

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

פרוטוקול מספר 24-0021

י"ב חשון תשפ"ה 13/11/2024 09:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:52
בנוכחות: מיטל להבי, רועי אלקבץ, ד"ר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה משנה לראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל אלי לוי פרדי בן צור, עו"ד יובל רז, עו"ד דני ארצי לריסה קופמן, אדר' אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה ס. בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון מרכז, ומ"מ מה"ע רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו	חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד תומר צליח, עו"ד מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים

פרוטוקול מספר 24-0021 מיום 13-11-2024 אושר בישיבה 25-0002
מיום 22-1-2025

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

פרוטוקול מספר 24-0021
י"ב חשון תשפ"ה 13/11/2024 09:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:52
בנוכחות: מיטל להבי, רועי אלקבץ, ד"ר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0019 ב מיום 30/10/2024
			אישור פרוטוקול 24-0020 ב מיום 06/11/2024
1.	1	507-0322842	דרום גן השוטרות דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת
2.	40	507-0810747	חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045 דיון בתיקון טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת
3.	78		רחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 - תיק 2020-05574 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב
4.	87		השוק היווני (חדש) דיון נוסף
5.	106		חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
6.	124	507-1018837	תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות
7.	249	507-0733741	התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

בכבוד רב,

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: כ-30.3 דונם

מתכנן: אדרי' אילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים, רמ"י.

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/ג1, תא/ע1

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

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

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

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

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

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

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע :
מיידי

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מסוכנות	מחוז הסעיף בחוק	
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כ- 28 דונם - הנוכחית במתווה של רח-מרכזלכיה המאפשר את מיסוט הזכויות, יצירת מערך דרכים ויציאתם של שטחי ציבור מתוחים	62 א' (ג) חוק התחייב התשפ"ח	סמכות נדח ענמנאית עם תוכנית מוצא מוללנית (בהתחייב לתוכנית תא/מק/5000) (מח' תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט להלן:			
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלה שעיף 5.4 קיימות הוראות לסטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמל חתמני.	906 - נספח אזורי תכנון - 'דופן מארק בנין'	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בנין מארק מנחם בנין לשכונת המגורים	התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות בתחומה ומסויפה שציפ בניבולת חיוצר רציף עם המארק ודרכיו. בהתאם לסעיף 5.2.1 (א), לא נדרשת חכנה של מסמך מדיניות לתכנית המוסיפה עד 0.5 רחיק.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ועוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) ושטח מתוח מסרופוליני	בוותאם לסעיף 3.6.1 (ד) שינוי יעד קרקע משטח ציבורי מתוח לשטח סחיר מותנה בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בעדל וברמת אטרקטיביות דומה.	בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד שציפ
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בוותאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי תיעוד, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים- מגורים. מקבצי שימושים ראשי- מגורים	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	מקבצי שימושים נוספים במקבצי מסחר 1 הקרקע- מסחר 1	לעבר רחוב חירותינו יתאפשר שימוש נוסף עבור מסחר 1 כפי שניתן בתכנית תא/מק/2215
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לסטח תמניה המרבי.	לפי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיות המגורים לא תמחת מ-12 יחיד לדונם נכו	במגרשים המוויים חופיפות שלה על 12 יחיד לדונם נכו. תוספת שטחי הבניה מכה תכנית 5000 חיתה עד 0.5 רחיק.

הוראות להבדיל	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	התכנית מבטלת את התקנות על-סבילה 5 בתקנות
	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מידב: עד 8 קומות	בהתאם למספר הקומות המיועדות: עד 8 קומות
	קביעת הוראות מידב עיצוב עירוני - סק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (6.2.4) תתייחסות למסמך נציגים כתבאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנות
	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד	סעיף 4.1.1 (א) וסעיף 4.1.1 (ח) והערה ראשית למסמך מחקצאה לצרכי ציבור.
סדרת ציבור	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	בכל שטח התוכנית, מנחה מטרופוליטית לסכח מנחה מטרופוליטית בתחומה ציר ירוק מטרופוליטית	סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליטית-העדר ציר ירוק מטרופוליטית בתחומה של התכנית כשכח רצוף של המאק. סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציוד המטרופוליטית.
	איכות סביבה - סעיף 4.4, מגדרת חבנית בעל השמעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) תוספות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	מוטבע בתקנות התכנית
	תשתיות - סעיף 6.6, פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש תמיכה לתשתיות (4.6.1)	בכל שטח התוכנית	בהא שטח 212 קיימת תחת

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

החלטה כללית להכנת תוכנית (4.6.2) כריכות אנדרה ורדייסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוט (4.6.5) חשמל (4.6.6)	שאיבה - בלתי פעילה שחיקת חול לאחריית עיריית חול אביב יפו ב-04.08.2016 מאיגודן ותפוח כשצ"פ במסגרת התכנית

שימוש בטעיפי חוק בטעיפה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162א (ד)	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאושרת, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 162א(2), וכן בסעיף קטן 162א(א) למעט פסקאות (16), (17), (18), (19) ו- (20).	שימוש בתוכנית המפורטת
162א (א) למעט: (1) - קביעת או שינוי גובה הקומות, (2) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (3) - הגדלת מספר יחיד, (4) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחזור הסעיף	סעיף
סעיף קטן 162א(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין +
סעיף קטן 162א(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הוראות בינוי +
סעיף קטן 162א(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	תוספת עד 3 קומות +
סעיף קטן 162א(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות להריסת מבנים +

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית המסמכים של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
מחיר הועדה:	שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
שם וטעם משפחה	שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
שם וטעם משפחה	שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
שם וטעם משפחה	שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה

תאריך

הערת: גבי איילת סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועד מחזירות) צוות תכנון

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

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

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

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

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

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

מהלך הדיון:

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

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

מלי פולישוק : כמה יח"ד יש?

איל רונן : זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249.

אהרון מדואל : אני מבקש הסבר לגבי הזכויות.

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

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

הועדה מחליטה:

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

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

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

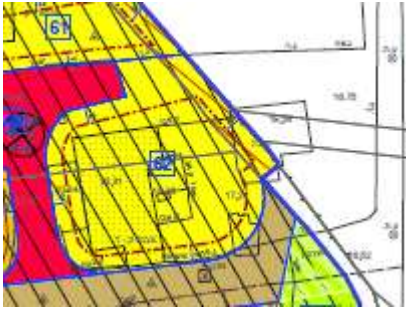
פרטי תהליך האישור:

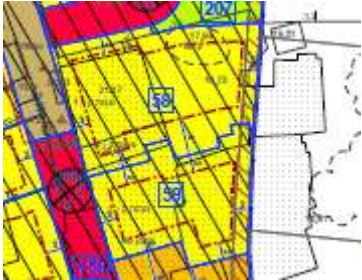
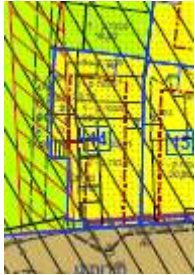
בישיבתה מספר 17-0027 ב' – 3 מיום ה-03.01.2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/4393 'דרום גן השוטרות' והחליטה לאשר את הפקדתה בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לכתוב מעלה. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7748 בעמוד 6649 בתאריך 29/03/2018 ובמסגרת זו הוזמנו בעלי העניין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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

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

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

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1 עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה ברוכים / שאים דליה	1. יחס לתכנית 2215/ג - א. תכנית 'דרום גן השוטרות' מחליפה את תכנית 2215 בתחומה. תכנית 2215 קבעה אזור זה כאזור מגורים ב', בו אחוזי הבנייה הבסיסיים למגרש משני הינם 80% ובתמורה להריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה מחדש. תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש תינתן תוספת של 3% בהתאם להנחיות. התכנית הנדונה מבקשת להפחית את זכויות הבנייה מאלו הקיימות כיום למתנגדים. ב. קביעת הזכויות בלוח ההקצאות אינה שומרת על זכויות הבעלים בין המצב הנכנס למצב היוצא. סעיפים 5-14 בהתנגדות	א. תכנית 2215 קבעה מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים משניים. הגדרת מגרש משני הינה כפופה לאישור הועדה המקומית, זמנית ומותנית בקביעת שטחים לצרכי ציבור. מוצע לקבוע כי יתווספו זכויות בניה בגין הריסת 'מבנה קיים' כמוגדר בתכנית והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215. ב. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.
	לקבל התנגדות זו בחלקה מוצע לקבוע בהוראות התכנית סעיף המבטיח תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת 'מבנה קיים' והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.	
	2. משפחת צדוק: רחוב ישרש 11 – יורשים מכח חוזה ממר רוזנהויז המופיע בנסחי הטאבו  (לא קיים פירוט התנגדות. להתנגדות מצורפים מסמכים ממס רכוש 1991, ייפוי כח וחוזה ממר פיינה אהרן ונסח טאבו בו מופיע מר רוזנהויז)	המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. המגרש האמור משויך למדינת ישראל – מגרש 62.
	לדחות התנגדות זו	

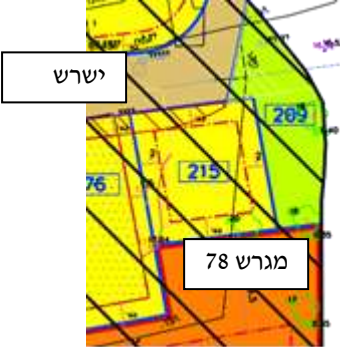
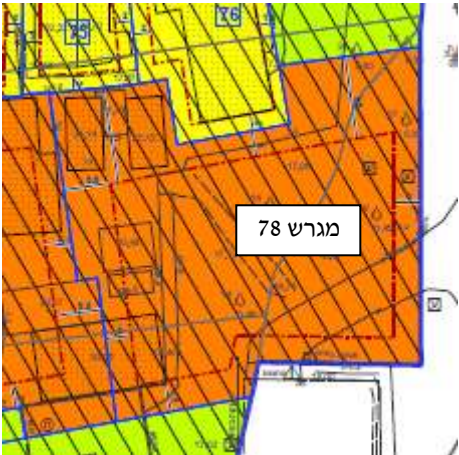
א. הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. ב. נמליץ לרכז את זכויות המתנגדים ירון ומירב שרעבי במגרשים 58 ו-59, בהם מתגוררים בהמשך להצהרתם במפגש התושבים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

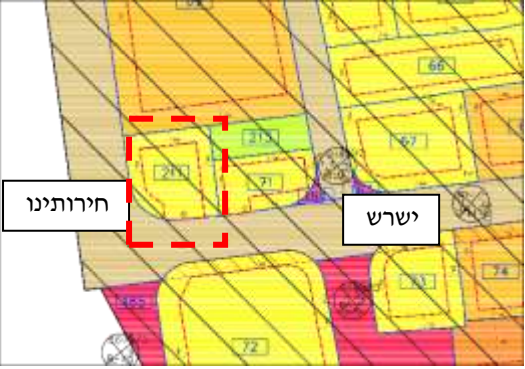
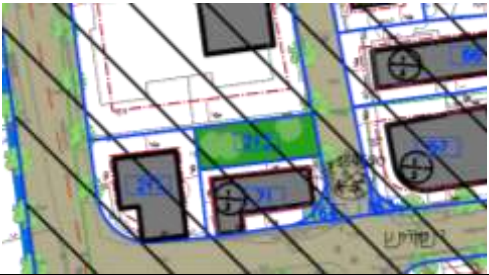
התוכן 507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	מס' החלטה 13/11/2024 507-0322842 - 1

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

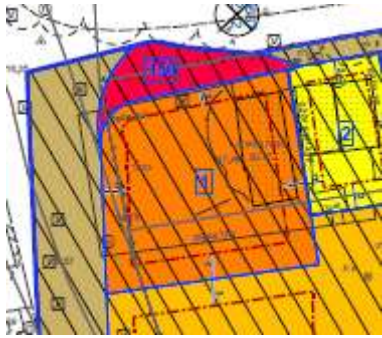
מס' החלטה		התוכן
13/11/2024		507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24ב'		דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת
		9. מטרת המחוקק- התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כהגדרתה בסעיף 122 לחוק. התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות (סעיף 21 בהתנגדות). לאור האנומליה שנוצרה לשאלת הזכאות- מבקשים המתנגדים מהוועדה המקומית את מינויו של בורר מוסכם שייקבע במעמד הדיון. במידה ולא תהא הסכמה, תתבקש ועדת הערר כלשון סעיף 122(4) לחוק בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית למנות בורר שיכריע. המתנגדים מציעים למנות כבורר מוסכם את שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי לחילופין את השופטת בדימוס ד"ר רות לבהר שרון סעיפים 21-22 בהתנגדות וסעיף 26
		הליך התכנון מלווה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לוח מקצועי נוסף. לדחות התנגדות זו
		10. הנפקות המשפטית – המתנגדים מדגישים את חיוניות מינוי הבורר טרם אישורה של התכנית המוצעת. כל עוד לא קיים איזון בין זכויות הבעלות הקיימות במצב בפועל לעומת המצב התכנוני החדש אין לאשר את ההליך על מתכונתו. סעיפים 23-25 בהתנגדות
		ראה מענה סעיף קודם, סעיף 10. לדחות התנגדות זו
02	חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר	המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת אלול 7 המסומן בתכנית כמגרש 10 ומוקצה לרשות מקרקעי ישראל. לטענת המתנגדים רכשו את הבית והמגרש בשנת 1965 עם חוזה קניה (מצורף). תהליך רישומו של הבית בנסחי הטאבו טרם הושלם. על פי הצהרתם, המשפחה נמצאת בימים אלו בהליך הסדרת מעמדם במקרקעין ורישום זכויותיהם בנסחי הטאבו. 
		לדחות התנגדות זו

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

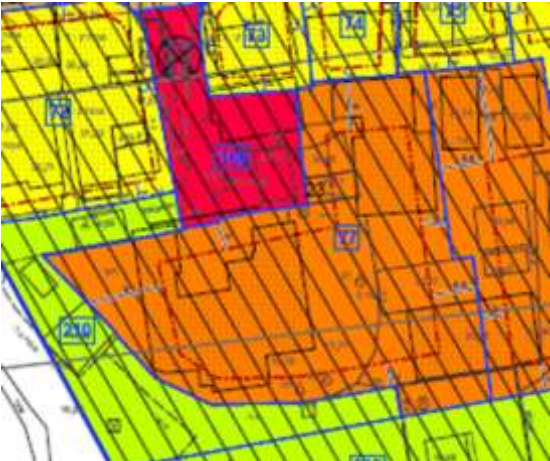
על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את התנגדותו ולהעתיק את זכויותיו בתכנית למגרש 43 הנמצא בכתובת תשרי 63א. בהתחשב בשטח הרשום בטאבו למתנגד לעומת שטח מגרש 43, תינתן הקצאה במגרש זה גם למדינת ישראל. לקבל התנגדות זו ועדכון מסמכי התכנית בהתאם	המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63 א. במסמכי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

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

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

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

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

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

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

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

		ד. ביטול הפקעה שבוצעה בעבר – המתנגדת מבקשת כי תבוטל הפקעה של 20 מ"ר שבוצעה בשנים 1971-1996 לצורכי ציבור מאחר שבתכנית החדשה זכויות הבניה שהתקבלו נמוכות כלכלית בשל מימושן בבניינים רבי קומות להבדיל מצמודי קרקע.	
	לדחות התנגדות זו		
	על פי עמדת שמאי, הדבר אינו אפשרי בשלב זה	א. תיקון סדר רישום המגרשים ב'טבלאות הקצאה' כד שיופיעו בהתאם למספרו של המגרש המוצע בתכנית במרוכז ולא על פי גוש וחלקה במצב המאושר.	08 מהנדס העיר
	לדחות התנגדות זו		
	נמליץ על תיקון טעות סופר במסכי התכנית	ב. תיקון טעות סופר בה הושמטה מסעיף 1.6 בתקנון התכנית, 'יחס בין תכניות מאושרות קודמות', תכנית 1358 ד. סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1358 בתחום הקו הכחול.	
	קבלת התנגדות זו		

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

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

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 01, עו"ד רייסמן גור- יחס לתכנית 2215ג
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 03, שרעבי ירון ומירב
- ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ד. התנגדות מספר 05- שמעון טוב
- ה. התנגדות מספר 06- עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ו. התנגדות מספר 07- עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן
- ז. התנגדות מספר 08- מהנדס העיר אדר' עודד גבולי ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, משפחת צדוק
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 04, שרעבי ציון רפאל

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

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

לתת תוקף לתכנית.

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

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

מהלך הדיון:

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

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

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

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

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

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

אהרון מדואל : היכן בהתנגדות רשומה ההצעה.

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

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

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

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

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

מוצגות התנגדויות בע"פ ללא שהוגשו קודם לכן

שרון לאטי: את מגרש מס' 40, אלול 17, קניתי אותו ב-2008 ועופר גבאי הודיע שזה לא שייך אליו. **חן שרעבי** גר ברח' זרעים 8: קניתי את הבית ב-2007 ממשפחת ישמח משה, אין טאבו לבית והמגרש רשום בתכנית על מינהל מקרקעי ישראל ואני גר שם עם משפחה.

