: מציג בסקירה קצרה את התוכנית

איל רוזן: התכנית מאד חשובה ונלקח בה הליך עם התייעצות עם הציבור עם כל הצוות המקצועי

**דיון בהתנגדויות**

סטלה אבידן: לא קבלנו את הדרפט עם התשובות להתנגדויות. בסעיף 1.6 היחס בין התוכניות לבין התוכנית המאושרת לא נכתב ההופעה של תוכנית 4123 המהווה הוראות המתאריות לתוכנית זו. בעלי ענין באחד הדוחות של נבו נמצא כי 90% מהאנשים קנו את זכויות הקרקע של החכירה, ובעצם בעלי הדירות שקופים ועירית ת"א מתנהגת כבעלת הקרקע ששולחת את הרגולטור עזרה ובצרון להיות מארגן, זהו ניגוד עניינים. עזרה ובצרון שהיא המארגנת ביקשה 6 דירות לטובת עיריית ת"א שלמעשה היא הבעלים של עזרה ובצרון, זו חברה עם הרבה רווחים ולא כפי שהיא טוענת. תנועה – אול תהיה תחנת תחתית ברדיוס כתושבים אין אפשרות להגיע. אם נקח לדוגמא את ההגנה זה לפחות קלומטר וחצי, לכן

מה שמוגדר כמערכת הסעת המונים ב700 מ' לא מתקיים. בלה גארדיה שהיא פקוקה תהיה תוספת של 4000 דירות בדקתי את החניות מדובר של תוספת 4680 חניות בערך, כולל המגדל הסודי והפכתם לבנין מגורים עם 700 חניות. 2/12. באחד העררים נאמר שלא תהיה הרחבת לה גארדיה אם אין הרחבה ואין מערכת הסעת המונים והכל בשרטוט לא מתקיים. יש לנו הצעה היתרי הבניה יהיה ללא שימוש בחניות או ינתנו היתרי בניה במקביל להקמת מערכת הסעת המונים. עצים בתוכנית 4123 בדו"ח של אורבנוב כתוב יש 51 עצים לשימור ו-10 להעתקה אבל בדוח של תוכנית 4575 ע"י דורון לנגר נאמר 3 עצים להעתקה ו-142 עצים לכריתה ה51 עצים לשימור נעלמו מהדו"ח זו הפרת אמונים בנושא. הצללה - הוצגה מצגת כל החצר האחורית היא שפ"פ של בטון ובעתיד יהיו מלא דירות כלואות וזו לא בניה ירוקה. בתכנית 4123 אין חנויות וגם בדקתי בצירוי צבע של תא 5000 אין חנויות ביגאל אלון וזו חריגה. גגות ירוקים – כל המערכת הטכנית כולל אנטנות זה על הגג הירוק, הארובה של החניון עם כל הרעלים הם אל הגגות והילדים שלי לא ישחקו בגגות כי יהיו גגות שחורות לא ירוקות. בטבלה 5 שאמורה להיות המרכז במקרה של סכסוך מדובר בתכסית של 100% ובנוסף 700 מ"ר על הגגות לא מופיע בטבלה 5 כתבתם שתהיה תוספת של שטחי אחסון על השפ"פים שגם הם לא מופיעים בטבלה 5. כל התוספת לחדרים טכנים ושטחי אחסון בטח תהיה חריגה אבל התוכנית לא מדויקת בהתאם לטבלה 5. קבלנו פרוגרמה במסגרת ערר של לה גרדיה 24 וקבלנו שבמימוש פוטנציאל של השכונה יש עודפים של שטחים חומים ומימוש מלא של השכונה יש גירעון של שטחים ירוקים. הבקשה שלכם למבני ציבור 1200 היא מיותר אנחנו מבקשים להפוך לשפ"פ כי מהנתונים שלכם כי זה מה שצריך בשכונה.

אלברטו לאטס: אני מאשר את מה שנכתב בהתנגדות ולציין את ההתייחסות של מינהל הנדסה. כתושבים מהמתחמים הסמוכים אנחנו מודאגים שהעיריה לא בודקת את ההשלכות על התשתיות בכלל והתחבורה בפרט. העיריה מעמיסה בתחומי לה גארדיה אלפי דירות חדשות ובקשנו התייחסות גם לבעיה הזו וגם בערר 4123. יוסי וייס מהתנועה כתב ב2017 שנבדקת בדיקה תחבורתית לכל השכונה שגבולתייה משה דיין והמסגר ואותו דבר אושר גם בערר. מה וייס כותב "מבצעים בדיקה שכוללת את השכונה ממערב לאילון והבדיקה הזו תמליץ על חתכי הרחוב" אנחנו חושבים שהאישור צריך להיות מותנה שיבדקו את ההשלכות של התוכניות על התחבורה בכלל והתחבורה הציבורית בפרט. אנחנו מתנגדים לרישום של שטחים של המתחם לזיקת הנאה כאשר מופקעים ללא תמורה לבעלי הקנין ומתנגדים לביטול הזכויות לכל התושבים.

עו"ד פרנקל משה: מדובר בהליך כמו פינוי בינוי עם תמורות מוגבלות לדיירים, ומצד שני עשו במקביל תוכנית איחוד וחלוקה שבד"כ לא קורה השילוב של השניים כאן נעשה שילוב של השניים שלדעתי לא כדין. בנובמבר 2019 מר אלי לוי כותב שכל הזכויות בניה שייכות לעיריה בפועל זה לא נכון. זכויות הבניה לא שייכות לעיריה וזאת לאור מבצע הבעלים שכותב כי הזכויות שייכות לדיירים החוכרים "מקריא את הסעיף", הווה אומר שלעיריה במגרש של הלקוחה שלי אין זכויות בניה באופן יחסי למי שקנה את הזכויות במבצע הבעלים. לכן לומר שהזכויות שייכות לעיריה עובדתי לא נכון. מכתב מ2001 מר מתתיהו הרן מנהל דיור ושירותים בתשובה לסימוכין רשימת הזכויות לדיירים לה גארדיה 41 מצ"ב בנוסף קיימת רשימת חוכרים שלא הצטרפו הווה אומר לעיריה אין זכויות בניה באופן יחסי למי שהצטרף למבצע בעל הבית, לעניות דעתנו הרעיון שגוי. אם מסתכלים על הזכויות היחסיות של מרשתי בכלל התוכנית יוצא שהיא זכאית להרבה יותר שטחים מאשר ניתנים לה בפועל. בענין השמאות של איחוד וחלוקה היא שמאות עמ' 155 מבא"ת ספטמבר 2007

חסרה היא לא מטפלת בכיצד מחלקים את הזכויות בין בעלי הזכויות בבנין. יש בעלי דירות שקנו/לא קנו זכויות בעלי דירות שהרחיבו/לא הרחיבו הכל שונה באופן יחסי. אם יעשה חישוב למרשתי היא תהיה זכאית ליותר התמורה שהיא עתידה לקבל. ברגע שעושים תוכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הדיירים ותוכנית פינוי בינוי אתם מסמנים את הדיירים בכובע אחר. אם מדובר באו"ח אז כיזם האינטרס הוא להגדיל את הזכויות אם מדובר על פינוי בינוי ותמורה מוגבלת לבעלים האינטרס להקטין את הזכויות. לכן הרעיון של או"ח ופינוי בינוי יש סתירה פנימית. התוכנית הוגשה ע"י הועדה המקומית והיא חלק מהבעלים של הזכויות עירית ת"א עזרה ובצרון לא יכולה להיות חב' בד וגם המארגן ולא חתמנו על מסמכים. לא יכול להיות שחברת עזרה ובצרון תגבה את העלויות מאחר והיא אחת הבעלים וגם חב' בד עירונית שהאינטרס שלה לקדם את הפרויקט שלמעשה היא גוף של עירית ת"א. לא יכול להיות שהעיריה מצד אחד יגבו על ההוצאות של עזרה ובצרון ומצד שני יגבו היטלי השבחה. מעולם לא נעשתה בחירת נציגות לדיירים וכמו כן לא יכול להיות מצב שעו"ד שמייצג את עזרה ובצרון ייצג את הדיירים ויחתום כתב שיפוי ויכול להיות שהאינטרסים סותרים אחד את השני. מן הראוי שיהיו חצרות לבנין לדיירים שגרים בבנינים. מרשתי הרחיבה את הדירה שלה ויש לה מרפסת וגג ואין התייחסות בתוכנית מה המשמעות לנושא שהיא הרחיבה וכל נושא התמורה עולות בערפל בתוכנת. לפי התוכנית הקודמת היה ניתן היה להרחיב עד 140 מ"ר.

