

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

פרוטוקול החלטות 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	

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

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

**פרוטוקול החלטות 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,

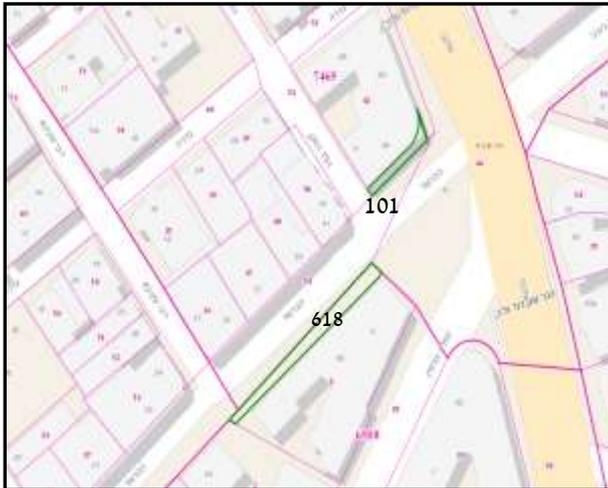
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

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.

בישיבתה מספר 0004-20 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.

חוו"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.

חוו"ד אגף הנכסים:

בחלקות 2, 3 ו-30 בגוש 8987 קיימים מבנים המיועדים לשימור ושטח המשמש כחניון פרטי. ההפקעה מבוזעת 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.

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

מאשר 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: אדרי' 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 לעניין סמכות

Handwritten note: תל אביב יפו

זיהוי התכנית		מספר התכנית 507-0205187	
שם התכנית תא/3946 מותרים תמוז- דוחן	מניש התכנית רשות מקרקעי ישראל	ע"י התכנית אדרי אילה רוטאל	
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשיטת התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס 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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחול הסעיף בחוק		
תוכנית התחדשות עירונית בשטח סגור בן כ- 28 דונם. התוכנית בסתווה של רח-פרוצלנית המאפשר את שימוש הזכויות, וצורת טעדי דרכים וציורם של שטחי ציבור מתוחים	62 א: (ג) חוק חתי"כ התשכ"ה	סמכות העדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (מתויתם לתוכנית תא/5000 (סח) חוקף 22.12.2016)		
התכנית הילה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	וזהו השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי החכנון.	506 א – גשפה אזורי תכנון – יזופן פארק בניך	סמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין פארק שטח בניך לשכונת המגורים	התייחסות במסמכי התכנית לצירים ירוקים וקרבן לפארק ללא מסמך מדיניות נפרד. התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות כמו גם שציית המחברים אל הפארק. אישור תכנית זו להקדמה מהות אישורו של מסמך מדיניות בתחומה.	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגיש.	לפי תשריש אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	סעיף 3.2.4 סעיף 3.5.1	בתחום התכנית מוספים שטחים בייעוד שציית ומבני ציבור.	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המתותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריש אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) [צמיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחיד לדונם]	שימושים- מגורים, מקבצי שימושים ראשי- מגורים 3.2.1 (א) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד בכפוף לבדיקה תכנונית.	התקבלה חרודי של היחידה לתכנון אסטריטגי בענין הבדיקה התכנונית הנדרשת בסעיף 3.2.1(א)	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) [צמיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחיד לדונם]	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1.	+	
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה השרבי.	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	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)	+	

<p>בהתאם לתכנית 15.</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 הביטוי המקסימלי הניתן לכנייה כך ששנה על מגבלת הגובה המתארת ליעוד זה.</p> <p>למעט בתא שטח 23 כקצף הרחובות שתולים ודוחי בו יתאפשר מבנה עד 19 קומות, מתוקן 4 בחקלה לפי סעיף 4.2.6(9) לחוק</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לסמך העיצוב העירוני: עד 15 קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תיגה לשיפוחי' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>תשריטת התכנית והוראות הביטוי מגשרים על הברלי קומות מהסביבה הקיימת (3.2.2) 4.2.2 (3.2.4) - 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 - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בטיח בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת עצים.</p>
<p>בתחום התכנית 1.5 דוגם שטח כיעוד למבני ציבור ושטחים מבוזים עבור מבני ציבור, המשותפים במבני המגורים.</p> <p>כמו כן, מוספים כ- 800 מ"ר יעד לשנייה. שטחי החקצאות לנרכי ציבור הינם יעד חוות דעת היחידה לתכנון אסטריטני.</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>לפי תשריט אזורי יעד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>הקצאת לנרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לשטח פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>בהתאם לתכנית צי. כמו כן, תואפשר תוספת של 1 דוויק עבור מבצלות 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 שיוצלו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור לאוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל ימסד ציבורי עירוני חדש או בין סמל של ימתחם לניסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>