איל רונן: הציג התנגדות מה"ע

מיכל שרון: הקריאה את ההתנגדות של גדעון שרעבי שלא הגיע לדיון.

מענים:

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

מענה להתנגדויות

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

קריאה מהקהל

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

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

מלי פולישוק: למה?

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

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

אהרון מדואל: כרגע הוא נמצא בשצ"פ?

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

קריאה מהקהל

איל רונן: מוסיפה לשטח הזה צריך לבדוק זאת.

מיכל שרון: ממשיכה במענה להתנגדויות

קריאה מהקהל

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נתן אלנתן : ולהוסיף את הסוגיות לבדיקה

הועדה מחליטה:

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

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

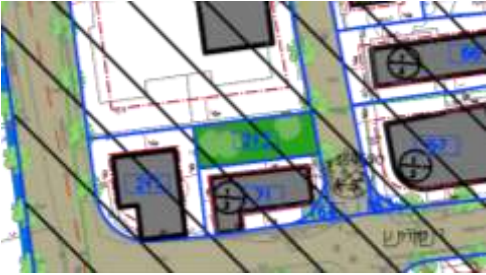
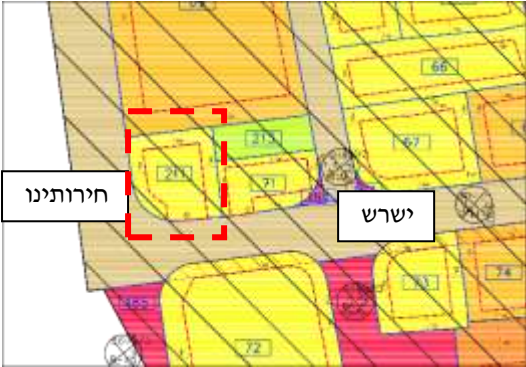
לאחר הבדיקה לשוב ולדון בדיון פנימי בתוך שבועיים עם ריכוז המלצות הצוות התכנוני ובחינת הצורך בפרסום 106ב.

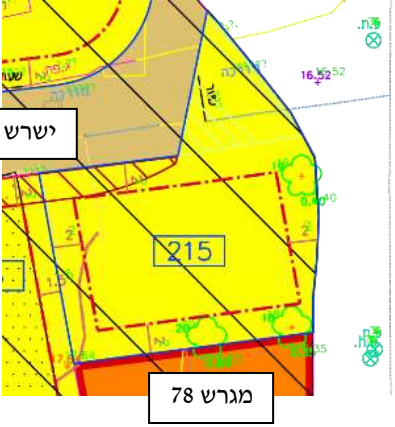
משתתפים: ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל, נתן אלנתן , גל שרעבי דמאיו

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

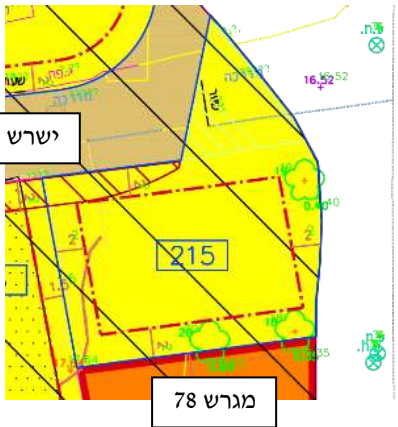
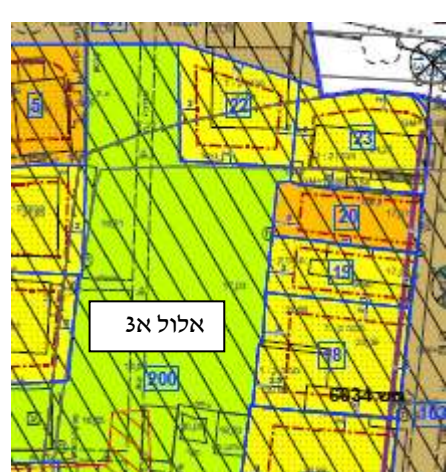
המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון / שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי / יהודית / שרה נדר / משה צדוק / 11. משפחת נדר: שרה נדר רשומה בנסחי הטאבו של חלקה 17 גוש 6034 אך מתגוררת בפועל ברחוב אלול 1א הנמצא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

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

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

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

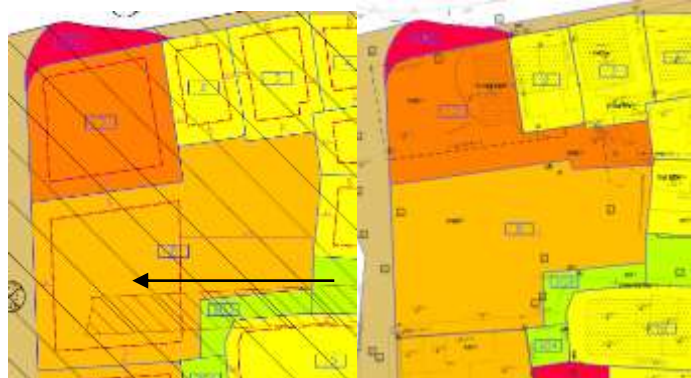
מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר
1 - 0021-24ב'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

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

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

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

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



מגרש 1- תשריט מוצע - עם הגדלת מגרש 1



מגרש 1- תשריט מופקד



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

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

מגרש 24- תשריט מופקד

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

מהלך הדיון:

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

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

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

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

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

נתן אלנת: 20 מתוך כמה

מיכל שרון: מתוך 80 מגרשים.

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

איל רונן: זו הפקדה מחודשת.

עמית גולדשטיין: הם רק מפרסים שינוי.

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

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

הועדה מחליטה:

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

משתתפים: גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, נתן אלנת

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

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

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

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

6. שרעבי רבקה – סמטת זרת 4, ת"א יפו

7. עו"ד חיים עזיאל בשם מר אמסלם

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

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

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

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

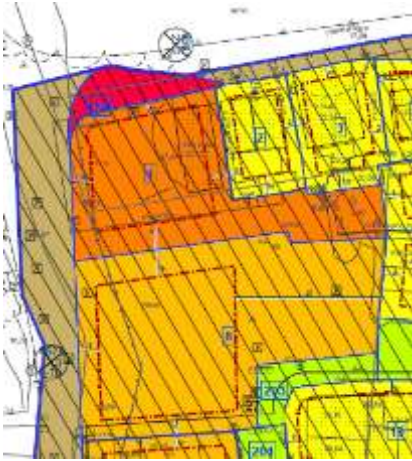
	זימון המתנגדים לדיון להשמעת טענותיהם.		
	סעיף 34 להתנגדות		

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

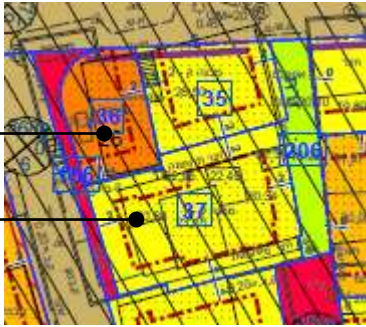
הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין.	2. אי ביצוע איזון ראוי לא בוצעה הגדלת זכויות הבניה בהתאם לעקרונות השומה.	
לדחות התנגדות זו	<i>סעיף 11 בהתנגדות</i>	
הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין. כמו כן, האיזון המוצע ע"י המתנגדים משמעו פגיעה בציבור והוא אינו עומד בעקרונות השומה לתכנית.	3. שמירה על זכות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

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

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

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

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

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

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

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

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

לקבל באופן מלא

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

לקבל באופן חלקי

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

לדחות את התנגדות

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

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

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

מהלך הדיון:

מיכל שרון: נותנת סקירה לגבי התוכנית וההתנהלות בה.

דיון בהתנגדויות

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

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

כפיר גבע עו"ד מייצג את אהובה ואליהו וירדנה כהן: ההתנגדות לגבי שני המגרשים על בסיס עיקרון החלוקה, חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה ע"פ התפיסה בפועל. חירותנו 50 50 א אליהו ואהובה כהן מחזיקים 187 מ' ירדנה 142 מ', הוקצו שטחים 19 181 330 מ' ומשום מה צירפו לנו את מדינת ישראל אותם 112 מ' שהמדינה מקבל מההקצאה נגזרים מהשטח שלי. אם עקרון החלוקה לפי החזקה בפועל זו החזקה אחד לאחד ואנחנו מבקשים לקבל אותה.

חירותנו 49 לפי תשריט מודד אנחנו מחזיקים 377 מ' והוקצה מגרש של 259 מ' ובניגוד לעיקרון של תפיסה בפועל. לגבי חירותנו 49 השטח שנגרע הוא שטח שמתוכנן כשצ"פ הפיצוי של המ' החסרים נתן להרחיב בעורף המגרש.

עו"ד יורם פיינברג בשם ג.ק. יזמות ובניה בע"מ: היתה כאן טעות בחישוב הזכויות ואחרי שמכירים בטעות לא נותנים אותו במגרש שלנו אלא זורקים את הזכויות שלנו למגרשים אחרים ששם יש פולשים. יש לנו 40% מהמגרשים ואנחנו רוצים לממש את הזכויות שלנו. בהערה מס' 1 אנחנו טוענים שצריכים לקבל במגרש 1 ולחילופין הרח"ק היחסי צריך להיות על חשבון מגרש מס' 8 ומבוקש שהזכויות שלנו ינתנו אם לא במגרש 1 אז במגרש 8 המגרש של המינהל. סעיפים 1-4 זה לגבי 120% ואותם רצינו לקבל במגרש מס' 1. לגבי מיצוי הזכויות הנוספות אנחנו רוצים להגדיל אותו 114 מ"ר הזכויות הנוספות הללו אם לא נקבל אותם במגרש מס' 1 אז לפחות את הזכויות העודפות שיוסיפו לנו במגרש 8. הזכויות הנוספות אם לא נקבל אותם במגרש 12 את מגרש מס' 8 הצמוד אילנו 118 מ'. החילופין לא מופיע בהתנגדות הוא נובע. **היזם:** בקשנו להגדיל את המגרש מס' 1 ע"ח מס' 8 הצמוד אלינו. כי מגרש מס' 8 יוצא דופן לזכויות שמגיעות לו. במגרש 1 אנחנו נמצאים ברח"ק 3 לא פרופוציונלי ובמגרש 8 רח"ק 1.7 לא פרופוציונלי מגרש ענק לקצת זכויות. כל התוכנית מדברת על ממוצע יחידות 72 מ' למה שלנו 86 מ' ומעבירים אותנו לפולשים זה מונע מאיתנו בעתיד למצות את כל הזכויות.

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

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

גדעון שרעבי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

עשהאל מוגמי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

מיכל שרון: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפטר

מענה המתנגדים:

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

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

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

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

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

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

ליאור: הטאבו לא תואם את הטאבו.

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

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

עו"ד יורם פיינברג: אני רוצה להפנות את הועדה - יש התייחסות בהתנגדות לגבי מגרש 8. אפשר להגדיל את הזכויות וזה לא יפריע לרמ"י הזכויות שלהם מבחינת הצפיפות לא תשתנה. מצביע על המפה במצגת. גודל המגרש הנוכחי שלנו הוא 660 מ' זכויות בניה 1773 הצפיפות 2.66% המגרש של המינהל 8 הגודל 1078 מ' זכויות הבניה הם 1908 מ' צפיפות של 1.77 נמוך באופן דרמטי. אנחנו עם הצפיפות הכי גבוהה ורמ"י עם הצפיפות הכי נמוכה. לכן או להגדיל את המגרש ב-114 זכויות העודפות במקביל להכניס למגרש 8. הראל שרעבי: לגבי הסעיף השני זה מוגזם שלמעלה מ-23% מופקע לצורכי ציבור. שחר עידן: האם הרישום בטאבו בפועל האם יש התייחסות לגינה מה בנוגע לכך? שמאית: הבעלות בחלקה היא במושא ולפי החלקים בחלקה כפול שטח החלקה זה שטח הקרקע ועל זה מפעילים את שטח לצורכי ציבור. איילה רונאל: מדובר על חלקות מושע לא לוקחים בחשבון בחצר ולא שטח הגינה שהתוכנית תאושר זה יהיה חלק. אודי כרמלי: שהתוכנית מקצה לך אדמה מה בתוך האדמה לא רשום. אודי כרמלי: מה יעשה באותו מגרש ומה שישאר זה מה שנמצא היום ליאור שפירא: גם אם היה מגרש ללא דירה זה נכלל.

דיון פנימי:

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

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

הועדה החליטה:

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

ולתקן את התוכנית כמפורט להלן:

לקבל באופן מלא

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

לקבל באופן חלקי

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

לדחות את התנגדות

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

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

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

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

דיווח לועדה:

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

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

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

חו"ד תחום מקרקעין:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24 ב' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

דני ארצי: דרום גן השוטר תוכנית שאושרה למתן תוקף לפני הרישום בטאבו נמצאה טעות סופר והיה צריך לעדכן מונה ומכנה. במגרש שני השמאי רשם חלקים לא נכונים.

בישיבתה מספר 0021-24 ב' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את טעויות הסופר שנפלו בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לועדה, להחליף את טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות מתוקנת ולפרסם הודעה בעניין תיקון טעות סופר ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין על כך שנעשה תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה ולהטמיע את הטבלה הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חיים גורן

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

ממזרח: רחוב המסגר

מצפון: מגרש C5 חלקה 50 בגוש 7077

מדרום: רחוב 1185

ממערב: מגרש C2 חלקה 56 בגוש 7077

מגרש מד"א נמצא בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון

מצפון: רחוב ארליך,

ממזרח: רחוב שבטי ישראל

ממערב: רחוב נתן פנץ

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

כתובות:

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

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

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

מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)



מגרש מד"א



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

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

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מיקום במרחב:

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



מצב תכנוני קיים בכל מרחב יצחק שדה:

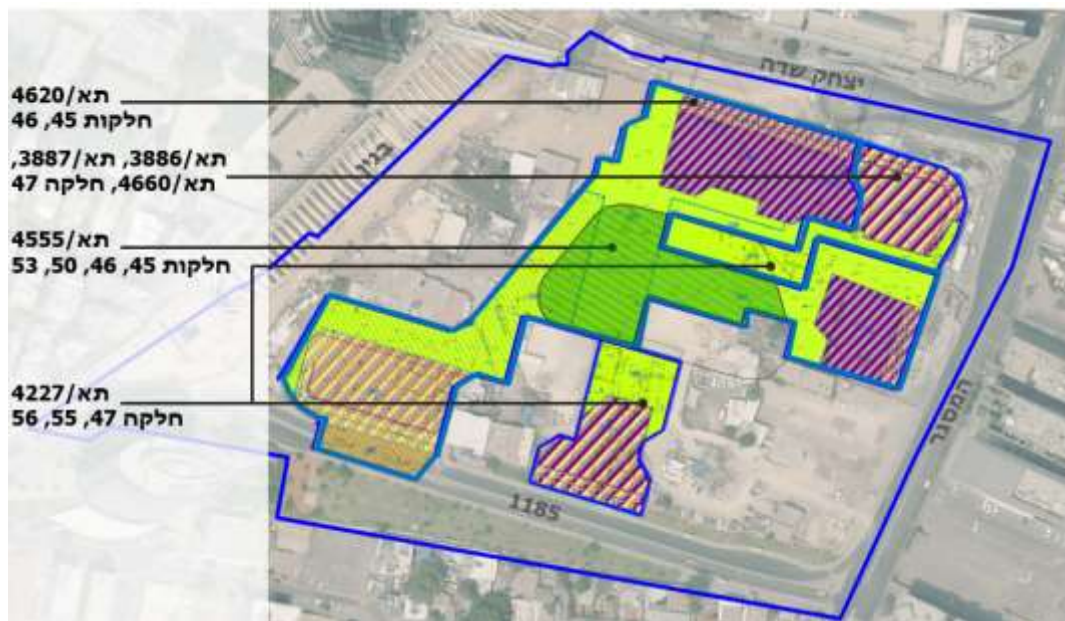
תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:
 תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת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

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

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

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

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



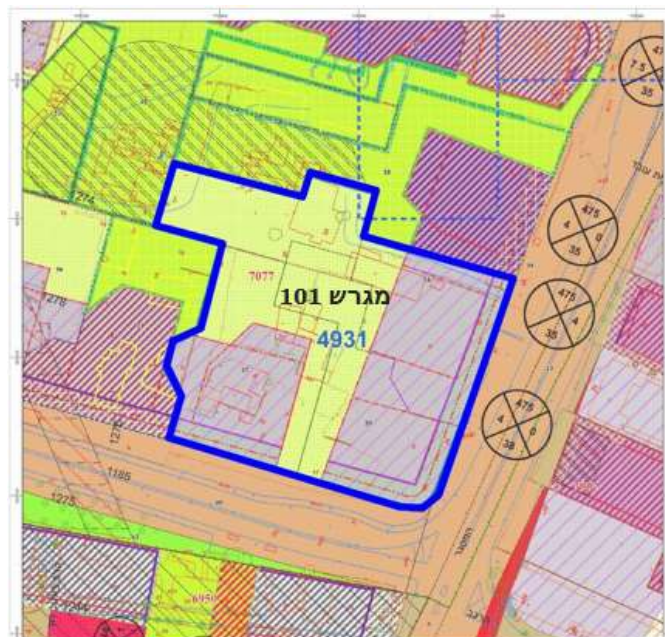
מצב תכנוני קיים במגרש 101 במרחב יצחק שדה :

זכויות בניה :

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

יעוד קיים: אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ.

