

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מאושר מספר 20-0004
ט"ו אדר תש"פ 11/03/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה :
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	שפירא ליאור	
חברת מועצה	נורי מאיה	
סגנית ראש העירייה	ברנד פרנק ציפי	
סגנית ראש העירייה	אריאלי חן	
חבר מועצה	זבולון אלחנן	
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד	
סגנית ראש העירייה	להבי מיטל	
סגן ראש העירייה	הראל אסף	
חברת מועצה	קשת שולה	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה :
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע	ריטה דלל, אינג'	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	מירי אידלסון	
מנהל תחום מקרקעין	דני ארצי	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן	
מנהלת לבינוי ופיתוח	אורית בן אסא	
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד	
נציג החברה להגנת הטבע	ניר מסורי	

פרוטוקול 20-0004 מיום 11.3.2020 אושר בישיבה 20-0005 מיום 1.4.2020

למעט סעיף 4 גני ילדים ומעונות יום העבודה.

פרוטוקול 20-0004 מיום 11.3.2020 אושר בישיבה 20-0006 מיום 22.4.2020.

לסעיף 4 גני ילדים ומעונות יום העבודה



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 20-0004
ט"ו אדר תש"פ 11/03/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0003 ב מיום 26/02/2020			
הפקעת שטחי ציבור בהתאם לתב"ע 3888 - שוק הכרמל דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
הפקעת שטחי ציבור בפלורנטין דיון בהפקעה - דיון רגיל		4	2.
עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום דיון בהתנגדויות	507-0205187	7	3.
גני ילדים ומעונות יום העבודה דיון בעיצוב ארכיטקטוני		40	4.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת שטחי ציבור בהתאם לתב"ע 3888 - שוק הכרמל דיון בהפקעה - דיון רגיל	11/03/2020 1 - - 20-0004

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך ע"ש העירייה לצורך הסדרת אזור שוק הכרמל.

מיקום: סביבת שוק הכרמל



גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל/ התייחסות לבנוי	מגרש לפי תב"ע	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השלמת הפקעת "השוק המערבי" – הכולל דוכנים ומבנים קיימים כחלק מהשוק והשאריתם בשטח.	612	מבנים ומוסדות ציבור (עבור שוק)	כ-3,351	12,358	מדינת ישראל	7	7002
חלק מדרך ומבנים קיימים והשאריתם בשטח.	207	דרך					
שוק הבשר – דרכים סככות ומעברים	610 609	מבנים ומוסדות ציבור (עבור שוק)					
חלק מחניון זמני מבנה המיועד לפינוי	614	מבנים ומוסדות ציבור (מבנה ציבור)					
	202 206	דרך					
חלק מחניון זמני כביש קיים	615	מבנים ומוסדות ציבור (מבנה ציבור)					
	201	דרך					
חלק מחניון זמני	204	דרך					

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מגרש לפי תב"ע	מצב השטח בפועל/ התייחסות לבנוי
						208	
6918	1	פרטיים	918	כ-114	מבנים ומוסדות ציבור (עבור שוק)	618	מעבר בין חנויות לציר הדוכנים ב"שוק הכרמל"
7465	42	פרטיים	745	כ-36	דרך	101 (סמוך למגרש 500)	סככות בחזית הפונה לכיכר "מגן דוד"

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך ולמבנים ומוסדות ציבור עפ"י :
 "תב"ע מס' 3888 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6709 מיום 5/12/2013 ב' בטבת התשע"ד"

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 7 בגוש 7002, חלק מחלקה 1 בגוש 6918, וחלק מחלקה 42 בגוש 7465 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.

חוו"ד אגף הנכסים :

מטרתה העיקרית של תב"ע 3888 להסדיר את מעמד הסטטורי של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" על מנת שניתן יהיה לשקם ולשפץ את השוק, להעמיד דוכנים חדשים, לאפשר החלפת תשתיות וכד'.

תב"ע 3888 פותחה בראייה בת קיימא ונערך תהליך שיתוף בעלי עניין בשיתוף תושבי הסביבה, סוחרים ובעלי עניין נוספים.

בכוונת העירייה להסדיר את מעמד הסוחרים במבנים הקיימים בשוק. חלק מהשטחים הציבוריים הנכללים בתב"ע 3888 טרם הופקע, וההפקעה נדרשת על מנת לקדם את מטרות התכנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0004 ב' מיום 11/03/2020 תיאור הדיון :

אלי לוי : מדובר בהפקעת מגרשים ביעוד ציבורי במתחם שוק הכרמל. לא ניתן להמתין לסיום רישום השטחים ציבוריים בתוכנית 3888 וההפקעה נדרשת על מנת שהעירייה תוכל להמשיך לקדם את כל נושא הפיתוח והתכנון בשוק הכרמל המערבי וגם ברח' שוק הכרמל ומבוקש לאשר את ההפקעה ע"פ התוכנית. מיטל להבי : מה לגבי חלקה 7 וההתייחסות למחזיקים?

אלי לוי : חלקה 7 כוללת כמה שימושים ויעודים, חלק מהם משמשים למגורים והם נרשמו ע"ש מדינת ישראל ומגרש אחד שווק ע"י מדינת ישראל ועוד חלק קטן שרשום ע"ש העיריה. יש מגרש שאנחנו

בהתנהלות מול המנהל לגבי מימון עלויות פינוי כחלק מתנאי תכנית 3888, כל היתר המחזיקים מי שיש לו חוזה חכירה יישמרו לו הזכויות, יש מעטים דיירים מוגנים והיתר נכנסים למתווה שאושר על ידי המועצה. מיטל להבי: רק שנוודא את ההסדר.
אלי לוי: העירייה תפעל במועצה בהתאם למתווה שנקבע. יש 2 אפשרויות שנמתין למדינה שתרושם את השטח ע"ש העירייה או שנפקיע.

בישיבתה מספר 0004-20'ב' מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 7 בגוש 7002, חלק מחלקה 1 בגוש 6918, וחלק מחלקה 42 בגוש 7465 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.

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

גושים וחלקות בתכנית:

כתובת	מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
הרבי מבכרך 8	דרך קיימת	דרך	125	503	פרטית (בית משותף)	13	7083
הרבי מבכרך 10	דרך קיימת	דרך	88	500	פרטית	15	7083
הרבי מבכרך 12	גינה קהילתית	דרך, מבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	584	רשפ"ת	16	7083
בן עטר 2	גינה ציבורית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	442	הקדש בית מרחץ בריאות	61	7084
			בשלמות	4	לא מוסדרת	165	7084
סמטת אלוף בצלות 2-6	תפוס – מבנים המיועדים לשימור מגרש חניה ומבנים המיועדים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	137	פרטית	2	8987
			בשלמות	340	פרטית	3	8987
			בשלמות	926	פרטית	30	8987

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י: "תב"ע מס' 2526 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4089 מיום 04/03/1993 י"א באדר התשנ"ג". "תב"ע מס' 3847 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8407 מיום 25/08/2019 כ"ד באב התשע"ט".

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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 חלק מחלקות 13 ו-15 בגוש 7083 וחלקות 16 בגוש 7083, חלקות 61 ו-165 בגוש 7084 וחלקות 2, 3 ו-30 בגוש 8987 בשלמות, 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.

חו"ד אגף הנכסים:

בחלקות 2, 3 ו-30 בגוש 8987 קיימים מבנים המיועדים לשימור ושטח המשמש כחניון פרטי. ההפקעה מבוצעת בתיאום עם בעלי הזכויות ובקרקע. זכויות הבנייה בקרקע המופקעת ינוידו למגרש אחר בהתאם לתכנית בניין עיר שתקודם בעתיד. בגין הסדר זה נערך הסכם בין העירייה לבעלי הזכויות בקרקע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-20 מיום 11/03/2020 תיאור הדיון:

אלי לוי: תוכנית קרקעות לשטחי ציבור בפלורנטין שאושרה בוועדה, נקבעו מס' מגרשים בתב"ע 3847 שהמרנו מגרשים בייעוד של מסחר למבני ציבור ובמסגרת הזאת אישרנו אותם בתוכנית שבסופו של דבר במסגרת הסכמות והסכמים עם הבעלים אושרה התוכנית הכוללת את הפקעת שטחי הציבור. חלק ממגרש מכבי צריפין הפך להיות הגינה הגדולה ברח' בן עטר, היה הקדש עם מקווה שהרסנו אותו והפכנו אותו למבנה ציבור. כאן אנחנו מביאים לאישור הוועדה שלושה מגרשים, שאנחנו רוצים לקדם את ההפקעה על

מנת לממש את היעוד הציבורי. ברח' אלוף בצלות שנקבע כמבנים לשימור התמורה נקבעה בצורה של ניווד זכויות, המגרש בבן עטר הכולל גם את חלקה 61 בגוש 7084 במסגרת ההפקעה נחתום על ההסכם עם ההקדש ונקבל אישור של בית הדין ונוכל להפוך אותו למגרש ציבורי. כבר בשלב זה המגרש בבן עטר משמש כגינה מאוד מפותחת.

מיטל: אלוף בצלות כמה דונם אנחנו מקבלים?

אלי לוי: אלוף בצלות 3 החלקות מדובר כ-1.4 דונם בערך, המגרש השייך להקדש כולל שטח של בערך 450 מ"ר, כמו כן השטח להפקעה ברח' הרבי מבכרך כולל שטח של כ-800 מ"ר.

מיטל להבי: בערך 3.5 דונם של שטחים ציבוריים בפלורנטין.

ראובן לדיאנסקי: ראוי שנבנה את המוסד הציבורי לגובה על מנת שנוכל לפנות כמה שיותר שטחים כי באלוף בצלות כתוב דונם חמש מאות שהפרופורציה תהיה שטח גדול ומבנה גבוה.

יעקב קוטלר מאלוף בצלות: את זכויות לניוד לא מפקיעים, אתם מפקיעים את המגרש ללא הזכויות לניוד. אלי לוי: זה כתוב בתב"ע אני מפקיע את הזכויות ע"פ תוכנית צ' ואני לא מפקיע את המצב הקודם וברור שבהסכם כתוב שהזכויות הקודמות שמורות לניוד.

יעקב קוטלר: אנחנו לא מקבלים פיצוי אנחנו נשארים עם השטחים.

אלי לוי: לגבי השטח של חלקה 61 היא 442 ולא 100.

בישיבתה מספר 0004-20'ב' מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאשרת את ביצוע ההפקעה של חלק מחלקות 13 ו-15 בגוש 7083 וחלקות 16 בגוש 7083, חלקות 61 ו-165 בגוש 7084 וחלקות 2, 3 ו-30 בגוש 8987 בשלמות, 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.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0205187 תא/מק/3946 - עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום	11/03/2020
דיון בהתנגדויות	3 - - 20-0004

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

להלן סיכום דיוני הועדה שהתקיימו בעבר לגבי תכנית זו:
 17.10.2012 – הוצגה לוועדה תכנית לבניית 467 יח"ד בסמכות הועדה המחוזית. בתום הדיון הוחלט לצאת לסיור במרחב התכנית.
 24.10.2012 - התקיים סיור בשטח התכנית
 07.11.2012 - החליטה הועדה לשוב ולדון להצגת חלופות בינוי נוספות בפני הועדה.
 14.08.2013 – החליטה הועדה לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע.

מיקום התכנית: דרום שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום ושטחי פארק דרום

גבולות התכנית: במערב - רחוב חירותנו
 במזרח - רחוב שתולים
 בצפון - רחוב תמוז
 בדרום - רחוב דוחן

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6136	מוסדר	חלק מהגוש	28-35

שטח התכנית: 28,114 מ"ר

מתכנן: אדר' אילה רונאל שביל המרץ 6, ת"א-יפו.

שמאי : איל טדי הראל

יוזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל.

בעלויות: רשות מקרקעי ישראל ופרטיים

מצב השטח בפועל:

הבעלות בשטח התכנון הינה בעלות משותפת לרשות מקרקעי ישראל, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב. בחלקה המערבי של התכנית קיימת בנייה נמוכה למגורים. חלק ניכר מהדיירים בחלק זה הינם בעלים רשומים בטאבו. בחלקה המזרחי של התכנית, ממזרח לרחוב גופר, קיימת בניה למגורים ולתעשייה קלה ומלאכה. לרוב המתגוררים בשטח זה אין רישום בטאבו (רשם המקרקעין), בשטח קיימת בניה בלתי מוסדרת בשטחים הסחירים ובדרכים.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: 507-0177683, תא/5000, תמא/3/38, 507-0271700, תא/במ/2/2215 ג', תא/ע/1, תא/ח', תא/מ/1, תא/מ, תא/ג/1

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 28,114 מ"ר

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

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק 4-2.5 עד ל-15 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני).

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

יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
19.903	מגורים
0	מבני ציבור
0	שטח ציבורי פתוח
8.211	דרכים ושבילים
28.114	סה"כ

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנית:

התכנית ממשיכה בעשייה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים

פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות, שטחי הציבור, הדרכים והתווית דופן הפארק.

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה על-פי המתוכנן.
- שיקום, ציפוף ופיתוח של דרום שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
- קישור השכונה הקיימת אל הפארק והספורטק ע"י התוויית שבילים ושטחים פתוחים.
- הנעת תהליך התחדשות עצמית.
- הוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים במרחב התכנית.
- הסדרת מערך התנועה וחיבור השכונה לפארק הסמוך ולרחוב שתולים.

עקרונות הבינוי:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק', יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- יצירת מגוון של טיפוסים בנייה שונים ושטחים פתוחים שונים.
- שמירה על קישור ונגישות מהשכונה לפארק.
- הגדרת דופן לפארק ובה חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק מנחם בגין.
- ישימות כלכלית, כולל אפשרות יישום בשלבים לאור מורכבות הפינויים.

צפיפות: במגרשים בבנייה נמוכה: עד 19 יח"ד/דונם
במגרשים בבנייה רוויה: עד 35 יח"ד/דונם

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 76 מ"ר

סה"כ יח"ד: 471 יח"ד

יעוד מוצע:

שטח בדונם	יעוד קרקע
18.012	מגורים
1.578	מבני ציבור
0.869	שטח ציבורי פתוח
7.655	דרכים ושבילים
28.114	סה"כ

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 2 עד 19

תכסית: במגרשים החדשים בבנייה רוויה: עד 50%

קווי בניין: משתנה

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחה של התכנית מאפשר את חיבורם של רחובות תמוז ובדולח לרחוב שתולים. הסדרה ופיתוח הרחובות בתחומה, הקמת מדרכות ראויות, זיקות הנאה וקישוריות לפארק הסמוך.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

התכנית יוצרת מגוון רחב של אזורי בניה למגורים ומסחר כלפי פארק בגין הסמוך. מרחב התכנית יוצר מחד את הדופן לפארק והמפגש עם מגדלי שכונת הארגזים ברחוב שתולים, ומאידך, שומר על הבניה 'המפורקת' והנמוכה יותר כלפי לב שכונת עזרא.



זכויות בניה מוצעות:

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
	38491	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	21484	שטח עיקרי	זכויות בנייה למגורים
	13784		לי"ר	שטח שירות מעל הקרקע	
	ע"פ תכנית ע1		לי"ר	שטח שירות מתחת לקרקע	
	2-19		1-3	קומות	גובה
	עד 50%		עד 50%		תכסית
	5,680 מ"ר		ללא		זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור
	ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה				מקומות חניה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

Handwritten note: תל אביב יפו

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0205187	שם התכנית תא/3946 מותרים תמוז- דוחן	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	שרך התכנית אדרי אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילתי" (שערך 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	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מהוזית 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 בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית		מחול הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מס' 62 א: (ג) חוק התייכח תשכ"ח		סמכות תדח עמאות עם תוכנית מתאר כוללנית (מתוכם לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.11.2016).	תוכנית התחדשות עירונית בשטח סגול בו כ- 18 דונם. התוכנית בשטחה של רמת-פרגולנית המאפשר את מקושי הזכויות, וצורת סגור דרכים וצורתם של שטחי ציבור פתוחים
התכנית הילה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	ויהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
התייחסות במסמכי התכנית לצירים ירוקים וקדחה לפארק ללא מסמך מדיניות נפרד. התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות כמו גם שציית המחברים אל הפארק. אישור תכנית זו להקדחה מהותי אישורו של מסמך מדיניות בתחומה.	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין פארק שטחם נטו לשכנת המגורים	906 א - שטח אזרחי תכנון - יזון פארק בגוף	הוראות מיוחדות - שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בשטחה הוראות מיוחדות למתחמי החכנון.
+	+	לפי תשריט אזרחי יעד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגיש.
+	ביתרונם התכנית מוספים שטחים בייעוד שציית ומבני ציבור.	לפי תשריט אזרחי יעד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדסת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	התקבלה חוויי של תחידה לתכנון אסטריטגי בעניין הבדיקה התכנית הנדרשת בסעיף 3.2.1(א)	לפי תשריט אזרחי יעד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-n) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים- מגורים, מקבצי שימושים ראשי- מגורים 3.2.1 (א) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד במקום לבדיקה תכנית.	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה נד לשטח חגניה חסרבי.
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1.	לפי תשריט אזרחי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה נד לשטח חגניה חסרבי.
+	2.5 רחיים - מתחת ל- 0.5 דונם / 3-2.5 רחיים - 0.5-1.5 דונם / 2.5-4 רחיים - מעל ל- 1.5 דונם סעיף 3.2.4 (ב)	לפי תשריט אזרחי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	

<p>בהתאם לתכנית 19.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5</p>	<p>כלל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>בכל תא שטח מאוגדר גובה הבינוי המקסימלי הניתן לכגיה כך ששנה על מגבלת הגובה המתארית לעור זת.</p> <p>למעט בתא שטח 23 כקרן הרחובות שתולס דדוחי בו יתאפשר מבנה עד 19 קומות, מתוכן 4 בחקלה למי סעיף 62(א) (9%) לחוק</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם למסמך העיצוב העירוני: עד 15 קומות</p>	<p>מספר קומות מירבני: עד 15 קומות.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תייגה לסיבות' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>תשריטת התכנית והוראות הבינוי מנשרים על הדבלי קומות מהסביבה הקיימת (4.2.2) (3א) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) - 4.2.4 תחזית מרחביות בדבר נטיעת עצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת עצים.</p>
<p>בתחום התכנית 1.5 דונם שטח ביעוד למבני ציבור ושטחים סמוכים עבור מבני ציבור, המשולבים במבני המגורים.</p> <p>כמו כן, מוספים כ- 800 מ"ר יעד לשנייה. שטחי החקלאות לנרכי ציבור הינם ע"פ חוות דעת הינדית לתכנון אסטרטגי.</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>למי תשריט אזורי יעד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>חקנאות למרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוערה תחלים להפקידי תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ושו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>בהתאם לתכנית צי. כמו כן, תתאפשר תוספת של 1 רחיק עבור מצללות וסככות צל.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור 3.5.2 (ב) 3.1.6 (ג)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריטת כיתור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שעקב בנין סמל ימוסדי ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בנין אם ביעוד חדש ובנין אם ביעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>סעיף 3.6.13 מפרט חוראות לבני ציר ירוק עירוני</p> <p>סעיף 3.6.13 (ב) (2) באיר ירוק עירוני- האפשרות להבטוח רצועת לא בניה ברוחב של 2מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט חוראות לבני ציר ירוק עירוני</p> <p>בכל שטח התוכנית: רחוב שתולים מוגדר כציר ירוק עירוני</p> <p>רוחב דוחן כרחוב מרחב עם מסחר לעבר הסניף</p>	<p>סעיפים 3.6.18 - קביעת הוראות למרחב הציבורי ההוראות נוגעות למגוון אזורים תמאנודים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי ציר ירוק עירוני' סמוך לשטח מתנת מטרופוליני</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט חוראות לבני ציר ירוק עירוני</p>
	<p>3.6.14 רחוב שכונתי/מקומי</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לעושים הבאים: דרכים (3.8.2) תכן חניית (3.8.7) תוכן תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>בתאום חוזיר- איכות הסביבה</p>	<p>מטמטן בתקטן ותכנית</p> <p>4.4.1 (3) תמנית בעלת השפעה סיבכות בשל שימוש מסחר בקרקע.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סיבכות (4.4.1) חוות דעת סיבכות (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתמקדה (4.4.5) חסמנות לשטח מתוראות סעיף 4.4</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית קו ביוב ראשי מתוכנן ברוחב שתולים</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים תמאים: מגיש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקור (4.6.4) ביוב (4.6.5) תמסל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית משמרת ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבג.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מחוזת הסעיף	מחוזת הסעיף
סעיף קטן 4א(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן 9(א)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (חוקלות)
סעיף קטן 19(א)	קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתחום המפורט בסעיף

תצהיר ותחילומות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאחי כי התכנית היא במסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיוחד) כמסומן בסעיף 2) בסופו זה			
מחוזת היעדר			
שם זשם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אודי	052082413		30/4/19
הודתי המשפטי להעדה			
שם זשם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
יראלה אברהם אודן, שיד	2438776-9		30.4.2019

ת ממש | 2018

התקנים
בני אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מסכירות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

מומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה כי נוכח ניסוח תכנית המתאר יש לראות בתכנית זו אישור מסמך מדיניות נקודתי בתחומה בנושא צירים ירוקים בין פארק מנחם בגין ושכונת המגורים.

לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי שיתוף ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות. כפי שנקבע ב-03.12.2017 בתת הועדה לנושא שיתוף ציבור.