עירא רוזן: התנגדות מה"ע ואגף הנכסים. בתכנית המופקדת נשמטה התייחסות לנושא תמהיל דירות וחובת הקמת דירות קטנות. בקשנו להוסיף הערה לטבלה 5 שלפחות 20% מסך יח"ד בתוכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. בנוסף הנחנו לעגן את ההערה הזו ולהוסיף בעיקרי הוראות התוכנית וכן להוסיף התייחסות לנושא בסעיף 6.6 תנאים להיתרי הבניה. אגף נכסי העיריה בקשו להוסיף את נושא השימושים בשטחי מוסדות הציבור ולהוסיף שימושים. מיטל להבי: האם הרשימה הזו מצטרפת לרשימה הידועה, האם יש שם חינוך והשכלה וקהילה. עירא רוזן: כן

### מענים להתנגדות:

עירא רוזן: מקריא המענה מתוך הדרפט.  
**מענה להתנגדות 1 של סטלה אבידן יד אליהו הירוקה - סעיף 1** (מקריא מתוך הדרפט). הועדה המקומית יכולה להיות מגיש התוכנית ואין סתירה.  
 (מקריא מהדרפט **סעיף 2 (במענה להתנגדויות)**).  
 ראובן לדיאנסקי: זו החו"ד של היעוץ המשפטי?  
 הראלה אברהם אוזן: המענה לענין הסמכות שניתן מקובל עלי.  
 עירא רוזן: **מענה לסעיף 3 להתנגדות 1** – מקריא מתוך הדרפט.  
 (אנחנו רואים בזה את המסלול הטוב ביותר לתושבים שלא יכולים להתארגן בעצמם.  
 בחלק הדירות הדיירים הם חוכרי משנה מעזרה ובצרון ויודעים זאת.)  
**מענה לסעיף 4 להתנגדות 1** - מקריא מתוך הדרפט.  
**מענה לסעיף 5 להתנגדות 1** - מקריא מתוך הדרפט  
 אופירה יוחנן וולק: כמה אחוזים רכשו מהעיריה את זכות הבעלות?

אירית ליברמן : במתחם יש סה"כ 114 יח"ד מתוכן לא נמכרו 49 יח"ד סה"כ זכויות העיריה במתחם מהוות 43% מסך הזכויות הבניה במתחם.  
עירא רוזן : בשביל לרשום בית משותף צריך 100% הסכמה.  
דורון ספיר : וזאת על פי החוק. להתייחס לרישום בפועל.  
הראלה אברהם אוזן : לפי התקנות של איחוד וחלוקה החובה היא להתייחס למה שרשום בנסח הרישום של המקרקעין.

עירא רוזן : **סעיף 6 במענה להתנגדויות** בדרפט (ס' 1.8.3) – מקריא את תגובת עזרה ובצרון.

**מקריא בדרפט את המענה בסעיפים 7,8,9,10,11 להתנגדות מס' 1**

**סעיף 12 במענה להתנגדויות בדרפט** - מראה במצגת

עירא רוזן : מציג את נספח הבינוי המוצע בתכנית : לפניכם תכנית של קומת הקרקע בנספח הבינוי, מה שרואים הוא חתימה של קומת הקרקע היכן שבעתיד יבנו מבני ציבור. יש קו מקווקו כי יש שני תאי שטח שניתן לממש אותם בנפרד.

בתיאוריה, אם התכנית תיבנה בשלבים ניתן יהיה לבנות חצי ממבנה הציבור וכאשר החלק השני ימומש להשלים את החלק השני. כל השטח שצבוע בחרדל הוא מיועד לחצרות שיוצמדו לצורכי ציבור. עם זאת כל השטח הירוק הנרחב שהרוחב שלו הוא 20מ' ואורך 60 מ' במרכז התוכנית יש 2 חצרות של דונם מאתיים שפתוחות לכלל הציבור ולדיירי הפרויקט, ואליהן מצטרפים כל השבילים והמעברים שהרוחב המינימלי שלהם הוא 3 מ' שמצטרפים לזיקות הנאה ואלו גם שטחים פתוחים. התכנית קובעת גם חובה של הכנה ואישור של תוכנית עיצוב, לא בהכרח זה יראה כך ויהיה ניתן לעדכן את זה למיטב שיקול הדעת של המתכננים להיתרי הבניה אשר יממשו את הפרויקט.

**סעיף 13 : מקריא מתוך הדרפט**

**מציג במצגת :** יש את הקומה האחרונה שהיא קומה בנסיגה. מעל הפנטהאוס ממשיכים הגרעינים של הבנין עולים לקומה האחרונה ובין הגרעינים ניתן למלא בבניה לצרכים דוגמת חדר פעילות או חדר אחסנה והגג הזה יהיה גג ירוק זו הכוונה .

אודי כרמלי : בדיוק כמו קומת הגג בבניין העיריה.

**עירא רוזן : מקריא בדרפט סעיף 14 בטבלה מקריא את המענה**

**סעיף 15 מקריא את המענה מתוך הדרפט**

**סעיף 16 מקריא את המענה מתוך הדרפט**

אירית לבהר גבאי : הנושא של לה גוארדיה מציאת פתרון תחבורתי הולם. עשינו ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים ואנחנו מחפשים פתרון פורץ דרך לשכונה. נבחנו תרחישים שונים לפתרון ומה שמוצא ולבדוק איך אפשר לתעדף תחבורה ציבורית על פני רכב פרטי כדי לתת פתרון.

אופירה יוחנן וולק : איך אני אמורה לצאת מהשכונה?

מיטל להבי : את לא מציגה תוכנית את מציגה מחשבות.

אירית לבהר : יש לנו ידיעה ברורה מה אנחנו רוצים בשיתוף עם משרד התחבורה. אבל כרגע אין עוד תכנית מאושרת לביצוע והעדפת היא לתחבורה ציבורית .

ראובן לדיאנסקי : האם יש תכנית תחבורתית לתב"ע.

אירית לבהר : התב"ע עצמה נותנת מענה לאזור שנמצא בתחומה וכן המלצתנו כעת להפחית את תקן החנייה ל-0.8 מקומות חניה ליח"ד.

עירא רוזן: **סעיף 17 מקריא את המענה מתוך הדרפט**

**סעיף 18 מקריא את המענה מתוך הדרפט**

ראובן לדיאנסקי: כל נושא הפרדות נאמר שאפשר להרחיב לכל שטחי המסחר אז בוא נרחיב את נושא הפרדת המערכות יורחבו לשטחי המסחר.  
עירא רוזן: הנוסח שיש בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 9-1 לכל מה שקשור להפרדת המערכות נקבע להחיל את הסעיפים הרלוונטיים באותו נוסח על שטחי המסחר.

**מענה לסעיף 19 מקריא מתוך הדרפט.**

ראובן לדיאנסקי: אם ראוי לשקול הנחיה אז ראוי להחליט הנחיה. האם בתוכנית החדשה מחוייב לעשות תוכנית מקרו אקלים.

עירא רוזן: פה נערך דו"ח מיקרו אקלים.

**מענה לסעיף 20 מקריא מתוך הדרפט.**

**מענה להתנגדות 2 מס' סעיף 21-23 בטבלת המענה להתנגדויות**

מיטל להבי: למה אנחנו מערבבים שימושים או להפריד את השימושים.

עירא רוזן: התכנית נמצאת בעבודה זה כמה שנים והיא כללה גם הליך נרחב של שיתוף ציבור. העמדה העירונית היתה כזו שבמסגרתה עלה שחלק מבעלי הזכויות לא מעוניינים בקרקע למבני ציבור, אלא העדיפו שיהיו שטחים מבונים.

מיטל להבי: לקחת שטח והגדרת אותו חום ועכשיו מעל החום יהיה דיוור שיש לו שטח, למה יש דיירים שיש להם גדר.

עירא רוזן: ממשיך להקריא את סעיף קווי הבנין.

**מענה להתנגדות מס' 3 עו"ד משה פרנקל – סעיפים 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,**

**כמו במענה סעיף 12 בהתנגדות מס' 1, סעיף 38, 39, 40, 41, 42 בטבלת המענים**

התנגדות מה"ע ואגף נכסי העיריה – קבלנו את כל הסעיפים

מקריא את המלצת הצוות:

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות ולקבל חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולתת תוקף לתכנית קורא את הסעיפים המצורפים.