תשריט מצב קיים - מגרש 101 במרחב יצחק שדה



מצב תכנוני קיים במגרש מד"א :

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

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

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

תשריט מצב קיים מגרש מד"א:



מדיניות קיימת:

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

תכנית המתאר תא/5000:

עבור מגרש 101 במרחב יצחק שדה:

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

עבור מגרש מד"א:

נספח אזורי תכנון: אזור מגורים בבנייה עירונית.

נספח עיצוב עירוני: אזור בינוי עד 8 קומות.

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



מצב תכנוני מוצע :

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

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

תשריט מצב מוצע - מגרש 101 במרחב יצחק שדה

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



תשריט מצב מוצע - מגרש מד"א



איחוד וחלוקה בהסכמה:

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

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

בגוש 7077 ובמצב יוצא יירשם שטח המגרש כחלקה אחת.

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/מק/4931, 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה ומגורים ומסחר. מטרת התכנית היא לממש את הפוטנציאל המבני והמסחרי של השטח, תוך שמירה על עקרונות התכנון והבינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

מגרש 101 במרחב יצחק שדה:

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

מגרש מד"א (תא שטח 401):

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

שימושים במגרש 101 במרחב יצחק שדה:

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

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

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

3. בתת הקרקע:

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

מספר קומות וגובה:

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

קווי בניין:

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן

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

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

מרפסות:

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

תמהיל יחידות דיור:

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

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

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

תכסית בינוי:

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

הוראות בינוי במגרש מד"א (תא שטח 401):

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי במרחב יצחק שדה:

א. השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר גן פתוחה.

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

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

סימון עומק נטיעות בשטח הפרטי הפתוח



זכויות בניה במגרש 101 במרחב יצחק שדה:

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

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

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

הערות לטבלת זכויות:

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

זכויות בניה במגרש מד"א:

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

הקצאות לצרכי ציבור:

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

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

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

תועלת ציבורית:

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

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

רישום שטחים ציבוריים:

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

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

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

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

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

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

זיקת הנאה:

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

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

בתחום זיקת הנאה לרכב בלבד יותר מחסום כניסה למרתפי חניה.

תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסות למרתפי החניה.

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

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

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

סימון זיקות ההנאה במרחב



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

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



מלונאות:

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

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

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

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

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

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

תקני החניה יהיו על פי המפורט להלן:

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

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

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

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

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

מיקום הרמפה המבוטלת



תקן חניה במגרש מד"א:

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

מרתפים

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

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

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

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

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

תחזוקה:

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

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

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

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

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

התייעצות עם הציבור :

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע : 15 שנים מיום אישור התכנית.

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית מספר התכנית: 507-0810747 שם התכנית: תכנית מס' 4931 - מרחב יצחק שדה - חלקות 57, 58, 59 מגיש התכנית: אקרו שממ 05 עורך התכנית: יסקי מור סיון דת וינצי בשרונה א.ק.ג. (2016) שותפות מוגבלת			
אישור הרשות והיועץ סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):			
☐ ת"ל"ה (שערך לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות:			
שם חרשות (בה חלה התכנית):		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד):	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☐ יירונית		☐ ספריות	
מוסד התכנון המוסמך להפליג את התכנית ואשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש למרס נשא אחד למחות שבר התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

WILLIS TOWERS WATSON

עמ' 59

התחבורה, תשתיות ואקלימי + גמישות בנזכר הקטנות על פי סעיף 62א(5) לא רלוונטי	4.2.2 (א) תא שטח 401 (מגרש מדי"א)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניין בין קווי המגרש, נטיות ועצים. נקבעת קווי בניין מתוקנן סעיפים 4.2.1 ו-4.2.3.1 (ב)	
+ תכנית עיצוב מחוזות תמלי להחזיר + בהתאם לתכנית צי' לפי סעיף 2.5.3 (ב)	כלל שטח תתוכנית תא שטח 401 (מגרש מדי"א)	קביעת הצביר ציבור – סעיף 4.3.1 הצעת תחליט לחפיקי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חצרת שטחי בניה מיוחד שאליו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ושוויון של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+ תואם חוידר הוחדת האסטרטגיות לא רלוונטי	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה סטרוקטורליני סמוך לחספת המונים תא שטח 401 (מגרש מדי"א)	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות ויחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסחר ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין שטח ימדי ציבורי עירוני חדשי או בקו שטח של ימדות לוגיסטי, וכן על מגרש חמועד למבני ציבור, בין אם כיוד חדש ובין אם כיוד על פי תכניות קודמות	
+ 8 קוטות + התכנית קובעת בשיטות 5, 4, 2 והחזרות נטיות הנחות לשפיע ולסיקת התנאים למבני ושחיות חציבור + התכנית כוללת שטח פרטי מתוח אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא 3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותורשם זיקת תמלא למעבר ושחיות חציבור. לא רלוונטי	3.5.1 (א) בהתאם לסעיף 3.5.1.1 ; 3.5.3 (ב) שטחי בניה 3.5.1 (א) 3.5.4 (א) (1) גובה 3.5.3 (2) (2) 3.5.4 (2) (2)	3.5.1 – 3.6.18 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח עירוני)	
+ חזות דעת החבורית מתאריך 14-09-2021 תקן חזות ללא תוספת חזות כגון	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה) נספח תחבורה	הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשואים בהמים : דרכים (3.8.2) מרחצות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) ומנונים ציבוריים (3.8.6)	

שם פרטי: _____ שם משפחה: _____	תאריך: _____
תוכנית במסגרת נדון מקומיות החלה בשיטות שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכללית, ואולם יעדה ותוכניתו יהיו מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכללית, עניינים המפורטים בשיעור קטן (1א)(2), וכן בשיעור קטן (א) למעט במסגרת (1א)(5), (8), (16) ו- (17) שבו.	מ62 (א) למעט: (14) – קביעה או שינוי גובה וקומונטה (15) – שינוי חלקות שטחי בניה בין יחידים שונים, (8) – תרגיל מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה בפרשת עירייה.
שימוש בתוכנית המפורטת	שיעור קטן (1א)(2)
קביעת חוראות לאחור ו/או חלוקה בהסמכת כל התעלים בכל תחום תחנות	מחנות השיעור
שינוי בקו בניין	אחור והקדמה של מרשיים שלא שינוי בשיטת הבנייה של כל יחיד
שינוי תכנית ושינוי גובה קומונטה בניה, ומשיטת בנייה במונה	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע במסגרת קביעת חוראות בניה
שיעור קטן (1א)(2), (5)	שיעור קטן (1א)(2)

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

שעיף קטן (א)29	חשבוש, זיקות הנאה	קביעת תא שטח 401 לחפיקת וקביעת זיקות הנאה בתחום התכנית

הצהרת תמיכה			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	0273245		24.10.2021
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2938926-9		21.10.2021

רו ברק | 2017

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

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

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

מתאריך 19/10/2021



סימוכין: 41169421

לכבוד: טל מלץ, צוות תכנון מרכז

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

1. רקע:

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

2. נתונים כלליים:

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

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

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

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

מצב תכנוני מצע:

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

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

3. צורכי הציבור במרחבים חאסן עראפה ושבה:

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

4. שטחים פתוחים:

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

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



5. המלצות:

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

6. תמהיל יחידות דיור ודיור בהישג יד

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

העתיקים:

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

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

חוות דעת סביבתית:
נובמבר 2020

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

תקציר

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

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

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

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

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

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

אקוסטיקה

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

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

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

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

איכות אוויר

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

לפיכך, מומלץ לשלב בהוראות התוכנית את הסעיפים הבאים:

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

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

מיקרו אקלים

רוחות:

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

לא צפויה בעיית רוחות בכל שטח המגרש.

הצללות:

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

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

בדיקת גגות:

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

בדיקת חזיתות דרומיות:

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

בדיקת שצ"פ:

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

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

סקר קרקע היסטורי

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

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

אסבסט

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

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

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

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

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

חוות דעת תחבורתית

14.09.2021
1196-06/208/21

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

א.נ.,

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

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

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרחב חסן ערפה התחום ברחובות הבאים:

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

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

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

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

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

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

2. תקני חניה לרכב פרטי

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

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

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

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

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

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

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

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם בפינת המסגר ורחוב 1185.

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

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

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

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

4. רכב דו גלגלי

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

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

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

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

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

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

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

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

6. נגישות וחניונים

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

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

ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.

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

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

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

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

הגישה שבוצעה מרחוב המסגר עוברת בחלקה דרך מגרש 59.

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

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

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

7. מערך תנועה הקפי

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

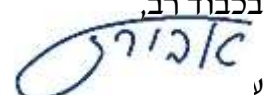
עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

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

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

בכבוד רב,



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

אבירם אגאי

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

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

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

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

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

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

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

יוסי סיוון: היתה דרישה של מה"ע.

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

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

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

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

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

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

אופירה יוחנן וולק: נא להכניס את זה להחלטה.

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

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

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

אורלי אראל: זו לא תוכנית עיצוב זו הדמיה.

מלי פולישוק: זה נראה כמו מערה.

אסף הראל: לגבי שטחי החלחול לא ראיתי את תוכנית המרתפים, אבל יש הבדל של התכנית בין הבניינים שהם 60% השאלה היא לגבי השטח הצהוב. 85% ברור שבבנין בשטח מסוים אומרים 8% אבל במקום כמו פארק להכיל כאן 85% שהתכנית היא 60% ויש הרבה נפח ב60% לתת להם לנצל את המקסימום ומחר ירצו לעשות אגם או יותר שתילה ואי אפשר אני לא רואה סיבה לא לתת יותר. למקסם את 85% זו טעות שלנו שאנחנו אומרים שאפשר. המרתף יכול להיות של 70% ושישאר שטח יותר גדול לפארק.

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

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

רחל פלר: מציגה במצגת את הדרך בתוכנית ואזורי החלחול.

אסף הראל: בכל השטח הפנימי אין כלום

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

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

אורלי אראל: זה לא מוגדר סטייה נכרת זה אפשרי

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

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

עו"ד תמר לינברג: אבל לא תנתן האפשרות לתת הקלה במס' יח"ד כי חוק ההסדרים מבטל את זה. החוק יקבע שתוספת ביח"ד תהווה סטיה ניכרת גם אם התוכנית לא תקבע את זה. אם הכוונה לתת גמישות בעתיד תשאירו את שיקול הדעת אצלכם. אם החוק יאושר הראלה אברהם אוזן: בשביל שבס צריך 80 מ"ר ממוצע ואין כאן 80 מ"ר ממוצע הדירות כאן יותר קטנות. אודי כרמלי: מרחב הגמישות אם בכלל קיים יוגדר בתוך מסמכי התוכנית ולא יסתמך על הקלות. דורון ספיר: צריכים כבר להתחיל לדבר על דירות גדולות יותר כבר מיצנו בדירות קטנות וצריך לאזן את התמונה. מלי פולישוק: מי כתב את חו"ד הסביבתית יעל נויפלד: חברת טי. אס. די. משרדים לא נרשמים כשימוש רגיש בהגדרה והם מתוכננים לחלונות שלא לפתיחה. אודי כרמלי: אם נדרשת גמישות לא נתבסס על הקלות טל מלץ: לעדכן את כמות היחידות הדב"י כך שאם לא ימומש הדב"י הוא ישקף את הממוצע של 73 מ"ר ויעמוד על 270 יח"ד במקום 350. בנוסף נבקש לוודא שתקנון התוכנית אכן מכיל הוראה ברורה שבתחום מרכז השפ"פ לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי ואני מפנה את תשומת ליבכם לחו"ד הפרוגרמטית. ליחידה האסטרטגית יש שיקול דעת במסגרת חוות הדעת לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות. מדובר במקרה ייחודי ומבקשים מחברי הועדה לאשר את חו"ד של היחידה תכנון אסטרטגי. דורון ספיר: מאושר פה אחד

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

16. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת המוקנה לועדה בתכנית המתאר מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
17. לאשר את חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הקצאות ותועלות ציבוריות, חוות הדעת הסביבתית וחוות דעת תחבורתית. ולאור זאת לא לדרוש הקצאה לצרכי ציבור מהטעמים המפורטים בחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי.
18. לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
 - a. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהיו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים. טבלת איחוד וחלוקה מתוקנת חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101 תהווה תנאי להפקדה בפועל.
 - b. ייקבע תנאי לבקשה להיתר בניה לחתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
 - c. תיקון סעיף הסקר האנרגטי בתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא.
 - d. תיקון סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
 - e. תוסף התייחסות לקומת הקרקע הגבוהה כך שתכלול קומה חלקית.
 - f. הוראות התכנית יכילו הנחיות ברורות לזיקות ההנאה בתא שטח B101 עבור שני מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
 - g. יתוקן נספח הבינוי כך שתהיה התאמה בין החתך להדמיה במעבר שבמרכז המבנה בתא שטח 101B.

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

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

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל ואופירה יוחנן וולק.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 7045 ד' לחוק

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

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

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

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

חו"ד תחום מקרקעין:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24'ב' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

דני ארצי: דרום גן השוטר תוכנית שאושרה למתן תוקף לפני הרישום בטאבו נמצאה טעות סופר והיה צריך לעדכן מונה ומכנה.

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

בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את טעות הסופר שנפלה בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחוו"ד שהוצגה לוועדה להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות מתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין על כך שנעשה תיקון סופר בטבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חיים גורן

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

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

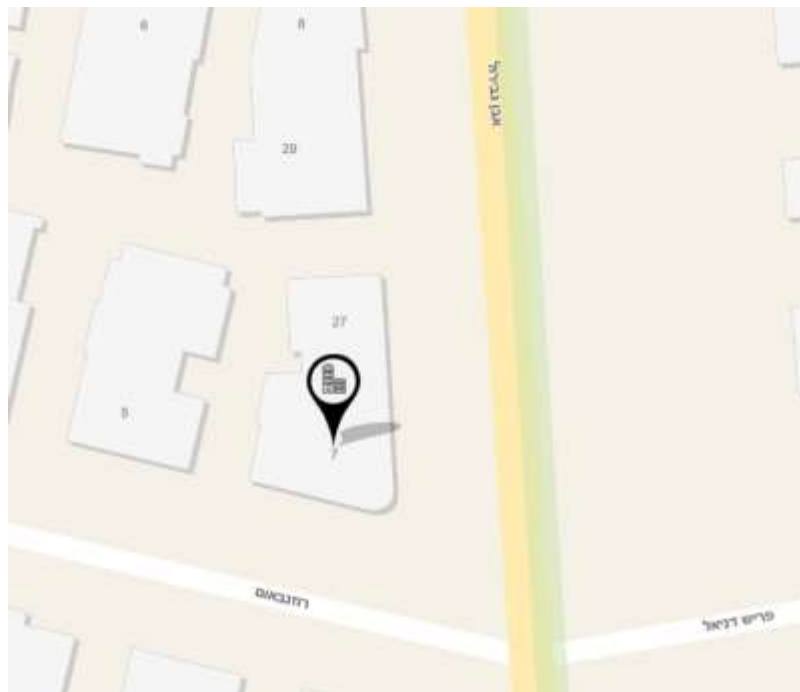
רקע קודם:

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

פרטי הנכס התובע:

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

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 11,321,400

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

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

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

כתב השיפוי:

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

טענות סף

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שגה שמאי התובעות בטענתו בדבר פגיעה בתכונות המקרקעין

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

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

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

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

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

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

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

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

שגיאות נוספות בתביעה

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

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: מענה לתביעה ברחוב רוזנבאום מס' 7 פינת אבן גבירול מס' 27 בגין אישור הקו הירוק. התביעה הוגשה על ידי שתי יחידות מסחריות בקומת הקרקע בסך של כ- 11.5 מליון ₪. לטענת התובעת התכנית משנה את ייעוד שטח הקרקע במפלס תת הקרקע משטח בייעוד מסחרי לשטח בייעוד דרך. בנוסף טוענת התובעת לירידת ערך בגין השפעות ומטרדים, ירידה בהכנסות בתקופת העבודות והשפעה מזיקה על המבנים הישנים. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה מהטעמים הבאים: הטענה למטרדים סביבתיים והשפעה מזיקה על המבנים לא גובתה באף חוות דעת סביבתית ואף נסתרה על ידי חוות דעת מטעם נת"ע. הטענה לירידה בהכנסות בתקופת הבנייה אינה מהווה עילה לירידת ערך לפי סעיף 197. בנוגע לשינוי הייעוד – כפי שפורט בחוות הדעת המשפטית והשמאית בהתאם לקבוע בתכנית 485, רצועת הקרקע בהתאם לקבוע בסעיף 4.4 לתכנית 485, כי רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב ולא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. בגין נימוקים אלו נבקש מהוועדה לדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