יש להשלים את עריכתם של עדכונים ותיקונים טכניים למסמכי התכנית כתנאי להפקדה בפועל.

בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

מיכל שרון : תוכנית תמוז דוחן שכונת עזרה, תוכנית של 28 דונם יוזמי התוכנית רמ"י. מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : הכל בהסכמה יש פיננסיים? מה צפוי שם?

אופירה יוחנן וולק : מה עם אפשרות לדב"י? לא קבלנו סקירה על התוכנית בעבר?

פאר ויסנר : ב-2012 התוכנית הגיעה לוועדה המקומית. זו אדמת מינהל שכולל תושבים שאין להם בעלות ויש שם פולשים. התוכנית לא לוקח את המורכבות של הוצאה לפועל. אני מציע לחברי הועדה לפקוד את אדמת הכשורי

עמי אלמוג : אין לו שום ענין בקרקע ולכן אין לו זכות דיבור.

פאר ויסנר : מה שמקבלים בתוכנית זו תוצאה לא טובה. לשכונת עזרה מגיע עיר עם רחובות עם בנינים של 6 ו-7 קומות כמו שחשבו שצריך להיות ולא מגדלים. הועדה לא יודעת כמה בעלי קרקע יש בשטח ויש עוד רשימה של בעלים שלמעשה אין להם קרקע שם. יש שן שבזמנו עיריית ת"א הפקיעה שהיא המשך רח' שתולים ודוחן. יש שם כמה משפחות שהם פארק. אלי לוי אמר שצריך להכניס את המשפחות לתוכנית. שהחטא שעשינו ב-2012 ולא העברנו והוחלט ללכת לכל האנשים בשטח ולראות כיצד להכניס אותם לקו הכחול. אני מבקש מחברי הועדה לקחת את הנושא ולהבין את הנושא ולא להשאיר לשלב ההתנגדויות ולנסות להגיע לפתרון מושכל. גם לתושבים שיושבים מחוץ לפרויקט וגם בפנים. אני מבקש להכניס את הפרטים ב-2012 את כל הישיבות שיוצג לחברי הועדה על מנת שיוכלו לקבל החלטה מושכלת.

עמי אלמוג : הנושא של הקו הכחול נדון עם אגף הנכסים עם אלי לוי. הנושא נדון לפני 8 שנים וסוכם. רמ"י לא יכניסו את האנשים שנמצאים בתוך הפארק לתוך התוכנית הזו מה שנקבע פה נקבע. הפארק הזה הופקע ע"י אלי לוי לפני 8 שנים זהו טיפול נפרד של העירייה. תוכנית 1358 ד' חלה מדרום אלי לוי בקש להפקיע וזה המצב. לא כל מי שיושב מסביב לתוכנית נכניס אותו לתוכנית הזו. התוכנית כבדה ועדין אנחנו מחלקים את השטח למגרשים ולשפר את העסק ולא מתכוונים לשנות את הקו הכחול.

עופר גבאי : נציג של מדאוס יש לנו 25% מהתוכנית קנינו ב-2008 את השטח ומאז אנחנו שבויים ולא יכולים לעשות כלום ומתמודדים עם פולשים חדשים שנכנסים אבל אי אפשר למשוך את יותר .

איל רונן : ביחס לדברים שצוינו. בראשית הדרפט מופעים תמצית הדיונים שהתקיימו . מאחר וחלק מהתוכניות נערכות על תקופה ארוכה והדרפטים מגיעים להיקף מאוד גדול, על כן אנחנו מציינים את המועדים ואת ההחלטות וכל מי שיבקש את הפירוט כל אחד יכול לבקש ולקבל את הפירוט והמקור.

ליאור שפירא : אם אני מסתכל על השורה המסכמת אז החלטתם לאשר ולהביא לועדה.

אורלי אראל : התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה. עכשיו התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה.

איל רונן : הגישה שהתנגדנו תמיד היתה הרחבת הקו הכחול והחלתו על תחום מנחם בגין על מנת לפתור את הבניה הלא מוסדרת והמורכבת שיש במזרח העיר. היא לא מקובלת עלינו ולא נרחיב את הקו הכחול. התוכנית השתנתה נספח הבינוי, חלוקת השטחים התאמת התשריט להוראות תוכנית המתאר, יצירת מעברים בין השכונה לבין הפארק והוספה של מפל גבהים בין דופן הבינוי של הפארק שבה יהיה נכון שחלק של הבינוי שבין מזרח העיר לפארק יוגדר ויוכלו ליהנות ממנו תושבי השכונה, ומרקם השכונתי הנמוך לא יפגע זה בבניה הגבוה.

דופן שכונת עזרה נפגשת עם פארק בגין בדופן אחת ונפגשת עם שכונת הארגזים עם בניה גבוהה. אפשר לראות את הבינוי הנמוך לאחר תהליך הפרצלציה בשכונה. והבניה החדשה המוצעה משקפת את הזכויות לבעלים וגם לבעלים הלא נוכחים וכן את החזון התכנוני לייצור דופן בנויה לפארק. מרבית הדופן בנויה כיום בבניה לא מוסדר וזאת בתחום השטח ציבורי שקבוע כתמ"מ 5/3. תוכניות הפרצלציה בשכונת

התקווה ועזרא מאופיינות בחלקות מושות היסטוריות שאין בהכרח קשר בין המחזיק בזכויות הקניין לבין המקום שבו הוא מתגורר. מטרת התוכנית להסדיר ולחבר את הקניין לבעלים. לכן המרחבים שאושרו בניה אחרי ההסדרה הקניינית יוכלו הבעלים לפנות לבימ"ש להסדיר את הבניה הלא מוסדרת ע"מ שתפונה. הבניה שלא כלולה בתוכנית היא לא באחריות התוכנית לפנות. אסף הראל: האם יש פינויים?

אודי כרמלי: בתשרי החלוקה רואים בצפון המערבי הקונספציה אומרת למרות שזו מושע לבוא לשחזר ולסדר את המגרש על פי התפיסה שלו בפועל ולא על פי התפיסה בטאבו. המטרה לא להרוס בתים אלא להסדיר לפי זיקה נכסית קניינית מובהקת לעומת זיקה נכסית מובהקת בשטח. יש שם אנשים שיושבים עשרות שנים ואין להם זיקה קניינית לקרקע. הלוגיקה היתה מי שיש לו זיקה פיזית בשטח יותר מכמה שנים שבנה את ביתו דאגנו שהקצאה שלו תהיה בהקצאה ציבורית. זאת מתוך הנחה שתהיה לו יכולת להסדיר זאת בצורה ובה אדם לא נזרק מהבית.

אסף הראל: אז כמה אנשים יש שם מה מקבלים?

אודי כרמלי: זה יהיה הסדר נכסי מול רמ"י, ורמ"י יודעת לעשות זאת הם עשו זאת בתוכניות אחרות והסדירו את זכויותיהם.

מלי פולישוק: יש להם זכויות לא מסומנות?

עמי אלמוג: הם לא רשומים בשום מקום

מלי פולישוק: אמרת שיש אנשים שיש קשר בין איפה שהם יושבים לזכויות בטאבו.

אודי כרמלי: יש קשר בין כך שהם רשומים בטאבו והם תופסים חלק החלקה. כעקרון בחלקת מושע השיוך הינו לכולם.

אסף הראל: יש אפשרות שנקבל יותר מיידע? שיציגו לנו.

איילה רונאל: כל מי שרשום בנסח הטאבו מקבל מגרש בתחום התוכנית. מתבצעת התאמה שנעשית על ידי איזון שמאי. אחרי כן יש אנשים שנוכחים בשטח ואינם רשומים בטאבו ואלו אנשים מבחינה היסטורית מתחלקים לאנשים שרשומים לפני 86 ואחרי 86. כל המגרשים הוקצו לרשות מקרקעי ישראל, כל בעלים הפרטים לא סובכו עם קרקע שמתגוררים בה אנשים. שני המגרשים הגדולים שנמצאים במזרח התוכנית הם המגרשים שמוקצים לרמ"י ובהם יש בניה הלא מוסדרת והיא תבוא להסדר בין רשות למקרקעי ישראל. היא מקבלת תכנון של 6-8 של השכונה. שאלות כמה אנשים יש שם אף אחד לא יודע. איל רונן: התוכנית תעבור את הנקודה ואת אבן הבוחן אחרי ההפקדה על מנת להביא את כל בעלי העניין שנסדיר את התחלת התוכנית היא בזמן ההפקדה שלה. התוכנית מורכבת בבסיסה ולא כוללת דיור בהישג יד.

אורלי אראל: להשית בניה של דב"י לתוכנית זה בלתי אפשרי מאחר ויכול להיות שהתוכנית היא לא כלכלית.

אסף הראל: מה עושים אם התוכנית המוצעת לא תואמת את מה שיש בשטח?

אורלי אראל: לכן מדינת ישראל לוקחת את הנושא על עצמו.

איל רונן: התוכנית מציעה 108 יח"ד תוספת ביחד למצב המאושר.

אודי כרמלי: חטיבת השטח מתונה ויודעים מה האזור שנמצא בסימן שאלה. יש הנחת בסיס היא שיש מספיק שטח לתוכנית, שהיא תשווק בצורה הוגנת לציבור.

ליאור שפירא: אז ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

אודי כרמלי: מבהיר כי בעקבות הערה של היועמ"ש לסעיף של חו"ד הצוות שבו מבוקש להסתכל על התוכנית כמסמך מדיניות.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

(דורון ספיר לא נכח בהחלטה)

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8445 בעמוד 14968 בתאריך 19/09/2019.

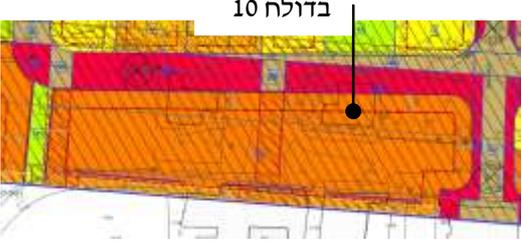
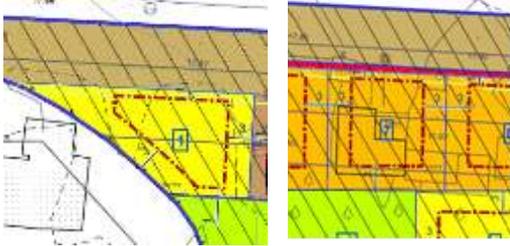
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 ידיעות אחרונות 06/09/2019
 מעריב הבוקר 06/09/2019
 מקומון ת"א 05/09/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

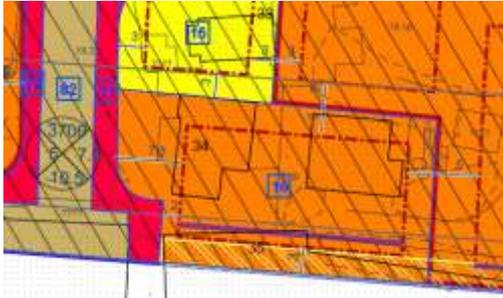
01	אורי ויוסי אברהמי - בדולח 10 תל אביב - יפו
02	רשות שדות בתעופה - נתבי"ג ת.ד. 70100 137
03	רשות מקרקעי ישראל - דרך מנחם בגין 125 תל אביב - יפו
04	דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן - דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן
05	ציון אפרת וחיים ביתלחם - דוחן 12 תל אביב - יפו
06	שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון - ד. מנחם בגין 52 תל אביב - יפו
07	משפחת ישר שמואל משה שולה - גופר 25 תל אביב - יפו
08	עקיבא ובטי ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב - יפו
09	עקיבא ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב - יפו
10	מעטוף יהונתן ואורטל - רחוב מנחם מדמון 50 תל אביב - יפו
11	מאיר כרמלה - רחוב תמוז 55 תל אביב - יפו
12	מאיר פרץ - רחוב תמוז 56 תל אביב - יפו
13	אזולאי דגנית ולירן (משה) - רחוב תמוז 56 תל אביב - יפו
14	מלכיאן יצחק - רחוב תמוז 54 תל אביב - יפו
15	עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר - מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 תל אביב - יפו
16	יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף - העליה 10 עפולה
17	זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל - רחוב בדולח 13 תל אביב - יפו
18	ימדאוס' ע"י עו"ד גיא צפרייר - מגדל צ'מפיון ששת הימים 30 בני ברק
19	שלום ושלומית קרביץ - רחוב ויצמן 13 חולון
20	זוגייר אביבה וזהבי בנימין ע"י עו"ד כהן יצחק - יגיע כפיים 2 תל אביב - יפו
21	יעקב אור (אינהסאז) - סירקין 15 חולון
22	מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן - ההסתדרות 14 גבעתיים

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
--------	-------------	---------------

<p>על פי הצהרת המתנגדים והמסמכים הנלווים יומלץ לקבל את התנגדות זו ולהעתיק את זכויותיהם לתא שטח 21 המכיל בתחומו את הכתובות האמורה. מגרש זה ישויך להם יחד עם שותפים נוספים. פגישה אישית התקיימה עמם ב- 22.10.19 וב- 23.02.20 במחלקת התכנון.</p> 	<p>בעלות המתנגדים נקבעה בתכנית המופקדת במגרשים 1 ו-7 כאשר בפועל מתגוררים בנכס ברחוב בדולח 10 מאז 1958.</p>  <p>להתנגדות צורפו נסח טאבו, תשלומי ארנונה, מים, חשמל, ואישורים נוספים.</p>	אורי ויוסי אברהמי	01
<p>לקבל התנגדות זו לקבוע את זכויותיהם במגרש 21 יחד עם שותפים נוספים ולקבוע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להתיר היתר לחיזוק המבנה בלבד.</p>			
<p>יומלץ להטמיע בהוראות התכנית ומסמכיה את הסעיפים כמבוקש ע"י הרשות ובהתאם להנחיותיה.</p>	<p>תחום התכנית ממוקם באזור הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. התכנית אינה מאזכרת תכנית מתארית זו ולכן מבקשים לשנות את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 (יחס בן תכניות), 6.3 (תנאים למתן היתר) ולהוסיף 6.14 בהתאם למצוין בהתנגדות.</p>	רשות שדות התעופה	02
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>במסמכי התכנית ובעקרונות השומה (ראו סעיף 10.2 שווי מרכיב הקרקע במצב החדש וקביעת שטח מיוחס) הובאו בחשבון מקדמי התאמה מבניה נמוכה לבניה גבוהה ויחס ההפחתה בגין הפרשי צפיפות.</p>	<p>1. בחינה שמאית בגין הפרשי צפיפות בתאי שטח 19 ו-23 צפיפות 32 ו-35 יח"ד ואילו בתאי שטח 16,20 ו-21 הצפיפות 24 יח"ד. המתנגדת טוענת כי השמאי לא יחס הפחתה בגין הפרשי צפיפות.</p>	רשות מקרקעי ישראל	03
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

<p>יומלץ להשאיר את הניסוח כפי שמופיע בהוראות התכנית המופקדת, סעיף 6.11, ללא הבדלה בין קרקעות פרטיות לאלו של רשות מקרקעי ישראל באשר להנחיות הפקעת השטחים הציבוריים.</p>	<p>2. תיקון לסעיף הפקעות בהוראות התכנית</p> <p>רישום השטחים הציבוריים (6.11) בהוראות התכנית בהתאם לנוסח זה.</p> <p>"מקרקעין המועברים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי רשות מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה"</p> <p>במייל שהתקבל ב-30.12.2019 נשלחה הבהרה – המנהל מבקש לשנות את התנגדותו בנוסח המוצע לסעיף הפקעות כשבסופו במקום המילים בסוף המשפט "יפעלו לפי הנחיות היועמ"ש לממשלה" יבוא "יפעלו על פי דין"</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>א. במרחב התכנית מוסדרות חלקות המושע, בין הרחובות תמוז מצפון ודוחן מדרום. רחוב דוחן גובל בפארק מנחם בגין הקבוע בתכנית 1358 ד' פארק מנחם בגין ותמ"מ 5/3.</p> <p>ב. תחום התכנית נקבע בהתאם לחלקות המושע ואינו חל על פארק דרום והבניה הקיימת בתחום, נשואי התנגדות זו.</p> <p>ג. בהתאם לסעיפים א' ו-ב'. כמו כן, אין בטענותיו הכלכליות בסיס לשינוי התכנית.</p> <p>ד. עקרונות התכנית קובעים יצירת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מערך דרכים לרחוב דוחן וזאת לשם חיזוק הקשר בין השכונה לפארק. כמו כן, קביעתם של שטחי מסחר בדופן הפארק מחזק את הקשר וקיומה של דופן פעילה</p>	<p>המתנגד מחזיק מראשית שנות ה-70 במגרש בשטח כ-800 מ"ר ברח' שתולים 60א. חלק ממגרשו בתחום התכנית וחלקו מחוץ לתחומה.</p> <p>המתנגד מבקש להיכלל בתחום התכנית</p> <p>1. אי מימוש מטרות ועיקרי התכנית</p> <p>א. <u>פינוי והסדרת מרחבים</u> מגרש המתנגד נמצא בחלקו בתחום התכנית וחלקו מחוצה לה. קביעת תחום התכנית בדרומה בחלקה 35 שרירותית ומחמיצה הזדמנות להסדרת המרחב המוחזק במלואו.</p> <p>ב. <u>אי בצוע סקר ומיפוי מחזיקים</u> במידה והיה מתקיים היו מורים על הכללת מגרשים שלמים.</p> <p>ג. <u>עמדת יזמי התכנית, רמ"י, וצוות התכנון לאי הגדלת מרחב בתכנית</u> חלק ממגרש המתנגד בתוך תא שטח 23 הכולל שטח בניה של מעל 20,000 מ"ר (כ-200 יח"ד). המתנגד לא רואה סיבה כלכלית או תכנונית שכל מגרשו יהיה בתחום התוכנית מה שיכול לספק פתרונות למספר רב של מחזיקים על אף שבפועל קיימים מחזיקים בודדים.</p> <p>ד. <u>קישור השכונה לפארק ולספורטק</u> המגרש בתחום ה'טיילת' שחוצצת בין התכנית לפארק. במצב הנוכחי גם לאחר מימוש התכנית לא ייהנו התושבים מקישור לפארק. התכנית מחמיצה הזדמנות היסטורית לפתיחת הפארק.</p>	<p>דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן</p>	<p>04</p>

לפארק בעבור הציבור.	יישום התכנית במתכונתה יהווה עוול חברתי ותכנוני כך שלא ייווצר דופן מבנים לפארק.		
לדחות התנגדות זו	סעיפים 1(א), 1(ב), 3-5, 11-14 בהתנגדות		
הוראות התכנית מתייחסות בסעיפים 6.3 'תנאים למתן היתר' ו-6.7 'הריסות ופינויים' לנושא הפינויים הנדון בהתנגדות. הוראות אלו מתייחסות לכל בינוי הנמצא במגרש, במלואו או בחלקו, לעת בקשה להוצאת היתר בניה. כמו כן, פינוי שטחי הציבור והדרכים הגובלות, לשביעות רצון מהנדס העיר, כך שיהיו פנויים מכל שימוש וחזקה.	2. קביעת הוראות הריסה ופינויים בעיון בתכנית לא נמצא מנגנון מוסדר וקביעת אי מתן היתר בניה ו/או שיפוי הרשות המקומית לעניין פינוי השטח. נכון היה לקבוע מנגנון הקובע את פינוי המגרשים החצויים הן באמצעות קביעת הוראה מפורשת בנושא או לחילופין ע"י הרחבת הסעיף "המטלות הציבוריות" כך שזים שיממש את התכנית יפנה שטח זה.		
לדחות התנגדות זו	סעיפים 1(ג), 6 בהתנגדות		
הבעלים היחידים בחלקה 35 גוש 6136 במלואה הינה רשות מקרקעי ישראל אשר יזמה תכנית זו ועל כן מיודעת בכל פרטי ומסמכי התכנית. כמו כן, יש לציין שבכל מסמכי התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון מופיעה חלקה 35 בבעלות מדינת ישראל.	3. פגם בפרסום ההתנגדות בנוסח הפרסום נשמטה חלקה 35 גוש 6136. פגם זה אינו מאפשר דיון בהתנגדויות ונדרש פרסום מחדש לתכנית. סעיפים 1(ד), 7-9 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו			
המתנגדים אינם בעלי זכויות בנסחי הטאבו ומרבית המבנה לגביו טענותיהם מצוי בשטחי הפארק אשר אינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה. ההסדר לאופן הפינויים ו/או מתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני.	למתנגדים זכויות בנכס בגוש 6136 חלקה 35 ברחוב דוחן 12. הנכס כולל מבנה חד קומתי ו-4 יח"ד בחצר זאת מכוח ירושת הגב' אגאציאן טורן ז"ל אשר חזקתה בנכס משנת 1958 מתנגדים לפינוי ללא הסדר. המתנגדים מבוגרים וקשי יום וללא פתרון דיור חלופי.	ציון אפרת וחיים בית- לחם	05
לדחות התנגדות זו			
תהליך הפקדת התכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה התבצע ע"פ החוק. המתנגד זומן לדיון בהתנגדויות. בהמשך להתנגדות שהוגשה נוצר קשר עם עורכי הדין לשם קבלת מסמכים נוספים לחיזוק טענותיו ב-11.12.19 וב-26.12.19 וזאת מכוון שלא צורפו	המתנגדים הינם בעלי זכויות ברחוב דוחן 14 וטוענים כי התכנית אינה חוקית ומבקשים לזמנם לדיון.	שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון	06