#### **תגובת המתנגדים**

רותי שני: אני גרה בלה גאורדיה 41 כמוני ישנם רבים ושייכים לדרום מזרח. לא קבלתי תשובה להיותי בעלת זכויות הן ברכוש המשותף והן בזכויות הבניה. אומר עירא שהם נסמכו על נסח הרשום למרות שאני פניתי לרשום את הזכויות ויש לי תיעוד היסטורי, מתעלמים מהיותי בעלים. מה שמראים כאן שהיה שיתוף עם הציבור לא נכון, אני נכחתי וצילמתי ולמעשה הגיעו 4 דיירים וכאילו שהם נציגים. אתם לא מתייחסים אליי כבעלים ולא כאזרח. אתה שואל את יועמ"ש האם מדובר על 49% שחתמו על מבצע בעל הבית זה לא נכון הבעלות הראשית היא עיריית ת"א החוכר הראשי הוא עזרה ובצרון והיתר הם חוכרים משנים ואין בכלל מספרים. שהם התחילו את התהליך היא אמרה שיש לך 81% של הסכמה כשבתחילתו של התהליך זה היה שקר והונאה. אני מצפה להתנהג בהתאם כי זה לא טובת הציבור. אל תחנקו אותי בדירות כלואות אל תגידו גגות ואין לכם פתרונות של חניה. אתה רוצה התחדשות עירונית תעשה אותה.

אבל לא על חשבונני תביאו בחשבון את האמירה כי לא היה שיתוף ציבור.

אלברט לאטס : אני מזכיר את האמירה של מר וייס מאגף התחבורה מול ועדת ערר שנערכה בדיקה תחבורתית שמתבצעת בימים אלה וזה היה לפני 3 שנים ועדיין אין פתרונות. סטלה אבידן : להדגיש שלא קבלנו את הדפרט ולמעט ששמענו אנחנו מתנגדים בתוקף, היה צריך לעשות דיון נוסף . מבקשת לרשום שמר חולדאי ישב סביב השולחן למרות שהוא לא חלק מהועדה. התחבורה- יש חלק בלה גאורדיה שנאמר שלא ניתן לעשות הרחבה ושיש רק 3 מסלולי תחבורה ולכן לא ברור איפה אפשר לעשות נת"צ. לאור השאלה של לדיאנסקי אין תוכנית תחבורתית, ולגבי הבדיקה התחבורתית עירא סתר את עצמו או שיש בהא"ת שלא קבלנו אותה או שיש לעשות בדיקות תחבורתיות, אין תוכנית תחבורתית ואין היגיון. בנושא טבלה 5 כל התוספות לבניה שלא משתקף, לא יכול להיות שתגידו שזה קנייני ולא דנים בהם, כי כל המהות של ועדת בנין ערים זה לתת זכויות קנייניות . לא מובן איך תוכנית 4123 שהצוות ומה"ע אמרו שנותנים 2 אפשרויות עיבוי או פיננסי בינוי בתוך הגשה בתוכנית אחרת ע"י הוראות המתאריות הללו. היום אתם מבטלים את המהות של 4123 כהוראות מתאריות. אין להכניס את התוכנית הזו עד שלא תהיה החלטה בוועדת ערר וזה לא מקובל. לגבי העצים לא יכול להיות שסקר עצים אח"כ המתכנן מתייחס לסקר וכל הניסיון להסביר את 51 עצים לשימור נעלמו זה לא מקובל לתנועה הסביבתית ולא מקובל על סיעות ששמו את הדגל הירוק למצע שלהם. לגבי החכירה אני קנייתי את הקרקע וכתוב במבצע בעל בית שאני קונה את השטח הדירה והיחסי ברכוש המשותף כל ההסברים של אגף נכסים לא היו כתובים לפנינו ולכן אנחנו רוצים שיהיה דיון נוסף. בנוסף הגשנו את ההתנגדות עם 15 חתימות של אנשים שגרים במתחם. ניגוד עניינים עזרה בצרון זה גוש אחד אצל קמיניץ פסלו את עזרה ובצרון כמנהלת להתחדשות עירונית כי היא חברה עירונית. עזרה ובצרון והעיריה הם היזמים בעלי הקרקע, רגולטורים מתכננים ועכשיו גם מארגנים קהילתיים. זוהי דיקטטורה שפוטיין קטן עליהם ולא נשמע קולו של בעל הנכס הקטן. כשמדברים על בית משותף אנחנו רוצים לראות תשריט של הבתים המשותפים כדי לראות שלא גונבים לנו קרקע. אנחנו דורשים לראות את הבדיקות התנועתיות שהיו או לא היו ובטח אם יש תוכנית. אנחנו דורשים ללמוד את התשובות ושהתקיים דיון נוסף.

תושב : שמואל בן ציון לה גרדיה 39 : נולדתי בבנין הזה וגם שהתחתנתי גרתי שם וגם 4 שנים האחרונות אני מתגורר. הייתי שותף לכל התהליך של עזרה ובצרון ואני נתתי להם את כל שמות ביולי הדירות ובמפגש הראשון שלהם לפני 7 שנים קבלתי מהם את כל המידע היה לנו הזדמנות לשמוע הכל שמענו את המתכננים יועץ תנועה, אגרונום והיה שיתוף עפולה מצויין. התהליך עם עזרה ובצרון הוא תהליך אידיאלי מבחינת בעלי הדירות כי יש לנו אדריכל יועץ משפטי מפקח ועשינו את כל התהליך מבלי שאנחנו מחויבים ליום. דיירים שלחו יזמים אחר תקועים עד היום. התהליך היה אידיאלי.

לגבי התמורה אני בן 70 והדירה תהיה הירושה לילדיי והתמורה היא הוגנת. לגבי הרמפות בגלל שרחי וינגייט רחי צר חשוב שיהיה 2 רמפות בכל מקרה. מכיוון שנולדתי בשכונה וטיפסתי על כל עץ בחצר שלי העצים הם בני 70 שנה ועץ האלון שעומד מול החלון שלי ומגיע ל4 קומות קרס ובנס לא קרה אסון לכן אני אומר אנשים לפני עצים.

מיטל להבי : אני מבקשת להבין את ההצגה של הזכויות של השצ"פ והשב"צ.

**דיון פנימי:**

אסף הראל : ברצוני לשבח כי זו אחת התוכניות המרקמיות הטובות והלוואי שיהיו יותר תוכניות כאלה, עבודה מאוד יפה. לגבי הגגות הירוקים אני מבין את החשש של ראובן ונכון שזה לא מובטח שלא יהיה שפ"פ אבל הפוטנציאל שמאפשרים לתושבים להרים את הכפפה - הלוואי והתממש. אם נדרוש בתוכנית העיצוב שהגגות יהיו מרוצפים ואם נקל עליהם, ונכין תשתית של ריצוף בגגות זה יעודד את השימוש הירוק.

דורון ספיר : אז תעשה תשתית של חשמל ומים בכדי שאם הם ירצו זה לא יעלה הרבה כסף. אודי כרמלי : צריך להכניס את ההערה של אסף כהערה סטטוטורית שתוכנית העיצוב הזו תראה זאת. אסף הראל : מה קורה שתוכנית המתאר פוגשת תוכנית אחרת האם היא גוברת האם זה לכל העיר. הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא פוגעת בתוכניות קודמות שקדמו לה, אבל צריך להיות התאמה. ב-4123 מדברת על מימוש תמ"א 38. 4123 לגבי הריסה ובניה מחדש היא תכנית מתארית ולגבי תוספות היא מפורטת ומה היא אמרה בהריסה ובניה להכין תוכנית והנה אנחנו בתוכנית אז ההערה הזו נכונה להכניס ליחס לתוכניות וצריך להחליף אותה ולגבי המתחם הזה היא לא רלוונטית. מיטל להבי : איך הסוגיה של החלפת תוכניות יכולה להשפיע על שאר העיר. יש האם אפשר להחליף תוכניות לא טובות ואם אפשר לקדם תוכניות חדשות מתאימות לרוח תוכנית ה-5000. הראלה אברהם אוזן : המילה להחליף מתארת בעבר היו כותבים ביטול והיום רושמים החלפה ברגע שזו תאושר בתחום שלה 4123 תוחלף.

מיטל להבי : הכלי הזה צריך לשרת אותנו. אני מבקשת פגישה על הנושא. בהדמיות התוכנית טובה. יש פער בין הדמיות לשטח. הצגת שהשביל זה הגינה, השביל מראה ש-10 מ' מרחק בין בנין לבנין זו הנחיה מחייבת? אני רוצה את זה מחייב.

גיל שנהב : יש שם 9 מ' מחייבים ובנינים 6.5 או 7.5 זה ראוי איל רונן : חלק מהמרחב הציבורי הוא המרחב בין הבנינים והיכולת לעבור בין הבנינים וחתך הרחוב בתוכנית של היום וכל יתר הבנין זה צפונה על מנת להרחיב את המדרכה. מיטל להבי : נפח בניה עצום ביד אליהו, במעברים יש 9 מ' מה הרוחב של הגינה? לה גרדיה שלא כמו קק"ל לא הפקענו ומצד שני מבססים על תחבורה ציבורית. איפה נלקח בחשבון תחבורה אלטרנטיבית היכן ממוקמת תחנת אוטובוס, נקודת העלאה והורדה של נוסעים. צריך לקדם את התוכנית לרובע שמצטרף לכל התב"עות. בנוגע לחניות תקן 0.8 באם הוא יכול לפגוע בעסקה אני רוצה תגובה. בנוגע לתקן החניה לאופניים ודו גלגלי אני רוצה שיהיה רשום בהתאם לתקן החניה הנהוג ולא לפי הארצי. כי נצטרך להגדיל את תקני החניה לדו גלגלי בעיר ת"א לפי כל התוכניות לתחבורה אלטרנטיבית שמוגשות.