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

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חיים גורן

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8,10, 97,99-100, 112-115	95-96

שטח התכנית:

7.540 ד'

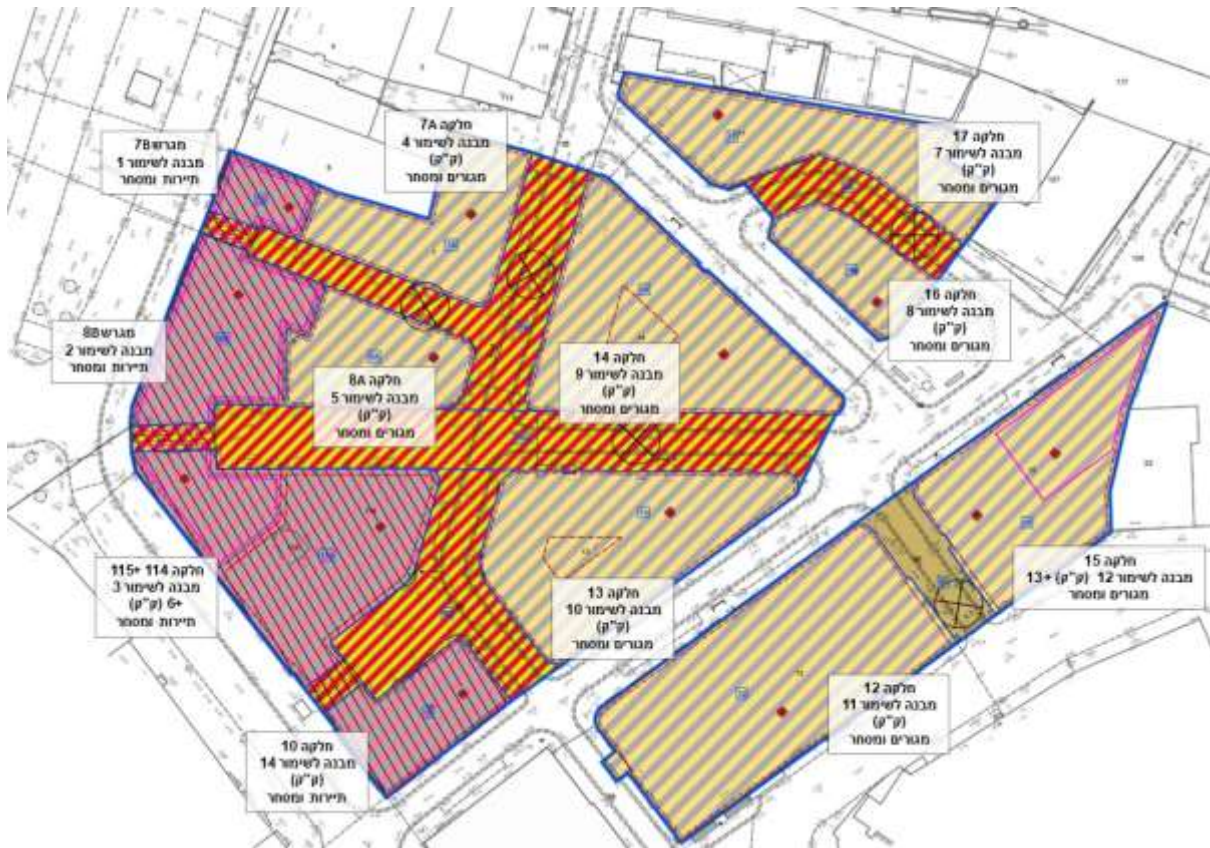
מתכננים:

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

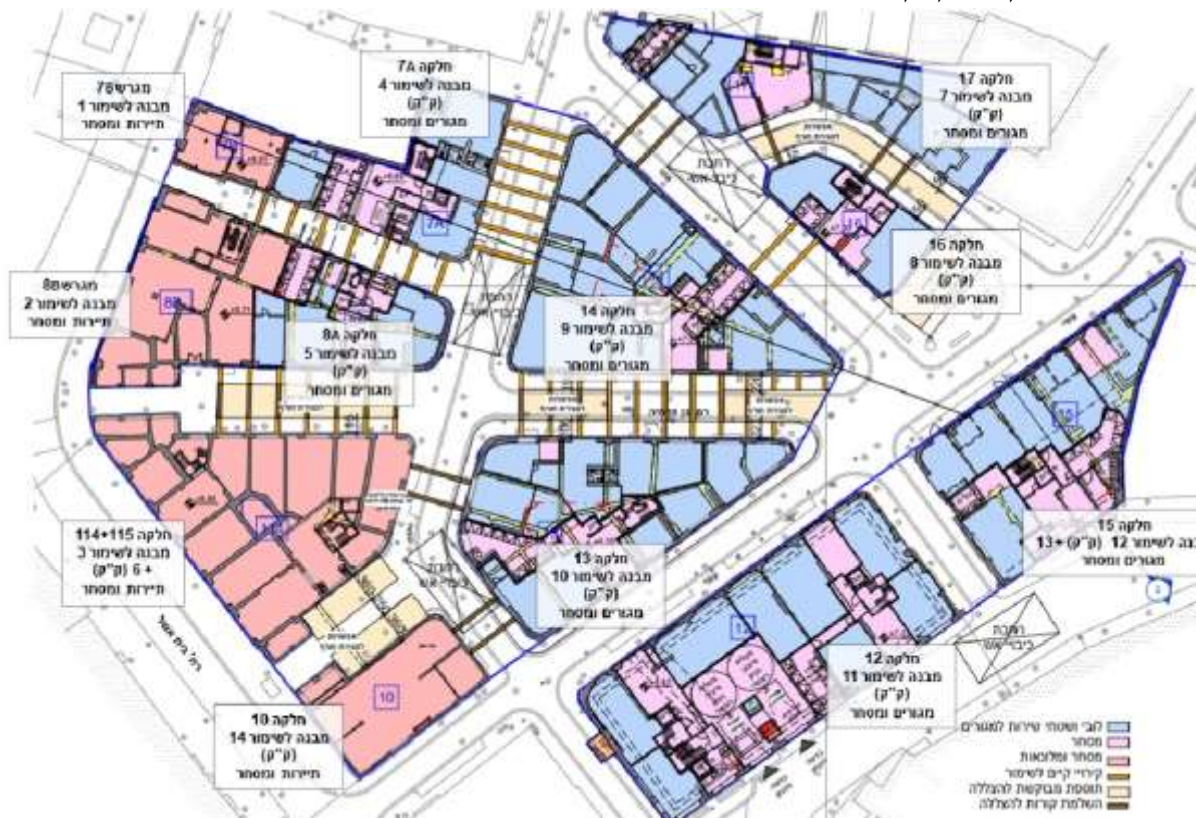
מצב השטח בפועל:

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

תשריט התב"ע המאושרת:



תכנית בינוי - קומת קרקע – מספרי מבנים ושימושים:



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

תכנית הפיתוח בוצעה והושלמה ע"י העירייה בשנת 2016 :



מצב תכנוני מאושר :

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

טבלת נתונים :

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

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

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

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

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

הדמיות המבנים





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ז. **קומת הגג:**

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

תמהיל הדירות:

50-70 מ"ר – לא פחות מ-15%
71-85 מ"ר – לא פחות מ-15%
86-110 מ"ר – לא פחות מ-15%
110+ - לא פחות מ-5%

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת-

א. **חומרים**

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

ב. **מרפסות**

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

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

ג. הצללות וסגירות חורף

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

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

ה. תאורה אדריכלית:

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

ו. חזית חמישית:

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

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

ז. בריכות שחייה

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

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

ב. כניסות לחניון

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

ג. שטחים משותפים בנויים

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

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

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

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

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

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

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

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

א. איזור חניונים ושטחים מסחריים

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

ב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

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

ג. הנחיות אקוסטיות

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

ד. כיבוי אש

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

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
4 - 2021-0024	דיון נוסף

3. בנייה ירוקה:

א. תקינה לבנייה ירוקה

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

ב. תקינה ליעילות אנרגטית

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

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

- ד. תישמר 15% תכסית פנויה מבינוי בתחום התכנית עבור חילחול והחדרת מי נגר. שטחים אלו יהיו מחוץ למגרשים עם קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס וב-100% תכסית.

ה. חזית חמישית:

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

ו. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם לנספח התנועה המאושר.

4. שימור:

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

מבנה לשימור א':

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

מבנה לשימור ב':

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

קומת קרקע לשימור:

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

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

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

הנחיות שימור:

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

5. גמישות:

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

6. שלביות ביצוע:

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

7. תנאים להיתר:

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

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

תנאי בהיתר:

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

9. תנאים לתעודת גמר:

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

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)
4 - 2021-0024	דיון נוסף

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

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

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

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

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

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

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

מלי פולישוק: כמה יח"ד?

מעין אלימן: 155.

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

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

דורון ספיר: התוכנית הזו לא עברה ועדת שימור.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מעיין אלימן: בתבוע המאושרת היתה תוספת למגורים היתה קיימת והתב"ע שלנו הוסיפו את שימושי המלונאות למתחם. המתחם הזה לא נועד להיות קומה אחת וזה חשוב לדעת זאת.

מלי פולישוק: האם חברי הועדה מחויבים לתוכנית הזו.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לשוב ולדון לאחר התייעצות עם ועדת השימור

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

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן

פרוטוקול ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 11.09.2024 :



תעא/4914(1) השוק היווני

מיקום:

צפון יפו, השוק היווני

גבולות התכנית:

בצפון – רח' מרזוק ועזר

בדרום – רח' בית אשל

במערב – רח' רזיאל דוד

במזרח – רח' שמעון הצדיק

רקע כללי:

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

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

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

מתכננים:

אילן פיבקו אדריכלים

אדריכלי שימור:

אדרי' אייל זיו

בעלויות:

קבוצת פוגלר בשוק היווני שותפות מוגבלת.

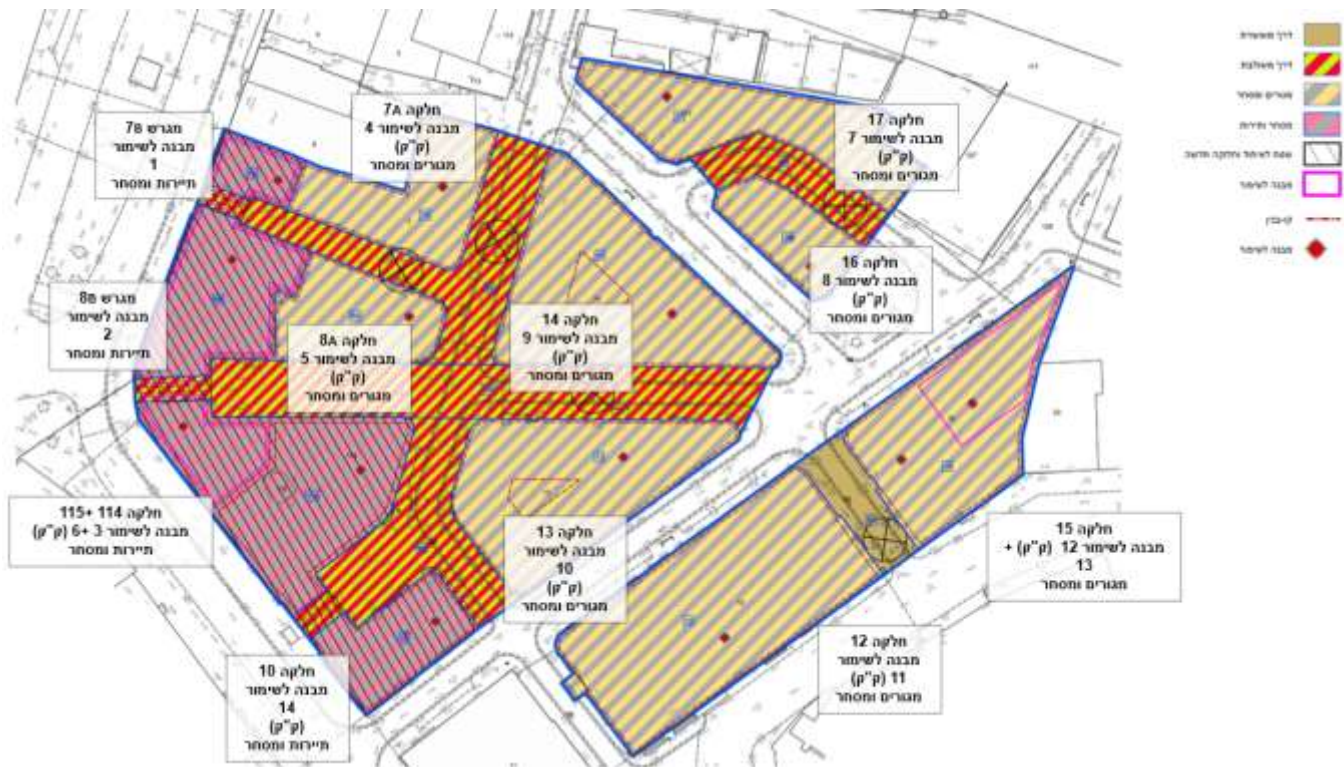
מצב קיים:

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

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

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

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



מצב מוצע:

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

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

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

מטרת הדיון:

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מס' 23-0014 - 23 מתאריך 09.08.2023 מבוקשת חוו"ד וועדת השימור לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני תא/תעא/4914/1

מהלך הדיון:

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

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

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

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

יעל אטקין: מה לגבי המרחב הציבורי?

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

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

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

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

יעל אטקין: אני לא דיברתי על נושא ההצללה.

נוי אלראי: האם יש תוכנית לעשות הצללה?

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

אלחנן זבולון: התכנית מאושרת.

החלטה:

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

דיון בוועדה המקומית 13.11.2024

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

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

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



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

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



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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: תוכנית עיצוב לשוק היווני בצפון יפו.

מעין אלימן: מציגה את התוכנית.

ליאור שפירא: התוכנית הועברה למחוז שלא קיבל את עמדת הועדה המקומית שהתנגדה לתוכנית. במסגרת תוכנית העיצוב הוחלט להעביר זאת לוועדת שימור ובמסגרתה גורמי המקצוע ישובו עיזמים והגיעו להבנה לגבי נסיגה בקומות הקרקע על מנת לתת את המראה השימורי שאנחנו ציפינו שיהיה. ועדת שימור המליצה על כך ואנחנו אישרנו את התוכנית עם התיקונים ולכן כרגע בהתחשב ברצונות של הועדה המקומית כרגע יש בידינו את התוכנית האופטימלית שסברנו להוציא.

מיטל להבי: האם הרחובות ששופצו על ידי העיריה האם זה שטח עירוני? או שפ"פ.

מעין אלימן: הכל הם רחובות.

חיים גורן: מה אתם עושים בשימור.

האירוע הזה תם ונשלם

יותם בן יעקב: התוכנית היא כולה שימור. יש שימור א' אין עליו תוספת הוא לשימור מחמיר. באותה תב"ע החלק האחורי הפנימי הוא נקבע לשימור בקומות הקרקע בלבד גם זה נעשה לא השתנה. מה שהשתנה התב"ע המקורית הראתה בחלק מהמבנים יש 3.5 קומות וחלק מהמבנים 4.5 קומות התב"ע החדשה ביקשה ליישר גם להיות 4.5 קומות בדומה למבנים היותר גבוהים קומות הקרקע בכל המבנים האלה נשמרה.

חיים גורן: שאלתי על עבודות השימור עצמם.

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

יותם בן יעקב: התב"ע מחויבים זה מעוגן בתב"ע. יהיו תאומים עם מחלקת השימור ויש עבודה על פרטי שימור ופרטי אבן וחלונות.
 חיים גורן: גם על המבנים שהם לא נוגעים בהם.
 יותם בן יעקב: על כל המבנים לשימור יעברו כמו בכל מבנה שעובר שימור. הם יעברו שימור בכל מבנה של תוספת בקומת הקרקע היא תעבור את כל טיפול הנדרש.
 מיטל להבי: הגובה המקסימלי הוא 4.5 קומות הויכוח היה על קומה.
 יותם בן יעקב: כן
 חיים גורן: קומה פה קומה זה הרבה כסף באזור הזה.
 ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית העיצוב לפי חו"ד צוות.