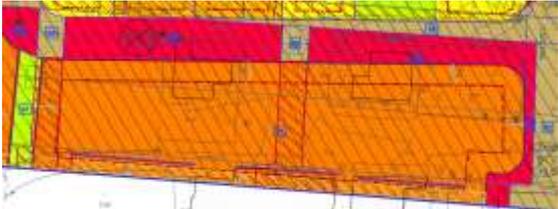
<p>מסמכים נוספים והמתנגד אינו רשום בנסחי הטאבו. אף על פי כן, לא התקבל מענה לפנייתנו.</p>			
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>1. פגיעה בגודל הקרקע הקיים בטאבו. <i>סעיפים א ו-ב בהתנגדות</i></p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>יומלץ כי מגרש 16, כמוגדר בתכנית המופקדת, יפוצל לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום שהוצהר ע"י המתנגדים. המגרש המזרחי ישויך למשפחת ישר והמערבי למשפחת ברזילי. בהוראות התכנית יתאפשר איחוד שני המגרשים ותחויב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לקבלת היתר בניה בשל מיקומו בדופן הפארק. כמו כן, תקבע זיקת הנאה נוספת במגרש 23 לשם גישה נוחה למגרש הני"ל.</p>	<p>2. מיקום ושיוך הנכס ללא שותפים המתנגדים אינם מעוניינים בחיבור הקרקע והנכס לבעלויות נוספות בחלקה וללא תלות בתנאים. הנכס בכתובת גופר 25.</p>	<p>משפחת ישר שמואל משה שולה</p>	<p>07</p>
<p>משפחת ישר</p> 	 <p><i>סעיפים א ו-ב בהתנגדות</i></p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>			

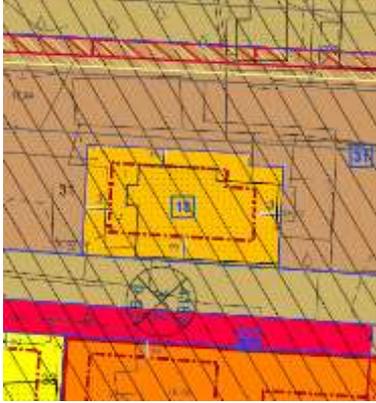
<p>שטחי המסחר ושטחי הציבור המופנים אל הפארק באים לתת חזית פעילה ומגוונת וליישם את ערוב השימושים לרווחת התושבים.</p> <p>שטחי המסחר בתכנית ייבנו על פי ההוראות המופיעות בתכנית ובהתאם לאישורה של תכנית עיצוב אדריכלי, תוך הגבלת השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר, הסדרת התשתיות הנדרשות והגבלת חיבור פיזי ופגיעה במגורים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>במגרש המתנגדים <u>תתאפשר</u> חזית פעילה כלפי הפארק בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>3. שטחי מסחר</p> <p>מתנגדים לבניה עתידית הכוללת שטחי מסחר עקב גרימת רעש, נזק, עשן, פיח וכד'.</p> <p>סעיף ג בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>אחת ממטרות תכנית במתווה רה פרצלציה הינה הסדרת חלקות המושע כך שיתאפשר רישומם של מגרשים לבעליהם בנסחי הטאבו. על מנת להסדיר את החלוקה למגרשים ולייצר פרצלציה, יש להתייחס לשטחים בייעוד דרך שאינם מופיעים בנסח הטאבו. לכן, נעשה חישוב של הפרשה באופן אחיד ביחס לכלל הבעלים בתכנית.</p>	<p>4. מתנגדים לפרצלציה</p> <p>מתנגדים לפרצלציה כל עוד אין גוש וחלקה מוסדרים. דורשים את הסדרת המושע ללא תנאים והפקעות.</p> <p>סעיף ד בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>התקיים מפגש תושבים, אליו הוזמנו כלל הבעלים בשטח התכנית ובו השתתפו נציגי המתנגדים. כמו כן, זומנו לפגישה אישית במחלקת תכנון מזרח עם צוות התכנון לבקשתם (18.12.2019).</p>	<p>5. דרישה לפגישה אישית</p> <p>המתנגדים מבקשים פגישה אישית עם כל דייר ודייר המחזיק בטאבו להסדרת המושע בלי תנאים והפקעות, לרבות אלו להם שיוך במושע, לפגישה אחת.</p> <p>סעיף ה בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p> <p>היות ונערכה פגישה לבקשתם במחלקת התכנון</p>		
<p>התכנית מאפשרת את מימוש הזכויות והתחדשות האזור תוך יצירת דופן לפארק ומימוש אפשרות התחדשותה ופיתוחה של השכונה. פירוקן של חלקות המושע והסדרת מגרשי המגורים מאפשרים התחדשות עצמית ואת פיתוחו של המרחב הציבורי.</p>	<p>6. שינוי השכונה</p> <p>מתנגדים בכל תוקף לשינוי מבנה השכונה (כיום), לרבות כבישי גישה מרכזיים והפיכתה למרכזית וציבורית מיותרת ותהרוס את הצביון השקט של השכונה וסביבתה.</p>	

<p>התכנית תואמת את עקרונות והוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.</p>	<p>סעיף 1 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>יומלץ כי מגרש 16, כמוגדר בתכנית המופקדת, יפוצל לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום שהוצהר ע"י המתנגדים. המגרש המזרחי ישויך למשפחת ישר והמערבי למשפחת ברזילי. בהוראות התכנית יתאפשר איחוד שני המגרשים ותחויב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לקבלת היתר בניה בשל מיקומו בדופן הפארק.</p> 	<p>למתנגדים בית קיים ברח' גופר 25, גוש 6136 חלקה 34, שנבנה בהיתר. לאור האמור מעוניינים להשאירו כמו שהוא ללא שותפים.</p>  <p>להתנגדות צורפו תשלומי ארנונה, היתר בניה ותעודת גמר.</p>	<p>עקיבא ובטי ברזילי</p>	<p>08</p>
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>זכויות המתנגד רוכזו במגרש אחד, בבעלות המתנגד. הכתובות המצוינות בהתנגדות נמצאות ברובן ביעוד דרך עוד בתכנית מאושרת 2215 'תכנית שיקום שכונת עזרא', אשר בתוקף מ-14.02.1991 ואליה לא התנגדו. שיקולים תכנוניים של רצף בינוי והפרדה בין בעלות מדינה לבעלים פרטיים אינם מאפשרים מימוש זכויות המתנגד בבדולח 14 ובבדולח 15.</p>	<p>בבעלות המתנגד שטח קרקע של 265 מ"ר בגוש 6136 חלקה 33 ברחוב בדולח 15 ו-14 (תמוז 54א). בדולח 14 מתגוררת ביתו ובבדולח 15 בן אחיו. מעוניין לקבל את זכותו בשטח המדובר. להתנגדות צורפו תשלומי ארנונה, נסח טאבו, חוזה קניה ואישור מקרקעי ישראל עם מיקום הנכס.</p>	<p>עקיבא ברזילי</p>	<p>09</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>הסדר פינויים ו/או מתן פיצויים איננו חלק</p>	<p>המתנגדים מתגוררים ברחוב בדולח 15.</p>	<p>מעטוף</p>	<p>10</p>

<p>מהדיון התכנוני. נושא זה מסור לרשות מקרקעי ישראל במעמדה כבעלת הקרקע וכרשות מנהלית.</p> <p>בכל מקרה אין להתנות את אישור התכנית בהסדר ורשות מקרקעי ישראל תפעל לביצוע סקר מחזיקים וגיבוש מדיניות ביחס לאתר עם ובמקביל להשלמת התכנון.</p>	<p>התכנית מביאה לפינויים מביתם ולכן מבקשים בית חלופי.</p>	<p>יהונתן ואורטל</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>המתנגדת אינה רשומה בנסחי הטאבו ומשויכת רק בחלקה לתחום התכנית, על פי הצהרתה.</p> <p>הכתובת האמורה ממוקמת בתכנית המאושרת תא/3329 'גבעולים תמוז' (בתוקף מ-2007) ונרשמה בבעלות 'רשות הפיתוח'. כל התייחסות לגבי תחום התכנית בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגדת מתגוררת ברחוב תמוז 55. המתנגדת ללא אמצעים ובמידה ותידרש לפנות את ביתה מבקשת כי ידאגו לה לבית חלופי.</p>	<p>כרמלה מאיר</p>	<p>11</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגד מתגורר עם אשתו ושבעת ילדיו ברחוב תמוז 56. התכנית פוגעת וגורמת לפינויים מביתם ועל כן מעוניינים בבית חלופי.</p>	<p>מאיר פרץ</p>	<p>12</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגדים מתגוררים עם ארבעת ילדיהם ברחוב תמוז 56. המתנגדים מעוניינים בבית חלופי במידה ויפנו.</p>	<p>אזולאי דגנית ולירן (משה)</p>	<p>13</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגד ובני משפחתו, 11 משפחות בעלות קשר דם, טוען כי התכנית מתעלמת מחזקתו וזכויותיו וגורמת כי יאבד את כל רכושו ולכן מבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד שהמדינה תדאג לזכויותיו.</p>	<p>מלכיאן יצחק</p>	<p>14</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

<p>תכנית זו הינה תכנית המקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל ואין בה להתנות פתרונות פרטיים של יזם/קבלן בתמורה להגדלת זכויותיו כקבוע במסמכיה. התכנית מקודמת כחוק ובהתאם להוראות ועקרונותיה של תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>במידה והוועדה תאשר את התכנית מבקש כי תאשרה בכפוף לכך שהקבלן/יזם הוא זה שימצא פתרון דיור לו ולמשפחתו, זאת ע"י נתינת אחוזי בניה גבוהים והגדלת הצפיפות בשטח לפיצוי.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			
<p>מגרש 19 ומגרש 23 משויכים בתכנית זו למדינת ישראל ללא שותפים פרטיים נוספים. אין להתייחס למגרש 19 כנושא כלל המענה לסוגיית הבניה הבלתי מוסדרת במרחב. הסדר לאופן פינויים ומתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני. נושא זה מסור לרשות מקרקעי ישראל במעמדה כבעלת הקרקע וכרשות מנהלית.</p>	<p>המתנגדים, כ-30 מחזיקים, טוענים כי זיקתם לקרקע הינה בגדר "מצב קיים" מזה שנים רבות. בתכנית נקבע כי על היזם או בעל הקרקע לפנות בפועל מחזיקים בקרקע ושטחי ציבור סמוכים, התניה זו מותירה את המצב ללא כל אפשרות כלכלית למימוש מעשי של התוכנית בשל מספר המחזיקים והעלות הצפויה לפינויים. מגרש 19 נותר ללא אפשרות ראלית למימוש הבניה הלכה למעשה.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיפים 1.3-2.6 ו-3.1-3.2 בהתנגדות</p>		
<p>במענה שהתקבל מידי רשות מקרקעי ישראל, המהווה בעלים בלעדיים במגרש המוזכר, הקביעה כי המנהל "לא מתעסק עם פולשים" איננה נכונה בעליל וכך גם הקביעה כי המנהל מטיל את פינוי המחזיקים השונים על הרוכש. המנהל לא יכול לשווק קרקע עם פולשים ועל המדינה לפנות בעצמה טרם שיווק המקרקעין (למעט "דיירות מוגנת").</p>	<p>מדיניות מנהל מקרקעי ישראל, שהינו הבעלים של מרבית הזכויות במגרש 19, היא שאינו "מתעסק עם פולשים". במקרה של מכרז מטיל המנהל את חובת הפינוי על הרוכש ולכן יש לבדוק ייתכנות כלכלית.</p>	<p>עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר</p>	<p align="center">15</p>
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיפים 2.7-2.8 ו-3.1 בהתנגדות</p>		
<p>הסדר הפיצויים אינו חלק מהדיון התכנוני. דוגמת הפיצויים שצוינה הינה של יזם פרטי, הרשאי להחליט איד, אם וכמה לתת למחזיקים מסוגים שונים. אין להשליך על תכנית הנדונה הסדרים המבוצעים ע"י יזם פרטי מה גם כי מדובר בשכונה סמוכה בעלת אופי שונה מזה הנדון.</p>	<p>בהתאם להצהרת נציג הדיירים, מר עופר גבאי, יש להתייחס לפיצוי המחזיקים כדוגמת שכונת הארגזים הסמוכה- פיצוי המחזיקים בדירה בת 4 חדרים ופיצוי כספי ותשלומים נוספים.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיפים 2.9-2.10 בהתנגדות</p>		

<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			
<p>מגרש 19 ומגרש 23 משויכים בתכנית זו למדינת ישראל ללא שותפים פרטיים נוספים. אין להתייחס למגרש 19 כנושא כלל המענה לסוגיית הבניה הבלתי מוסדרת במרחב. אחת ממטרות התכנית הינה רצף בינוי והפרדה בין בעלויות הפרטיים והמדינה זאת בכדי לאפשר מימוש והתחדשות השכונה ללא תלות בין הגורמים הנ"ל.</p>	<p align="center">חוות דעת שמאי</p> <p>במגרש 19 מגיעים במסגרת התכנית לרח"ק 4, המשקף את הרח"ק המקסימלי אליו ניתן להגיע בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי דוגמת הארגזים הסמוכה והמצב בשטח התכנית אינה ישימה בהתייחס למגרש 19. פתרון השמאי (חלקי) – צירופם של מגרש 31 (ביעוד למבנים ומוסדות ציבוריים) ומגרש 18 (הוגדר שמגרש מגורים) לשטח מגרש 19. העתקת זכויות מגרש 20 (אשר שויך לחברת מדאוס-מר עופר גבאי- ברח"ק 2.62) למגרש 19 'המאוחד' וזכויות המבנים ומוסדות ציבור למגרש 20. הגדלת הזכויות במגרש החדש – המשויך כעת לרמ"י ופרטיים תאפשר כלכליות חלקית למימוש התכנית.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיפים 2.11-2.22 ו-3.3 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם לתכנית המופקדת שיוך המתנגד למגרש 21. על פי ההתנגדות שהוגשה והצהרתו יומלץ לשנות שיוך זה למגרש 15 (רחוב גופר 23) ביחד עם בעדני יגאל, אשר שיוך למגרש זה בתכנית המופקדת.</p>	<p align="center">1. זיקה למגרש</p> <p>המתנגד הוא בעל זכויות 335/11394 גוש 6136 חלקה 33 ומתגורר ברחוב גופר 23.</p>  <p align="right">סעיף 1 בהתנגדות</p>	<p align="center">יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף</p>	<p align="center">16</p>
<p align="center">לקבל התנגדות זו</p>			

<p>בעת פרסום התכנית נשלחו מכתבים לכלל הבעלים הרשומים בטאבו בחלקות הנכללות בתכנית. כמו כן, פורסמה הפקדת התכנית בעיתונים, בלוחות המודעות ועל פי הנוהל העירוני.</p>	<p>2. אי שליחת הודעה כמחויב בחוק לטענתו לא נעשתה פניה קודמת חרף העובדה כי תכנית זו מהווה פגיעה תכנונית וכלכלית בו. הפרת הוראות הדין בכך שלא נשלח לבעלים הודעה בדבר הפקדת התכנית כפי שמוגדר בחוק.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 2, 6-8 בהתנגדות</p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית. התכנית אינה מחייבת הריסה בעת אישורה אלא לעת קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>3. פגיעה בזכויות המתנגד הוראות 'איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים' הן פגיעה במתנגד כוון שלא מאפשרות את מיצוי זכויותיו. בתכנית מתקיימת הפקעת חלקים במקרקעין ו/או הריסת מבנה המגורים.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 4-5 בהתנגדות</p>		
<p>יומלץ לתקן את גבול המגרש בהתאם לגבולות הבינוי הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם לטבלאות ההקצאה.</p>	<p>לטענת המתנגדים השטח שהוקצה אינו תואם את גודל ומיקום השטח עליו מתגוררים בפועל, רח' בדולח 13.</p>	<p>זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל</p>	<p>17</p>
<p>לקבל התנגדות בחלקה</p>			

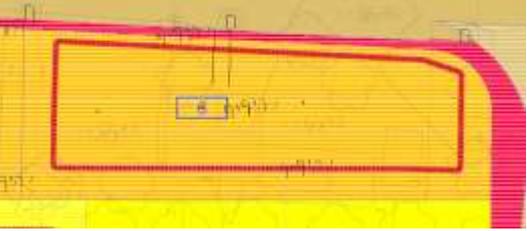
<p>בטבלאות האיזון אין להביא בחשבון עלויות אלו, ויש להתייחס לקרקע כזמינה לבנייה, ללא דחייה וללא כימות הוצאות פינני במידה והיו בעבר וללא התחשבות בפינני מבנים קיימים. אותו כנ"ל התייחס השמאי גם במגרשים אחרים המיועדים לפינני בתכנית</p>	<p>1. הוצאות חברת 'מדאוס' לשמירה על הקרקע מדאוס השקיעה עלויות כספיות בפינני פולשים, פינני והריסת מבנים, גידור, שמירה על הקרקע אשר לא נלקחו בחשבון בטבלאות האיזון. מרכיב זה מפלה את מדאוס מול רמ"י בטבלאות האיזון. כמו כן דורשת המתנגדת כי מצב זה יילקח בחשבון בהתייחס למצב 'נכנס' בטבלאות המצורפות.</p> <p>סעיף 2, 11, 12, 21, 22, 37, 46 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>2. פערים בחישוב זכויות בניה במצב נכנס טענת המתנגדת כי קיימים פערים באופן חישוב הזכויות ב'מצב הנכנס' וזאת על אף אישורם של מגרש משני והיתר חפירה ודיפון. <ul style="list-style-type: none"> הגדרת מגרש משני – ב-31.08.2011 אישורה הוועדה המקומית מגרש משני בשטח 2762 מ"ר (שטח בעלות 3717.8 מ"ר). <p>סעיף 3 בהתנגדות (נספח ג')</p> <ul style="list-style-type: none"> המתנגדת ערכה והגישה לוועדה המקומית בקשה לחפירה ודיפון של שטחים שנרכשו ופוננו על ידה, בשטח כולל של 3,717.8 מ"ר. בקשת החפירה ודיפון אושרה ע"י הוועדה. <p>סעיף 4 בהתנגדות (נספח ד' ו-ה')</p> <ul style="list-style-type: none"> הגדרתו של מגרש משני מותנת כל עוד לא מקודמת תכנית במרחב ואינה מתייחסת לזכויות הניתנות למימוש בו כי אם רק את גבולותיו. המסמך המצורף הינו תיק מידע עבור מגרש בשטח של 2,762 מ"ר (נספח ד'). בהתאם לתיק המידע הזכויות הינן למגרש מגורים בן 3 קומות בשיעור בניה של 80% משטח המגרש או בהתאם לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית במגרש הגדול מ-1 דונם. ב-23.01.2013 אישרה הוועדה את הבקשה לחפירה ודיפון עבור שטח של 2,762 מ"ר ובהתאם לקובץ ההנחיות ודרישות מהנדס העיר. בקשה זו לא מומשה. לאור מסמכים אלו ובהתאם לבדיקה תכנונית ובחינת זיקה לשטח תכנוני רציף במרחב יומלץ לוועדה כי בעבור תחום המגרש שהוגדר בשטח של 2,762 מ"ר, יוגדר ה'מצב נכנס' ע"פ 120% בעוד ששאר רשומות הבעלות שנרכשו במרוצת השנים יהיו ב'מצב נכנס' לפי 80%, כפי שהוגדר לשאר הבעלים הפרטיים וכפי שניתן בתיק המידע המצורף ע"פ התכנית המאושרת. </p>	<p>'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר</p>	<p>18</p>

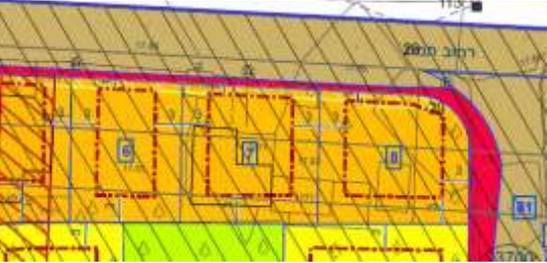
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p>			
<p>טבלאות ההקצאה שערך השמאי גיל זרעאלי שעסק בעבר בתכנית אינן סטטוטוריות ועל כן אין לייחס אליהן חשיבות בתכנית המופקדת. כמו כן, המסמך הנדון היה לשם תכנית בהיקפים שונים ובסמכות הועדה המחוזית ובגדר הצעה בלבד.</p> <p>לפי נספח י' המצורף להתנגדות - סיכום פגישה אצל מה"ע 21.07.2015 – נאמר ע"י השמאי גיל זרעאלי כי הצעת הזכויות במגרשים נעשית ללא קשר לפינויים בתכנית.</p>	<p>3. קיפוח בהשוואה להקצאות גיל זרעאלי.</p> <p>במסגרת התכנית בגלגולה הקודם בסמכות הוועדה המחוזית הועברה ל'מדאוס' טיוטת טבלת איזון והקצאות. התייחסותם הינה כי בטבלה הנוכחית יש קיפוח בהשוואה להקצאות גיל זרעאלי משנת 2014. קיים פער עצום בין השטחים האקווי, מספר יחידות הדיור.</p> <p>סעיף 5, 23, 24, 25, 33 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>לעניין אופן הצגת טבלת ההקצאה, אין חובה לנקוב בערכים מספריים כפי שטוענת חברת 'מדאוס', בהתאם לסעיף 9 בתקן מספר 15 של מועצת השמאים, עולה כי נתון "שווי יחסי" (אקויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה. הנ"ל מהווה שווי לכל דבר שהרי בהכפלתו בשווי למ"ר מבונה מתקבל שווי שוק ריאלי.</p>	<p>4. טבלת ההקצאות מציגה ערכי שווי אקויוולנטי ולא נוקבת בערכים כספיים.</p> <p>סעיף 6, 44 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>עקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית נבחנו ונבדקו על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית ונמצא על ידם כי הנתונים נבחנו בצורה אובייקטיבית לחלוטין.</p>	<p>5. אי שקיפות בהעברת ההנחיות עליהן התבססו עקרונות השומה בתכנית זו.</p> <p>עד מועד זה לא קיבלה המתנגדת את פירוט ההוראות וההנחיות שניתנו לשמאי. מועלה חשש כי התכנית מיצרת העדפה ברורה לרמ"י יוזמת התכנית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 7, 8.3, 33, 34, 35, 36, 38, 46 בהתנגדות</p>		
<p>לעניין המבנים הכוללים מבני ציבור, לא נהוג להביא אלמנט זה בשווי המגרשים בטבלאות הקצאה ואיזון. הנ"ל אמור לקבל ביטוי בשומת היטל ההשבחה שתצא בעתיד.</p>	<p>6. התכנית אינה מתחשבת בהבדלי שווי במגרשי תמורה בשל המטלות הציבוריות.</p> <p>סעיף 10 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