<p>סעיף 3.6.13 ספרט חוראות לבני ציר ירוק עירוני</p> <p>סעיף 3.6.13 (ב) (2) בציר ירוק עירוני- האפשרות להבטוח רצועת לא בנוח ברוחב של 2מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולטבילי אופניים</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בכל שטח התוכנית: רוחב שתולים מוגדר כציר ירוק עירוני רוחב דרוחן כרוחב סדרה עם מסחר לעבר המאק</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למסלול אזוריים תמאנודים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' ציר ירוק עירוני סמוך לשטח פנתה מסרופוליני</p>		
	<p>3.6.14 רוחב שכונתי/מקומי</p>	<p>נספה תחבורת</p>	<p>3.8 חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לשאום הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	
<p>בתואום חנויי- איכות הסביבה</p>	<p>מוטמט בתקטן ותכנית 4.4.1 (3) תכנית בעלת השפעה סיבתית בשל שימוש מסחר בקרקע.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סיבתית (4.4.1) חוות דעת סיבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקדה (4.4.5) הסמכות לשטח מהחוראות 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 סרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) ביוב (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאזור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, לעניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסימנות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבג.
	162א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטח בנייה בין יושבים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א9)	כל עניין שנתון לבקשו כרוקלה לפי סעיף 167 (רוקלות)
סעיף קטן (א13)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנידונה לצורכי איבוד בתחום למפורט בסעיף.

תצהיר והתיבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאחי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
מחוז היעוד	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	0520824/B		30/4/19
עודד נבול, ארדי			
מחוזי המשפטי להגנה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	243876-9		30.4.2019
הראל אברהם אורן, שיד			

ת.מ.ש | 2017

השתתפתי
בכי אילנה סולמי - ראש עיר (מחשבוט מכירות ועדה מחוזית)
ביות 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 0008-19' 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 חכשורי

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 יכניס 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 רוני: 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 לוועדה.

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

איל רוני: 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: בתשריט 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 שההקצאה 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 יש.

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:

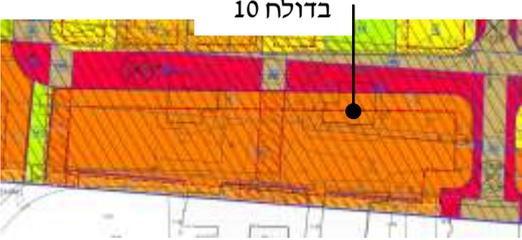
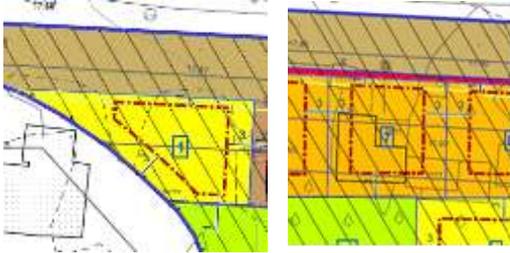
06/09/2019	ידיעות אחרונות
06/09/2019	מעריב הבוקר
05/09/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