דורון ספיר : בהתאם לתקן החניה לדו גלגלי הארצי או תל אביב הגבוה מביניהם. מה מגביל אותנו מלתכנן ולכן אנחנו מסתבכים במקום להגיד מה נכון לתחבורה. לא הבנתי את הסוגיה ביחס לנושא של המעמד של מגיש הבקשה ובעל הקרקע והמתאם החברתי אני סומכת על היועמ"ש שהתשובות שכתובות מבטאות את הכבוד לסוגיה הקניינית בצורה הנכונה ומענה נכון של מעד העיריה שמצד אחד מהווה אינטרס עירוני לקדם אותה.

איל רונן : האינטרס הוא ציבורי, הדירות הם לטובת השימושים הציבוריים. מיטל להבי : גם עירוני מקבלים מהשבחה ומהדירות, אין לנו אינטרסים עירוניים בשימושים ציבוריים? אמרנו תוכנית אב לרובע, תקן חניה לדו גלגלי, תכנית ספציפית לדבר הזה. בענין השפ"פים מהי קרן

ההונית של היזם האם הדירות ישמשו לקרן ולאזנה טווח ארוך ולא רק ל-5שנים? אבקש הסבר של סעיף 10 תכולת נספח הבינוי איך הוא מסנכרן .

ראובן לדיאנסקי : נושא הגג הירוק שהוא סוג של חדשנות. אני מבין את הרצון אבל אם לא נעזור לתושבים להסדיר גג ירוק זה לא יקרה. אם יש קרן ההונית אז אפשר להשתמש בה גם לבניית גג ירוק ואחזקתו. אם נכניס את המטלות לקרן ההונית את תחזוקת הגג ירוק זה יקרה. מאחר והולכים לשנות את הרחובות אני מבקש שכל מה שיקרה ביגאל אלון יקרה בהתאמה לגבי וינגייט ושאר הרחובות באזור, במיוחד חשוב לי האנרגיה המתחדשת מלבד קולטי חום וכהנה. מלבד העצים ה-17 וה-19 שנשארים כמה עוד עצים חדשים בכפוף לבדיקה שלכם המגרש הזה אמור. שאלה למתכנן לגבי הדירות הכלואות פרויקט עם 420 דירות, כמה דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד? מה הגודל שלם?

גיל שנהב : לגבי הגג הירוק זו חדשנות ולכן הכתבנו את זה כאפשרות. הצגנו זאת כאפשרות והסיבה כי לגג ירוק כזה אפשר לעלות במדרגות ולקבל תחנת מעלית. בגג רגיל הוא לא פתוח לתושבים. הפרויקט הזה נותן כאילו קומה נוספת שאסור לבנות בה דירות. צריך להיזהר לא לעשות משקלות מכבידות שהיזמים לא יעשו כי אז היזמים לא יסכימו ולא יוציאו את הפרויקט לפועל. גג ירוק העלות שלו הוא לא שונה בהרבה מגג רגיל.

דורון ספיר : האם הגג הזה יהיה מרוצף עם חשמל ומים.

ראובן לדיאנסקי : לעניות אתה לא יכול להחליט אם זה נכנס או לא נכנס לקרן.

אודי כרמלי : לולא זו היתה תוכנית ציבורית מעולם לא תפגוש פרויקט יזמי כזה כי אף אחד לא יתן את הגג שהוא השטח הכי יקר. דווקא פרוייקט ציבורי ויזמי שנותן את הגג לדיירים זו גדולתה של התוכנית. עירא רוזן : יש 2 מנגנונים שהתב"ע קובעת לסיוע בתחזוקה אחד קרן ההונית שנועדה לסייע לדיירים ממשיכים, שחוזרים לגור בבנין. מימון הפער בעלות דמי ועד הבית בין מה שהיה בעבר לבין מה שיהיה בעתיד. קרן ההונית מבוססת על מספר בעלי הדירות הקיימים כפול גובה הסבסוד כפול 10 שנים + היוון של 5% של כל 114 הדירות.

אודי כרמלי : התוכנית מייצרת בנק של כסף לתחזוקת השטחים המשותפים. הבנק משרת את הדיירים הקיימים כדי לתת תימרוץ לא לעזוב את השכונה. השקל הוא להחלפת נורה או גינן וכדי לכן בקשתי שתהיה הנחיה סטטוטורית שתשורשר לתוכנית העיצוב ולהיתר.

אסף הראל : אני מבין שלעשות גג ירוק הוא לשיקול היזם.

גיל שנהב : זו אופציה בתוכנית ולא חובה

אודי כרמלי : בטח שאנחנו יכולים להתחייב.

איל רוזן : אנחנו בעד לחייב.

אודי כרמלי : כמו שבהיתר בניה יודעים לאכוף נטיעת עצים, אפשר להתייעץ עם הרישוי להכניס הנחיה בתב"ע ברורה לפיתוח הגג זו לא בחירה.

גיליה : ניצול כל זכויות הבניה על הגג או על הזכויות – אני שואלת מה אנחנו מחייבים לבנות עוד 950 מ"י? אודי כרמלי : אם לקחת את הרעיון הזה חייבים לוודא עם הנחיה סטטוטורית שאפשר לממש את זה, שבסופו של דבר שמי שנותן תעודת אכלוס רואה שההנחיה הזו בוצעה.

גיל שנהב : כמות העצים מדובר עשרות עצים חדשים. לנושא הדירות הכלואות אני לא מצטרף למילה כלואה, בכל העולם עושים דירות עם כיוון אוויר אחד, סלון וויטרנה וממ"ד עם מטר מרובע שאסור לבנות לו שני חלונות ולכן דירה של 2 חדרים בקומה יהיה רק כיוון אוויר אחד. מאחר ואנחנו הלכנו בשיתוף ציבור עמ' 161

בתכנון ועשינו שולחנות עגולים, יש כמה עקרונות. אנחנו לא יכולים לשמור עשרות עצים ורק ביגאל אלון אפשר להוסיף 9 עצים אבל בשאר הפרויקט לשמור עוד עצים אז לא יהיה פרויקט. גם בנושא החילחול חילחול בבניה מרקמית זו משימה מורכבת, לכן 85% חילחול צריך להיות המקסימום אחרת הורגים את התוכנית. נושא תקן החניה שנדון בקרב התושבים הרבה, אנחנו מבקשים בשם התושבים חניה 1 לכל יח"ד ולא 0.8. חלק מהדיאלוג היה עם משפחות שעשרות שנים היה להם גינות אבל היה דיאלוג שמי שירצה לרכוש גינה 30 מ"ר בשטח הפרטי מוגבל משהו כמו 20 ד' של 30 מ' גינה שיהיה לאפשר זאת. גיליה: מחלוקת נוספת נושא של השימושים של השטח הציבורי לאורך התהליך ודובר עם התושבים שיהיו שימושים לחינוך וקהילה ולא תהיה הרחבה של השימושים שיכולים להיות מטרדיים כמו שימושי חירום תפעול או תחנת תברואה. לתושבים מאד חשוב ולאור הבינוי המרקמי הם מבקשים שישאירו את השימושים כמו שהוצגו עד כה.

ליאור שפירא: למי יש מחלוקת עם המדיניות העיריה של 0.8. ראובן לדיאנסקי: אם יש כיוון של מדיניות תקן חניה שמינהל הנדסה ממליץ עליה וגם חברי הועדה שיתכן ילכו בעקבותיה, כיצד זה עומד בקנה אחד עם חברת בת עירונית שהיא 100% בבעלות העיריה מגישה התנגדות לעמדת העיריה שראש העיר מניף בדגל של תקן 0.8 ואתם מבקשים אחד. אודי כרמלי: עזרה ובצרון עובדים עם תושבים ומייצגים אותם. מיטל להבי: האם אתם מבטלים את הרמפה? אומנם היה דיון על 0.8 והקטנת תקן החניה אבל גם נאמר שלא נפתח היתרים של התקופה הזו וזה יהיה לתב"עות עתידיות, השאלה כאן אם הפרויקט התגשם. אודי כרמלי: המלצת מה"ע היא 0.8

ראובן לדיאנסקי: הפרויקט יוכל לצאת לפועל עם תקן 0.8? גיל שנהב: אנחנו חושבים שכן. תכנון רמפה ברח' וינגייט ויש תכנון חליפי. יש אפשרות ליישם את הפרויקט בשלביות התוכנית מאפשרת את שתי החלופות. בין התושבים יש התלבטות, אפשרנו את הגמישות. לגבי הגינה הרחב הוא 20 מ' במקום הצר ואורכה 50 מ' במקום הזה ו60- מ' במקום הזה 9 מ' בין המעברים ובבנינים מרקמיים עד 8 קומות זה לגיטימי. העלאה והורדה של נוסעים (מצביע בתשריט את המקום) והרחבת את זיקות ההנאה 7.5 מ' רוחב המדרכה לתחנת העלאה והורדה.