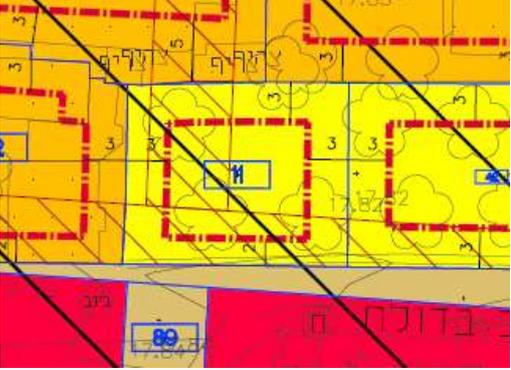
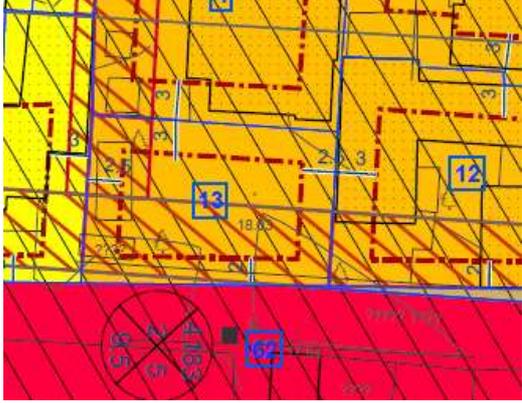
<p>ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו.</p>	<p>7. היעדר שוויון יחסי בניתוח זכויות ה"מצב המאושר".</p> <p>פערים במצב הנכנס בחישוב זכויות הבניה בין רמ"י למדאוס. חלקות המקור של רמ"י חושבו בהיקף של 120% ואילו אלו של מדאוס בהיקף של 80% וזאת על-אף הגדרה של מגרש משני הגדול מדונם ע"י הועדה המקומית. השטח העקרי במצב המאושר 8,129 מ"ר ובתכנית 6,722 מ"ר. אחוזי הבניה למדינה במגרש 19% 258% ואילו במדאוס 161%</p> <p>הדבר מהווה פגיעה כפולה הן מבחינת זכויות ביחס למצב מאושר והן מבחינת אחוזי בניה בהשוואה לרמ"י</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p>	<p>סעיף 17-20 בהתנגדות</p>		
<p>קביעת הצפיפות, מספר יחידות הדיור וחלקה היחסי של המתנגדת נקבע בהתאם לעקרונות התכנון ו'המצב הנכנס' כפי שקיבל מענה בסעיף 2 לעיל.</p>	<p>8. התכנית מפלה את המתנגדת לעומת רמ"י -</p> <p>א. קיפוח זה בא לידי ביטוי מבחינת צפיפות, מבחינת מספר יחידות הדיור ובחלקה היחסי בתכנית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 25 27 32 38 46 בהתנגדות</p>		
<p>היות ורק חלקה מספר 35 היא הגובלת בפארק בגין, אזי רק לה ניתן מקדם התאמה למיקום, ולא לשאר החלקות הממוקמות מצפון לה. חלקה זו נמצאת בבעלות רשות מקרקעי ישראל בלבד.</p>	<p>ב. התכנית מפלה בכך שמעניקה לרמ"י "מקדם קרבה" לפארק בגין בשיעור 10% בעבור חלקה 35 ולא למדאוס. מבקשת להעניק לה מקדם קרבה במצב היוצא</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 26 32 בהתנגדות</p>		
<p>ראה מענה טענה 1 בהתנגדות זו.</p>	<p>9. מצב קיים בשטח-</p> <p>התכנית אינה מתחשבת במבנים קיימים ופולשים, במצב החדש. שמאי התכנית לא הביא בחשבון את רכיבי דחיה בקרקע בגין פינוי הפולשים והוצאות הבניה.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 28 בהתנגדות</p>		

<p>לעניין המבנים הכוללים מבני ציבור, לא נהוג להביא אלמנט זה בשווי המגרשים בטבלאות הקצאה ואיזון. הנ"ל אמור לקבל ביטוי בשומת היטל ההשבחה שתצא בעתיד.</p>	<p>10. הפליה בגין מטלות ציבוריות – התכנית מורה על הקמת שטחי ציבור מבונים במגרשים 20,21 ו-23 (300מ"ר) ואין הוראה דומה לגבי שאר מגרשי התמורה. אין הבדלה בטבלת ההקצאות בגין מטלה זו.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 29 בהתנגדות</p>	
<p>פרוק חלקות המושע למגרשים מבוססת על שיקולים תכנוניים, המצב בשטח ועקרונות השומה. אופן חלוקת המגרשים נבחן ונמצא ראוי ע"י הצוותים המקצועיים וזאת בהתאם לעקרונות התכנון ולתכנית המתאר תא/5000 בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>המגרשים אשר יועדו לרשות מקרקעי ישראל הינם מגרשים בהם בניה בלתי מוסדרת הנבדלת ועל כן לא קיימת הפליה בגין זה.</p> <p>לא יומלץ על חלוקת מגרש 21 וזאת בהתאם לתכנית המתארית.</p>	<p>11. מיקום ואופן ההקצאה- הוועדה מתבקשת לתקן את מסמכי התכנית וטבלאותיה בשל מיקום ואופן הקצאה במושע של מגרשי התמורה שאינם כדוין. הוקצו למדאוס שני מגרשים האחד בבעלות משותפת עם עיריית ת"א-יפו והשני עם עיריית ת"א יפו ועוד 6 בעלים פרטיים. זאת לעומת רמ"י אשר לה הוקצו שני מגרשים בשלמות ומגרש נוסף בבעלות משותפת עם עיריית ת"א-יפו. הדבר מפלה מבחינת בעלות נפרדת וזמינות המגרשים. הדבר ניתן בחלוקת מגרש 21 לשני מגרשי תמורה. כך שהמגרש הפנוי יוקצה למדאוס בלבד.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 39-38 46 בהתנגדות</p>	
<p>ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו. הקצאת המגרשים עבור המתנגדת בוצעה לפי עקרונות התכנון וניתנת למימוש במגרשים הנדונים ללא הקצאות נוספות ושילובם במגרשים 'תפוסים' המיועדים לרשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>12. יחס ל'מגרש משני' המגרש שהוגדר כולל בתוכו את מגרש 20 וחלק ממגרש 21. עקרון המיקום והשוויון יביא לדרישת המתנגדת להקצות את זכויותיה במגרש זמין שיהיה קרוב ככל האפשר למגרש שהוגדר. לכן יש להקצות למדאוס זכויות נוספות במגרש 23, בדיוק כמו שהוקצה לרמ"י בשל חלק מקור 35.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 42-41 46 בהתנגדות</p>	
<p>ההפרשות לצרכי ציבור בתכניות מהסוג הזה הינן במסגרת המקובלת ועל פי דין. בתכניות איחוד וחלוקה מחדש מגיעים לאחוזי הפרשה גבוהים יחסית כאשר הבעלים מפוצים במסגרת התכנית להשבחה גבוהה למצב המאושר בתמורה.</p>	<p>13. פערים בהפרשות לצרכי ציבור מול מצב מאושר . שיעור ההפקעה קרוב לסך מחצית משטח התכנית (45.75%) אינו סביר, אינו מידתי ואינו כדוין.</p>	<p>סעיף 43 בהתנגדות</p>

לדחות התנגדות זו			
<p>תכנית עיצוב אדריכלי במגרשים הסמוכים לדופן הפארק נדרשת מבחינה תכנונית בשל היקפי הבניה, מיקומם וחשיבותם. נושא תכנוני זה אינו בא לידי ביטוי בטבלאות האיזון כוון שנדרש בכל המגרשים ביעוד מגורים ד' מבחינה תכנונית.</p>	<p>14. היעדר התחשבות לעניין תכנית בינוי עיצוב ופיתוח המתנגדת מבקשת כי יינתן ביטוי כלכלי בשל דחייה וסיכון לעיצוב ופיתוח. סעיף 45 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>טבלת האיזון נבדקה ע"י תחום מקרקעין בשיתוף עם שמאי התכנית ולא נמצאה כפוגעת בקניינם של הבעלים בתכנית ולכן לא קיים צורך בתיקון ההקצאות והאיזונים מלבד הנושאים עליהם יומלץ לקבל באופן חלקי כפי שנטענו בהתנגדות זו.</p>	<p>15. עקרון האיזון התכנית פוגעת בקניינה של המתנגדת ללא תכנית ראויה ובמידה שעולה על הנדרש ועל כן מבקשים להורות על תיקון מסמכיה ההקצאות והאיזונים לטובת מדאוס. סעיפים 48-53 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>התכנית המופקדת קודמה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, ומתאימה לאופי הבינוי ולרוח התכנית ביחס לאזור זה.</p>	<p>המתנגדים מתגוררים ברחוב היורה 11 בשכונת עזרא (מחוץ לתחום התכנית) בבית בהיתר. לטענתם תכנית זו סותרת את עמדת העירייה אשר הגבילה את שטחי הבניה, הצפיפות וגובה המבנים וזאת כדי להשאיר את אופייה הכפרי של השכונה.</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>מסמכי התכנית כוללים נספח ביוב וניקוז המבטאים התייחסות לגבי התשתיות הנדרשות לעת מימוש התכנית. תכנית זו מסדירה בתחומה רחובות, כבישים, מדרכות ומרחב ציבורי אשר אינם קיימים כיום (גם אם מוגדרים סטטוטורית) בשל הבניה הלא מוסדרת במרחב. כמו כן, קיימות הפרשות בתחומה להרחבת והסדרת הרחובות הקיימים ויצירת שבילים ונגישות לכוון פארק מנחם בגין. תתווסף במסמכי התכנית הערה כי במגרשים ביעוד מגורים ג' ו-ד' תחויב חניה תת קרקעית לכלל המבנים בתחום המגרש ויוצגו פתרונות למתקני התשתית, פינוי האשפה, נושאים סביבתיים בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>הגדלת הצפיפות תביא לעומס על התשתיות האזוריות ובמיוחד על הצפיפות בכבישים. מבקשים לא לאשר את היקף הצפיפות ולהורות על הנמכת המבנים</p>	<p>שלום ושלומית קרביץ</p>	<p>19</p>

לקבל התנגדות זו בחלקה			
<p>המגרשים הגדולים אליהם מתייחסים המתנגדים מחויבים בקידום תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. אופי הבינוי יבחן בעת הכנת תכנית זו ועמה בחינת הדופן לפארק והשפעת הבינוי על סביבתו. בתכנית המופקדת מוצע בנספח הבינוי מבנה בודד בן 19 קומות בפנינת רחוב שתולים ופארק מנחם בגין, והינו המשכי לבינוי המתוכנן בסמוך כחלק מתכנית שכונת הארגזים. יתר הבינוי מוגבל לגובה של 14 קומות לכל היותר.</p>	<p>התכנית הנדונה ממוקמת במרחק 150 מ' דרומית למבנה וגורמת לחסימה של נוף ואוויר ע"י חגורת מבנים בגובה 19 קומות ותביא לירידה בערך הנכס. במידה ולא יוכל שינוי בתכנית דורשים כי יפוצו בשל פגיעה בערך הנכס.</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>בהתאם למסמכים שצורפו להתנגדות וביניהם תיעוד ההליך המשפטי אל מול מדינת ישראל להסדרת בעלותם יומלץ לוועדה כי מגרשים 6,7,8 יוקצו למדינת ישראל, כך שניתן יהיה לממש הסדרה בהתאם לפסיקה המשפטית העתידית.</p> <p>שיוך זה יאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין ללא הקפאת קידום תכנית זו.</p> 	<p>המתנגדים הינם בעלים והמחזיקים היחידים בנכס משנת 1947 ועד היום.</p> <p>בשנת 1965 נרשמו החלקות עליהן ממוקם הנכס (גוש 6136 חלקה 29/30) ע"ש מדינת ישראל כתוצאה מחוק נכסי נפקדים.</p> <p>כעת נמצאים המתנגדים בהליך משפטי מול מדינת ישראל בבית המשפט המחוזי בת"א, להסדרת הרישום בחלקות.</p> <p>בתכנית הנדונה נכסם חולק לשלושה מגרשים ושויך לבעלים שאין להם זיקה לחלקות.</p> <p>לראיה המתנגדים משלמי ארנונה ומיסים אחרים בכתובת זו.</p> <p>מבקשים להקפיא כל הליך אשר יפגע בזכויותיהם.</p>	<p>זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין</p>	20

<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p>	 <p>להתנגדות זו צורפו מפת מדידה, הסכם משנת 1958 ותיעוד ההליך המשפטי מה-12.09.19.</p>		
<p>בהתאם לתכנית המופקדת שויכו זכויות המתנגד למגרשים 11 ו-14. יומלץ לרכז זכויות אלו למגרש 42 ללא שותפים. מגרש 42 בתכנית המופקדת יועד לשצ"פ ועל כן מוצע להגדיר את מגרש 1 לשצ"פ בעת קבלת התנגדות זו ובהתאם להתנגדות מס' 01. המתנגד יידוע לגבי המלצה זו.</p>	<p>המתנגד בעל זכויות בגוש 6136 חלקה 31 ברחוב תמוז. במסגרת התכנית הוקצה לו מגרש תפוס. מבקש כי יוקצה לו מגרש ללא שותפים נוספים, פנוי ממבנים ותפיסות. מבקש ליידעו בטרם הדיון לגבי מיקום ושטחו של המגרש המוקצה לו.</p>	<p>יעקב אור (אינהסאז)</p>	<p>21</p>
<p>לקבל התנגדות זו</p>			

<p>יומלץ לשנות את שיוכם בהתאם להצהרתם ולמסמכים הנלווים בהתנגדות, למגרש 11 ללא שותפים.</p> 	<p>1. זיקה למגרש לטענת המתנגדים לפני למעלה מ-24 שנה נרכש ע"י אביהם המגרש בכתובת בדולח 11 בגוש 6136 חלקה 31. במסגרת התכנית הוקצה להם מגרש במיקום שונה מזה שנרכש, להלן מגרש מס' 13, התפוס בחלקו. מבקשים כי יוקצה להם מגרש 11 ברחוב בדולח 11.</p> 	<p>מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן</p>	<p>22</p>
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>להתנגדות צורף הסכם רכישה משנת 1995 בן צוינה הכתובת, בדולח 11. סעיפים 1-4, 9-10 בהתנגדות</p>		
<p>יומלץ לשנות את שיוכם בהתאם להצהרתם ולמסמכים הנלווים בהתנגדות, למגרש 11 ללא שותפים. היקף הזכויות יבחן בעת עדכון מסמכי התכנית.</p>	<p>2. הקצאת מגרש ריק ללא שותפים במרוצת השנים שמרו עליו המתנגדים כמגרש ריק ללא בניה בלתי מוסדרת בתחומו. המתנגדים אף ניסו לקדם בניה בתחום המגרש אך בשל קידום התכנית נמנעו לממש את זכותם.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>להתנגדות מצורפת מדידה מה-29.03.2015 סעיפים 5-8 בהתנגדות</p>		
<p>יומלץ להביע בצורה תמציתית ואחודה את מטרות התכנית.</p>	<p>1. בהוראות התכנית, סעיף 2.1, יש לציין מטרה אחת לתכנית</p>	<p>מחוז ת"א- אישור השר</p>	<p>23</p>
<p>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</p>			
<p>הצירים הירוקים יסומנו במסמכי התכנית כמבוקש.</p>	<p>2. יש לסמן בנספחי התכנית את הצירים הירוקים המקומיים.</p>		
<p>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</p>			

<p>בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובסמכות הוועדה המקומית ניתן להפנות לתכנית נושאיות וביניהן תכנית ע1. יומלץ להשאיר את ההערה כי הזכויות תהינה ע"פ ע1 ללא פירוטן בטבלה ולהוסיף בהוראות התכנית כי ביעוד מגורים לא יתאפשרו שימושי מגורים בתת הקרקע. כמו כן, יוסף כי התכנית בתת הקרקע לא תעלה על 80% אחוז.</p>	<p>3. יש לפרט את זכויות הבנייה בתת"ק.</p>	
<p>לקבל התייחסות זו בחלקה ולתקן בהתאם</p>		
<p>בבחינת טבלה 5 בהוראות התכנית יומלץ על פי הנחיית המחוז להכיל את שטחי המרחבים המוגנים בטבלת זכויות הבנייה ללא הערה כללית. נבחן ונמצא כי שטח זה הוטמע בטבלה ובטעות הושארה הערה כללית אשר יש לבטלה.</p>	<p>4. יש לכלול את שטחי הממ"דים בזכויות הבנייה</p>	
<p>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</p>		
<p>יומלץ להטמיע הנחיה זו במסמכי התכנית</p>	<p>5. יש לציין בסעי' ז לטבלה 5 את זכויות הבנייה למצללות.</p>	
<p>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</p>		
<p>בשל גודלם ומיקומם של המגרשים והשטחים המבונים ביעוד מבנים ומוסדרות ציבור יומלץ לקבל הנחיה זו להגדרת מגוון השימושים הציבוריים והטמעת זכויות הבניה בטבלה 5 בהוראות התכנית. השימושים האפשריים יהיו עבור חינוך, ספורט, דת, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים, תרבות, נופש ושירותי רפואה.</p>	<p>6. יש לפרט את השימושים האפשריים ואת סך זכויות הבנייה ליעוד מבנים ומוסדרות ציבור.</p>	
<p>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</p>		

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

- א. התנגדות 01 - אורי ויוסי אברהמי
- ב. התנגדות 02 - רשות שדות התעופה
- ג. התנגדות 07 – סעיף 2 - משפחת ישר שמואל משה שולה
- ד. התנגדות 08 - עקיבא ובטי ברזילי
- ה. התנגדות 16 – סעיף 1 - יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף
- ו. התנגדות 17 - זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל
- ז. התנגדות 18 – סעיף - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר
- ח. התנגדות 21 - יעקב אור (אינהסאז)
- ט. התנגדות 22 - מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות 18 – סעיף 2, 7 - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר
- ב. התנגדות 19 – סעיף 1, 3 - שלום ושלומית קרביץ
- ג. התנגדות 20 - זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות 03 – רשות מקרקעי ישראל
- ב. התנגדות 04 – דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן
- ג. התנגדות 05 - ציון אפרת וחיים בית-לחם
- ד. התנגדות 06 - שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון
- ה. התנגדות 07 – סעיף 1, 3, 4, 5, 6 - משפחת ישר שמואל משה שולה
- ו. התנגדות 09 – עקיבא ברזילי
- ז. התנגדות 10 - מעטוף יהונתן ואורטל
- ח. התנגדות 11 – כרמלה מאיר
- ט. התנגדות 12 – מאיר פרץ
- י. התנגדות 13 - אזולאי דגנית ולירן (משה)
- יא. התנגדות 14 – מלכיאן יצחק
- יב. התנגדות 15 - עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר
- יג. התנגדות 16 – סעיף 2, 3 - יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף
- יד. התנגדות 18 – סעיף 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר
- טו. התנגדות 19 – סעיף 1, 3 - שלום ושלומית קרביץ

מוצע לקבל את התייחסות מחוז ת"א בהתאם למפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

כמו כן, בשל שינוי ההפניה לתכנית צ' יש להטמיע במסמכי התכנית את ההוראות אגף מבני ציבור לשמירה על איכות ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים הסחירים.

יומלץ על פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה לכלל מרחב התכנית לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-20-ב' מיום 11/03/2020 תיאור הדיון :

מיכל שרון : סורקת את עיקרי התוכנית.
עמי אלמוג : התוכנית הזו חלק ממתחם שלם בכל אזור דרום בר לב שנבדק ע"י המדינה ונבקש לקדם אותו בעתיד.

אסף הראל : האם יש מתווה לגבי הפינויים?
עמי אלמוג : ראשית שהתוכנית תקבל תוקף ולאחר מכן המינהל יעשה סקר מחזיקים וכך תקבע הדרך לגבי המחזיקים.