בעד: רועי אלקבץ, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון
 נמנעים: חן אריאלי וליאור שפירא

בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	תא/תעא/14945(1) - חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
5 - 24-0021	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

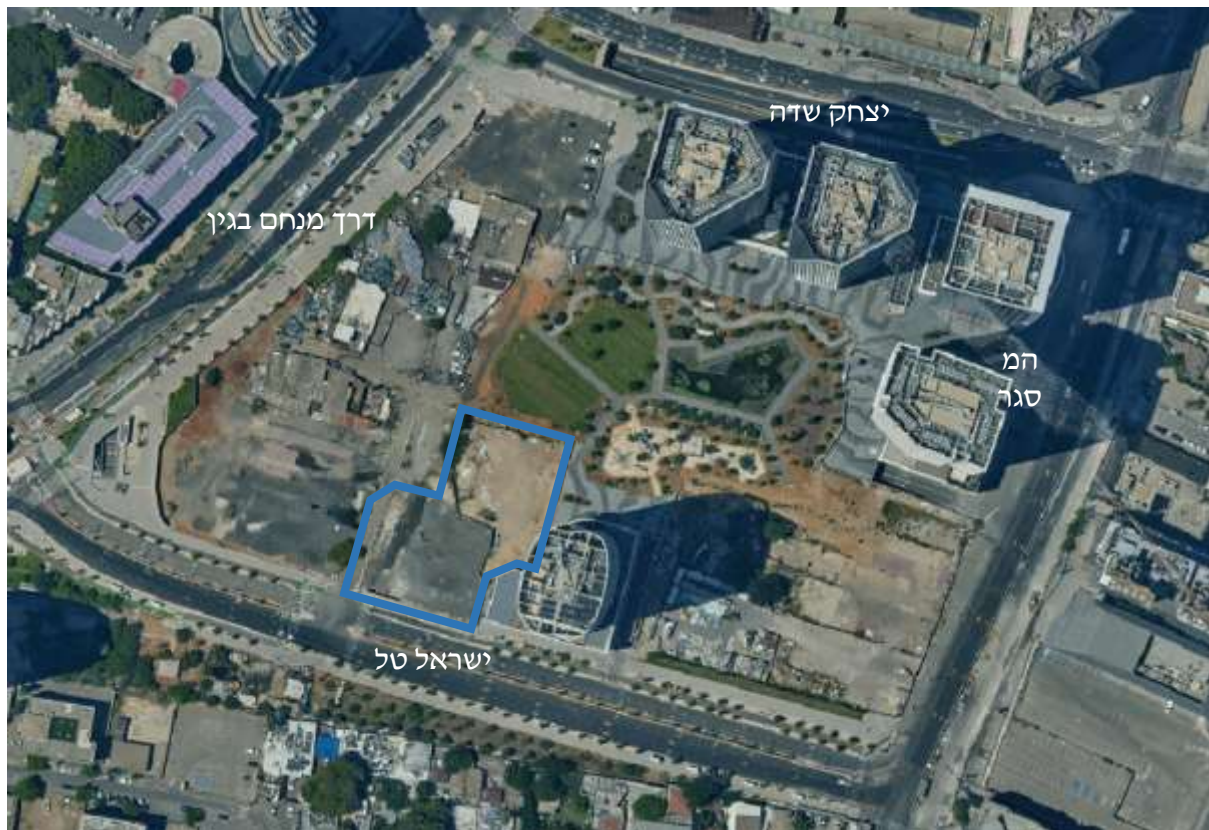
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

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

כתובת:

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

5.959 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות
יוזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק ומגודר

מצב תכנוני קיים :

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה

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

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

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

מצב תכנוני מוצע :

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

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

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

טבלת השוואת נתונים :

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

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

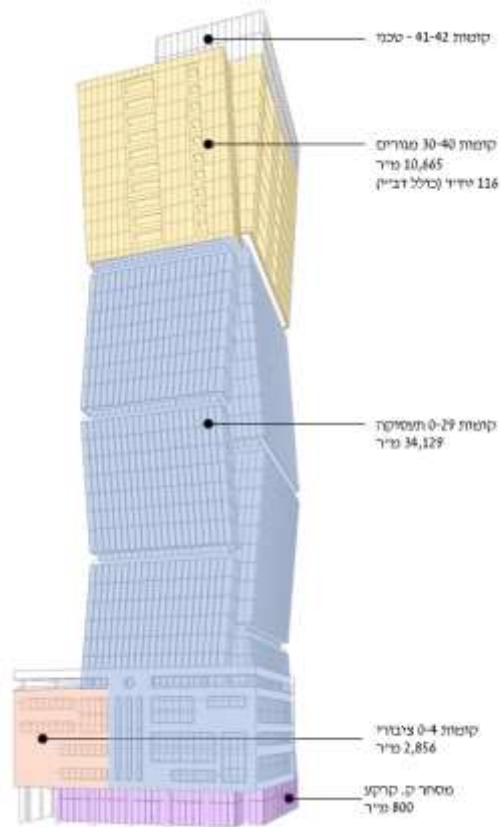
הדמיות המבנה:



מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון



תכנית פיתוח השטח-



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

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

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

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

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

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

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

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

2. מגדל-תעסוקה ומגורים :

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

3. מרתפים :

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 1 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב

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

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

ג. קווי בניין

1. קומות קרקע

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

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

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

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

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

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

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

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

הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים

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

סהכ:

16 יח"ד בשטח 45-65 מ"ר

9 יח"ד בשטח 66-85 מ"ר

8 דירות בשטח 86-100 מ"ר

1. שטחים ציבוריים-

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

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

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

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

ב. מרפסות -

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

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

ד. הצללות וסגירות חורף -

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

ה. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

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

ז. תאורה אדריכלית

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

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

ב. קומת הקרקע

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

ג. שטחים משותפים בנויים

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

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

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

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

2.6 מערכות

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

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

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

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

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

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

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

יב. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. והכל בהתאם לדרישות התכנית (סעיף 6.2) יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלל בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גרטרור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתאום עם אדריכל העיר. לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.

יג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

יד. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

טו. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1.1 (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק

טז. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.

יז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח)

יח. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** -

בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

2.7 בניה בשלבים:

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקות הנאה ושטח:

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

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

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

3.2 פיתוח השטח

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

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

• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

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

מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה –

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

ב. יעילות אנרגטית-

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

ג. דו"ח רוחות

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

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

ה. איורור הדירות

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

ו. דו"ח תרמי עקרוני

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

ז. ריצופים

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

ח. ניהול מי נגר

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

ט. חסכון במים

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

י. תשתיות אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

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

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

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

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

8. תנאי לתעודת גמר:

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

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

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

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

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

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

ליאור שפירא: לשוב ולדון מפאת אי נוכחות של מהנדס העיר

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

לשוב ולדון

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

ירד מסדר היום.

בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חיים גורן

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

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

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

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:

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

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

יזם: JTLV

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

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

מצב השטח בפועל:

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

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

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

מצב תכנוני קיים:

1. תוכניות מפורטות:

על השטח חלות מספר תוכניות, אשר אושרו לאורך השנים.

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

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

ב. קבעה את העברת הכביש לתת הקרקע.

ג. קבעה את שטחי הבניה מעל ומתחת לכיכר.

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

א. קבעה את תצורת הבינוי כפי שהיא היום.

ב. קבעה את אופן פיתוח השטח.

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

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

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימוש מלונאות לפי התכנון התקף - 6,534.06 בקומות מלונאות בלבד. במפלס הכיכר והקומה שמעליה 1,370 מ"ר נוספים למלונאות עפ"י מדידה גרפית מתוך היתרי הבניה. סה"כ שטחי מלונאות 7,903 מ"ר. בנוסף עפ"י התכנית התקפה 5,190 מ"ר עבור שימושי מסחר שונים. סה"כ שטחים על קרקעיים בהיקף של 13,093 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



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

2. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

- א. יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית.
אזור מוטה מלונאות.
סימבול כיכר עירונית.
סימבול ציר ירוק משדרות בן גוריון לכוון החוף.
סימבול חזית מסחרית.
מתחם חופי
- ב. שטח בניה על קרקעי: רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות = סה"כ רח"ק 6
- ג. תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).
- ד. מספר קומות: עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.
- ה. מרקם בנוי לשימור ותחום אזור הכרזת העיר הלבנה: מלון מרינה בלבד
- ו. הוראות מיוחדות למרחב: 301ג.
- הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציד זה אל אזור החוף.
 - לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
 - תנאי לאישור התוכנית - אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (מסמך אושר ב 2020 וכפי שפורט בסעיף 3 להלן)

תשריטי תכנית המתאר:

עיצוב עירוני



תנועה



אזורי יעוד



מתחם הוראות מיוחדות



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

מדיניות קיימת:

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

אושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 04.11.20

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

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

ב. שטח בניה על קרקעי:

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

ג. תמהיל ושימושים:

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

ד. שטחים פתוחים:

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

ה. מספר קומות:

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

ו. בינוי ותכסיות:

המדיניות קבעה את עקרונות הבינוי לתוכנית מפורטת:

יוקמו 3 מבנים A, B ו C

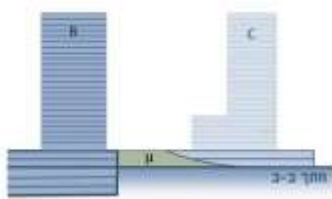
מבנה A – יהיה מבנה מרקמי אשר יוקם בקצה שדרות בן גוריון.

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

מבנה B – מבנה הממוקם בחלק הצפוני.



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



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

ז. הוראות נוספות לשימושים:

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

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

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

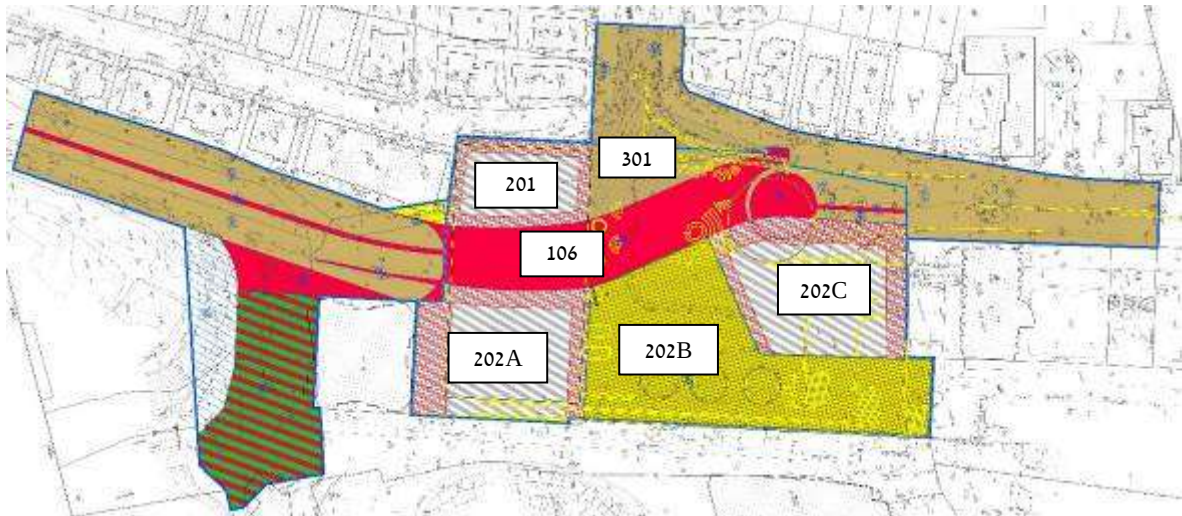
זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו-50% שטחים למגורים. התכנית כוללת פריסת שימושים מנחה. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים בהיקף 4,800 מ"ר שימוקמו במפלס המרינה, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות. נספח הבינוי מנחה את מיקומם, שיקבע באופן סופי במסגרת תכנית העיצוב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

עיקרי הוראות התוכנית:

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

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

תשריט מצב מוצע:



הדמיות:

מבט מקצה השדרה, מצב מוצע:



מבט ממערב, מצב מוצע:



מבט שחיין:



מבט רחוב אליעזר פרי החדש, מכיוון דרום:



שטחי בניה מוצעים:

סה"כ בשטח התכנית:

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

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

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

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

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

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

שימושים:

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

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

חדרי מלון:

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

יחיד:

יוקמו 220 יחיד.

שטח ממוצע ליחיד: 100 מ"ר עיקרי.

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

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

הוראות הבינוי:

מספר קומות:

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

גובה קומות:

מבנים בתא שטח 201:

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

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

גבהים מרביים:

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

קווי בניין:

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

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - - 2021-0024 ב'	דיון בהתנגדויות

במלונות קרלטון והרודס.

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

תכסיות מירביות*:

מבנה מרקמי

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

מבנה צפוני

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

מבנה דרומי

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

תכסית בתת הקרקע

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

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

שטחי ציבור:

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

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

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

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

הוראות פיתוח:

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

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

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

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

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

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

שבילי אופניים:

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

זיקות הנאה:

זיקת הנאה להולכי רגל:

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

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

פרי החדש, טיילת החוף וכו'.

זיקת הנאה לכלי רכב:

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

זיקת הנאה למעבר תשתיות:

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

תחבורה, תנועה וחניה:

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

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

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

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

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

תקני חנייה:

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

כניסות לקומות תת הקרקע:

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

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

- כניסה מכיוון צפון תתאפשר לרכבים פרטיים ורכבי משאיות ואוטובוסים. הכניסה תהיה דרך נתיב ייעודי שיתפצל מהכביש החדש ויכלול גם כניסת רכב למרחב המרינה בדומה למצב הקיים היום.
- יציאה לרכב פרטי לכיוון דרום תהיה ממרכז הכביש החדש.
- יציאה לאוטובוסים ומשאיות תהיה באמצעות נתיב דרך השירות של המלונות לכיוון דרום.

תשתיות:

נספחי התשתיות אושרו ע"י מי אביבים ורשות הניקוז:

- ביוב: מתוכננים 3 חיבורי ביוב (אחד לכל בניין) לקו הביוב ברחוב ירקון.
- מים: מפאת גילם של קווי המים ברחוב הירקון, במסגרת נספח המים ביוב, יומלץ להחליפם בקווים חדשים.
- ניקוז: קו הניקוז העירוני (בקוטר 80 ס"מ) העובר מתחת לרחבה הקיימת ישודרג לקו חדש שיעבור מעל לתקרת המרתף העליון. בהתאם בשיפועים הנדרשים, ישמרו מעליו לפחות 1.5 מ' מילוי אדמה. הקו יוחלף בשני קווי ניקוז חדשים אשר יעברו מעל תקרת המרתף באזור בוא ישמר מילוי מינימלי של 1.5 מ'
- ניהול מי נגר: במסגרת נספח הניקוז מתוכנן טיפול במי נגר בהיקף של 87%, מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, הנוצר בתחום המגרשים הפרטיים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- במסגרת ביצוע חוות דעת סביבתית לתכנית כיכר אתרים נבדקו נושאים רבים בשטח התכנית ובסביבתה על מנת להעריך את המצב הקיים באתר והשפעות סביבתיות צפויות של התכנית המוצעת:
- בוצע סקר היסטורי אשר בדק שימושי הקרקע בעבר וייעודי הקרקע על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום הקרקע בשטח התכנית וסביבתה ולקבוע תכנית דיגום קרקע. הסקר ותכנית הדיגום אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - בוצע סקר אסבסט אשר סקר את הבינוי הקיים לפוטנציאל לחלקי אסבסט ונתן הנחיות לפינוי אסבסט בעת הריסות. הסקר אושר ע"י מחלקת סביבה בעיריית תל אביב
 - במסגרת בדיקות מקדימות, נעשה מיפוי של מקורות רעש מחוץ לתכנית ומקורות רעש פוטנציאליים בשטח התכנית המוצעת. סוכם כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת מפלסי הרעש החזויים ויכתיב צעדים לתכנון המפורט למניעת חשיפת תושבים לרעש.
 - איכות אוויר: נעשה סקירה של נתונים אקלים שעל בסיסם חישובי זיהום אוויר ממקורות זיהום יתבססו. הוצגו קריטריונים לאיכות אוויר למזהמים מסוג $PM_{2.5}$ ו- NO_2 - וריכוזי מזהמים במצב הקיים באזור התכנית, עם ניתוח של חריגות מערך הסביבה המקובל. מסקנת הבדיקה היא שאין חריגות במצב הקיים מתקנות חוק אוויר נקי.
 - קרינה: לא נמצאו מקורות קרינה מהותיים בשטח התכנית במצב הקיים. סוכם כי לעת התכנון המפורט יבוצע חיזוי לבחינת שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מחדרי השנאים ומערכות חשמל בתכנית המוצעת.
 - בדיקות מיקרו-אקלים: בוצעו הדמיות הצללה של התכנית המוצעת על סביבתה בכל עונות השנה ונבדקה עמידה בקריטריון הצללה לעונת החורף על מבנים ושטחים ציבוריים בסביבת התכנית.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

תנאי הרוח בשטח התכנית וסביבתה לכל עונות השנה נבדקו הן במצב הקיים והן במצב המוצע, באמצעות תכנת חיזוי רוחות בתלת ממד. אותרו נקודות עם רוחות חזקות והוצגו פתרונות בתכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. כל בדיקות האקלים בוצעו בתיאום מלא עם מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ערכי שימור:

מלון מרינה הקיים הבנוי בדופן הצפונית של כיכר אתרים נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו על אתר מורשת עולמית העיר הלבנה, כמו כן הוא מסומן בתכנית המתאר באזור מרקם בנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים והשטחים הפתוחים של כיכר אתרים אינם כלולים בתחום ההכרזה או במרקם בנוי לשימור, וזאת למרות שהם מתוכננים כמכלול שלם. יחד עם זאת, מבנה המלון, יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים מסומנים בתכנית המתאר ביעוד מגורים בבנייה רבת קומות עד 25 קומות וברח"ק 6.