ראובן לדיאנסקי: אני מבין שיש בעיה עם החלחול גיל שנהב: 85% מרתף 15% מים לחלחול, אסור להגביל את זה כי זה יגרום שזה יהיה יותר מ15%. דורון ספיר: 15% חלחול בתחום התוכנית

אורלי אראל: העמדה שלנו שזה כופר הפקעה במקום הפקעה, לכן השימושים צריכים להיות לפי הצרכים העירוניים שהעיריה צריכה ולא להגביל את זה ולא רק לתרבות וכד' ואולי נצטרך משהו שהוא לא עירוני. הראלה אברהם אוזן: בסעיף כתוב במפורש כי יוקמו השימושים הציבוריים המותרים הם: חינוך תרבות וקהילה בלבד. קהילה זהו שימוש רחב, אך משרדי עיריה, ושירותי חירום לא נכנס. לזה נדרש בפרסום 106 ב'.

איל רונן: אפשר להכניס את כל מה שלא יחייב 106 ב' הראלה אברהם אוזן: תשאיר את מה שיש.

ראובן לדיאנסקי: האם 0.8 זה הוא תקן לחניה שיהיה כלכלי, האם הפרויקט עדין יוכל להתקיים? גיליה: עזרה ובצרון באה להשמיע את קול התושבים שבקשו חניה 1 אסף הראל: הבקשה של הדיירים לחצרות איך היא נענתה

עירא רוזן: המדיניות העירונית לא לאפשר הצמדה, אלא מרפסת בקומת הקרקע בחתימת המרפסות מעליה.

דורון ספיר: האם זה כלכלי לגור ביד אליהו כי היום תקן החניה הוא אפס? אביגדור: מקום חניה לדירה הוא גם ענין קנייני ולא רק תכנוני ואני אומר לכם שבעוד 8 שנים שווי חניה בת"א יהיה שווה ערך לחדר בת"א, זה יגרום להעלאת יוקר המחיה.

דורון ספיר: יש חו"ד הצוות שמונחת לפנינו לרבות השינויים שנרשמו. מה לגבי הגגות?

עירא רוזן: חיוב וקביעת סעיף סטטוטורי לגבי חיוב הקמת הגגות הירוקים ולהטמיע את התשתית הנדרשת להפעלתם, כגון מים וחשמל. יש להוסיף למסמכי התכנית.

הפרדת מערכות בין מגורים, מסחר ושטחי ציבור שזה סעיף 18 במענה, ראובן לדיאנסקי: כל מה שקשור במרחב הציבורי כל מה שקשור במתקנים שיהיה תואם.

דורון ספיר: להכניס את נושא החילחול 15%.

דורון ספיר: לקבל חלק מההתנגדויות כפי שפורט במענה להתנגדויות

רוזן עירא: לנושא השימושים המותרים בשטחי הציבור, ממליצים שלא לקבל את הנושא הזה בהתנגדות מה"ע (סעיף 43 סעיף קטן ד' במענה להתנגדויות) ולקבל את יתר הסעיפים בהתנגדות מה"ע.

מיטל להבי: מה שמנחם אותי שיהיו גגות ירוקים

**הצבעה:**

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי - פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0009-20'ב' מיום 10/06/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לתקן את מסמכי התכנית כמוצע להלן, לקבל חלק ההתנגדויות בהתאם להמלצות המפורטות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא: "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית". בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי בהוראות לנושא הגבלת התכסית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא:  
"תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליח"ד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי ויהיה תקן מינימום. מקומות חנייה לנכים יהיו בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נת"צ ברח' לה גוארדיה.

8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגוון לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר.
- בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.
11. יש לנסח הוראה לעניין הפרדת מערכות המסחר, ממערכות המגורים ומהשימושים הציבוריים, בדומה להוראה בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לשטח המסומן בהנחיות מיוחדות" ס"ק 5.
12. יש להוסיף הוראה מחייבת לנושא תכנון ומימוש הגגות הירוקים הפעילים. על ההוראה לקבוע הנחיות לתכנית העיצוב, לתנאים להיתר הבנייה ולתנאים לאכלוס.
13. יש להוסיף הוראה לסעיף שעניינו תכנית העיצוב, בנושא קביעת יחס ומרחקים בבינוי העתידי, שמטרתם למזער עד כמה שניתן את הפגיעה מהצללה בתחום התכנית ובסביבתה.
14. לקבל התנגדות מה"ע ואגף נכסי העירייה, למעט סעיף 6 להתנגדות שעניינו רשימת השימושים הציבוריים המותרים בשטחי הציבור הבנויים בתכנית. סעיף 4.1.1 ס"ק 1 בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" יישאר בנוסח שהופקד.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

#### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

1. לאור השינויים בבינוי בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מומלץ לפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק בהתאם לשינויים המצוינים לעיל. מומלץ לפרסם לבעלי הזכויות בתחום התכנית, למגרשים הגובלים ולמתנגדים.
2. יש להגדיר את העצים מסוג פיקוס קדוש ופיקוס השדרות מס' 123, 137 ו-138 כעצים לשימור ולעדכן את נספח העצים בהתאם.
- א. יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין הבינוי **מעל ומתחת לקרקע** לבין כל אחד מהעצים האלה ולהבטיח מרחקי בטחון בהתאם לחו"ד האגרונום לעצים הנוספים לשימור.
- ב. יש להוסיף לס' 6.6 ס"ק 1 להוראות התכנית חובת הכנת פרק "עצים לשימור" כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. כחלק מהפרק, יש להכין באמצעות אגרונום מומחה לעצים, "מסמך/מפרט מיוחד לשימור עצים" שייסקור את הנושאים הבאים: סקירת מצב קיים של שורשי העצים, השלד ונוף העץ וכן, המלצה על אזור שורשים מוגן מינימלי ואופן פיצוי העץ בבית גידול חלופי כולל תוספת נפח מצע השרשה, תמיכה פיזית ומערכות ניקוז, השקיה ואוורור בהתאם לצורך.
- ג. במסגרת הפרק "עצים לשימור" בתכנית העיצוב תהיה חובה להציג תכנון מפורט להרחבת בית הגידול (כולל שימוש במרחב המדרכה הציבורית הסמוכה למיקום העץ) בהתאם לתשתיות עירוניות (קיימות ומתוכננות) ולקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא בתי הגידול ועם תיאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות.

3. מובאות בפני הוועדה שתי חלופות בינוי המממשות את החלטתה, ללא פגיעה בזכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור שאושרו בתכנית המופקדת ותוך הגדרת 14 עצים לשימור וצמצום התכסית הבנויה. שתי החלופות מקיימות את העיקרון לפיו מרבית המבנים בתחום התכנית הם מבנים גבוהים ולא מבנים רבי קומות, שתחזוקתם ובנייתם יקרות בהרבה. בהינתן התנאים הללו, היכולת לממש את חובת הגגות הירוקים בלי לפרוץ את מגבלת הגובה היא מוגבלת וממומשת באופן חלקי בחלופה ב' בלבד. להלן החלופות:

6. נוספת קומה על שורת המבנים בדופן רח' וינגייט. כך שמלבד המגדל בפינת לה גוארדיה/ יגאל אלון והמבנה שבו ממוקמים שטחי הציבור הבנויים, כלל המבנים בתחום התכנית יהיו בני 8.5 קומות. המבנים על לה גוארדיה מעט גבוהים יותר משום שיש להם קומת קרקע מסחרית גבוהה. כמו כן, לא ניתן לממש את חובת הגג הירוק בלי להפוך את המבנים לרבי קומות.
7. הותרת כלל המבנים בגובה שהוצג בתכנית המופקדת והגבהת מבנה בודד בפינת הרחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי לגובה של 13.5 קומות (קומת קרקע גבוהה + 12.5 קומות). בחלופה זו ניתן לממש את הגג הירוק על המבנים הפונים לרחוב וינגייט בלבד.