אסף הראל : יש תושבים שגרים עשרות שנים והשאלה היא מה הם מקבלים.
עמי אלמוג : בד"כ יש קריטריונים להחלטה כיצד לבדוק את מצב הזכויות של אותם תושבים.
מיטל להבי : גורמי הממסד הם אלו שיפנו או בכוונתכם להשית את זה על היזם או כמו מקרה חכשורי?
עמי אלמוג : מקרה חכשורי היה מקרה ייחודי וזה לא יקרה שוב. כשנקבל תוקף לתוכנית נוכל לעשות את כל הבדיקות.

ראובן לדיאנסקי : את כל התנאים הללו אפשר לקבל בתנאי להיתר.
איל רוני : השלב הזה מגיע בשלב תוכנית העיצוב ובוחנים את כל הבחינות בשלב תוכנית העיצוב. נושא הקניין והבעלויות.

עמי אלמוג : אין להם זכויות רשומות.
אורלי אראל : רמ"י לא יכולים לשווק קרקע תפוסה אלא אם הם הגיעו להסכמות.
מלי פולישוק : שלב ההתנגדויות הוא השלב שאותם תושבים טוענים ובסוף הדיון אפשר לראות את המשקל.

אורלי אראל : הקרקעות הן של רמ"י הם לא פרטיות והם צריכים להגיע להסכמים עם חוכרים ומי שגר שם.

עמי אלמוג : כל תוכנית שאנחנו נכנסים לקרקע זה רק כאשר נקבל תוקף לתוכנית.
אודי כרמלי : כל תוכניות הפרצלציה עובדות כשני עשורים. הטכניקה היא ברורה יש את בעלי הזכויות המתגוררים בתחום התכנית, אלו שלא מתגוררים ואלו שמתגוררים ויש זכות קניינית כזו או אחרת ויש אנשים שאין להם שום זכות באף מקום. בתוך כל אלה אין לנו שום יכולת לדעת על תושבים שלא רשומים בשום מקום ואנחנו נוקטים בטכניקה מסוימת שעבדה בכמה תוכניות פרצלציה.
עמי אלמוג : הקרקע הזו היא במושע והחלקות הללו הם חלקות רוחב ואין מקום שאפשר להגיד מה הזכויות של מאן דהו והזכות של המדינה לטפל בקרקע עצמה קיימת לאחר אישור התוכנית ושיוך הקרקע לגורם המסוים שהופך להיות בעלים בקרקע.
אורלי אראל : הוגשו 22 התנגדויות מתוכם 6 התנגדויות ממליצים לקבל באופן מלא.

דיון בהתנגדויות:

התנגדות 1-

מיכל שרון : התנגדות 1 אורי יוסי אברהמי- ההתנגדות התקבלה והם משויכים למגרש 21.
יוסי אברהמי : מקובל עלי ואני רוצה לדעת באלו תנאים. האם בתנאי השטח במקום עצמו
מיכל שרון : אתה תהיה עם שותפים נוספים בחלקה שהיא בגודל של כ-3 דונם עם עוד 6 שותפים יוסי אברהמי : קנינו את החלקה ולא היו לי שותפים.
דני ארצי : מדובר בפירוק מושע ואי אפשר לרצות את כולם.

מיכל שרון : מקריאה את המתנגדים שמקבלים את ההתנגדות באופן מלא מתוך הדראפט - התנגדויות 1,2,8,17,21,22

התנגדות 16-

יעקב בן יוסף : לא ידעתי על קיום התוכנית ואני רוצה לדעת מה הזכויות שלי מה אני מקבל?
אודי כרמלי : הסכמנו עם מה שרצית.

התנגדות 21-

יעקב אור : רציתי לדעת האם השטח פנוי ומה גודל השטח?
מיכל שרון : על פי רוב הוא פנוי כרגע אי אפשר להגיד את השטח הסופי רק אחרי קבלת החלטה.
מלי פולישוק : הראשון אמרתם שהוא צריך להיות עם 6 שותפים?

מיכל שרון: פיזית הוא מתגורר שם, ושאר האנשים לא. אולם, סך הזכויות שמוקצה במגרש 21 כדי שיעמוד בתוכנית המתאר הוא בר"ק העליון ולכן זה עם עוד שותפים כדי שהחלוקה תהיה על פי סך הזכויות במגרש אחד.

התנגדויות שקבלו באופן חלקי:

התנגדות 19-

שלום ושלומית קרביץ מקבלים באופן חלקי שלום קרביץ: אתם מבקשים לבנות מגדלים. לא די במגדלים של חכשורי ותשובה שחוסמים כיוון אויר אחד. אתם רוצים מגדל של 19 קומות ועוד מבנים של 14 אנחנו לא יכולים לחיות עם חסימה כזו של גובה. אנחנו רוצים שישארו המבנים הנמוכים. מדוע גובה כזה של בניה, מ-8 קומות ל-14 הגובה מוגזם והבניה הזו גומרת לי את האוויר. אנחנו רוצים לשמור על הבניה הנמוכה. האם יש כוונה בבניין של תשובה 24 קומות.

התנגדות 20-

ישראל נציג של יצחק כהן - זוגייר: בתיק הזה יש המרצת פתיחה בבימ"ש מחוזי אנחנו טוענים לבעלות.

התנגדות 18-

עו"ד צפרייר מייצג את מדאוס: אני חוזר על כל הטענות שנאמרו בהתנגדות. אנחנו בעלים רשום של 7 דונם ברוטו בתוכנית כלומר 20% משטח התוכנית. התוכנית מוטה מאד לטובת רמ"י כבעלים רואים סעיפים שמטרתם להשיא את החלק של רמ"י באיחוד וחלוקה, ואני חוזר שצריך לתקן את הטעות כפי שצינתי בהתנגדות שלנו. הנציגים של רמ"י נתנו הנחיות לשמאי התוכנית כיצד לעשות את האיחוד וחלוקה, בקשתי את ההנחיות ולא היה ניתן לראות את ההנחיות, אילו אפשר היה לראותם היה אפשר להבין מה קרה. אנחנו מבקשים לקבל על כל החלקות שלנו אחוזי בניה של 120% בהתאם לתוכנית 2215 ג' ובהתאם לעקרונות השומה של אייל טדי סעיף 95. לא יכול להיות חולק שמגיע לנו 120%, כי למי שיש יותר מדונם מגיע 120%, למרות זאת המינהל קבל 120% על כל חלקותיו ואנחנו קבלנו רק 80% על כל חלקתנו. ראיתי את הדפרט ויש המלצה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר לגבי חלק מהזכויות קבלו המליצו לאשר 120% אבל לא מספיק. כפי שהמינהל מקבל כך גם אנחנו צריכים לקבל וצריך לתת על כל החלק שלנו את אחוז הזכויות שמגיע לנו בהתאם לתוכנית שבתוקף.

נקודה נוספת היא מתן זכות יתר בחלקת השביל שבבעלות רמ"י שפונה לפארק. משום מה השמאי החליט שחלקה שפונה לפארק תקבל תוספת, אולם החלקה היא על שביל גישה ברוחב 4.5 מ' ולא יכול להיות חולק שזו לא תהיה חלקת בניה. לתת את התוספת כדי שהחלק באו"ח יגדל נתנו ולעומת זו חלקה 34 שלנו שהיא החלקה הגדולה שלא גובלת בפארק לא קבלה את התוספת ולכן צריך לתת לחלקה 34 את התוספת כדי שהדברים יהיו מאוזנים. אנחנו פינינו חלקות ומכניסים לתוכנית מגרשים ריקים מסודרים ונקיים ובניגוד לתקנות חיברו אותנו למגרש 21, אנחנו זכאים לקבל מגרשים נפרדים. שלחנו פתרון לצוות כיצד אפשר לחלק את חלקה 21 ל-2 חלקות, ניסינו להציע לפרק את מגרש 21 ולתת לנו את הזכויות שמגיעות לנו במגרשים נפרדים. בקבוצה שלנו אנחנו מחזיקים כ-20% משטח התוכנית אנחנו לא יכולים לשבת בצד ולראות כיצד נותנים זכויות לאחרים זכויות שמגיעות לנו כדי שהאיזון ישמר.

מיכל שרון: נותנת מענה להתנגדויות של שלום ושלומית קרביץ, לזוגייר ולחב' מדאוס מתוך הדראפט. דני ארצי: רמ"י נכנסה עם בעלויות מעל דונם ולכן קבלה 120% בעוד שמדאוס רכשה שטחים ולכן הוא חושב שבגין שטחים שהיא רכשה מגיעים לה גם ה-120%.

מיכל שרון: בבחינה של רצף תכנוני לפי 2215 ג' אתה יכול להגדיר מגרש משני והגדרת מגרש משני לא מגדירה זכויות ב'מצב נכנס' כי אם מגדירה תפיסה ונתונה להחלטת הועדה.

תגובת עו"ד צפרייר: בעניין המגרש משני - אנחנו יחידים שאישרנו מגרש משני אז אם ההצדקה למתן 120% למגרש משני רמ"י לא היו אמורים לקבל 120% וקיבלו. לדבר השני מה שקובע איזה זכויות יש לנו בטאבו במועד הפקדת התוכנית וזה 7 דונם רשומים בטאבו ומושע. אז אין שום בסיס להפרדה וזה ענין משפטי ולא תכנוני. מפנה את הועדה להחלטת ועדה בנושא זה במתחם גן השוטר אשרתם 120% מדובר פרוטוקול 18-0018 מ-15.8.18 קבלתם את הטענה הזו במדויק.

הראלה אברהם אוזן: בחנו את כל הטענות של עו"ד צפרייר ואכן יש בהחלטתה הבחנה בין מצב שמוציא היתר בניה לשטח קרקע לא לשטח תאורטי בטאבו זו האבחנה שעשינו ונתנו את הביטוי של קבלת ההתנגדות אופן חלקי. העבודה שהבעלים בטאבו ברגע שאין תפיסה בקרקע ברצף קרקעי שמאפשר להוציא היתר בניה ולהגדיר מגרש אתה לא יכול לדרוש את הזכויות הגבוהות היכן שיש הגדרת מגרש שם התקבלו ה-120%.

דני ארצי: ביום הפקדת התוכנית לרמ"י היה מעל דונם וזאת בניגוד למתנגד שרכש לאורך הזמן קרקע בתכנית.

איילה רונאל: תקנון 2215 קובע כי מי שהחזיק זכויות מעל דונם לעת אישור התוכנית זכאי לקבל 120% ולרמי היה ומלבד זאת התקנון קובע כי מי שמגדיר מגרש משני ומוכיח רצף תכנוני יכול לקבל. לכן רמ"י מקבל את 120% בגין המועד, ומדאוס שהוכיח רצף תכנוני מקבל עבור 2.736 דונם.

התנגדות 3-

בשם המדינה עמי אלמוג: בעצם קבלת זכויות במגרשים שהם צפופים יותר היה צריך לבוא לידי ביטוי מקדם צפיפות וכאן הוא לא היה והתשובה של הצוות לא עונה על הטענה שלנו ואנחנו לא מקבלים את תשובתכם.

התנגדות 4-

עו"ד קובי פלקסר בשם דוד פלקסר: ההתנגדות מחולקת ל-3 נקודות עיקריות. ראיתי את התשובות, המגרשים הללו נרכשו ע"י סבא שלי ואנחנו נמצאים שם מתחילת שנות ה-70. לא ברור מדוע לא כללו את המגרש בקו הכחול ורק 85 מ"ר מתוך 850 מ"ר נכנסו לתוך התוכנית. האינטרס הוא ליצור רצף והיה נכון להכניס את המגרש הזה לתוכנית והמענה לא ענה לנקודה. במטרות התוכנית כתוב שיש מנגנון של פינויים אך לא מפורט כיצד רק ציון שיהווה תנאי למתן היתר בניה. והנקודה השלישית פרסום של התוכנית לא כלל חלקה 35 כאשר התוכנית כוללת חלקה 35. התשובה של הועדה שהבעלות על החלקה היא של רמ"י ולכן הם ידעו ולא היה צריך לכלול את זה בפרסום התשובה לא מקובלת וצריך לעשות פרסום חוזר.

התנגדות 5-

ציון אפרת וחיים בית לחם: ההורים שלי התגרשו ב-54 ואמא שלי מצאה צריף שמישהו מכר לה היו לה מסמכים ופנינו לאותם אדם שמכר לה. אנחנו יושבים שם משנת 54 ובשנת 55 אנחנו משלמים חשמל וארנונה ועברנו סבל בל יתואר. אי אפשר להגיד לנו שאין לנו זכויות בשטח ולפנות אותנו אנחנו יושבים שם 60 שנה. לא ברור לי הדין לגבנו.

התנגדות 9-

ברזילי עקיבא: לגיטימי יש בית ברחוב גופר 25 ולי יש בית בבדולח 14 ושני הבתים לא קשורים אחד לשני בכלל. הועדה החליטה שהבית שלי ישב על הגג שלה כאשר אני לא מדבר איתה 20 שנה. אני מעוניין להישאר במגרש שלי שקניתי אותו עם בית ויש לי אישור ממקרקעי ישראל בין משפחת ישר והכל מאושר הבאתי הכל לוועדה. מדובר ב-265 מ"ר טאבו.

מיכל שרון: לעקיבא יש 2 רשומות בנסחי הטאבו רכזנו את הזכויות למגרש 16 סמוך למשפחת ישר. בבדולח 14 ו-15 זהו מבנה שנמצא בתחום הדרך גם בתוכנית המאושרת לכן מבחינה תכנונית אין שם מגרש פיזי לבניה ולכן רכזנו אותך ואת הזכויות בדופן הפראק. ברזילי עקיבא: אבל אין לי מה לעשות שם לקחתם את המגרש שלי זה לא הוגן תחזירו לי את הבית.

ניתן מענה להתנגדויות – 3,4,5,6,9 מתוך הדרפט.

התנגדות 3-רמ"י

התנגדות 4- דוד פלקסר: תחום התוכנית הוגדר ולא השתנה ב-2019 ואינו מכיל את החלקות שנמצאות בפארק.

איל רונן: הפארק קבוע בסמכות מחוזית בתמ"מ 5/3.

התנגדות 5- ציון אפרת: נמצאים בתחום הפארק וללא נסח טאבו.

אסף הראל: התנגדות 5 היא דוגמא – תושבים שגרים שם משנת 55 אך אנחנו מוודאים בנוגע לפינויים. עמי אלמוג: רק אחרי שנדע איזה קרקע נקבל יקבעו הזכויות, אני מניח שמישהו שיושב 50 שנה יקבל משהו איך וכמה לא ידוע.

התנגדות 6-

טוענים שהתוכנית אינה חוקית. יצרתי קשר עם העו"ד אשר אמרה שאין מסמכים נוספים לצרף. אנחנו דוחים את ההתנגדות מאחר והתוכנית בוצעה כחוק ואין להם מסמכים שמוכיחים את בעלותם.

רון חולדאי: העובדה שהמציאות שבמסגרתה אנחנו במו"מ בין המינהל היזם ועם מתיישבים בשכונת ארגזים בהסכמות על תהליך של פינוי, במקביל מנהלים עם רמ"י תהליך לגבי הפארק. לכן הנושא צריך להתבצע ע"פ קריטריונים. לכן לומר במקום שצריך לנהל מו"מ כמה מהלך כזה הוא בלתי אפשרי. מי שרוצה לקבל נתונים מדויקים על דברים שלא יודעים אותם עדיין ויכולים להתבצע רק אחרי ביצוע החלוקה, רוצה דברים שלא ניתנים לתת אותם, כשעוסקים בעיניי תכנון לא עוסקים בעיניי כספים. עקיבא ברזילי: התוכנית לא יכולה לתת לו זכויות היכן שהוא מבקש בבדולח 14 15.

דורון ספיר: אני מבקש שתשבו ותסבירו לו את העניין.

מלי פולישוק: מה אתם עושים עם אנשים שיש להם בית.

איל רונן: הוא בזכות דרך במסגרת מימוש התוכנית המבנה הזה יצטרך להיהרס.

התנגדות 7-

משפחת ישר: ההורים שלי קנו את האדמה ונמצאים שם כמעט 65 ואין מה לקחת לנו.

מיכל שרון: אנחנו מפרידים אתכם ממשפחת ברזילי ואתם מקבלים את הזכויות ע"פ נסחי הטאבו וע"פ עקרונות השומה איפה שאתם נמצאים היום ללא שותפים. אנחנו לא מקבלים את טענת הפגיעה כי התוכנית כן משביחה ושאיתם מתנגדים לפרצלציה, אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות למסחר כי אנחנו כן רואים ערך למסחר ולגבי שינוי השכונה, אכן התחדשות עירונית כשמה כן היא משנה את השכונה. משפחת ישר: אני מתנגד לקחת קרקע שיהיו מצטרפים נוספים. אני רוצה את השטח הקיים.

התנגדות 10,11 מובאות לוועדה-

דורון ספיר : התנגדות מעטוף יונתן ואורטל – לא נמצאים. כרמלה מאיר – לא נמצאים.

התנגדות 12-

מאיר פרץ : הבית שלי יושב בחלק בתמוז חלק של עקיבא ברזילי אנחנו רוצים להשאר שם, שיתנו לנו הצעה לקנות את השטח ויתנו לנו הצעה, למה להוציא אותנו למקומות אחרים?

התנגדות 13-

דורון ספיר : אזולאי דגנית ולירן : לא נמצאים.

התנגדות 14-

מלכיאן יצחק : נולדנו שם בשכונה עוד לפני המון שנים. הבטיחו לנו שיהיה שיקום שכונת בינוי. אני מקווה שלא יבנו מגדלים ויזרקו אותנו, ויהיה הגיהנום שלנו, ההתנגדות שלנו לא שיבנו אבל שיקחו אותנו בחשבון ושיפצו אותנו שלא נצא מקופחים, שכן יקחו אותנו בחשבון.

רון חולדאי : בתל כביר אין אחד שמגיע לו ולא מקבל אף אחד לא נזרק לרחוב, מה לגבי השטח שלך.

מלכיאן יצחק : לפי מבט ראותך מי שמגיע לו יש עוד מבטים. אני רוצה שייקחו אותנו בחשבון.

מיכל שרון : התנגדות 10,11,12,13,14 מבקשים בית חלופי. כפי שרמ"י אמרו הסדר פיננסי ו/או מתן

פיצויים אינו חלק מהדיון התכנוני ולמתנגדים אין נסח טאבו.

רשות מקרקעי ישראל תגיע להסדר אבל זה לא חלק מהליך אישורה הסטוטורי של התכנית.

התנגדות 15-

עו"ד דן בן נר : מייצג 31 משפחות שמר גבאי מרכז. התוכנית מתעלמת ממצאות ואין לה ערך מעשי צריך לתקן זאת. מגרש 19 שיש עליו את 30 המשפחות ומוקנות 89 יח"ד שכל הקרקע היא בבעלות רמ"י. יש את

תקנון סעיף 6.7 שלא ינתן היתר בניה אלא אם בפועל כל המחזיק כל מה שנמסר על הקרקע יפונה. כלומר לא יהיה ניתן לשווק את הקרקע כאשר יזם שיש בשה"כ 89 יח"ד והוא צריך לפנות בערך 50 דירות

חלופיות לתת. כלומר אין לתוכנית שום ערך כלכלי. הציע השמאי שלנו שיש כמה חלופות, על קרקע של 2.7 לתת 89 דירות זה מעט. אם המינהל יתן את הקרקע בחינם ליזם כבר היום יש הפסד של 70 מיליון ש"ח יש

צילומי אוויר אז בשביל מה להוציא תוכנית שברור היא לא ברת שיווק מסחרי. השמאי הציג אלטרנטיבה תכנונית אפשר לחבר או לשתף חלק בחלקה ציבורית לדוגמה את אמדאוס לשתף יחד עם חלקה 19 כדי

שתהיה חברה מסחרית שתעשה פירוק שיתוף עם המינהל. אין כאן מחשבה להיבט הכלכלי עיסקי

למימוש. המינהל אומר שהוא לא ישווק את הקרקע אם הוא לא יהיה מפונה. אני מציע שיהיה תנאי ברור קרקעות בבעלות רמ"י לא תוצאנה לשיווק ליזמים אלא אם כן יהיו הסדרי פיננסי. לפנות 50 מפחות זה לא

כלכלי.

עופר גבאי : לבדוק אפשרות תכנונית לקחת חלק מהזכויות של מדאוס להכניס בתוך המגרשים של רמ"י

ומדאוס יעשו פירוק שיתוף לרמ"י תוך פיננסי היושבים שם וכולם מקבלים את מה שהמגיע להם וזו הדרך היחידה, אחרת התוכנית תכנס למגירה.

אילן לוי : אף אחד לא הסביר לדיירים מה עומד לקרות אנשים בעלי משפחות. אנחנו רוצים שאצלנו

בשכונה כולם יקבלו את מה שמגיע להם.

מיכל שרון : אין ליחס למגרש 19 בלבד את היכולת לשאת את הפינויים כוון שגם מגרש 23 שויך לרמ"י.

ההסדר איננו חלק מהדיון התכנוני ומסור לרשות לאחר אישור התכנית.

מיכל שרון : הערות שהתקבלו **מהמחוז** ראה **סעיף 23** בדראפט.

דיון פנימי :

ראובן לדיאנסקי : זוהי זריקת המרצה משמעותי לתוכנית חשובה שצריך לקדם אותם.

מלי פולישוק : מגרש 21 זהו מגרש של פרטיים, מה השטח של המגרש הזה.

מיכל שרון : כ-3 דונם.

מלי פולישוק : אולי כן יש מקום לפצל חלק מהמגרש.