תכנית זו כוללת הריסה ובניה מחדש של מלון מרינה יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים, ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע. המבנה בנוי כיום מעל השיקוע, כשהרחוב החדש יחצה למעשה את המקום בו נמצא המלון כיום. התכנית קובעת שהמבנה שיהיה מזרחית לרחוב החדש יהיה מרקמי, יעמוד ברצף למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן גוריון ויתוכנן בהתאמה לנפחי הבניה המותרים ברובע 3, אשר תואמו עם מגבלות אזור ההכרזה. מערבית לרחוב החדש קובעת התכנית שיהיה מבנה כולל מגדל כפי שמאפשרת תכנית המתאר תא/מק/5057 לאורך כל רצועת הבינוי המערבית לאורך חופי מרכז העיר.

הפרדה זו, בין נפח מרקמי ממזרח לרחוב החדש ונפח הכולל מגדל ממערב לו תדגיש את תפקידו של רחוב הירקון/אליעזר פרי כדופן המערבית של מרקם המגורים ההיסטורי של מרכז העיר וכדופן המזרחית של רצועת הבינוי מוטת המלונאות בבנייה רבת קומות. בכך יתאפשר גידור והגנה של ערכי המרקם הבנוי לשימור, תוך מימוש מיטבי של תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה מימוש פתיחת המעברים והמבטים מהעיר אל הים.

איחוד וחלוקה:

לוח ההקצאות נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית הכולל את כל תחום חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966, הרשומות יחדיו כבית משותף המרכיב את מתחם "כיכר אתרים".

ההקצאה בוצעה עפ"י הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הערכת השווי במצב הנכנס בוצעה עפ"י מדד שווי הקרקע של כל אחד מתתי החלקות בבית המשותף עפ"י מאפייניהם הייחודיים (שימוש, קומה, מיקום וכו').

תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות בנושאי בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת דופן, גובה המבנים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב,

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

- נסיגות בקומות העליונות, עיצוב החזית החמישית של המבנים הנמוכים, חתכים וחזיתות עקרוניים.
2. פריסת השימושים השונים במבנים וקביעת תמהיל יחידות הדיור לרבות חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בכל שימוש.
3. קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית בכלל זה חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. בנוסף, ככל הניתן השימוש לשטחים אלו יקבע במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
4. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה הנלווים למסחר ושטחים תפעוליים. קביעת היקף ומיקום השימושים לספורט וחינוך ימי מתוך השטחים המסחריים.
5. הוראות בנושא פיתוח לרבות: פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים ובתי גידול לעצים בוגרים. הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, שטחי חלחול, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, רחבות כיבוי אש, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
6. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים.
7. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: הורדה והעלאה של נוסעים, מיקום רמפות כניסה ויציאה, תכנון קומות החניון, מספר מקומות החניה לרבות חניות אופניים, אופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, הסדרי פריקה וטעינה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, פריקה וטעינה למרינה תל אביב. מיקום חניית כלי רכב דו גלגלים והגישה אליהם. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תוכן תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.
8. תכנית העיצוב תכלול תכנית תנועה לכל שטח התכנית, כולל תנועה וגבהים מפורטים ומתואמים עם תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים במקטעי התכנית השונים.
9. תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישה למגרשים שכנים.
10. התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.7 לרבות עמידה בתקן ישראלי מס' 5281 ומדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה באותה עת ומתן הנחיות ליצירת מרחב פתוח שיוכל לתפקד אקלימית במשך כל השנה לשם פעילות רב עונתית.
11. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית, בכלל זה תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום התכנית.
13. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
14. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האורור למבנים והצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור ומערכות איוורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. תיאום וקבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין זה.

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

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	ממצב מאושר	נתונים
70,300 מ"ר	כ- 19,760 מ"ר	סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים (כולל שטחים תת קרקעיים למעט שטחי חניונים, מסעות, ומחסנים תת קרקעיים וכד')
107,430 מ"ר	כ- 34,140 מ"ר	סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים כולל כל השטחים בתת הקרקע.
25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 26 קומות ממפלס המרינה.	5 קומות כולל קומת הקרקע ממפלס הרחבה. (8 קומות ממפלס המרינה)	מספר קומות
מגורים : 1:0.5 לרכב פרטי. מלונאות, מסחר ומבני ציבור : 1:15 לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. + 350 מקומות חניה ציבורית.	380	מקומות חניה

חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי – פרוגרמה לצורכי ציבור :

1. כללי

היחידה לתכנון אסטרטגי התבקשה לבחון את פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית כיכר אתרים, בהתאם לנתונים המעודכנים של התוכנית ולנורמות להקצאת שטחי ציבור.

2. נתוני התוכנית

ניתוח זכויות הבנייה במגרשים הסחירים			
סה"כ	מגרש 201	מגרש 202	
11.858	1.46	10.398	שטח קרקע (דונם)
	סה"כ זכויות בנייה מאושרות ¹ 13097 כ-1.1 רח"ק		רח"ק קיים (לפי תוכנית 1211)
	3.37	5.86	רח"ק מבוקש
65,880	4,920	60,960	שטח בנוי כולל על קרקעי (עיקרי+שירות), מ"ר
32,500 (230 יח"ד)	-	32,380 + 120 תת קרקעי עיקרי	שטח בנוי כולל לפי שימושים (מ"ר) :
32,500	4,920	1,950 + 25,630 שטחים עיקריים תת קרקעיים	- מגורים - מלונאות ומסחר
4,807	-	-	שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (דונם)

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

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

3. שטחי ציבור נדרשים בגין התכנון המוצע

3.1 שטחי הציבור הנדרשים בגין שימוש המגורים :

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית חושבו עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים דומים לזו של תת-רובע 53, גודל משק בית- 2.2. ההקצאות חושבו בהתאם לתדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון.

• שב"צ - 1.4 דונם

• שצ"פ - 2.5 דונם

3.2 שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים שאינם מגורים (מלונאות ומסחר) :

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

• שב"צ, שצ"פ או דרך - 1.91²

4. המלצות

4.1 אופן המרת הקרקע לשטחי ציבור מבונים חושב לפי יחס המרה של 2.7, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

4.2 התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 4,800 מ"ר מתוכם 3,780 מ"ר יתנו מענה עבור רכיב המגורים וכ- 1,020 מ"ר (שווה ערך ל-0.377) עבור רכיב השימושים הסחירים (מלונאות ומסחר).

4.3 יתרת שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים (1.53 דונם) יוקצו לטובת שטח ציבורי פתוח. יחד עם השטח הציבורי הפתוח הנדרש בגין שימוש המגורים (2.5 דונם), התוכנית צריכה להקצות 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התוכנית כוללת 4.8 דונם של שפ"פ איכותי בזיקת הנאה וכ-1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית המהווים מענה הולם לצורך זה.

4.4 שטחי תפעול בתת הקרקע- (תפעול ושימושים נלווים לשימוש הציבורי) : מוצע כי יוקצו בתת הקרקע כ- 500 מ"ר נוספים [כ-10%] מהשטחים הנדרשים לצורכי ציבור כשטחי תפעול ושטחים נלווים לשימוש הציבורי.

4.6 שימושים ציבוריים - שטחי הציבור ייעודו בראש ובראשונה עבור שימושים בעלי זיקה לחוף הים (שימושי מרינה, ספורט ימי, פעילות חופית קהילתית, בריכת גורדון ומרכז הספורט הסמוך). השימושים הסופיים יקבעו יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. תמהיל מגורים

מספר יחידות הדור לא יפחת מ-200 ולא יעלה על 230. לא יתאפשר איחוד דירות.

² היקף ההקצאה בגין שימושי מלונאות ומסחר נקבע לפי הנוסחה הבאה :
תוספת הזכויות/סה"כ זכויות הבניה המבוקשות * 40% * "שטח הקרקע" למלונאות ומסחר
(52,783/65,880 * 40% * 5.981 ד')

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

- כ- 20% מסך יחידות הדיור ובמספר שלא יפחת מ- 45 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת – תמהיל מדויק יקבע בתכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תועלות ציבוריות – להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה :
- התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.
 - חניון ציבורי בבעלות העירייה הכולל 350 מקומות חנייה וכן 10 מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי.
 - בהתאם למדיניות התכנון לאורך חופי מרכז העיר באזור מוטה מלונאות, לא נדרש לקדם הסכמי תועלות ציבוריות עבור מרכיב המלונאות.

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) :

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מערב תל אביב ותחום ברחובות ארלוזורוב (מצפון), הירקון (ממזרח), גורדון (מדרום), טיילת החוף (ממערב).
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב בן-יהודה הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן מתוכנן הקו הסגול שעתיד לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן : מגורים (כ-220 יח"ד), מלון (כ-310 חדרים), מסחר (כ-1800 מ"ר), מבני ציבור (כ-3400 מ"ר).

2. חניות

- 2.1 תקני החנייה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'
 - 2.2 חניות לפי התקנים הבאים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם :
 - 1: 0.5 – חניה ליחידת דיור
 - 15: 1 – חניה לחדרי מלון
 - 100: 1 – חנייה למ"ר מסחר
- חניון ציבורי-עירוני סך 350 חניות
- בנוסף יתוכננו חניות נכים ותפעוליות לפי תקן

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח וממערב לרחוב הירקון. רוחב מדרכה ברחוב הירקון בצד המזרחי הינו מינימום 3 מ'. רוחב המדרכה ברחוב הירקון בצד המערבי הינו מינימום 3 מ' ושביל אופניים צמוד לנתיב הנסיעה לכיוון דרום.
- 3.2 ברחוב בן-גוריון קיימת שדרה במרכז הכביש כאשר בנקודת החציה של רחוב הירקון מתוכנן מעבר חציה רחב להולכי רגל ומעבר נפרד וצמוד לשביל האופניים שמתחבר לשביל לאורך הירקון.

"שטח הקרקע" למלונאות ומסחר חושב לפי שיעור השטח הבנוי לשימושים אלה מכלל השטח הבנוי

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - - 2021-0024	דיון בהתנגדויות

4. רכב דו-גלגלי

- 4.1 במתחם תוכנו 217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-40 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1. בנוסף תוכנו במרתפי החניה כ-90 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.
- 4.2 יתוכנו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
- 4.3 ברחוב הירקון תוכנן המשך שביל אופניים צפון-דרום וחיבור בכביש היורד למרינה לשביל האופניים בטיילת החוף.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס 161,115,62,10,4 שעברו זמנית מרחוב בן-יהודה.
- 5.2 ברחוב בן-יהודה מתבצעות עבודות של הקו הסגול שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- 5.3 הסדרי תנועת תח"צ וגם רכב חירום, לרבות חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום יתואמו עם אגף תכנון התנועה והיחידה לתח"צ בעת הכנת תכנית העיצוב.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב הירקון כדלקמן:
- 6.1 כניסה מרחוב הירקון צפון באמצעות מנהרה בצמוד למלון קרלטון לרכב פרטי ותפעולי.
- 6.2 יציאה לדרום לרחוב הירקון ממנהרה במרכז הכביש לרכב פרטי
- 6.3 יציאה לצפון וכניסה מדרום לרחוב הירקון בצמוד למבנה הציבור הממוקם מזרחית לירקון לרכב פרטי בלבד.
- 6.4 יציאת רכב תפעולי תעשה דרך מנהרת השרות הקיימת מתחת לבתי המלון לאורך רחוב הירקון.
- 6.5 תוכנו 2 אזורי פריקה וטעינה במפלס מינוס 1 בצמוד לכל מבנה וכן אזור לחניות אוטובוסים.
7. מערך תנועה היקפי
- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחוב הירקון בלבד
- 7.2 עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב הירקון והעלאת מפלס רחוב הירקון למפלס הקרקע וביטול השיקוע הקיים כיום.
- 7.3 הסדרת מעבר הולכי רגל רציף ברחוב בן-גוריון עד לחוף הים כולל הסדרת מעבר חצייה מרומזר ברחוב הירקון

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל הנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב בן-גוריון אל חוף הים במפלס אחיד.

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

חוות דעת סביבתית (היח' לתכנון בר-קיימא והרשות לאיכות הסביבה):

1. סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לביצוע שינויים ודיגומים ככל שיידרש.
2. בשל פינוי תחנת הדלק הממוקמת בשטח התכנית תידרש הפרדת היתרים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
3. סקר אסבסט אושר.
4. נושא אקוסטיקה ואיכות אוויר יבדקו ויוטמעו בשלבי העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה.
5. קרינה ומיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
6. נספח מיקרו-אקלים אושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
7. סקר אנרגיה אושר על ידי היח' לתכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם ועדת השימור:

דברי הסבר

כיכר אתרים הינה חלק מהמרחב החופי המשתרע מדרום לצפון אשר נקבע בתכנית המתאר שיהיה בייעוד מגורים בבניה רבת קומות ומוטה מלונאות, עד רח"ק 6 ועד 25 קומות. עם זאת חלק מצומצם ממרחב הכיכר נכלל בתחום העיר הלבנה, מלון מרינה בלבד, והוא מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כחלק מהמרקם הבנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים של כיכר אתרים, הקשורים הדוקות למלון מרינה, אינם מסומנים באופן הזה. בהתאם לתוכנית המתאר הוצגה התכנית להתייעצות עם ועדת השימור טרם הדיון בוועדה המקומית.

עיקרי הדברים שהוצגו ע"י הצוות המקצועי

1. מסמך מדיניות - אושר בוועדה המקומית באוק' 2020, לאחר הליך רחב של שיתוף ציבור ובחינת חלופות תכנון. במסמך המדיניות הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון, בכלל זה ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע, הריסת המבנים בכלל זה מלון מרינה שבנוי מעל השיקוע ומיקומו נחצה ע"י הרחוב החדש, הגדרת הבינוי שמזרחית לרחוב כמרקמי וזה שמערבית לו עם בניה עד 25 קומות כפי שמוגדר בתכנית המתאר לאורך חופי מרכז העיר, כל זאת תוך יצירת חיבור רציף וויזואלי בין שדי בן גוריון לחוף הים.
2. התכנון המוצע לכיכר אתרים – בהתאמה לעקרונות התכנון שהוגדרו במדיניות התכנון.
3. הכנת תסקיר השפעה על המורשת (Heritage Impact Assessment (HIA) - ככלי ניהול שנועד לבחון את ההשפעות הצפויות של הפרויקט המוצע על ערכי המורשת, החיוביות והשליליות, וזאת בהתאם לקריטריונים על פיהם הוכרזה תל אביב כאתר מורשת. במסגרת התסקיר בוצע ניתוח של הבינוי המוצע בהתאם לערכי העיר הלבנה: תכנון הבינוי המרקמי בחלק המזרחי של התכנית ופתיחת השדרה לים כמרחב נופש עבור הציבור הרחב מנקודת מבטו של הולך הרגל. הניתוח שהוצג מצא השפעה מתונה של בינוי המגדלים במבט אווירי ממערב למזרח. במבטים נוספים מנקודות עניין

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

ציבוריות נוספות נמצא שהשפעת הבינוי על ערכי העיר הלבנה, כפי שהוגדרו בהכרזה, הן זניחות. בנוסף נמצא שהפעולה האורבנית של יצירת הרציפות ופתיחת המבט בין העיר והים בהמשך השדרה תואם ואף מחזק את ערכי תוכנית גדס.

עקרי התייחסויות במהלך הדיון לתכנון המוצע

אסף הראל: הדברים שהוצגו מעוררים בי התנגדות להריסת הכיכר - לאור ערכה האדריכלי ולתוספת הבינוי המגדלי המוצע, לאור חוסר המיצוי האפשרויות לקידום תפקודה של הכיכר הקיימת ככיכר ציבורית וכמקום התכנסות לציבור, ולאור הגדרת תפקידה החדש בתכנון המוצע כמעבר ולא כמקום התכנסות. יחד עם זאת, נוטה לתמוך בביטול השיקוע ובטיפול במרחב הציבורי.

טלי פרידמן (ו. מחוזית): אינה תומכת בדעתו של אסף, התכנית משקפת אומץ גדול של העיר תל אביב להכיר בטעות אורבנית קיימת והצעה של פתרון תכנוני מהותי כדי לטפל במרחב. מבקשת להתייחס למרחב הנופי-היסטורי, עוד טרם הקמתה של כיכר אתרים, ולפתח בשלבי התכנון הבאים את הקשר בין תכנון הנוף לנוף ההיסטורי והטבעי. רואה בביטול השיקוע ובהחזרת הרחוב למפלס הקרקע הזדמנות להחזרת התנועה הטבעית בירידה אל הים.

יעל אטקין (מועצה לשימור אתרים): אוהבת את התוכנית המוצעת כיוון שהיא מחזקת את חיבור העיר והים. מבקשת לראות יחס בין העיצוב וחומרי הגמר לבין מאפייני העיר הלבנה.