התוכן	מס' החלטה
2381/תא-2021	24/02/2021
א	8 - - '21-0005
מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381	דיון על המלצה להפקדה

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מחוזית

**מיקום:**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

**כתובת:** וינגייט 1, תל אביב, מזרחית לאיילון מדרום למגדל אדגר 360



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7108	מוסדר	חלק		51-52

**שטח התכנית:** 9.676 דונם.

**מתכנן:** קיקה ברא"ץ אדריכלים

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

**בעלות:** 1. עיריית תל אביב-יפו  
2. גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (חוכרים)

**מצב השטח בפועל:**  
אתר בנייה פעיל

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000 לפיה המגרש מצוי באזור מע"ר מטרופוליני

**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה:** תא/2381 א'

**יעוד קיים:** פארק תעסוקות עם שימוש לשפ"פ, דרך מאושרת ודרך משולבת.

**שטח התכנון:** 9.676 דונם

**זכויות בניה:** שני מבני מגורים בני 30 קומות סה"כ כ-62,896 מ"ר על-קרקעי ובבסיסם שטח ציבורי מבונה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות.

**היתר בנייה בתוקף:**

- במגרש קיים היתר בנייה תקף מס' 1060-20 מיום 28.12.20 שמממש את זכויות הבנייה כפי שנקבעו בתכנית התקפה תא/2381 א' ואושרה להם תכנית עיצוב אדריכלי תעא/1/2381 שאושרה ביום 08.01.2020.
- ע"פ היתר הבנייה ניתן לבנות 704 יח"ד בשני מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל קומת קרקע חלקית כפולה (352 יח"ד בכל בניין).

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

1. חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' של מגרש 3 בתכנית א/2381 לשני תאי שטח לשם יצירת תא שטח עצמאי ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-2.6 דונם במקום שפ"פ, דרך משולבת ודרך. על תא שטח זה ניתן יהיה לבנות מבנה ציבור בן 6 קומות בשטח בנוי של כ-6,900 מ"ר.
2. לתא השטח ביעוד הציבורי יהיו הוראות לנושא רישום תלת ממדי, כאשר התכנית תגדיר מתחת לחלק ממנו חלקה תלת מימדית שבה יתאפשר שימוש לחניה פרטית, מחסנים ומערכות בעבור מבני המגורים שבתא השטח.
3. הגדרת 3,000 מ"ר עיקרי (כ-4,200 מ"ר שטחים כוללים) לדיור להשכרה ארוכת טווח ע"פ תנאים שייקבעו בהסכם בין היזם לעיריית ת"א-יפו.
4. יתווספו 48 יח"ד דיור להשכרה ארוכת טווח בשתי קומות טיפוסיות לכל מגדל בלי לעבור את מגבלת הגובה הקבוע בתכנית התקפה 2381 א'. בסה"כ תותר הקמת 752 יח"ד במבני המגורים, מתוכן 78 יח"ד יוגדרו להשכרה ארוכת טווח.
5. תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים ו-800 מ"ר שטחי שירות להשלמת בינוי מתאר קומות הקרקע בשל השינוי בבינוי ביחס להיתר הבנייה ומיקום שטחי הציבור בתא שטח נפרד.

**פירוט יעדים/שימושים:**

**תא שטח 2 - מגרש למבנה ציבור**

1. שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ', לרבות שימושי קהילה, רווחה, חינוך, תרבות, ספורט ודת.

2. שימוש סחיר הנלווה לשימוש ציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי.
3. בתת-הקרקע יותרו חניות ציבוריות ופרטיות בתחום החלקה התלת ממדית.

**זכויות בניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%		מ"ר
	בהתאם לחלקה התלת ממדית ולהיקף הזכויות המאושר בתכנית צ' בחלקים של תא השטח שמוחזק לחלקה התלת ממדית.	70	1791	5116			200	5116	מבנים ומוסדות ציבור
400	28624	327	22,878	44,218			611	44,218	מגורים ותעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**נתונים נפחים:**

**מגרש 2 – מבנים ומוסדות ציבור:**

**מספר קומות:** מעל הכניסה הקובעת: 6 . מתחת לכניסה הקובעת: 6.

**תכסית:** 60% כולל בליטות וגזוזטראות, ולא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

**קווי בניין:** על קרקעיים - קדמי 0 מ', אחורי 4 מ', מזרחי - 15 מ', מערבי 0 מ'.

תת-קרקעיים – למגרש המגורים (מגרש 3) נשארו כפי שהוגדרו בתכנית תא/2381 א גובה מבנה הציבור: עד 32 מ'

**מגרש 3 – מגורים ותעסוקה:**

**מספר קומות:** מעל הכניסה הקובעת: 32 . מתחת לכניסה הקובעת: 6 .  
גובה: 123 מ'

**תכסית:** ע"פ היתר מס' 1060-20

**קווי בניין:** מגרש 3: על קרקעיים - קדמי 2.5 מ', אחורי 0 מ', מזרחי - 15 מ', מערבי 0 מ'.  
תת-קרקעיים

תא השטח למגורים – קווי הבניין נותרים בהתאם לתכנית התקפה 2381 א'.  
תא שטח למבנים ומוסדות ציבור – בהתאם ליתרת השטח מעבר לגבולות החלקה התלת ממדית.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

1. מוצעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל למגרש 3 דרך מגרש 2 למבני הציבור המוצע בתכנית, כדי למנוע את ניתוק מגרש המגורים מרח' וינגייט. בנוסף, תירשם זיקת הנאה בין על הקרקע של המגרש בייעוד ציבורי לבין החלקה התלת ממדית לטובת העברת תשתיות ככל שיידרשו.
2. התוכנית מגדירה 3,000 מ"ר עיקרי מהשטחים העיקריים המיועדים לשימוש למטרות עירוניות בתכנית התקפה לדיור להשכרה ארוכת טווח ב-2 קומות טיפוסיות למבנים במגרש 3, מבלי להוסיף לגובה המירבי המותר בתכנית התקפה.
3. שטח החניון הפרטי תחת למגרש 2 ירשם ברישום תלת ממדי ביעוד מגורים תלת ממד.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

התכנית גובלת ברחוב וינגייט הכולל שביל אופניים ומציעה רצועת דרך משולבת לביטול, כמו כן נספח התנועה של התכנית מציעה חתך חדש לרחוב וינגייט בתאום עם מחלקת תנועה של העירייה.

**עיצוב:**

חשיבות גבוהה לנצפות גג מבנה הציבור ממגרשי המגורים הסמוכים לכן ישנה הנחיה שיתוכן כחזית חמישית. כמו כן ניתנו הנחיות מיוחדות לחזית הצפונית הפונה למגרש המגורים השכן.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

קביעת חתך רחוב חדש לרחוב וינגייט ושילוב שביל אופניים.  
רוחב זכות הדרך ברחוב וינגייט יהיה 24 מ' ויכלול נתיב נסיעה לכיוון ונתיב חנייה לכל כיוון, שביל אופניים בדופן הצפונית ומדרכות רחבות.

מקטע רח' אנילביץ' המחבר בין רח' השלושה לרח' וינגייט יפותח בהתאם לתכנון אגף התנועה.

**טבלת השוואה:****מגרש 2 בתוכנית המוצעת**

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
270%	לא בנוי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6,907 מ"ר	לא בנוי	מ"ר	
	לא בנוי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	לא בנוי	מ"ר	
6 קומות	לא בנוי	קומות	גובה
32	לא בנוי	מטר	
60%	לא בנוי		תכסית
15 (לפי ההיתר במבנה המגורים)	15 (לפי ההיתר במבנה המגורים)		מקומות חניה

**מגרש 3 בתוכנית המוצעת**

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
938%	879%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה למגורים
4,200 מ"ר (מתוכם 4,200 מ"ר לדיור להשכרה ארוכת טווח)	62,896 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
32 קומות	30 קומות	קומות	גובה
123 מ'	123 מ'	מטר	
			תכסית
לפי ההיתר במבנה המגורים	לפי ההיתר במבנה המגורים		מקומות חניה

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)**

התכנית המוצעת היא תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות הוועדה המחוזית, זאת כדי לא לפגוע בהיקף המגורים שאושר במסגרת התכנית הראשית תא/2381 משנת 2001 שאינו עומד בהגדרת תמהיל השימושים של תכנית המתאר תא/5000 בייעוד מע"ר מטרופוליני.

התכנית מייצרת תא שטח עצמאי לצרכי ציבור בהיקף של כ-2.6 דונמים שיאפשר את הפרדת השימושים הציבוריים ממבני המגורים כפי שהוגדר בתכנית תא/2381 ותשפר משמעותית את איכות שטחי הציבור ותפעולם. כמו כן, התכנית משפרת את התועלת הציבורית של הפרויקט ע"י תוספת 48 יח"ד לדיור בהשכרה ארוכת טווח. סה"כ, יהיו בפרויקט 78 יח"ד להשכרה ארוכת טווח מתוך 752 יח"ד.