איילה רונאל : במגרש 21 יש אילוצים יש את הבנין של יוסי אברהמי והוא נמצא בבדולח 10. אם מחלקים את המגרש שלו ושמים בצד המזרחי שלו יחד עם אורי אברהמי אנחנו מגיעים למגרש שהשטח שלו יהיה

1668 מ' ובצד המערבי 1487 מ' על המגרש של 1487 מ' צריך להעמיס 8448 מ' זכויות בניה כאשר מבחינת הרח"ק הוא יכול לשאת 5840 מ' ואילו במגרש השני יהיו זכויות בניה מאוד קטנות. אי לכך כדי לעשות

איזון אנחנו נדרשים לעשות מגרש אחד.

מלי פולישוק : צריך להסביר לאנשים שזה יתרון החיבור ולא חיסרון.

איילה רונאל : אנחנו ממקמים 3 בנינים שנמצאים על אותה חלקה וגם זה יקבע בתוכנית בינוי.

אלחנן זבולון : בנוגע לטענה של בן נר יש חלקה שמפנים 50 אנשים ומכניסים זכויות 89 דירות?

מיכל שרון : טענתם שרק מגרש 19 נושא בבניה הלא מוסדרת ומה אנחנו אומרים שגם מגרש 23, שניהם

שוייכו לרמ"י ומגרש 23 הוא כמעט כפליים בגודל שלו ולכן להתלות רק במגרש 19 זה לא נכון.

אנחנו ממליצים על פרסום 106 ב'.

בישיבתה מספר 0004-20ב' מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים :

מס' התנגדות	השינויים המוצעים	מגרשים
01	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ממגרשים 1,7 למגרש 21, יחד עם שותפים נוספים. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה	21,1,7
07	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח.	16
09 / 08	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וריכוז כלל זכויות של עקיבא ברזילי בנסחי הטאבו במגרש זה.	16
16	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל	21,15
17	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית	18
18	חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית וע"פ תא/5000.	21, 20
20	איחוד מגרשים 6,7,8 ושיוכם למדינת ישראל. העתקת זכויותיה של דידרניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13	13, 6,7,8
21	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ללא שותפים	42, 14, 11
22	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11	11, 13

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה, למעט פרסום ברשומות. כל הרואה עצמו נפגע משינויים אלו רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים כולם או מקצתם בתוך 60 יום.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2331(2) - גני ילדים ומעונות יום העבודה	11/03/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '20-0004

דרפט לועדה - תכנית עיצוב מתחם העבודה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום:

המגרש נמצא במרכז העיר, ברחוב העבודה, גובל מצדו הצפוני ברחוב רש"י. במגרש קיים מבנה המשמש לגני ילדים, מבנה לשימור המשמש כאשכול גנים, מרכז לאזרחים ותיקים.



כתובת: העבודה 25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6932	מוסדר	חלק	55,56,69,71,139	

שטח התכנית: 4.674 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדר אופנהיים - גריל אופנהיים אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: תמי הירש
יועץ תנועה: אחלאם יעקוב - אדם הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים מספר מבנים:
מבנה לשימור על חזית רחוב העבודה: בעל 3 קומות וגג רעפים. המבנה משמש כיום ל-7 כיתות גן ושטחו כ- 1335 מ"ר.

מבנה קיים על חזית רחוב העבודה: בעל 2 קומות וגג שטוח. המבנה משמש כיום ל-2 כיתות גן ושטחו כ- 630 מ"ר.

מבנה המשמש כמרכז יום לקשיש: בעל קומה אחת וגג רעפים בשטח של כ- 385 מ"ר.

מבנה המשמש כאולם עבור מרכז יום לקשיש: בעל קומה אחת וגג רעפים בשטח של כ- 160 מ"ר

מצב סטטוטורי קיים:

- תוכנית לב העיר תא/2720
- תוכנית לב העיר – קטע ב' תא/2331
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- אשכול גנים עבור 10 כיתות גן.
- המבנה בעל 4 קומות: קומת כניסה הכוללת 2 כיתות גן, מנהלה, חלל רב תכליתי, מטבח ושירותים.
- קומת הכניסה בעלת יציאה לחצר.
- קומות 1+2 כוללות 3 כיתות גן ומרפסת משותפת.
- קומה 3 כוללת 2 כיתות גן ומרפסת משותפת.
- גובה: כ-17.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
- תכסית: כ-823 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

המבנה לשימור מיועד לשיפוץ וחידוש וישמש עבור שירותים לקהילה. חו"ד המשנה ליועמש דיני תכנון ובניה עו"ד הראלה אוזן מ 28/032019: בישיבה שקיימנו היום נבחן האם ניתן להחיל את תכנית צ על המגרש הנדון נוכח העובדה שבמגרש קיים מבנה לשימור ג ונוכח הוראת סעיף 14.1 בתכנית צ הקובעת כי "תוכנית זו לא תחול על מבנים שיועדו לשימור בתכניות תקפות ומאושרות".

כפי שמסרתי בישיבה חוות דעתי בסוגיה דומה – בניה עבור "המרכז הגאה" הבנוי על מגרש חום שבו מבנה לשימור ע"פ תכנית 2363 רלוונטית גם למקרה הנדון.

את ההוראה בסעיף 14.1 בתכנית צ' יש להחיל רק על מבנים לשימור בתכנית השימור 2650 בזאת גם נוכח הוראת סעיף 1.6 בתכנית צ הקובעת יחס של כפיפות בין תכנית צ לתכנית 2650.

בשונה מתכנית 2650 הקובעת את כל המגרש עליו בנוי המבנה לשימור, כמפורט בנספח א שבה, תכנית 2331 כמו גם תכניות דומות בלב העיר וביפו סימנו את המבנים לשימור בתחום המגרש. במקרה הנדון המדובר במבנה לשימור ג הבנוי על מגרש בשטח של כ-4.7 דונם כאשר במגרש קיימים מבנים נוספים שלא סומנו לשימור. לכן ניתן להחיל על המגרש את תכנית צ' ולקבוע את תכנית הבניה במגרש על פיה, כאשר זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית צ למעט על המבנה לשימור ג עליו יחולו הוראות תכנית 2331.

נוכח הימצאותו של מבנה לשימור במגרש יש לתאם את הבניה במגרש עם מחלקת השימור.

קווי בניין:

קו בניין קדמי (אל רחוב העבודה): 3.5 מטר (5 מ' מאבן ספת מדרכה קיימת, ובמישור חזית המבנה לשימור)
קווי בניין צידיים (אל מגרשי מגורים): 2.5 מטר

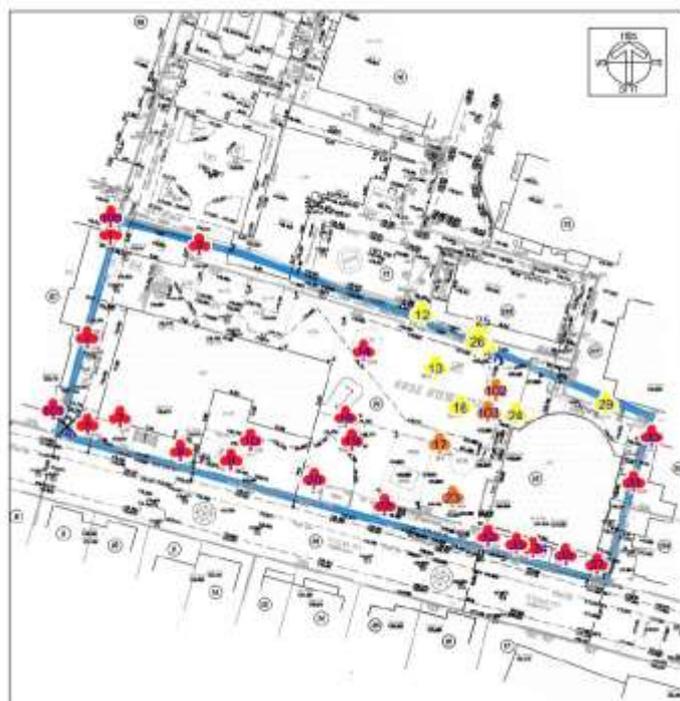
טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב קיים להריסה	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	29.45%	6.78%	62%	103.55%	270%
גובה	1377	634	2900	4840	12,619.7
קומות	2	2	4	4	-
מטר	14.31	8.97	17.50	17.50	-
תכסית במ"ר	1377 = 29.45%	316 = 6.78%	823 = 17.6%	1883 = 40.28%	2804.4 = 60%

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



טבלת סיכום מינים לפי ייעוץ				טבלת סיכום מינים לפי ערכיות				
שול"ג	צהוב	אדום	ירוק	שול"ג	צהוב	ירוק	אדום	שול"ג
2	0	0	2	2	0	2	0	0
1	0	0	1	1	0	0	1	0
3	1	0	2	3	0	0	2	0
5	1	0	4	5	0	0	5	0
1	0	0	1	1	0	1	0	0
4	0	2	2	4	0	0	4	0
1	1	0	0	1	0	0	1	0
1	0	0	1	1	0	0	1	0
2	2	0	0	2	0	1	1	0
3	3	0	0	3	0	0	3	0
1	0	0	1	1	0	1	0	0
5	0	0	5	5	0	0	4	1
2	0	0	2	2	0	0	2	0
2	0	2	0	2	0	2	0	0
23	4	4	3	23	4	7	3	1

שול"ג (שול"ג סיכום) / לפי ייעוץ

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – המבנה מתוכנן כמסה עיקרית הממוקמת בצידו של המגרש ושאר הקומות נסוגות ומיצרות מרפסות לשימוש חצרות הגנים.
את המרפסות ממסגר אלמנט אדריכלי השומר על קו אחיד לכיוון החזית הראשית, לרחוב העבודה.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
- המבנה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע.
 - גובה הקומות מתוכנן מרצפה לרצפה יהא 4.1 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- ב. **מרפסות** – מרפסות החצרות יהיו בתוך קווי הבניין ויקרו זו את זו, סוג המעקות יעשה במסגרת היתר הבנייה ובאישור אדריכל העיר.
- ג. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ד. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירונית ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית למבנה תהיה במפלס הרחוב, מחזית רחוב העבודה.
- תתאפשר כניסה נוספת מרחוב רש"י, דרך החצר.

ב. קומת הקרקע

- מתוכננת רחבת כניסה פתוחה מכיוון רחוב העבודה, הכוללת ספסל המתנה וחניות אופניים.
- באזור המפולש בכניסה למבנה תתוכנן חניית עגלות לבאי המתחם.

1.4 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 מערכות:

- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.

- ב. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית.
- ג. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי, וישמש כחדר האשפה של מקבץ הגנים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים הניטעים באדמה חופשית ולא על גבי מרתפים, יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע. – בכל מקרה שלנטיע מעל מרתפים יש לשמור על בתי גידול בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובגודל של 22 מ"ק

ב. הצללות הפיתוח:

- יתאפשר שילוב עתידי של אלמנטי הצללה בפיתוח לפי צרכי העירייה.
- ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** מענה לניהול מי הנגר יהיה בתחום המגרש כמסומן בתכנית הפיתוח, שהמגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

4. גמישות:

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שמוצגת בפני הוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-20/ב' מיום 11/03/2020 תיאור הדיון :

אורית בן אסא: אנחנו מבקשים להציג תכנית עיצוב לאשכול העבודה. צריך להבין שהאשכול הנוכחי נמצא במבנה לשימור והוא על זמן שאול מבחינה בטיחותית. אנחנו עלולים למצוא את עצמנו במצב שבו נצטרך לפנות את התלמידים. לכן, אנחנו נערכים במועד מועד. אנחנו מבקשים להציג את התכנית של 10 כיתות גן בעבודה 25. אדריכל יציג את התכנון:

הצגת התכנית ע"י האדריכל: (לא תמללתי)

ראובן לדיאנסקי: תשים את התשריט עצמו, אני רוצה לדעת מה זה מחוץ לקו הכחול, שהוא לפני המרכז לקשיש. **אדר אופניים:** זה בניין מגורים שנמצא על הסמטה הזאת. מחוץ לקו הכחול.

ראובן לדיאנסקי: מסתיר את המרכז לקשיש?

אדר אופניים: כן.

ראובן לדיאנסקי: ואתה כל מה שפירטת כרגע זה בהקשר של מבנה אחד, מבנה של 2 קומות, רוצים להעלות אותו ל 4 קומות, ועל אף העובדה שהמרכז לקשיש והאולם שם מצד ימין גם של הקשישים, נמצאים בתוך הקו הכחול, לא נוגעים בהם? הם נשארים חד קומתיים?

אדר אופניים: לא נוגעים בהם. לא מבצעים בהם שום שינוי בשלב זה.

ציפי ברנד: כלומר, אנחנו מתייחסים רק לחלק מהשטח. מתעלמים מהבניין לשימור. בואו נניח את המצב העובדתי.

אנחנו מדברים על השליש הימני שלו. בוא תציג את גבולות המתאר של השטח.

אדר אופניים: החצר המטופלת לאורך כל המתחם הזה... זה הגבול של החצר.

ראובן לדיאנסקי: ציפי, זה הקו האדום שמסמן.

דורון ספיר: מי שיש לו שאלה אינפורמטיבית שישאל

ציפי ברנד: אנחנו באנו ולקחנו חתיכה מתוך שטח, מתוך חלקת שטח, ואנחנו מתייחסים רק לחתיכה הזאת. זאת אומרת שהיום בוועדה לא נקבל תשובות מה קורה בצד שמאל, מה קורה ימינה או למעלה, החלטנו לגזור ביס מתוך חלקת שטח, זה לא מה שקורה בד"כ בוועדות האלה, החלטנו לקחת ביס מסוים ובו להתמקד כרגע, בלי להתייחס לשאר. ואנחנו מתייחסים רק לחתיכה הזאת.

אורית בן אסא: התשובה היא כן, אבל - נעשו דיונים למרכז לקשיש והוחלט שאנחנו משאירים אותו כפי שהוא, והמבנה לשימור דובר על זה שנקבל עליו החלטות בעתיד איזה שימוש יהיה בו.

ציפי ברנד: משאירים סימן שאלה גדול האם נשאיר אותו, האם נוריד אותו.

ראובן לדיאנסקי: יש לי הערות נניח לגבי למה המרכז לקשיש נשאר חד קומתי? יש המון שאלות. המתכנן קיבל עבודה, אמרו לו אתה מתכנן את הבניין הזה כמו שאנחנו מבקשים ורוצים.

ציפי ברנד: השאלה למה המרכז לקשיש נשאר על קומה אחת ולא עולה לגבוה היא שאלה רלוונטית למתכננים כרגע. אז הם צריכים לענות.

דורון ספיר: לא תצאי מבלי מענה. יש לך עוד שאלות לעניין התכנית?

שולה קשת: אני מבקשת להשתתף, מבקשת לדעת ע"פ איזה חוק אני לא יכולה להשתתף?

דורון ספיר: לפי חוק התכנון והבנייה.

ציפי ברנד: עורך הדין של המתנגדים מבקש להיכנס, הוא יכול?

דורון ספיר: אין מתנגדים, אנחנו לא בשלב ההתנגדות.

דורון ספיר: תני לי לנהל את הדיון, שאלות לעניין התכנון בתכנית העיצוב למתכנן שאלות תכנוניות לתכנית העיצוב.

ציפי ברנד: בוא נתחיל מקומת הקרקע, כמה כיתות גן כרגע?

אדר אופניים: 2 כיתות גן

ציפי ברנד: איפה החלונות שלהם?

אדר אופניים: החלונות שלהם פונים כלפי מערבה בכיתה הזאתי, ובכיתה שתיים גם כלפי מערב וגם כלפי צפון.

ציפי ברנד: הבנתי. למעשה לכיתה אחת יש חלון אחד מערבי שהוא מתחת ל..

אדר אופניים: זה לא חלון, זו ויטרינה מאוד גדולה לאורך כל החזית שלו.

ציפי ברנד: מה שאותי מעניין זה אור השמש. האם הכיתות האלה, האם המרפסות שיש מעליהן - בגובה של התכנית של עומק המרפסות (העלתי את זה גם בדיונים הפנימיים), האם נעשתה בכלל איזה שהיא בדיקה האם יש אור שמש שמגיע לחלל כיתות הגן? זו שאלה משמעותית כי מביקות שאני עשיתי מול אדריכלים שאני מכירה אין בכלל שום מגע של שמש ישירה לכיתות הגן הנמצאות בכיתות הקרקע. דבר נוסף, יש פנייה למשרד החינוך על מנת שיאשר את זה.

דורון: רק שאלות שנוגעות לאדריכל, לעניין תכנית העיצוב.

מיטל להבי: יש לי שאלות שנוגעות לבסיס, למשל, שהעמדת את התכנית אני ראיתי את המצב הקיים המוצע, אני לא רואה את תמונת המצב היוצא, אני רוצה לראות גם את תמונת המצב היוצא- את התכסיות במצב היוצא. אני רק אגיד- שני ילדי גדלו באשכולות העבודה. בתי הייתה בגן הכחול שנמצא ממול ושני ילדי גדלו בגנים האלה, כך שאני מכירה את השטח ותנאי השטח מחויה אישית. אני מבינה שאנחנו יוצאים ממצב קיים של 10 גנים באזור הזה. 7 גנים בשימור, 2 בבניין, אחד בכחול.. אני רוצה לדעת ממצב יוצא של 10 גנים ברחוב העבודה, אני רוצה לדעת לאיזה מצב נכנס אנחנו נכנסים.. להבין בשביל מה הבלגן, בשביל כמה כיתות.

ציפי ברנד ברקע: באותו מצב.

מיטל להבי: על השרטוט של השטח, אני הבנתי שמדובר בחלקה אחת, שאנחנו פועלים במסגרתה לפי צ', שיש שם מבנה לשימור שלא מתוקף תכנית השימור אם קראתי נכון את חוות הדעת המשפטית של הראלה. יחד עם זאת, עוד לא נתקלתי במצב שבו משייכים חצר של מבנה לתכנית ולא את המבנה. זאת אומרת, תשים לב מה אתה עושה, אתה מביא לי איזה מגרעת מאחורי המבנה לשימור, מגדיר אותה כחצר של הבניין החדש, אבל בניין השימור לא כלול בתכנית וגם לא מרכז צוקר.

דורון ספיר: מה השאלה?

מיטל להבי: אני חושבת שהצורה שבה חילקו את השטחים לשטחים שכלולים בתכנית, שטחים שלא כלולים בתכנית, מבנים שכלולים בתכנית, מבנים שלא כלולים בתכנית – צריכים איזה שהוא הסבר גם תכנוני וגם משפטי. אני לא יודעת איך סופרים את החצר של הבניין לשימור בתוך התכנית, אבל לא סופרים את הבניין לשימור לתוך התכנית.

דורון: אוקי, השאלה היא איך סופרים.

מיטל להבי: זה מצטרף לשאלה - אני לא מבינה את טבלת השוואת הנתונים שהצגתם פה. אנחנו במצב קיים יוצאים עם 1377 מטר מרובע, וקיים פלוס מוצע מגיעים ל- 1883 מטרים. זאת אומרת, כל הסיפור פה הוא תוספת של 500 מ' בתוך התכניות וגריעה של חצר בגודל של 500 מטר. אז אני באמת לא מבינה מה יוצא. רוצה להבין את הנושא התכנוני. לגבי מרפסות, לא רק בקומת הקרקע, אני חושבת שמדובר על מרפסות מקורות עמוקות שהמשמעות היא שכל חלון שיהיה מתחת למרפסת לא יכניס אור שמש. אני רוצה להבין את בדיקת התאורה הטבעית שאמורה להיות במבנים האלה לנוכח ביצוע המרפסות האלה. ואני אומר לכם ככה- דרכי ההגעה והגישה למוסד הזה – עוצרים באמצע הכביש מורידים את הילדים וממשיכים, באים ברגל הרבה, באופניים הרבה. אני מבקשת לדעת מה זה אומר חנויות אופניים? מה השטח שלהם? האם זה על חשבון שטח החצר או המדרכה שהתגאנו כרגע בהרחבתה? המיקום שבו הרחבת את המדרכה היה אזור הכניסה של רכבים תפעוליים לשטח. אז איפה אזור הכניסה של רכבים תפעוליים לשטח? איפה אזור העלאת והורדת ילדים? כי כשאני אספתי את הילדים שלי מהגן הם חיכו לי בחצר היפה. ומאחר שהחצר כבר לא תהייה כזאת, ולא תוכל להחיל 350 באותה הנוחות, אז מאיפה אוספים את הילדים כשבאים לאסוף אותם?

לגבי דרכי הגישה- הזכרת קודם את דרכי הכניסה מרש"י, אני רוצה לראות איך היא מתהווה. מהי הסמכות של הוועדה המקומית בכלל לקבוע פתחים למוסדות חינוך? כי בסוף זאת החלטה תפעולית של שומרים וכל מיני דברים כאלה וזאת לא החלטה תכנונית. האם להחלטה הזאת שכאילו מראה שאנחנו מווסתים את התנועה, יש בכלל נפקות עניינית לביצוע?

מיטל להבי: אני מצטרפת לשאלה של ראובן האם נבדקו החלופות?

מיטל להבי: במסגרת התשובות על חלופות, מאחר והבוקר אישרנו 2 מתחמים חומים חדשים בשוק הכרמל הפקעה, ויש לנו גם את המתחם של חניון הרב קוק שאין לו שימוש והוא שטח חום. אני רוצה לשאול אם מעבר לבדיקה של החלופות בתוך מרכז צוקר, או בתוך המגרש הזה, האם נבדקו חלופות בסביבה.