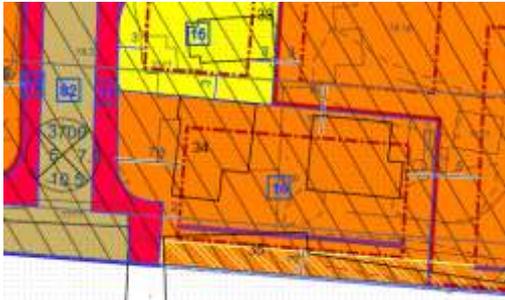
01	אורי ויוסי אברהמי - בדולח 10 תל אביב - יפו
02	רשות שדות בתעופה - נתבי"ג ת.ד. 70100 137
03	רשות מקרקעי ישראל - דרך מנחם בגין 125 תל אביב - יפו
04	דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן - דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן
05	ציון אפרת וחיים ביתלחם - דוחן 12 תל אביב - יפו
06	שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון - ד. מנחם 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 ישווי 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. 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 מחודש 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

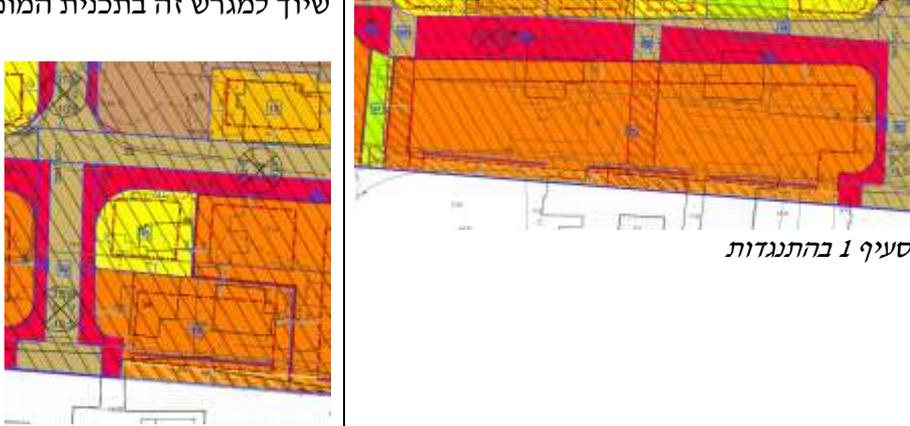
<p>מסמכים נוספים והמתנגד אינו רשום בנסחי הטאבו. אף על פי כן, לא התקבל מענה לפנייתנו.</p>			
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא 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 הנייל.</p>	<p>2. מיקום ושיוך הנכס ללא שתפים 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>			

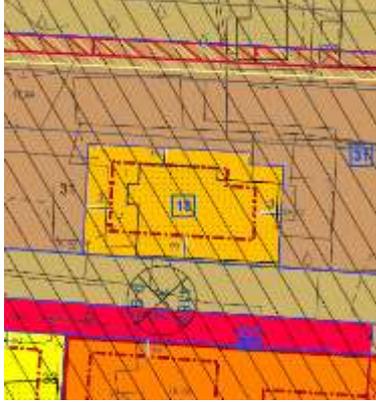
<p>שטחי המסחר ושטחי הציבור המופנים אל הפארק באים לתת חזית פעילה ומגוונת וליישם את ערוב השימושים לרווחת התושבים.</p> <p>שטחי המסחר בתכנית ייבנו על פי ההוראות המופיעות בתכנית ובהתאם לאישורה של תכנית עיצוב אדריכלי, תוך הגבלת השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר, הסדרת התשתיות הנדרשות והגבלת חיבור פיזי ופגיעה 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 ג' 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 ויפוננו.</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 במסמכי 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>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 פיננסי 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>לדחות התנגדות זו</p>	<p>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>סעיפים 2.7-2.8 ו-3.1 בהתנגדות</p>	<p>עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר</p>	<p>15</p>
<p>לדחות התנגדות זו</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>סעיפים 2.9-2.10 בהתנגדות</p>		

<p>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>חוות דעת שמאי 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>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 2.22-2.11 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>1. זיקה למגרש המתנגד הוא בעל זכויות 335/11394 גוש 6136 חלקה 33 ומתגורר ברחוב גופר 23.</p>  <p>סעיף 1 בהתנגדות</p>	<p>יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף</p>	<p>16</p>
<p>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 ההקצה.</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>			