בנוסף, זו התכנית הראשונה בת"א-יפו ובין הראשונות במדינת ישראל, שקובעת הוראות לרישום תלת-ממדי שנועדו לאפשר את הפרדת ייעודי הקרקע בין השטח למבנים ומוסדות ציבור לבין חניון מבני המגורים.

אנו ממליצים על קידום התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בכפוף לתנאים ולשינויים הבאים:

1. בשל דרישת העירייה לשינוי הבינוי המוצע בתכנית זו לצורך בינוי ציבורי מיטבי, מומלץ כי עיריית תל אביב-יפו, תתחייב לשאת באחריות בגין תביעות עתידיות מכח סעיף 197 לחוק הנוגעות למבנה הציבורי בלבד, והכל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
2. גובה מבנה הציבור – סוכם כי מבנה הציבור יוכל להגיע ל-6 קומות. דרישת מח' התכנון היא כי גובה המבנה יוכל להיות 32 מ', לא כולל מעקה הגג ולא 23 מ' כפי שמוצע. זאת, כדי לאפשר קומות גבוהות במבנה הציבור העתידי לטובת אולמות ושימושי ציבור נוספים המחייבים גובה קומה רב מהמוצע.
3. יש להעביר ולאשר טבלת הקצאה ואיזון עם גורמי המקצוע בעירייה.
4. יש להטמיע את כלל הערות גורמי המקצוע העירוניים, לרבות הערות השירות המשפטי, אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0677997 תא/4836 - בית קברות טאסו	24/02/2021
דיון בהפקדה	9 - - '21-0005

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

**מטרת הדיון:**

בהמשך לפרסום סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, מתאריך 3.1.2019, התכנית מובאת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך המלצתה להפקדה בסמכות מחוזית.

**מיקום:**

חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון במערב - רחוב תל גיבורים

**כתובת:** רח' תל גיבורים 11



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1	חלק מהגוש		7064

**שטח התכנית :** כ-81 דונם

**מתכנן :** ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו

**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**בעלות :** המדינה, העירייה, וואקף/אפוטרופוס לנכסי נפקדים ובעלים פרטיים.

### **רקע כללי :**

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (בשטח של כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00. פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים.

כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשייה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תבצע ביחס למחצית החלקה המזרחית (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך.

במקביל לקידום ההפקעה סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), בסמכות הועדה המחוזית.

### **מצב השטח בפועל :**

#### **תיאור מצב פיסי קיים :**

השטח משמש כבית עלמין, המשרת את הקהילה המוסלמית ביפו.

בתחום בית העלמין כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים בעשרה מוקדים שונים, וכ-58 ד' פנויים מקברים (שטח בור, שטח מגוון, מיסעות ושבילים). לאחרונה נעשתה ע"י הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה.

בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפניה הצפון מערבית של בית הקברות, בצמוד לכניסה לבית הקברות, נמצא מבנה היסטורי נוסף המשמש כיום כמפעל למצבות. גם לגביו נערך סקר שימור בימים אלו.

בצמוד לגדר בית הקברות ישנה דרך היקפית לתנועת רכבים, אליה מתחברות ארבע דרכים פנימיות, החוצות את המגרש בצורה אנכית (צפון-דרום). החלקה מגודרת בכלל היקפה.

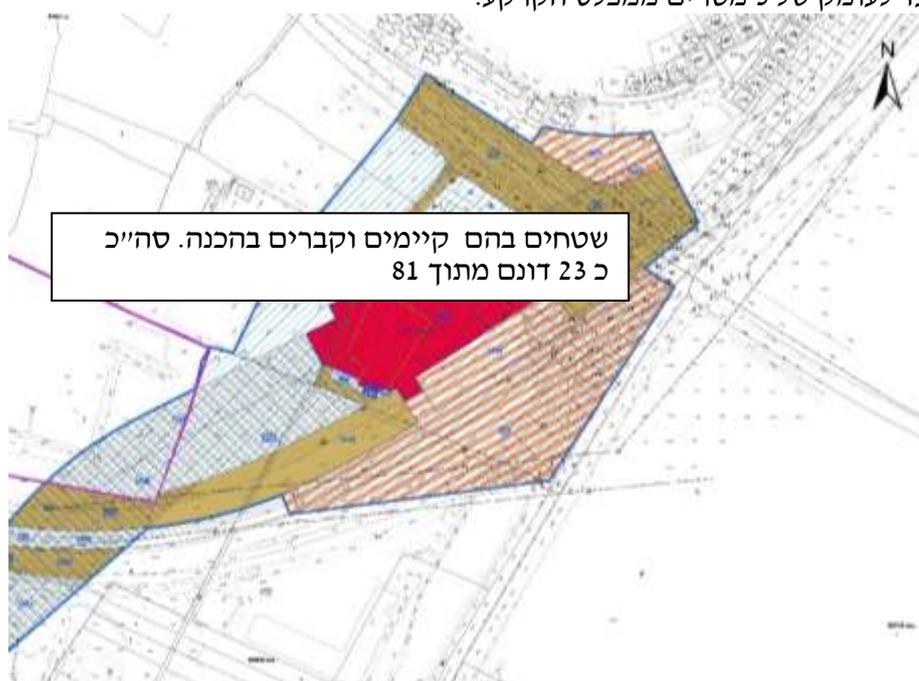


**מצב תכנוני קיים:**  
**תכניות תקפות:**

**תת"ל 101א' - מטר**

הופקדה בתאריך 19.1.2021

התכנית קובעת את תוואי קו המטר 1M ומטילה מגבלות לעניין שימושי הקרקע המותרים ועומק הביסוס עד לעומק של 5 מטרים ממפלס הקרקע.



תממ/5 – קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים :

- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מוטה תח"צ
- ציר ירוק מטרופוליני
- מעבר הולכי רגל במפלס שונה



תתל/33 – מובל לים

במסגרת תכנית להקמתה של מסילת רכבת רביעית בנתיבי איילון נדרש פתרון לניהול מי נגר בנחל איילון. הקמת המסילה הרביעית מצרה את תעלת האיילון וכתוצאה מקטינה את ספיקתו ליחידת זמן. הפתרון המקודם בימים אלו הינו של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



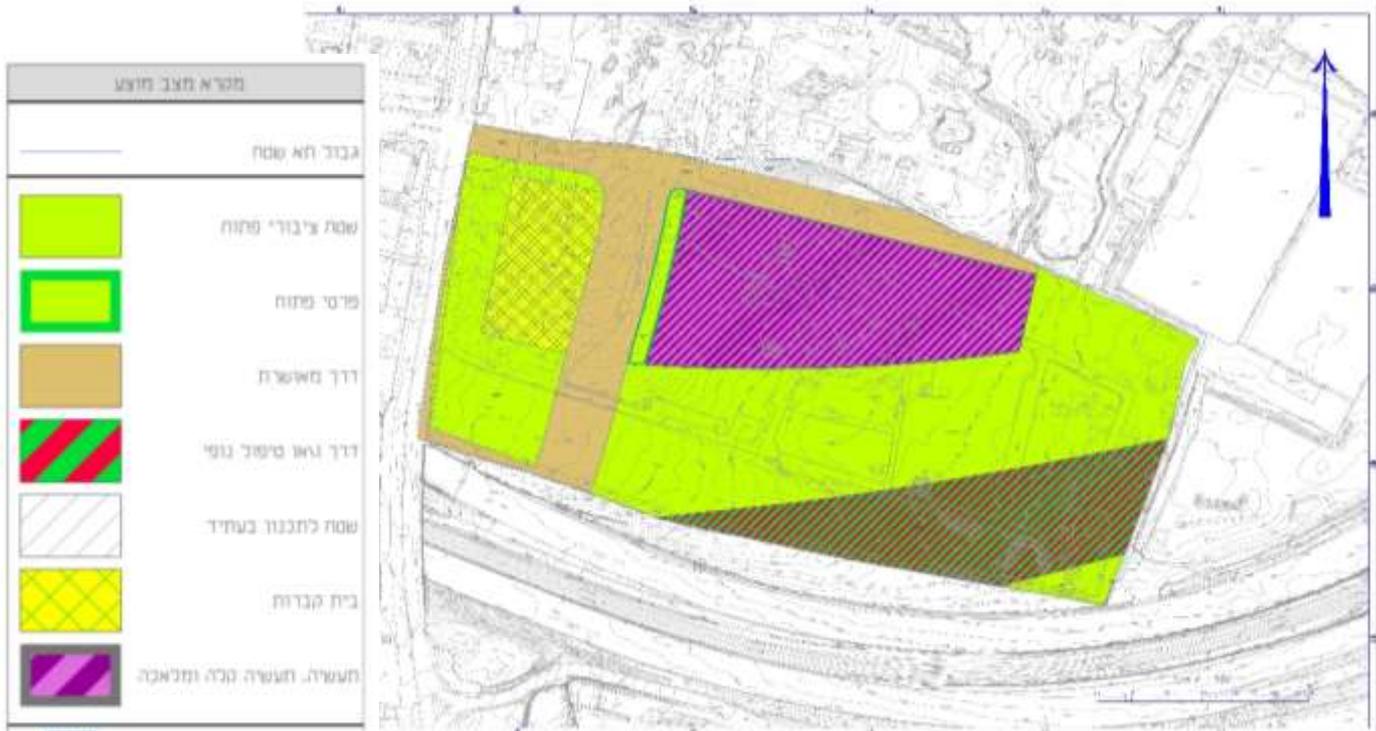
**תכנית תא/5000:**

אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית. בנוסף מוגדרים בתחום החלקה: בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני. בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.