דורון: את זה את שואלת את המתכנן?

מיטל להבי: איפה חדר העבודה של עמותת מקהלת? האם השינוי בגודל המטבח, מחייב אותנו לעבור משיטת הבישול ה"מאמא החמה" לשיטת חמגשיות? אני רוצה להבין איזה מטבח עושים שם. צריך להבין שמשנים את האופי, אמרו לי עכשיו שעוברים לחמגשיות וזה משנה את האופי.

אני רוצה לדעת לגבי תכנית החצר- ביחד לגודל החצר, בלי השטח של הבניין לשימור שלא כלול, האם המדרגות

הן חלק משטח החצר? חלק משטח החלחול? אתה סופר אותן כרגע?

דורון ספיר (?) : צריך לבקש שהמדרגות יהיו לשימור.

ציפי ברנד: אני חושבת שזו החלטה גדולה, החלטה שנוגעת להרבה מאוד אנשים, אני כבר 4 חודשים מול הצוות המקצועי מנסה להשפיע ולשנות את ההחלטה ולא מצליחה להבין את הרציונל. איך זה יכול להיות שזה משהו שהיה אמור להגיע כבשורה, מגיע ל..

דורון ספיר: זה לא ענייננו.. אני מבקש שתשאלו שאלות למתכנן.

ציפי ברנד: אני לא רואה את הפרדה, עומד פה המתכנן בשם מנהל החינוך, בשם מנכ"ל עירייה ומציג לנו תכנית. אי אפשר לעשות את הפרדה בין ככה לככה.

ראובן לדיאנסקי: מאחר והנהלה של הדיון שהוא גם נכון שיעשה הוא שנשאל אותו שאלות תכנוניות. יש גם המון הערות אחרות העוסקות בתכנית כולה. ואז אפשר להפריד בין השניים ונעשה דיון פנימי. ואז תוכלי להגיד את כל הדקלרציות שיש לך. הוא לא יודע לענות על עמותת מקהלת, הוא יודע על השירותים והמטבח. מיטל להבי: כמתכנן—הוא כן צריך לדעת גם על העמותה.

ציפי ברנד: בסופו של דברים שאתה מסתכל על החדרים, שאלנו על המרפסות, ושאלנו על אור היום זאת הייתה שאלה אחת. שאלה נוספת נגעה לחדר של עמותת מקהלת. הסיבה שהשאלה נשאלת על עמותת מקהלת היא כי בסופו של דבר העמותה הזאת הייתה חלק מהקמת אשכול העבודה. זה אשכול שקיים 30 שנה בלב העיר העמותה מתפעלת אותו, נותן שירות ל-17 כיתות גן ועוד כיתות גן נוספת. מה שצריך לעשות על מנת להבטיח שהשירות הזה יימשך (ואני חושבת שהאינטרס שלנו כעירייה הוא לעבוד ביחד עם עמותת מקהלת אמרתי את זה לא מעט פעמים) - צריך לאפשר שלעמותה הזאת, לא רוצים להכחיד אותה, שיהיה להם חדר + מחסן. מה שיש להם היום, במבנה החדש. היות שבתחילת הדרך התייחסנו לשטח הזה כאל מכלול אחד שהחדר והמחסן יהיו בתוך המבנה לשימור, וכרגע שמים את זה סביב אי ודאות אחת גדולה לגבי מה שיהיה במבנה לשימור, אני מבקשת שבתכנית העיצוב יתאפשר לעמותת מקהלת לקבל את החדר + המחסן בבניין החדש ושיהיה ברור שהעמותה הזאת תוכל להמשיך לתפקד. ניסיתי לדבר על זה עם אורית בן אסא מקודם. מה התשובה שלה המתכנן? איפה קיים החדר הזה?

שאלה נוספת, שאלנו לגבי אופניים- אשמח שתרחיב לגבי דרך הכניסה מרש"י שהוספה, תתייחס לשאלה של תוספת החצרות ולא תוספת המבנה לשימור. מה התכלית העתידית של המבנה לשימור? היות שמדובר באותה יחידת שטח חשוב שנבחר את התכלית העתידית- זה ישליך על התנועה במקום, היכולת לתפעל את המקום. איפה מבטיחים את המטבח הקיים שיאפשר את המשך תפעולה של עמותת מקהלת? שאלה נוספת, התייחסתי לזה גם במבנים שאישרנו בעבר, כל נושא של עלייה במדרגות- לגבי רוחב מדרגות, האפשרות לעלות כ"כ הרבה אנשים, לקומות גבוהות, ילדים זה משהו שלוקחים, זה עומד בתקן? בפועל זו צפיפות כמעט בלתי אפשרית. (ציינתי בלא מעט וועדות את ביה"ס ביכורים). גם מבחינת מעליות- איך יתופעל הבניין הזה?

דורון ספיר: עוד שאלות למתכנן?

ליאור שפירא: אני רוצה לראות את טוואי הכניסה מרש"י?

מלי פולישוק: באותו הקשר אני רוצה לשאול על הפתחים, אם יש רק כניסה אחת לכל המתחם הזה? כי ככל שידוע לי, לא לוקחים ילדים קטנים רק מהחצר כמו שאמרה מיטל, אלא הורים לוקחים גם מהכיתה. איך 350 הורים אוספים את הילדים באותה שעה? האם לא ראוי מבחינה בטיחותית לפתוח עוד פתח לבניין שיהיה אפשר לצאת ממקום נוסף ולא רק מיציאה אחת, בכלל מכל המתחם הזה. שאלה שנייה, מתכנן, האם בדקת חלופות, הרי החצר התכנונה ב-2/3 למטה. נכון שאולי בסופו של דבר יש אותו סכום, אבל ההרגשה של חצר כשהיא גדולה וביחד היא אחרת לגמרי מאשר היא מחולקת לקומות, זה ברור לכל אחד. האם אין אפשרות מבחינה תכנונית לעשות קומת עמודים מתחת לבניין, אולי אפילו לעלות קומה נוספת אם צריך? שיהיה מרחב יותר גדול יותר דווקא למטה גם מבחינת התחושה וגם מבחינת הפעילות של כל המתחם. שלישית, לא הבנתי מאיפה הילדים בכיתה, בקומה שיש שלוש כיתות, איך הם מגיעים למרפסת? האם יש להם פרוזדור נפרד? זה לא ברור מהתכנית. האם דרך כיתה אחרת? זה לא היה ברור לפי התכנית. ומעניין לדעת אותי אם הגשת לצוות עוד תכנונים נוספים מבחינת כל המבנה הזה?

אסף הראל: יכול שהתשובה היא שזאת הפרוגרמה שקיבלתי. אין כאן פה תת קרקע כלל. אין פה שום מקום התכנסות שהוא לא כיתה גן. אם יש אני אשמח לדעת כי תת הקרקע זה נושא שאנחנו חוזרים ודנים בו. כשאנחנו כבר בונים אני חושב שאנחנו צריכים.. אנחנו תכנן נגיע לדיון על המשך המגרש, אבל גם בתכנית הקיימת האם זה עניין כלכלי, האם פרוגרמתי למה לא נעשה שימוש בתת הקרקע?

דורון ספיר: עורך דין מטעמם מוזמן להיכנס פנימה.

אסף הראל: הדיון אח"כ אין סיבה שהוא יהיה פנימי... שיהיה גם פנימי וגם לא פנימי.

דורון ספיר: חשוב שתדעו שאין זכות טיעון לתכנית עיצוב, אני לפני משורת הדין מאשר את זה.

עו"ד שגיב חנני ב"כ ההורים: (לא נדרשתי לתמלל).

ינון לוי (?): אדריכל אבנעד: כנראה בבלנו אתכם מכל החלופות שלא הבנתם את הדבר החשוב ביותר וכמות הילדים וההורים תעיד על הדבר החשוב הזה- החלל המשותף שלנו שהוא החצר- זה המקום שבו נפגשים, הילדים מכל הגנים, הצוות הפדגוגי נפגש שם. משם אוספים את הילדים בסוף כל יום ולא עולים לקומה שלישית או רביעית וזה מה שמאפשר את הקהילה הזאת בלב העיר. הקהילה הזאת חשובה לעמוד בפני משברים שאתם רואים שמתקרבים אלינו. חשוב שיהיו קהילות בעיר. החצר הזאת היא ראייה ירוקה בשכונה וחשוב לשמור עליה. מקווה שהבהרנו את הנקודה הזאת.

אדר אופנייס: אני אנסה לענות על חלק מהשאלות.

מיטל להבי: אתה יכול רק לעשות לנו את התמונה של לפני ואחרי מבחינת חלוקת שטח?

אדר אופניים: זה המצב כיום, מבנה כאמור יחסית קטן, זאת החצר, וזה המצב המוצע.
מיטל להבי: סליחה. רק מבחינת נתונים מספרים? מה השטח של התכנית של הבניין היום? מה שטח החצר היום ולאן אנחנו הולכים?

אדר אופניים: שטח החצר היום כולל האזור שסביב הבניין לשימור הוא 1239 מטר.
ציפי ברנד: זה לא נכון לספור את זה ככה. כי החלק המערבי והדרומי נשארים סביב הבניין לשימור. זאת אומרת הם לא ניתנים למבנה החדש.

אדר אופניים: לא, זה המצב הקיים. המצב הנכנס הוא 508 מטר בקרקע, אתם רואים אנחנו לא סופרים את השטחים שסביב הבניין לשימור. ועוד השטחים- שטחי המרפסות.
מיטל להבי: אתה סופר את מה שנמצא מאחורי הבניין לשימור? 200 מ'?

אדר אופניים: זה כן. אבל זה לא 200 מ' אלא 120 מ'.
מיטל להבי: לא יכול לספור בתוך השטח.. שטח של מדרגות..

אדר אופניים: מבחינת כניסה נוספת מתוכננת כניסה נוספת מרחוב רש"י. מתוכננת כניסה נוספת מהצד השני. מבחינת איך מגיעים למרפסות מהכיתות- כל כיתה פונה באופן ישיר למרפסת. אין מסדרון. המסדרון הוא אחורי, מגרם המדרגות והמעלית אל הכיתות. כל הכיתות פתוחות בצורה נרחבת אל המרפסת כולל חלונות ויטרינות שפתוחות כלפי המרפסות. לא מדובר בחלונות קטנים אלא ויטרינות פתוחות כלפי המרפסות האלה.
ציפי ברנד: יש אור שמש?

אדר אופניים: יש אור שמש לא ישיר, לא ישיר כי זו חזית מערבית. מבחינת גודל הפתחים- גודל הפתחים והחלונות הם גדולים יותר ממה שמצוין בתקן עבור גני ילדים ואנחנו חושבים שזה יספק. מבחינת חניות אופניים- חניות אופניים ממוקמות לאורך הגדר המתוכננת של המתחם. חלק פה, חלק נוסף כאן ועוד חלק נוסף כאן. סה"כ כ- 30 מקומות לאופניים.
מיטל להבי: ז"א 300 משפחות עם 30 מקומות.

אדר אופניים: מבחינת גרם מדרגות מדובר בגרם רחב מאוד- כ- 170 ס"מ. יותר רחב מגרם המדרגות שקיים בבניין לשימור היום לדוגמה. במבנה לשימור לא נגע בו, מה שנמצא כיום ימשיך להיות גם לאחר הפרויקט הזה- אם זה המטבח ואם זה החדרים של מקהלת.
דורון ספיר: מצב יוצא ונכנס לגבי הגנים עניית?

אדר אופניים: כיום כאמור יש סה"כ 9 כיתות גן. התכנון העתידי מדבר על 10 כיתות גן. יסומנו מקומות העלאה והורדה של נוסעים.
אסף הראל: אדר מה עם תת הקרקע?
אדר אופניים: אין תכנון בתת הקרקע בפרויקט הזה.
אסף הראל: לא, אני יודע. אני שואל למה?
אדר אופניים: אין בפרוגרמה צורך, זאת ההנחיה שקיבלו.
מלי פולישוק: חלופות תכנוניות, היה?

אדר אופניים: הכניסה מרשי, דרך סמטת רשי, דרך שער שימוקם כאן בגדר. בין מרכז צוקר למתחם.
דורון ספיר: יש עוד שאלות למתכנן שלא נענו?

מיטל להבי: כן, על הקו הכחול והקו האדום. הקו הכחול מכיל את כל השטח, הקו האדום מכיל רק את הבניין לשימור ואת הבניין החדש, והקו בפועל מכיל חלק מהבניין לשימור ולא את הבניין לשימור. אני מבקשת הבהרה מהיועצת המשפטית.
דורון ספיר: זה לא למתכנן.

מלי פולישוק: אני שאלתי על חלופות תכנוניות, לבנות אותו ככה שלמטה יהיה שטח פתוח יותר גדול?
אדר אופניים: כרגע בקומת הקרקע מתוכננות בסה"כ 2 כיתות גן וחלל רב תכליתי. אגב, שאלתם לגבי מקום התכנסות הוא חלל של 150 מ' בקומת הקרקע. אני לא רואה אפשרות להקטין את התכנית הזאתי אלא אם כן מעלים חלק מהכיתות למעלה, אבל אנחנו לא יכולים גם להתרומם מעבר לקומות שתכננו.
מלי פולישוק: אבל בקומה הרביעית תכננת רק 2 כיתות. אתה יכול לפחות כיתה אחת להעלות אותה לקומה עליונה.

אורית בן אסא: הייתה חלופה קודמת שהיו בה 3 כיתות בקומת הקרקע, ועשינו בדיוק מה שאת אומרת, העלינו כיתה אחת כדי שיהיה יותר שטח..
מלי פולישוק: אז תעלו עוד אחת! יש לכם שם 2 כיתות ולא שלוש, תעשו שלוש שלוש..

אורית בן אסא: אנחנו רוצים איזה שהוא איזון.
מיטל להבי: מדובר ברוחב מדרכה של 5 וחצי מטר. שמת לי שם 30 חניות אופניים. אז אני מבינה שאפשר להפחית את רוחב המדרכה במטר וחצי בחזרה ל- 3 וחצי מטר\ ארבע מטר.
אדר אופניים: חנויות האופניים צמודות לגדר.
מיטל להבי: אז אופניים אורכם 1.20, אתה מוריד מהרוחב במדרכה..
אדר אופניים: זה המצב, כן.

מיטל להבי: אז אני שוב שואלת, איפה.. הרי כשאתה בא לבי"ס בלפור, יש רחבה, אפילו רחבת כניסה מקורה מתוך הבנה שיש שעת עומס שההורים באים. עיריית תל הרחיבה רחבות כניסה מתוך הבנה שיש שעת עומס שכל ההורים באים. אני רוצה לדעת מה החלופה למה שהיה? איך אתה מציע לאסוף את הילדים? המדרכה היא לא חלופה גם 150 מ' בתור מבנה.

ציפי ברנד: אני מבינה שאתה פוגש את משרד החינוך ב 22 לחודש:
אדר אופניים: כן, ב- 15.

ציפי ברנד: אה זה הוקדם חזרה? למה לא חיכיתם לנו? ובמשרד החינוך אתה מציג למעשה את הפרוגרמה שאתה אומר שהיא בניגוד לתקן, ז"א המרפסות הן לא לפי התקנים של משרד החינוך מבקש, נכון?
אדר אופניים: על פי התקן נדרשות מרפסות גדולות יותר. אנחנו מנסים לצמצם כדי להגדיל ככל שניתן את החצר למטה.

ציפי ברנד: ומה עם להעלות למשרד החינוך את החלופה הנוספת של לא לעשות מרפסות ולהשאיר חצר משותפת?

אורית בן אסא: מבחינה פדגוגית, אנחנו חושבים שמה שמנהלת המנהל חושבת שהמרפסות בקומות יש להן חשיבות. זה נותן מענה בחורף לפעילות חוץ. מהסיורים שלי בגני ילדים, דווקא המרפסות המקורות הם אחד הדברים שהגננות מאוד אוהבות כי זה מאפשר להן לעבוד גם בקיץ וגם בחוץ בצורה ישירה.

ציפי ברנד: אבל הדעה הזאת היא לא דעה אחת. הדעה הזאת ניתנת לוויכוח. יש לה שתי פנים. אני באה ממקום שאני מבינה שיש צורך. מצד שני, הגישה של חצר מול מרפסות היא גישה שראויה לדיון. היא לא גישה מוחלטת. יש את אלה שיגידו איך ילד בן שלוש ירד בגרם המדרגות? ויש את אלה שיגידו איך אין אור יום בגנים? ולמה יש מרפסות מצלילות וישבו תחת ניאון? יש פה שתי גישות על השולחן.. וכשעושים החרגה על משהו שעובד 30 שנה שעובד, לא יכול שאנחנו כעירייה שנאמץ רק גישה אחת צרה. אלא אם משרד החינוך יורה לי. יש עוד גישות, דרגים פדגוגים מתוך מערכת מנהל החינוך שלנו חושבים אחרת ובטח כשאת שמה את זה מול משקל הניאון. אז תשימי חצר מול ניאון. ותראי איך את יכולה למקסם לתועלת כולם את החלל הזה.. אני מבינה את הצורך, צריך גני ילדים באזור הזה, יש פה איזונים שצריך לבצע.. אבל המינימום האולימפי לעשות איזונים, להביא את התוצאה הטובה ביותר אחרי משרד החינוך.
ראובן לדיאנסקי: כמה עצים אתם שותלים במגרש? אל תענה לי לגבי העתקות. עצים חדשים נשתלים או לא.

אדר אופניים ? :

אסף הראל: מבקש להביע את דעתי לא בדיון פנימי. אני אשאל את אדר- אדר, האם כאדריכל התכנית, אתה חושב שהתכנון המיטבי, הוא בתא שטח שקיבלת? אני אשאל אחרת, כשאתה מסתכל על כל תא השטח הגדול של התכנית ולא רק על הקו האדום המקוקו, והייתי בא אליך כאדריכל ואומר לך תתכנן לי את המקום הזה ל - 20 שנים קדימה. לא רק למחר, אל תיתן לי מענה למחר, אתה צריך לחשוב על הקשישים. האם היית בוחר לתכנן בתא שטח הקטן הזה ומשאיר את הפיסה הקטנה של צוקר או היית אומר- כאדריכל התכנית, אני מעדיף עכשיו לתכנן את כל המתחם בראייה ארוכת טווח. לתת פתרון ארוך טווח לזקנים, לתת פתרון ארוך טווח לילדים, להבין איך הכול, איך המבנה לשימור, כיחידה אחת עובד יחד.. או שהיית מעדיף כאדריכל התכנית, לתכנן רק את המבנה הזה? האם היית מעדיף להשאיר את המרכז לקשיש כיחידה קטנה לתכנון עתידי, או שהיית מעדיף להכניס אותה כחלק מהתכנון הזה? האם כאדריכל אתה חושב שבאמת נעשה התכנון המיטבי לגני ילדים אם היית מקבל את כל השטח כולל המרכז לקשיש, הגדול והקטן, האם עדיין היית מתכנן אותו הדבר? כי לתחושת, קיבלת עבודה לא פיריית. אמרו לך תתכנן בשטח הזה.

דורון ספיר: הוא לא יענה כי אין לו איך לענות על זה.

אסף הראל: רגע, הוא צריך לענות, אני שאלתי אותו שאלה. אדר, האם זה התכנון המיטבי שהיית מתכנן אם היית מקבל את כל השטח?

אדר אופניים: אני חושב שהשאלה היא היפותטית.

אסף הראל: היפותטית, נמחקו השימושים האחרים, האם זה התכנון המיטבי בתא השטח?

אורית בן אסא: יש פה שימושים אחרים קיימים, יש פה אילוצים.

אסף הראל: זה חזר גם בצמרות, אנחנו כל הזמן מתכננים צעד קדימה, במקום לתכנן 4 קדימה. יש 10 ביוצא 10 בנכס. מה קורה עם הזקן? קחו החלטה אמיצה, תתכנו. אני לא מדבר על החצר, אני לא בוויכוח הזה. אני בוויכוח התכנוני. שאנחנו מתכננים צעד במקום לתכנן 4 צעדים. עוד שנתיים יהיה לנו דיון על המרכז לקשיש, במקום עכשיו. כמו שהיה לנו בצמרות. אנחנו באים למגרש 4 חוס 4 דונם, זה הרגע לתכנן את כולו באומץ ולהתייחס להכל ולא לעשות מעין חיתוכים במה שמתאים לנו היום תוך שנתיים זה יהיה משהו אחר. קבלו החלטה. תכנונו את זה כשאנחנו יודעים לאן הולכים עוד 20 שנה.
דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: לא סתם המגרש הזה מסתכלים עליו בראיה כוללת והקו הכחול מגיע עד לפאתי המרכז הקשיש ומרכז הספורט הוא מרכז התכנסויות. באמת, הראיה התכנונית הייתה צריכה להיות ראייה שהיא כוללת את כל המתחם. יש שם 4 מבנים, כרגע מתוכנן רק מבנה אחד. יש שם 3 מבנים שכרגע לא נוגעים בהם וזה לא נכון לעשות. מבני ציבור צריכים להיבנות לגובה. באזור הזה ניתן להרים בניין של עד 5 וחצי קומות. אם את המבנה הקיים מרימים ל 5 וחצי קומות ומשמישים חלק מהקומות לטובת אותם דיירי או משתמשי המרכז לקשיש אז בהחלט היה אפשר לקחת את המרכז לקשיש שהוא לא קודש קודשים- זה מקום עם 360 מ"ר, האולם שליד הוא אולם חד קומתי בגודל של 165 מ"ר, אין שום הצדקה היום, בטח שלא באזור כזה, מרכז העיר, אזור שאין בו כמעט שטחים פתוחים, להשאיר מבנים חד קומתיים. אף אחד לא רוצה לפגוע בקשישים, אבל לא יקרה שום אסון אם הם יקבלו מרכז לקשיש חדש ומחודש בקומה השלישית או הרביעית של הבניין. הם לא צריכים להישאר בקומת הקרקע. לא משנה כמה פעמים בשבוע

הם באים. אין שום סיבה שהוא לא יהיה באחת הקומות העליונות. ואז מפנים את הקומות התחתונות ושם אפשר להשמיש לגני ילדים שיש בהם חצרות לגני ילדים. אני אגב לא נבהל מחצרות בקומות עליונות. אבל במקום כזה, שבו יש כ"כ הרבה מחסור בשטחים פתוחים צריכים לעשות את כל המאמצים על מנת להשאיר כמה שיותר חצרות. הרצון לאתרג (מלשון אתרוג) את מרכזי הקשישים ולהשאיר אותם כהווייתם- חד קומתיים – הוא מבחינתי טעות ועוול תכנוני.