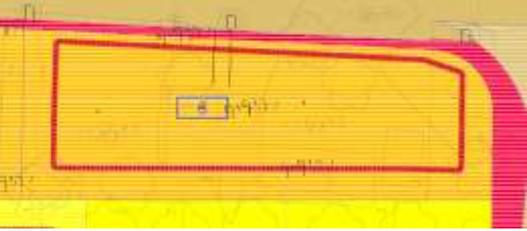
<p>בטבלאות האיזון אין להביא בחשבון עלויות אלו, ויש להתייחס לקרקע כזמינה לבנייה, ללא דחייה וללא כימות הוצאות פינני במידה והיו בעבר וללא התחשבות בפינוי מבנים קיימים. אותו כנ"ל התייחס השמאי גם במגרשים אחרים המיועדים לפינוי בתכנית</p>	<p>1. הוצאות חברת 'מדאוס' לשמירה על הקרקע מדאוס השקיעה עלויות כספיות בפינוי פולשים, פינוי 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>			
<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>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> הגדרת מגרש משני – ב-31.08.2011 אישרה הוועדה המקומית מגרש משני בשטח 2762 מ"ר (שטח בעלות 3717.8 מ"ר). סעיף 3 בהתנגדות (נספח ג') 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. סעיף 4 בהתנגדות (נספח ד' ו-ה') 	<p>'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר</p>	<p>18</p>

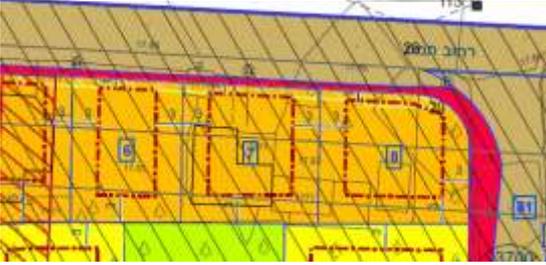
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p>			
<p>טבלאות ההקצאה שערך השמאי גיל זרעאלי שעסק בעבר בתכנית אינן סטטוטוריות ועל כן אין לייחס אליהן חשיבות בתכנית המופקדת. כמו כן, המסמך הנדון היה לשם תכנית בהיקפים שונים ובסמכות הועדה המחוזית ובגדר הצעה בלבד.</p> <p>לפי נספח י' המצורף להתנגדות - סיכום פגישה אצל מה"ע 21.07.2015 – 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>			

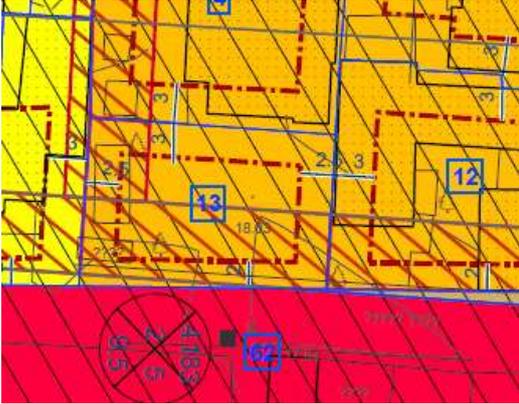
<p>ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו.</p>	<p>7. היעדר שוויון יחסי בניתוח זכויות ה"מצב המאושר".</p> <p>פערים במצב הנכנס בחישוב זכויות הבניה בין רמ"י למדאוס. חלקות המקור של רמ"י חושבו בהיקף של 120% ואילו אלו של מדאוס בהיקף של 80% וזאת על-אף הגדרה של מגרש משני הגדול מדונם ע"י הועדה המקומית. השטח העקרי במצב המאושר 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>סעיף 26 32 בהתנגדות</p>
<p>לדחות התנגדות זו</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 בשמות 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 הועדה 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 שאינו כדן. 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 כדן.</p>	<p>סעיף 43 בהתנגדות</p>