אורלי אראל (מנהלת אגף תכנון העיר, עיריית ת"א-יפו): הפתיחה של השדרה תורמת לעיר הלבנה. תב"ע אינה מפרטת לגבי עיצוב וחומרי הגמר. תוכניות העיצוב יפרטו את המגוון החומרי, החומריות והפיתוח ביחס למאפייני העיר הלבנה. הדפנות של המרחב הנופי הינן ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, ויפותחו באופן שישרת את כלל הציבור, מגוון משתמשים רחב, ולא לדיירי המגדלים בלבד.

סיכום הדיון

הצעה להצבעה: בהתאם לבחינת המבטים והשפעתם הזניחה על ערכי העיר הלבנה, ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית. הצבעה: אורלי אראל ודורון ספיר - בעד. אסף הראל - מתנגד.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. הכנת מסמך המדיניות, שהנחה את עקרונות התכנון המוצע, לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הוועדה לשיתוף הציבור. בכלל זה כנס ציבורי בתחילת התהליך שכלל דיונים בשולחנות עגולים והשפיע על ההחלטה לבחון מספר חלופות במסגרת הכנת המסמך; התייעצות עם קבוצות בעלי עניין ציבוריות, אזרחיות ומקצועיות תוך בחינת החלופות; ומפגש מסכם להצגת החלופה הנבחרת שפורטה להנחיות לתכנון.
2. התכנית המוצעת הוצגה ב 05.01.22 לציבור במסגרת עדכון שנערך באמצעות הזום. דיווח על סיכום המפגש יינתן לוועדה לעת הדיון בתכנית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5057 507-1018837	שם התכנית כיכר אתרים	מגיש התכנית JTLV הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית
		☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצגת	מס' תעריף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות תעריף בחוק
מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים תוך שימת דגש על יצירת מרחב איכותי ורציף הפתוח לכיכר הרחב. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית. בהתאם לכך, ייתרסן כל המפלסים והמבנים הקיימים בתחום הקומפלקס הבנוי. יבוטל שיקוע הכביש, ובמקומו יבנה רחוב חדש במפלס שדרות בן גוריון והירקון. המרחב החדש יכלול מערכת שטחים פתוחים רציפים, שימושיים ומוארים, המהווים בין היתר למערב-בין העיר לים, ובין צפון ודרום לאורך הרחוב העירוני החדש המרחב יפותח כמסגרת תוכנית רחב-בנייה, מציעה תכנית חביבית מרחב מעורב שימושים למגורים, מסחר, משרדים, ומבני ציבור. הביצוע תוסך ומגדיר את השטחים הפתוחים ומלווה את הידללתה. התוכנית מסיקה שטחי בניה בהתאם לתוכנית המתאר והוראות ביטוי בהתאם למסמך המדיניות.	62 א. (3) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצגת		

+	• יחולו חוראות למתחם חופי כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. • יוכן מסמך מדיניות למגו אישור התכנית. • תבטוח ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל מיתחת ויואלית של מסבכים מציד זה אל אזור החוף. • לא יותרו שימושי מגורים מסעריב לרחוב הירקון, למעט מבני התחום בין רחי הירקון לרחי אלישר בן פרי ובשטח של כיכר אתרים. • תרחיק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 לעיל ובתחום לחיבטים ובאים שמורת מבטים לים, יצירות קשרים אל חוף חים, קביעת ויקות תנאח לציבור.	מתחם 301 אזור מוטח מלנאות מרחם בניו לשימור	חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשיטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	יחולו חוראות מרחם בני לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5 מדרשות חנויות עיוביות ויחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלכנה בין אם בדרך של חנויות מרחביות או בדרך של חוראות בתכנית יהס בין תכנית רובע 3 לתכנית 5000 בתחום בו היא הלח		
+ אשר מסמך מדיניות מיום 4.11.2020 +	• חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) • 5.3.1 (ד) – תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות המפורטים בסעיף	מתחם חופי	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי

+ יעודים מבאיתיים: עירוני מערב, שפ"פ, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מאפשרת, דרך ו/או טיפול נזמי, מגורים א.	שימושים רלוונטיים לפי מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים • בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) • מקבץ שימושים ראשי - מגורים • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (ג) • אזור מוטות 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני - 3.6.14	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים כללי - 3.2.1 • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני - 3.6.14	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)
+ שימושי מגורים, מלונאות, מסחר, שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים וכיכר עירונית	שימושים רלוונטיים לפי מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים • בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) • מקבץ שימושים ראשי - מגורים • הגדרה למקבץ שימושים - 1.6 • דירות מגורים לסוגיות • אזור מוטות 3.7.2 • מלונאות - 3.6.12 • כיכר עירונית - 3.6.12 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני - 3.6.14	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)
+	שימושים רלוונטיים לפי מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים • בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) • מקבץ שימושים ראשי - מגורים • הגדרה למקבץ שימושים - 1.6 • דירות מגורים לסוגיות • אזור מוטות 3.7.2 • מלונאות - 3.6.12 • כיכר עירונית - 3.6.12 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני - 3.6.14	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • כיכר עירונית - 3.6.12	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ה) (ח)

+	לסעיף 3.6.1 (א) (2) - שימושים למרחב ציבורי. שימושים כלליים שימושים לדרכים, חניונים והשטחים. • שימושים כלליים (3.1.1) - שימושים ציבוריים בקומות מבונות וחניון ציבורי		
+	אזור מגורים בבניה רבת קומות - מעל 2 דונם: רחיק מירבי - 2.5, רחיק מירבי - 5 (3.2.5). לפי טבלה 5.4 אזור מוטח - רחיק מירבי 6 אזור מוטח מלונאות 3.7.2	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301	קביעת שטחי בניה
+	3.1.4 (ה) בתכנית חמיוערת למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המירבי לצורך מרכסות. 3.1.4 (ו) ביעדים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייחידו למצללות או סככות על, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכון מלא, אך ללא קירות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי היעד.
+	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	גובה הבניה המוצע הוא 25 קומות - עפ"י נספח העיצוב העירוני והבתאם למדיניות התכנון	4.2.2 (א) - (ג) מספר קומות וגובה הקומות מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבועת' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.	כלל שטח התכנית	4.2.3 חוראות לבנות במרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	למרחב חופשי תא/מק/9133
הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעד:	- אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מטה מלונאות - 3.7.2	+ + + עיף חוות דעת. הליכה האסטרטגית. סחייכ שטחי ציבור מבוזים מוצעים: 4,800 מ"ר. סחייכ הקצאת לדרכים: 3332.23 מ"ר

+ התכנית כוללת במצב המאויש את חלק משטח נן שפיגל אשר נשאר ביעודו על פי תכנית תקפה ואת המפרדות ברחובות אלימור פרי ושדרת בן גוריון אשר מסומנות בתכנית כדרך בהתאמה לשימוש בפועל ללא שינוי במפלג מומצב תקיים. כמו כן התכנית קובעת כיכר עירונית ושטחים פתוחים מונקיונליים לעיבוד בריכוז ובאיכות גבוהה יותר מהמצב הקיים. + +	- סעיף 3.6.1 (ג) - חוראות למרחב ציבורי - סעיף 3.6.1 (ד) - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - רחוב עירוני - 3.6.14 - כיכר עירונית - 3.6.12 (ב) - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (ב) (2) - אפשרות לחבטית רצועה לא בנייה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. - רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רחוב מדרכות	לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני: - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - רחוב עירוני - 3.6.14	קבועת חוראות למרחב הציבורי
+ הנגשה חוות דעת תחבורתית + + מוצע חניון ציבורי בחיקף של 350 מקומות חניית. +	3.8.1 - כללי איזור העדפת 3.8.1 חולכי רגל (ה) - חובת הצגת חווייד תחבורתית בפני הועדה. - דרך עורקית עירונית - 3.8.2 3.8.6 חניונים ציבוריים 3.8.7 תקן חניה	בנספח תחבורה: - איזור העדפת החלכי רגל - דרך עורקית עירונית	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)
+	4.3.1 - כללי	נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור	שימור

התכנית עברה התיישבות בוועדת השימור + מסמך המדיניות שהוכן לתחום התכנית כולל התיישבות באופי הבניי למרקם הבניי לשימור וזה תואם בחלקו המורחבי את מרקם רובע 3 והתחנות הבניי לאזור התכנית	• 4.3.2 – מרקם בניי לשימור		
+ חוקייד סביבתית וגספה איכייס, מיקוראקלים וסקר אנרגיה + הוראות התכנית כוללת הוראות לבנייה ירוקה	• התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ה, ו, ז) • 4.4.2 – חוקייד סביבתית. • 4.4.3 – בניה ירוקה		איכות סביבה - סעיף 4.4
+ בכל הותכנית נשמרת תכסית של 15% לפחות משטח המגרשים השחירים וזאת בשל התנאים המקומיים תכנוניים והידרולוגיים ולטובת המגרש המורחבי אשר בו מסוקמת רמת חזירידה לחינון לכל המתחם ואינה מותירה מקום לחלחול. + התכנית כוללת גספה ביוב מאושר על ידי מי אביבים ורשות הניקוז	• 4.6.4 (א) • 4.6.5 – ביוב		תשתיות

שימוש בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתיר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (ז) שבזו.
סעיף	א4 (א) לפעס: - קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מחוזת הסעיף	
סעיף קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו גגין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	קביעת חוראות לעגיון הריסת מבנים, לעגיון זכות מעבר או זכות להעברה... ולעגיון הפקעת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בחתום למאמרט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף (א) במאמס זה.			
מאמס חתומות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אהוד כרמלי	2439434	5.1.2022	אהוד כרמלי מהנדס העיר בג"ח תל אביב - יפו
מאמס חתומות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
חראלה אברהם און, עדיד	2439436	4.1.2022	

תאריך: 2022

הצהרה
בני אילנה סולמי - ראש ענף (מאמסב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 05/01/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04/01/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22'ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית כיכר אתרים.
דרון היק אדר' ממשד פוסטר בלונדון המקדם התכנית יחד עם משרד ישר אדריכלים : (מברך באנגלית)
יוני גרוסווסר אדר' ממשד ישר אדריכלים : מציג את התוכנית במצגת
עו"ד שמואל שוב מייצג את בעלי החניון : חייבים לשותף את בעלי החניון. חב' אפץ במסגרת פירוק השיתוף שעיריית ת"א היתה חלק מהפירוק שיתוף. חב' אפץ יחד עם חברת צביאלי וחברת אפץ הכניסה כשותף את חב' אירפורט סיטי. אפץ שילמה לעיריה עבור 70% משטחי החניון 341 מיליון ₪ לאחר הרכישה היא מפעילה את החניון. אפץ לא זכתה לאף שיתוף פעולה עד שלפני שבועיים שלחו לינקים על התוכנית, התוכנית נקבעה לדיון בהפקדה בלי שום תיאום עם אפץ. עוד לא הספקנו לשבת על התוכנית והיא כבר נקבעה לדיון בהפקדה. בקשנו להוריד אותה מסדר היום וסורבנו. למעשה התוכנית מוגשת ע"י חב' JTLV היא מגישה את התוכנית יחד עם עיריית ת"א כי מדובר בבית משותף. ויש כאן אימוץ גדול שעיריית ת"א נותן להם את הזכות להפקיד את התוכנית ללא הסכמת בעלי החניון. הסתכלנו על התוכנית ואין פה ציבוריות ואין ארגוניות והתוכנית כוללת תוכנית או"ח. הסתכלנו ומופיעות 2 טבלאות שעשה השמאי משה פרידמן שהוא מייצג את חב' JTLV כאשר בהליך פירוק השיתוף, JTLV רצתה לקנות את החלק של העיריה בסכום נמוך של 100 מיליון ₪ ממה שהיא קבלה בהליך פירוק השיתוף, 99 מיליון ₪ שהיא הסכימה לשלם במסגרת הליכי הפירוק השיתוף שהיא רצתה לקנות לפי החלטות בימ"ש העליון. JTLV שהיה לה אינטרס ברור להקטין את שווי החניון היא מצרפת טבלאות של או"ח, שהן לא כוללות את מה שנדרש בתקן 15, אין אפשרות להבין כיצד נקבעו השוויים ואיך נקבעה חלוקת הזכויות. משה פרידמן מצרף 2 טבלאות אבסורדיות. כי הוא מעריך את אותו חניון שנקנה בלמעלה מ-340 מיליון, אגב העיריה הציעה למעלה מ-200 ₪, הוא מעריך את החניון ב-60 מיליון ₪ וכתוצאה מזה יורד חלקם של בעלי החניון בצורה מהותית. יתרה מזו כנראה מישוה החליט לעשות תרגיל והפכו השוויים ירדו מאותם 2 טבלאות ונוסף שווי איקוולנטי כדי לעמם את הדברים. אז ברור לכולם שאם רוצים ישימות חייבים לכלול את בעלי החניון לכל הדברים כי הם חלק נכבד. התוכנית לא יכולה לכלול תוכנית או"ח בפרט לאור זאת שהשמאי שמגיש את האו"ח הוא הגיש רחוק מהדין ותראו 2 טבלאות בלי שום עקרונות והוא השמאי של אחד הצדדים הנגוע בצורה מאד מהותית הן מכח הדיונים הקודמים והן מכח מייצג בעל אינטרס ברור לחלוטין שיש לו אינטרס לצמצם את הזכויות לבעלי החניון. לכן אנחנו מבקש לא לקבל החלטת הפקדה היום ולהגיע להסכמה ולהסדרים עם בעלי החניון

ליאור שפירא : קבלת למכתבך את התשובה של היועמ"ש של העיריה?

עו"ד שמואל שוב : כן והתשובה קוממה אותי נאמר שהטבלה נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ושיש להגיש התנגדויות לתכנית. להחלטת הפקדה יש משמעות שלוקחים תוכנית ובתוכנית הזו יש עיבוד בין שני גופים מרכזים לא יכול להיות מצב שלוקחים שמאי ודעתו מוטה במשך עשור והוא הגיש חו"ד ברורות. לבוא ולומר לשמור את הטיעונים להמשך ובי' הרי השמאי לא בדק. היום החניון מופעל על ידי הרוכשים החדשים. בעוד שהנתונים אבסורדים, כי כשהבעלות היתה של JTLV והרשות העירונית היו פה שני אינטרסים. ההכנסות זעירות לחלוטין הרשות הציבורית יש לה הרבה מאד הסדרים והנחות וסבסודים. JTLV היה לה טוב לשמור את החניון שהיה 70% בעלות עירונית ולקנות אותו בלי מכרז. אז העיריה זכתה בעוד 100 מיליון ₪ אבל היום לקחת ולהנציח את אותו אחד שמזער את השווי והוא לא מתיימר להיות אובייקטיבי, ולומר שהוא יהיה השמאי המרכזי של התוכנית. אם מישוה היה מהעיריה הוא היה צריך לדבר עם הלקוחות שלי שיש חניון שהבעלים שלי מפעיל והיו רואים שההכנסות הם פי 5 או 6

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

ממה שמדברים. נשאר 60 מיליון אבל מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון ולהסתכל מה ההכנסות שלהם ולראות מה משה פרידמן לא בדק את זה. מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון לראות מה ההכנסות שלהם אולי הם פי 7. לכן כשבאים להפקיד תוכנית כזו רצינית כאשר אף אחד לא שואל ובדק זה לא רציני. הנושא צריך להיות שקוף כאשר התוכנית שהיא מגיעה להפקדה בגלל שהעיריה הצטרפה להגשת התוכנית כי JTLV לא עומדת בתנאי סף. אז שהעיריה נותנת כוח להפקיד תוכנית היא חייבת שיהיה שמאי נטרלי לחלוטין וכל אחד יוכל להביע את עמדתו. רק לאחר מכן יגיע שלב ההתנגדויות. ראיתי גם שרק העיריה מכרה בפירוק השיתוף את החניון הגדול וקבלה את תמורתה באוגוסט כ 240 מיליון ₪ מדברים על לקחת מטלה עירונית שוב חניון של 345 מקומות חניה. לא ברור מי יעשה את המטלה מי יהרוס את התוכנית. לכן אם מישו רוצה שזה התממש כי יש הרבה ההוראות אבל הם לא יקבלו ישימות והנושא לא יהיה אם לא יהיה שיתוף פעולה אתנו. לכן אני מבקש לעצור את ההפקדה עכשיו ולשבת איתנו ולעשות דיון חוזר. לחילופין אם מחליטים לאשר אני מבקש להוציא את טבלאות האיזון והאוו"ח שאת נושא יעשה שמאי אובייקטיבי שיעמוד מול כולם והוא יבדוק את ההכנסות ואת השווי הנכון. אנחנו ו JTLV נעמוד בפני הועדה בהתנגדויות כדי להביע את עמדתנו. לא יכול להיות שחבר ועדה שלא יחשוב פעמים לפני שהוא מאשר טבלות איזון שהם לא קובעות כלום ולאשר אותם להפקדה.

שולה קשת: האם אפשר לפרט את הבעלים של קרן JTLV?