דבר נוסף שניתן לעשות- להרים את הבניין הנוכחי על עמודים- עושים את זה הרבה פעמים באולמות ספורט, אפשר לאפשר קומה מתחת לבניין, ששם אפשר ליהנות מקומת קרקע וחצר. (נכון שאי אפשר לשתול שם עצים שיגיעו לגבהים משמעותיים, אבל אפשר להשאיר את זה עדיין כחצר). לגבי העצים- עצם העובדה שבאזור כזה צפוף, ואני לא בא אליך בטענות (המתכנן), אתה מבצע את מה שהטילו אליך, לכן הטענות הן לא בהכרח כלפי המתכנן עצמו, אני חושב שלא לשתול בכלל עצים במגרש ולכרות 8 עצים ונניח להעתיק עוד 4 יתפסו לא יתפסו- זה עוול. לנו יש כעירייה כוונה והתחייבות לשתול 100 אלף עצים בעיר עד 2030. ואת מספר העצים המשמעותיים שצריכים לשתול בעיר (ובטח שלא לכרות עצים ולא להעתיק עצים) זה באזור מרכז העיר. ביד אליהו כרגע אין בעיה. הבעיה היא בצפון הישן ובמרכז העיר. שם צריך להשאיר עצים ולא לכרות אתם.

לסיום, אני אגיד דבר פשוט- אין לנו היום את הפריבילגיה להשאיר מבנה ציבור חד קומתיים. אין בשום מקום בעיר. בטח שלא באזור כזה. הראיה התכנונית צריכה הייתה להיות סביב כל הקו הכחול לקחת את כל הדרישות, הצרכים, כל המשתמשים שמגיעים למקום, בהנחה שזה באמת מגרש אחד הגדולים היחידים שיש באזור הזה- ולהסתכל על כל המגרש בראיה תכנונית אחידה. צריך להקים בניינים כמה שיותר לגובה ולאפשר שהחצרות יהיו בנויות בעיקר כי המקום הזה אמור להיות מקום שהציבור, שהקהילה משתמשת בו אחרי שעות הלימודים. זה שמקטינים ומקצרים את גודל החצר באופן כזה שגם יגביל את השימוש אחר הצהריים של הקהילה- הוא פשוט עוול. זה לא דבר נכון תכנונית לעשות.

אלחנן זבולון: אני רוצה לנצל את הסיטואציה שנמצא פה אלי, ולשאול האם הגנים האלה דומים לאשכול שורשים בשכונת נווה עופר? למה אני שואל? כי בתל כביר, יש אשכול בסגנון הזה, עם חצרות בקומות, ולא ראיתי התנגדות, הכול עבר חלק ובירכו את העובדה שבונים בקומות ומנצלים את המקום.. פתאום מגיע אשכול כזה במרכז העיר, מתחילה להיות דמוגיה הפוכה מכול מה שדיברנו. זה נראה לי מוזר..

מאיה נורי: אני רוצה להבין את העניין של הבניין לשימור. למה הוא לא בסיפור פה? למה הוא כ"כ חשוב ולמה הערך שלו גובר על ערך של ילדים. מבחינת מדיניות, הנושא של מרפסות וחצרות מקורות, האם זה חלק מהמדיניות שלנו? או האם אנחנו מבינים שזה עניין של פשרה שבגלל המצב בעיר, הצפיפות בעיר, אנחנו מחליטים לעשות חצרות שהן במרפסות או שאנחנו כן מנסים למצוא פתרונות שהם לא כאלה? אנחנו יודעים שילדים צריכים לרוץ במרחבים במדשאות. זו שאלה של מדיניות ואיפה מחליטים על המדיניות הזאת?

מיטל להבי: חלק מהקסם של האשכול שהוא קולט מטרם-טרם ועד חובה. שילדים שנולדים לאותה המשפחה הם יכולים להיפגש גם בגנים אחרים, בשטחים המשותפים, זה מייצר לא רק אווירת קהילה אלא גם של משפחה.

שאלה ראשונה, שאני מפנה ליועצת המשפטית על גבולות המגרש. איפה הקו הכחול, מה זה הקו האדום בתוך הקו הכחול, ומה זה הקו של הבניין שנוגס בחצר של השימור אבל לא כולל את השימור. באיזה מקרים יצור כזה יכול להיות? אני מבינה קווי קו כחול של מגרש, של תכנית, אני לא מבינה מה זה שלוקחים את החצר של בניין והבניין לא כלול בתכנית. כמו כן, הבהרה על עניין צ'.

לא קיבלתי התייחסות לגבי היכולת שלנו לשלוט על התפעול במקרה שאומרים שחלק מההגעה תהיי מרשיי. אם אין התייחסות לתפעול-תסבירו לי איך נכנסים ילדים בהיעדר רחבת כניסה? בעניין החלופות, מאוד מציק לי, איך יחיו בתקופת הבנייה? למה לא יוצרים כיתות "קסטרה", כיתות בחניון הרב קוק, בשוק הכרמל בשטחים שהפקענו הבוקר, ועד כמה הדברים האלה נשקלים בראייה ארוכת טווח? כי בכל זאת, אם כל זה שיש מנכל, העוצמה של אגף תביע יחד עם אגף נכסים היא עוצמה מאוד גודלה בהתוויה.. פועלת. המנכל מקבל הרבה מאוד מהצוותים המקצועיים עד כדי התוויה הדרך. ככל שניתן להתמודד. אני רוצה להבין את התועלת היו 10 כיתות ונשארו 10 כיתות. ומה קורה עם הגן הכחול? אם סופרים אותו או לא? היו 10 ונישאר 10. בשביל מה עושים את כל הבלגן הזה?

עוד דבר אחרון, אני נתקלתי בעבר שבגלל שבניין לשימור לא מתאים לצרכים בני ימינו (אזכיר לכם את מתחם התחנה, מתחם דרויאנוב בת"א), אני דווקא חושבת שבניינים לשימור הם בעלי איכויות בלתי רגילות מבחינת גודל כיתה, אוורור. בנו אחרת פעם, לא בכוכים- בנו במרחבים. ואני הייתי רוצה שנאתגר את משרד החינוך נבוא אליו מתוך נקודת מבט שאומרת – מבנים לשימור לא אסורים לשימוש לקהילה, לציבור ולחינוך. לראות איך אפשר להתאים את המבנים האלה לצרכים של היום. כמו שבשנת 2000 שבה הוספנו מדרגות חירום למבנה כי אחרת לא היינו מורשים לפעול. בואו תסבירו לנו מה לא מתאים היום באשכול ומה צריך להתאים. למה אי אפשר לעמוד בהתאמות של משרד החינוך? למה אי אפשר ללכת למשרד החינוך ולבקש את ההתאמה?

שולה: אני מבינה שיש לחצר משמעות היסטורית. למה תכנית העיצוב לא עברה בוועדת השימור? איך יכול להיות שיש בניין לשימור בתכנית הזאת?

דורון ספיר: שליחה, את לא חברת הוועדה למשנה בתכנון ולבניה. אין לך זכות דיבור.

ציפי ברנד: אני רוצה להבין- יש הרבה טענות על המצב המשפטי. בעניין האשכול עצמו- על איזה שטח הוא יושב? מכוח מה אנחנו לוקחים רק חצי חלקה ולא מתייחסים בכלל לבניין לשימור? איפה תיק המידע של הבניין לשימור? קיבלתי מכתב מעורכי הדין של המתנגדים שהביעו הרבה מאוד טענות ופגמים בתכנית העיצוב, וכן פגמים תכנוניים ומשפטיים. אני רוצה לדעת, לפני שמחליטים החלטה, על איזו קרקע אנחנו יושבים ואיך בעצם את (הראלה) רואה את הדברים? מהי הקרקע המשפטית? התכנית התחילה כרעיון לתת בשורה והיא נמצאת במצב שהיא תכנית לא טובה- לוקחים את השטח שבעצם נותן מענה ל 300 ילדים ומצופפים אותם על חצי מהשטח ובשביל זה צריך להבין – למה אנחנו עושים את זה? אנחנו אתגרנו כל הזמן את הדרג המקצועי ואף אחת מהחלופות לא נבחנה באמת. מה שנכון היה לעשות הוא להסתכל על יחידת השטח אחת- לחשוב על תכנון מיטבי לטובת תושבי לב העיר, תושבי השכונה, ולא לבוא לבדוד כל פעם חתיכה קטנה מתוך השטח הזה. נכון היה וניסיתי להניע את זה, במיוחד לאור העבודה שאורית ציינה שהפגישה במשרד החינוך היא ב- 15 לחודש, בנוגע לדעה הפדגוגית מול הדעה.. חילוקי הדעות הפדגוגיים לגבי מה עדיף – ניאנון או ירידה מ- 3 קומות, או שכדאי לעשות על הגג מרפסת, אני חושבת שאנחנו צריכים לחכות. מדובר ב- 3 ימים, לא מדובר במשהו בלתי עביר וזה יהיה לטובת כולנו אם נחכה ואודה אם יהיה אפשר להיעתר לבקשה הזאת. הנושאים שעולים בשימוש של החצר- שהועלו מול מנכ"ל העירייה, היא משרתת קהילה. אין הרבה שטחים ירוקים, 30,000 תושבים שמשתמשים במעט שטח ירוק. היא משרתת את האשכול הגנים ה"אשכולית" (בפינת מלצ'ט-העבודה). החצר הזאת משרתת 17 כיתות גן בפועל. אני לא רואה הצדקה לצופף כ"כ הרבה ילדים לתוך מבנה אחד, על מחצית מהשטח, ולהשאיר את החצי השני של השטח, פתוח, בלי ייעוד.

בתחילת הדרך, רצינו להביא בשורה- רצינו לקחת את הבניין לשימור ולאפשר בו השכרת כיתות גן פרטיות. אבל בשל חוסר דיאלוג (לא נעשה דיאלוג נכון- משהו פוספס, אני אומרת לחברי הוועדה שמשוהו בהתנהלות המקצועית מול התושבים לא היה נכון בשיתוף הציבור בטח שמדובר בחלקה כ"כ גדולה שפועלת באופן מסוים במשך 30 שנה)- היינו צריכים להיות במצב שמאשרים שם 7 כיתות גן שמושכרות לגנים פרטיים + אשכול גנים + שימוש בחצרות של צוקר אם לא עושים בנייה בצוקר. כלומר, היו חלופות והדרך היה להגיע אליהן לא בדרך של עימות אלא בדרך של דיאלוג. אני חושבת שנעשו פה טעויות שגוורות עלינו תכנון לגובה, לא מיטבי, מצופף, על בסיס טעויות של התנהלות מול ציבור, מול תושבים. זה חבל, כי הייתה לנו בשורה משמעותית לציבור אם היינו מוודאים שהיו הליכי ציבור כמו שצריך. איך מוודאים שהליכי ציבור יתנהלו כמו שצריך? כי אנחנו מגיעים לכאן בדחק. הרי אני יודעת שצריך לפתוח גנים, צריך לפתוח אשכול... מצד שני, בגלל ניהול כושל מול הציבור אנחנו מוציאים את עצמנו עם תכנית לא טובה. אני חושבת שיש לחכות למשרד החינוך כדי שלא ייווצר מצב שמשרד החינוך לא יאשר. רק תוסיפו שהנושא של חדר לעמותה- חייב להיות בתכנית העיצוב. מחסן, חייבים להתייחס אליהם.

אסף הראל: הראלה יש לי שאלה- לגבי ההבדל בין שטחים 2650' לבין שטחים בלב העיר- אני חושש פה מתקדים: אולי שווה להוציא מהקו הכחול שלנו את השטח שממש צמוד למעלה, האם אנחנו לא יכולים להגיע למצב שבו כל תכנית עם בניין לשימור בלב העיר, יגידו לנו – כל החצר לא קשורה, ואנחנו לא יכולים לעשות שום דבר?

מלי פולישוק: יש לי הערות קצרות שמתייחסות לדברים שנאמרו. אסף דיבר על תכנון של כל השטח, אני חושבת שאם לא עושים את כל השטח תכנונית, עושים יותר מעוול. זה פשוט לא נכון. יש לי יותר מתחושה, לאור מה שנאמר, שלא נבחנו כל החלופות או גם אם נבחנו- לא מספיק לעומק. בוודאי שלא שיתפו את הציבור וכאן יש מקום לשיתוף ציבור. דבר נוסף, אנחנו במרכז העיר, נמצאים במדינה שיש בה טילים, במצב של ריכוז כ"כ גדול של ילדים ומשפחות זה יכול להיות דבר נפלא אם יהיה מרחב תת קרקעי שיהיה אפשר לפעול גם בימי חירום- תחשבו על היתרון, לא לשלוח אותם הביתה במקום שיהיה בחוץ המרחב זה יכול להיות בתת קרקע, באולם גדול, יכולה להמשיך להיות שם פעולה בימים של חירום וזה גם יפנה שטח.

ניר מסורי - רשות הטבע והגנים: הוועדה לא שמה מספיק דגש ולא נותנת את הדעת על חשיבות של שטחים פתוחים. בהמשך למה שראובן אמר, יש כאן פגיעה קרדינלית בשטח פתוח בלב העיר. יש בה בעיה נוראית של שטחים פתוחים, ועל המעט שטח שיש גם עליו אנחנו בונים. פנו אלי תושבים, ראיתי שעלו חלופות שכן הצליחו לצמצם ולמזער את הפגיעה. אני מבקש להעמיק את הדיון בחלופות או לקיים דיון נוסף ולצמצם את הפגיעה.

אורית בן אסא: נתחיל אם השאלה מה המטרה של הפרויקט הזה ולמה אנחנו צריכים אותו דחוף עכשיו? יש לנו פה מבנה שהוא על זמן שאול מבחינה בטיחותית. אין לנו שטחים חלופיים לילדים בזמן הבנייה ואנחנו רוצים להמשיך רצף של פעילות במגרש הזה בזמן הבנייה ואנחנו זקוקים למיקום הספציפי הזה. ואם משהו יקרה בבניין הזה במהלך השנים הקרובות אנחנו נצטרך לפנות את האשכול הזה – ואין לנו לאן לפנות אותו. ולכן המטרה שלנו הוא ליצור פה איזה שהוא רצף ואנחנו עושים מהלך של בינוי-פינוי (כמובן לא הריסה). מה ההבדל בין האשכול הזה לבין האשכול בשורשים? בשורשים יש לנו חצרות משותפות לשני גנים כאשר לכל שני גנים יש חצרות משותפות. באנו עם בשורה ותפיסה שונה למשרד החינוך, תפישה שבעצם מתבססת על האופי המיוחד של האשכול הזה וגם על הקולות ששמענו מהתושבים. באשכול הזה יש לנו על קומת הקרקע חצר שהיא 500 מ' שהיא גדולה מעבר ממה שלרוב אנחנו נותנים לשתי כיתות. התפיסה הייחודית פה זה בעצם חצרות משותפות לכל האשכול כדי שבאמת תהיה אותה נקודת מפגש,

ואותו חיבור של כל הגילאים יחד באותם מקומות ככה שהילדים יכולים לקבל מענים בחצרות השונות ולקבל מגוון שונה של חצרות בעלי אופי שונה.

דורון ספיר: מיטל, את יכולה לא להסכים, אלה התשובות שנותנים.

מיטל להבי: אי אפשר לקבל כל תשובה שנותנים.

אורית בן אסא: לגבי מגרשים חלופיים, נבחנו למשל הרב קוק שצינינו- הוא לא נמצא באזור הביקוש ולכן הוא לא מתאים.

מיטל להבי: בדקת את רדיוס הרישום? ילדי כרם וילדי כרם ישראל..

אורית בן אסא: מבחינה תנועתית אני רוצה להדגיש, שלא קיים במתחם מתחם העלאה והורדה, במידת הצורך לאחר פתיחת המתחם ייבחן על חשבון חניה ציבורית.

הראלה אברהם אוזן: קודם כל אני רוצה לעדכן את הוועדה שהתקבל היום בשירות המשפטי הבוקר מכתב התנגדות לתכנית העיצוב שחתום עליו עו"ד שגיב חנין ועו"ד חן ישי. עברתי עליו ואתייחס לטענות המשפטיות. המגרש שאנחנו מדברים עליו הוא מגרש שנקבע בתכנית 2331 כמגרש למבנה ציבור, זאת אומרת, כל המגרש מבחינת התכנית- מיועד לבנייה. המגרש הזה הוא בגודל של כ- 4.7 דונם. על המגרש תכנית 2331 קובעת הוראות בנייה ומגיעה תכנית מאוחרת יותר תכנית צ' שאני נדרשתי לתת לגביה חוות דעת משפטית - האם תכנית צ' חלה על המגרש הזה או לא.

על המגרש קיים מבנה לשימור שהוא מבנה לשימור ג' לפי תכנית 2331. תכנית צ' קובעת בהוראות שלה שהיא לא חלה על מבנים שנועדו לשימור בתכניות תקפות. חוות הדעת שלי היא שהיא כן חלה במקרה הזה- כי במקרה של התכנית הזאת היא סימנה במגרש של 4.7 דונם מבנה לשימור. המבנה מסומן באופן נקודתי, זאת בשונה מתכניות השימור שמסמנת את כל המגרש עליו ולא מבנה ספציפי.

מה שאני קבעתי בחוות הדעת, קודם כל צריך ללכת למחלקת השימור ולקבל את ההנחיות שלהן על המבנה לשימור המתייחסות למבנה ומתייחסות לחצר. מישוהו צריך להגיד מבחינה שימורית מה אפשר לבנות לא רק על המבנה אלא גם בסביבה. אנחנו יודעים מה יתרת המגרש שפנויה לבנייה ולזה מתייחסים. אנחנו מדברים על תכנית עיצוב לפי תכנית צ'. כלומר, תכנית העיצוב מתייחסת לכל הקו הכחול ולא רק לקווקו האדום. תכנית העיצוב שבחנה הוראה בתכנית צ' שאומרת שמותר עד 60% תכנית בנייה- 60% בנייה מתייחס לכל הקו הכחול כלומר לכל ה- 4.7 דונם ולא רק למה שמקווקו באדום. לפי חוות הדעת המונחת לפניכם, מדובר כרגע בהיקף של 40% תכנית כאשר תכנית צ' מדברת על 60%.

דבר נוסף, עורך דין חנין טען בעל-פה- בתכנית העיצוב שאתם קיבלתם אישור כתוב פה "מבנה לשימור לשימוש הקהילה". זאת אומרת, ביום שירצו להשמיש את המבנה הזה יצטרכו לחזור לכאן ולעדכן את תכנית העיצוב. תכנית העיצוב הנוכחית לא אומרת מה יהיה במבנה לשימור. כשירצו להכניס לפה שימוש, יצטרכו לעבור דרך הוועדה.

ציפי ברנד: האם אנחנו יכולים לאשר את החצי של הבנייה, בלי להתייחס לשימוש?..

דורון ספיר: התשובה היא כן.

הראלה אברהם אוזן: לא מדובר במגרש ריק, יש בו מספר מבנים, אז כן, כשירצו לעשות בו שימוש, יצטרכו לעבור דרך הוועדה.

מיטל להבי: כשהציג החבר האדריכל את גודל הגינה, 508 מ' הוא הציג לי גם את הגינה של הבניין שלא כלול עכשיו שזה בערך 100 מטר, הוא הציג לי גם את המדרגות. אני רוצה לדעת מה גודל החצר, בלי הבניין לשימור, שלא כלול בתכנית עכשיו. נטו. בלי המדרגות- המדרגות לוקחות שטח.

הראלה אברהם אוזן: אני הבנתי שהמדרגות האלה לא חלק מהמבנה לשימור.

ציפי ברנד: לאור מה שהיא אומרת, יש פה הבטחה שלטונית, הבטחה שניתנה לעמותה, שהם יוכלו להמשיך לקיים הנוכחי בתוך המבנה לשימור. ויכולה להיווצר סיטואציה לפי מה שאת אומרת..

דורון ספיר: תטפלו בזה אח"כ, זה לא קשור לדיון הזה. אנחנו לא קובעים את השימוש למבנה לשימור, אני לא מכיר הבטחה שלטונית כזאת. אם יש לך טענה בנושא- תלכי למי שהבטיח לך. אנחנו ניגשים להצבעה..

הצבעה: לאשר את תוכנית העיצוב

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, חן אריאלי, מאיה נורי
נמנע: ציפי ברנד, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0004-20' מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, זבולון יוחנן, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, מאיה נורי

מס' החלטה

28/10/2009

9 - '09-0024