**תוכניות מפורטות:**

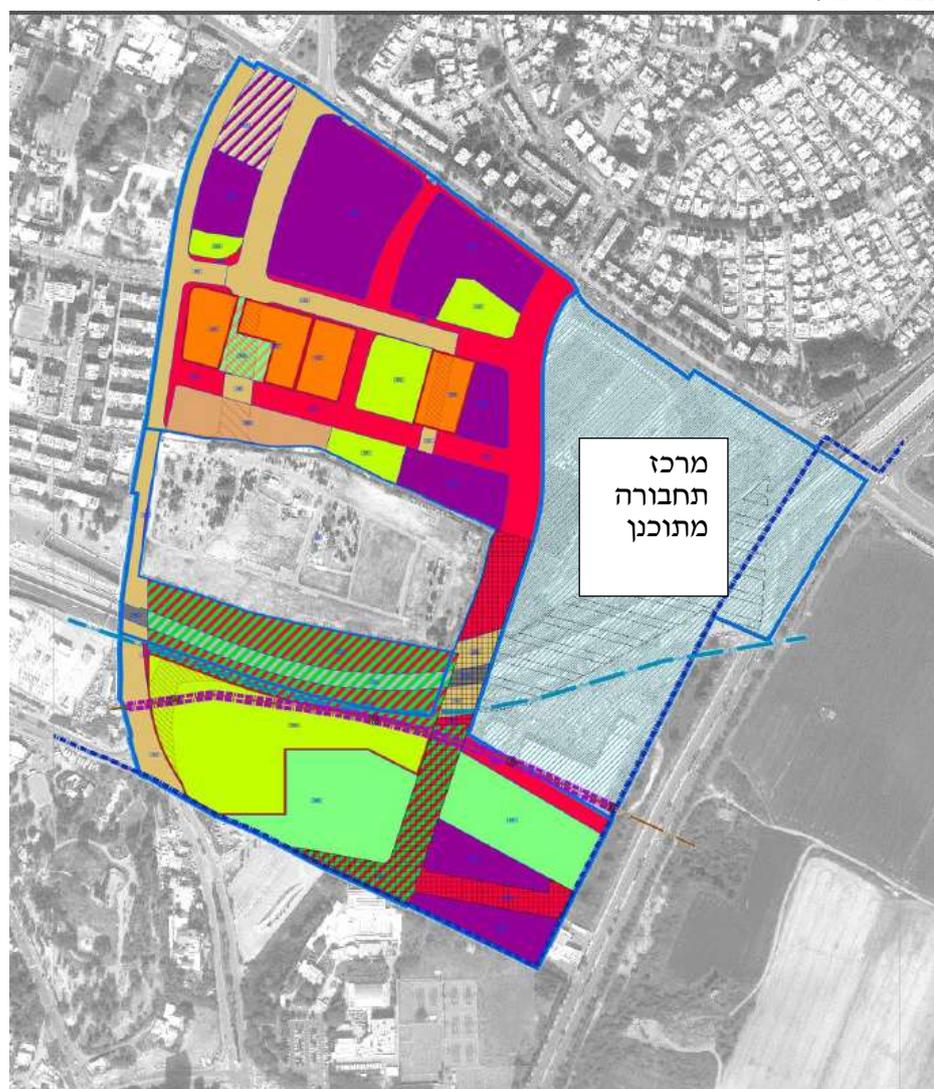
1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.



שטח (דונם) מצב המאושר	ייעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ואו טיפול נופי
1.011	שטח לתכנון בעתיד
4.848	בית קברות
15.858	תעשייה קלה ומלאכה
80.930	סה"כ שטח

**תוכניות בהכנה:**

תא/4331 מע"ר בן צבי: סביב בית הקברות מקודמת תכנית מע"ר בן צבי להקמת מרכז עירוני הכולל שטחי תעסוקה ומגורים בסמיכות למרכז תחבורה מטרופוליני. תכנון בית הקברות מקודם בתיאום עם תכנית המע"ר.



**מצב תכנוני מוצע :****תיאור מטרת התכנון :**

מטרת התכנית המוצעת היא לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית, לשינוי ייעוד בחלקה 1 בגוש 7064 לייעוד של בית עלמין לרבות שירותים נלווים, לצורך הסדרת פעילותו של בית העלמין המוסלמי הפועל בתחום החלקה.

התכנית קובעת ייעודי קרקע לבית עלמין ולדרך בהתאם לגבולותיהם בפועל. התכנית קובעת מבנים לשימור ומציעה את שינוי מיקום הכניסה ברכב לבית הקברות ומאפשרת מספר כניסות להולכי רגל, כמו כן התכנית קובעת את מהלך התנועה בתחום בית הקברות להולכי רגל ולרכבים וקובעת תוספת זכויות עבור מבני דת ושירות ושימושים ציבוריים. נקודת המוצא לתכנון מתייחסת למיקום הקברים והמבנים הקיימים בתחום החלקה. שיטת הקבורה המוצעת הינה של קבורת שדה (מת בודד בקבר, ללא קבורה בקומות או בקירות). בתחום בית הקברות כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים ומבנים, וכ-58 ד' פנויים מקברים. בשטחים אלו קיימים קברים בקבורה מפוזרת, מוערך כי קיימת תוספת פוטנציאלית לכ-1,185 קברים נוספים. ביתרת השטחים הפנויים (כ-40 דונם) מוערך כי ניתן להכיל כ-7,700 קברים. פוטנציאל בית העלמין הוא לתוספת של כ-8,890 קברים סה"כ. כל זאת, מבלי לקחת בחשבון אפשרות לשימוש חוזר בקברים (כמותר בדת המוסלמית). עמידה בדרישות תמ"א 19 : קיבולת בית העלמין תואמת את דרישות תמ"א 19 למתן מענה לתקופה של 25 שנה לפחות.

התכנית תכלול נספחים מנחים, אשר יפרטו את מיקום מתחמי הקבורה, שלביות פיתוחם, מיקום מבני דת, שירות וציבור, מתקני תברואה, תשתיות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, הסדרי תנועה וכיו"ב. התכנית תקבע הוראות לשימור בית הבאר על מרכיביו לרבות מבנה קיים ברחוב תל גיבורים. התכנית קובעת הוראות לשימור עצים בוגרים בשטחה ושתילתם של עצים נוספים.

שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
80.261	בית קברות
0.446	דרך מאושרת
0.221	דרך מוצעת
80.930	סה"כ שטח



תשריט מצב מוצע



פרוגרמה

## טבת השוואה

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מ"ר	תעשייה ומלאכה
הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים):			מבני ציבור	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 150 מ"ר בכניסה הדרום מערבית (גובה- 1 ק')</li> <li>• 900 מ"ר בכניסה הצפונית (גובה- 3 ק')</li> <li>• 150 מ"ר במרכז - סמוך לבתי הבאר (גובה- 1 ק')</li> </ul> סה"כ כ-1,580 מ"ר.				

## תחבורה, תנועה, תשתיות:

בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויים דרכים חדשות בהתאם לתכנון המקודם במע"ר בן צבי.

הגישה לרכב תהיה מרחוב תל גיבורים. ויתוכנו צירי תנועה פנימיים ע"ג התשתית הקיימת וחניות לאוטובוסים ולכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן הנדרש. בנוסף, תתאפשר כניסת הולכי רגל מצפון החלקה.



בשנת 2020 נעשתה הכנה לכ - 1200 קברים בקבורה מוסדרת



תוספת קברים פוטנציאלית באזורי קבורה מפורזת

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
3. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

מס' החלטה

<tr\_yeshiva>

<ms\_yeshiva>

<seif>