<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<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. <i>סעיף 45 בהתנגדות</i></p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<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. <i>סעיפים 48-53 בהתנגדות</i></p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<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>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<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 בפיקת 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. 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. בשנת 1965 נרשמו החלקות עליהן ממוקם הנכס (גוש 6136 חלקה 29/30) ע"ש מדינת ישראל כתוצאה מחוק נכסי נפקדים. כעת נמצאים המתנגדים בהליך משפטי מול מדינת ישראל בבית המשפט המחוזי בת"א, להסדרת הרישום בחלקות. בתכנית הנדונה נכסם חולק לשלושה מגרשים ושיוך לבעלים שאין להם זיקה לחלקות. לראיה המתנגדים משלמי ארנונה ומיסים אחרים בכתובת זו. מבקשים להקפיא כל הליך אשר יפגע בזכויותיהם.</p>	<p>זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין</p>	<p>20</p>

<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 רחשאי 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. להתנגדות מצורפת מדידה מה-29.03.2015. סעיפים 5-8 בהתנגדות</p>	<p>מחוז ת"א- אישור השר</p>	<p>23</p>
<p>לקבל התנגדות זו</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>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>		

חוו"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.

בישיבתה מספר 0004-20'ב' 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

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

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 4.1 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 4.1 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

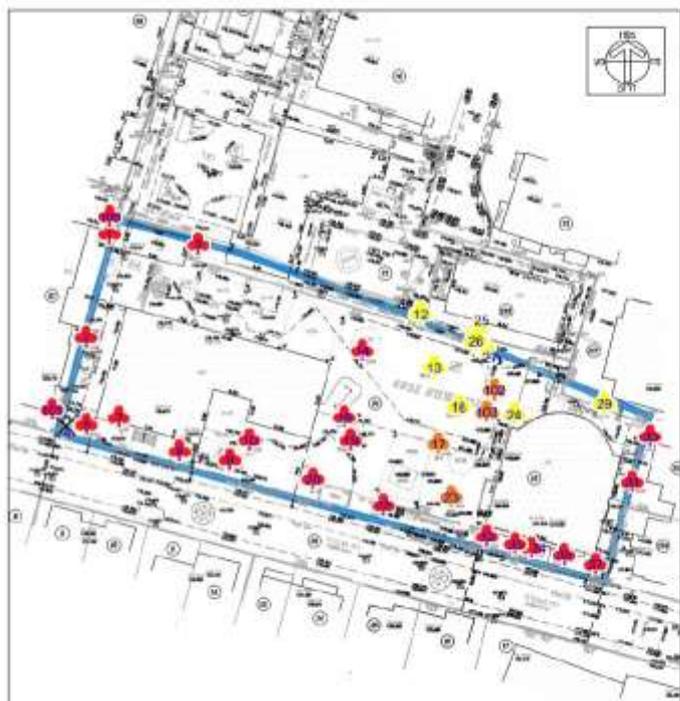
טבלת השוואה:

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

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



טבלת סיכום מינים לפי ייעוד				טבלת סיכום מינים לפי קרקיות					
שול"ג	צהוב	אדום	ירוק	שול"ג	צהוב	ירוק	אדום	שול"ג	
2	0	0	2	2	0	2	0	Schinus terebinthifolius	
1	0	0	1	1	0	0	1	Brachyctenon populneum	
3	1	0	2	3	0	0	3	Morus nigra	
5	1	0	4	5	0	0	5	Jacaranda mimosaefolia	
1	0	0	1	1	0	1	0	Amygdalus communis	
4	0	2	2	4	0	0	4	Olea europaea	
1	1	0	0	1	0	0	1	Brachyctenon australe	
1	0	0	1	1	0	0	1	Tipuana tipu	
2	2	0	0	2	0	1	1	Ficus benjamina	
3	3	0	0	3	0	0	3	Cupressus sempervirens	
1	0	0	1	1	0	1	0	Cupressus glabra	
5	0	0	5	5	0	0	4	1	Grevillea robusta
2	0	0	2	2	0	0	2	0	Ficus microcarpa
2	0	2	0	2	0	2	0	0	Bauhinia variegata
33	4	4	31	33	4	7	31	1	

שול"ג (שול"ג) / לפי ייעוד

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 צמחיה:** 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 מ1.5 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 לוועדה 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

בישיבתה מספר 0004-20ב' 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