ליאור שפירא: שיהיה מתן מענים נבקש תשובה על השאלה.

עו"ד רמי מנוח: במובן מסוים התוכנית עדיין לא בשלה להחלטת הפקדה מהסיבה הבאה. יש מסמך מדיניות שאושר לפני כשנה ויש לו סוג של קו כחול והוא כולל את 3 בתי המלון שמדרוס לכיכר אתרים וממלא מלון פלזה שהוא למעשה מלון הרודס שהוא גובל בכיכר אתרים. במצגת לא הוצגו מסמכי התוכנית אם הייתם רואים את הקו הכחול גובל ואולי אפילו נכנס לחלקת מלון הרודס. לא נעשה כל תאום של התוכנית עם הבעלים של מלון הרודס חב' מלון פלאזה. ישבו עם אלון מטוס לאחרונה ומנינו את אדריכל פייגין ואנו סבורים שלא נתן יהיה להפקיד ללא תכנון ותיאום עם החלקות הגובלות. משום שיש כאן נושא של תשתיות מורכבות לכך אתרים והמלונות. גם לתקופת הביניים וגם להמשך ולכן אנחנו סבורים כפי שמסמך המדיניות צפה לעשות אם לא תכנון משותף אז תאום של התכנון עם מלון הרודס פלזה ואנחנו מבקשים שהדבר יעשה לפני ההפקדה ולא בזמן הגשת התנגדויות.

נעם קולדני עו"ד בשם מאירה מור עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים": ב"לא למגדלים" אין שותפים סודיים או בעלי הון נסתרים, זו עמותת של תושבי ת"א אדריכלים ברובם. לועדה אין סמכות לדון בתוכנית הזו והדבר עולה מהתכתובת עם הוולחוף (מציג מסמך במצגת). אני מפנה למסמך שמייצג את ההחלטה של הוולחוף. אני מפנה אתכם לסעיף 195 שמדבר על שאלות לאור התוכנית הכוללת בעניין שינוי יעודו של השטח הציבורי ובעניין חישוב השטחים והשאלה האם יעוד שפ"פ עומד בתוכנית הכוללת מהוות מסוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התוכנית לצלוח על מנת להעביר את שטח המגרש שיוותר לאחר ההפרשות לצורכי ציבור. ברור ששינוי היעוד של השטח הציבורי והפיכתו לשפ"פ אינו עומד בהוראות סעיף 23.5 ו 23.6 של תוכנית תא 5000 שאושרה ע"י הוולחוף. הדבר לא עומד לפני בתמ"א 1 סעיף 44 סעיף החופים. אני מצטרף לדעות חבריי שהתוכנית הזו לא בשלה להפקדה והיא לא יכולה להיות מופקדת ואנחנו מבקשים לעצור הדיון לועדה אין הסמכות לדון בה. אנחנו נבקש לעתור ולדרוש שלא ידון בפני הועדה כאן. הועדה מכוונת לקלוע לדעתם של בעלי ההון של היזמים כאן וזה לא לטובתם של תושבי העיר לא משרת את התכנון הכולל ולא שומר על האינטרסים של תושבי העיר. אני מפנה אתכם לתכתובות עם הראלה אברהם אוזון ומה"ע והחלטות של הוולחוף. התשובות שהועדה נתנה הם תשובות לא ראיות ולא ענייניות. אני סבור שהמצגת שהוצגה מציגה באור חיובי את הכשלים של התוכנית ושל הניכוס של השטחים הציבוריים.

שולה קשת: מי זו חב' JTLV? אני סבורה שאין לועדה הסמכות. לא ברור מה התועלת הציבורית הגדולה בפרויקט הזה. לא ברור מדוע בשביל לשפץ את כיכר אתרים צריך לבנות 70,000 מ"ר סחיר? פרויקט של 2 מגדלי ענק על חוף הים על שטח ציבורי בעיר הלבנה. זה פרויקט שמחייב תועלת ציבורית עצומה וברור שאין כזה בפרויקט הזה. אפילו את ביטול השיקוע לא הצליחו למנף ולשפר את חציית הולכי רגל לכיוון הים מאלצים אותנו לחצות 6 נתיבים בשביל זה, אפילו השביל שיורד לים אחרי החציה של האספלט עובר בשטח פרטי. קומות ציבוריות בנויות בהיקף של 4000 מ"ר שאף אחד לא מתחייב איפה יבנו אותם ולמה הן תשמנה זו לא תועלת ציבורית לפרויקט כזה. מדוע העיריה מגבה תוכנית שמסכנת באופן תקדימי את 2 המשאבים הציבוריים הכי גדולים שהם הגישה לים והעיר הלבנה? איך השומרים של העיריה מאמצים את התזה הפרשנית של היזמים ולא דואגים לאינטרס הציבורי להשאיר את השטח הציבורי בידי הציבור. השדרה הזו צריכה להגיע לים באופן רציף בשטח שכולו בידי הציבור. איך יכול להיות שאחרי 6 שנים של מאבק ציבורי ואחרי פעמיים שקבלנו סטירת לחי בבימ"ש ואחרי שזכות המאבק יתווספו לקופה הציבורית 200 מיליון ₪ יותר ממה שאגף הנכסים בקש עבור החניון. תוכנית השימור העירונית 2650' נותנת מעמד סטטוטורי לעיר הלבנה תוכנית השימור סימנה את כיכר אתרים כשטח ביעוד גנים ושדרות כלומר שטח פתוח וקבעה אזורי חיץ שבהם אי אפשר לבנות מגדלים כמו כיכר אתרים. בפרוטוקולים הקודמים של כיכר אתרים במשך 6 שנים אמור לחברי מועצה שאין קשר לאונסקו ושימור ומופיע ציטוט של פרוטוקול מדיון אחר. מתברר שהיה דיון בועדת השימור ושם הציגה סגנית מה"ע בפני 2 חברי ועדה דו"ח בנושא מורשת. פתאום מצביעה ועדת השימור על המלצה לקבל את התוכנית של כיכר אתרים בגלל

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

השפעה זנוחה על ערכי העיר הלבנה לא ברור מי הזמין את הדוח אבל מאוד ברור ששני מגדלים של 25 קומות עם 70 אלף מ"ר זו לא השפעה זניחה. השאלה המופנית לנציג הועדה המחוזית האם הליך המלצה של ועדת שימור עירונית זה הליך שמספק את הועדה המחוזית כדי שועדה תצביע בעד תוכנית חדשה שסותרת תוכנית שימור עירונית שאושרה בסמכות ועדה מחוזית?

כל מי שנוכח בחדר אין לוועדה סמכות לדון בתוכנית. יש כאן רח"ק של 10 עד 11 אבל כדי שמי שיאשר את התוכנית תהיה הועדה המקומית וכדי שלא תסתור את ת"א 5000 או את הוולחוף אז הפכו את השטחים הפתוחים לשטחים פרטים וכך עוותו את חישוב הרח"ק. האם שתיבדקו אם התוכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית תבחנו את חישוב הרח"ק באופן מהותי או תחשבו את הרח"ק כמו שמשיגה אותו העיריה. האם היועמ"ש בדקה את השיטה החדשה בחישוב הרח"ק מול הועדה המחוזית וקבלה אישור או שהיועמ"ש תחכה עם הבדיקה הזו עד להפקדה בפועל. מבחינה מהותית אנחנו התושבים מבינים שמה שמוכרים לנו תוכנית שסותרת את תמ"א 1 אומרת על חשיבות הגישה הציבורית לים, את תמ"א 12 לגבי איך צריך לתכנן מלונאות בים? תוכנית המתאר תמ"מ 5 לגבי השמירה של שטחי הציבור, ואת מה שתוכנית המתאר 5000 אומרת באותו הנושא. התוכנית סותרת את עקרונות שיעודכנו בתוכנית המתאר כאשר נאמר ע"י מינהל ההנדסה לחברי הועדה שהשפ"פ וזיקות הנאה זה אסון מבחינה ציבורית ותכנונית. אמרתם שזהו שטח שהגורמים הפרטיים ינסו לחסום, וזהו שטח שלא ברור מי יתחזק אותו אבל בכיכר אתרים אומרים שחוקי הפיזיקה והתכנון משתנים איך זה איך השפ"פ העצום שחוצץ בין השדרה לטיילת מסתדר בהיגיון התכנוני.

ציפי ברנד : אני מבקשת לדעת את נושא הסמכות. הפתיע נושא חוסר השיח עם בעלי הזכויות ואנשי הרודס כיוון שגזירת הזכויות וההגעה ל-70,000 מ"ר זו תוצאה של תחשיבים כלכליים. השאלה האם צריך לגזור כל כך הרבה זכויות מתוך החישובים הכלכליים? הייתי מבקשת את דעתה של היועמ"ש. זו תוכנית חשובה לעיר זו המרפסת של העיר הזו. תוכנית שעל שטח שהוא משאב לאומי ויש להסתכל בעין שיש כאן שיפור מסוים 2015. בסופו של דבר העניין העקרוני מה נשאר לציבור ומה התועלות לעיר ולציבור והנושאים הללו לא מקבלים את המענה הראוי והנכון ויש עוד הרבה עבודה. לדעתי לא היו הליכי שיתוף ציבור ראויים. הציבור ביקש לשמור גישה חופשית לים ולשמור על שטחי הציבור בידיו ולהשקיע בשיפוץ הכיכר ולא בבניה מסיבית של 70 אלף מטר לממן את זה כי לא צריך סכום כזה כדי להשקיע בשיפוץ הכיכר או שינוי בתוכנית. לצערי אין מספיק מזה בתוכנית. יש לנו כעירייה 150 מיליון ₪ נוספים שהיו מעבר לתכנון שלנו שנכנסו לתב"ר ואפשר היה לשקול את השיפוץ דרכם, כמו שהיה כסף לשפץ את כיכר דיזנגוף ולא רצנו לבנות עליה מגדל. יש שיפור בתוכנית אבל אין את הרוח הציבורית בה. יש כל מיני פתרונות אבל עדיין לא ברור שבילי הגישה למלונות כמו הרודס שרתון. העובדה שלא מחייבים את הרכב שיוור מצפון לדרום לפנות שמאלה בשד' בן גוריון ושמו את שטחי הציבור בחזית לפני הים עדיין זה לא פתור. בקשר לשטחי הציבור העברנו לחזית למגדל B למה המיקום שלהם לא מחייב? התהליך הזה הוא התהליך שאפשר לשמוע התנגדויות. ברגע שזה לא מחייב אפשר למצוא את שטחי הציבור קבורים בקומה 7 או 8 ויש תקדימים. שטחי הציבור צריכים להיות קבועים ורשומים בלי יכולת הזזה. איזה שימושים יכנסו? שלא יגמור כמו אולם הופעות או שזה יהיה שטח שישתת את הקהילה בים? למה לשים את שטחי הציבור מתחת למגדל מגורים? אנחנו נגיע לעיצוב ואז מי שיגור שם יהיו טייקונים שאני לא נגדם אבל אף אחד שיגור שם לא באמת ירצה שהציבור יהיה בקומות התחתונות שלו. אנחנו יודעים מה יקרה בסוף. מלונאות זה משהו ציבורי מדוע הוא מאחורה למה היא לא נכנסת מקדימה איפה שהמגורים למה המגורים לא מאחורה על הדברים הללו יש להקפיד. ביטול השיקוע – צוין כאן שיהיה רח' נעים. נפחי התנועה שנעשים באליעזר פרי הם לא רח' נעים. אין התייחסות לנתיבי גישה למלונות לעצירה של אוטובוסים לתיירים יש הרבה משמעותיות ואני לא רואה פתרונות. אם מדברים על מרחב מוטה הולכי רגל איך יכול להיות מבטלים שיקוע שלם בשביל לעשות מרחב מוטה הולכי רגל אז מדוע יש רק מעבר חציה אחד. יש מעבר חציה אחד שעובר דרך בן גוריון לכיכר אתרים וביטלתי שיקוע שלם והשארתי שם כביש לדברים הללו אין פתרונות. אני מבקשת התייחסויות כנ"ל גם לגישות לתת הקרקע איפה ואיך יש בחינה תוספתית של נתיבים.

הגינה הציבורית היא כולה שפ"פ, להציג אותו כגן ציבורי כאשר הוא שטח פרטי וכל התחזוקה האם אנחנו נותנים בסופו של דבר ל-40% מתוך היזמים לנהל לנו את הגישה המרכזית של התושבים לחוף הים היזמים ישלטו בנקודה הכי אסטרטגית בעיר. אני מבקשת התייחסות ברורה. הרי ברור שזה יגיע לערר ולמחוזית שוב איך אנחנו עוברים משטח ציבורי לשטח פרטי והאם זה בסמכות מקומית. זה פצע עירונית שצריך לטפל בו כמו שצריך. אני מסכימה בסוגיית הרח"ק עם שולה שהרח"ק שהוא הופך ל 11. לא יכול להיות שיהיה 5 דונם שפ"פ פרטי בין בן גוריון לטיילת שאנחנו צריכים להיות תלויים בנצבא גם אם יש לזה הצדקה משפטית אין לזה הצדקה תכנונית ואנחנו נתקע עם התוכנית הזו לעוד הרבה שנים. צריך ללכת עם זה למחוזית. אנחנו מציעים לבנות פה מגדלים שהם בשימוש ציבורי, אנחנו יכולים להסתפק בהרבה פחות מ-70 אלף מטר וכולם ירוויחו מזה ונקבל את המרפסת הלבנה. כולנו יודעים שאין כמעט מגדלים בישראל ששיפרו את המרחב הציבורי משמעותית סביבה זה תקדים שמייצרים פה. יש מקומות בעיר שאסור לנו לבנות מגדלים ואסור לנו לפחד להגיד את זה.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

חן אריאלי : התוכנית קובעת שתהיה החלפה של שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימוש מסחר ומלונאות על קרקעיים על קרקע זו הוראה מורכבת. שטחי ציבור תת קרקעיים הם לא שווי ערך לעל קרקעיים והם צריכים להיות נגישים ובעלי נראות. צריכה להיות להם גישה נפרדת.

ליאור שפירא : לדעתי אין מתחת למפלס המרינה.

חן אריאלי : בנושא השפ"פ 4.8 דונם של שפ"פ איכותי האם יש שטחים שהפכו מציבוריים לפרטיים ואם כן כמה. איך אפשר להבטיח את השימוש הציבורי בשפ"פ והאם תרשם הערת אזהרה. וצריך הוראות ברורות לאחזקת השפ"פ במיוחד לאור הגודל ושלא יהיה מוזנח. תועלות ציבוריות ברור איך תוכנית בסדר גודל כזה יש מקום לשלב דיור בהישג יד כתועלת ציבורית או תמהיל דירות עם דירות קטנות יותר, חניון ציבורי. אולי לשלב במלונות שילוב של חדריים ברמה של 3 כוכבים או לאפשר הקמה שלמלון יותר נגיש מלון שהוא בסמוך לים לאפשר תיירות עממית יותר. הפרויקט מספק המון מגורי יוקרה והדרך לאזן לפחות את המלונאות לעשות שגם מי שידו אינו משגת לבוא וללון בסמוך לים ולהנות מהעיר שלנו.

מיטל להבי : לא ברור מצב נכנס ומצב יוצא. בדרפט היתה התייחסות לחלקים ברכוש משותף נכנסו לסוגיית קנין נכנסים במקום לעבוד מתוך לחוקי התכנון והבניה שבהם אנחנו מתייחסים לשטח הקרקע שממנו נגזרות הזכויות. ראיתי בתקנון שבמצב המאושר יש לנו את מלון מרינה עם 3.5 דונם וחנויות עם 663 מ"ר ומועדון שטח 34 מ"ר אלו השטחים הסחירים הקיימים. איך גוזרים זכויות שמגיעים 80 אלף מטר משטחים סחירים שההיקף המקסימלי שלהם זה 4.5 דונם X 6 הם לא אמורים לקבל יותר מ 20,000 מ"ר. אני מעוניינת שהתוכנית תהיה מידתית ולא לתת רח"ק על שטחים ציבוריים. אם אנחנו נותנים כעיריה רח"ק על שטחים ציבוריים איפה אנחנו יכולים לקבל שטחים אקוולנטים במקום אחר וגם נמכור את האדמה בכסף מלא כדי שנקבל היטל השבחה, זו אדמה שלנו אנחנו צריכים לעשות עסקה אחרת. מלון מרינה 3.5 דונם מסחרי מיוחד 1 דונם ובתוכנית המקורית היה 28 דונם 18 דונם שטחי ציבור ודרפט מובלע משפט מבוקש להחליט שטחי ציבור כיכרות וכד' ביעודים חדשים. לא אומרים את הכמות המדויקת או לא מדויקת של השטחים האלה. הוראות התוכנית צריכות להיות יותר ברורות. שטח המגרש הוא הקובע לצורך חישוב אחוזי הבניה ושטח הבניה זה החוק של תכנון ובניה. הנושא הזה עלה בועדה המחוזית נאמר אין בסיס עובדתי ונדרשת הבהרה בקשר לשטחים לעת בחינת הרח"ק כלומר והוולחוף הסכים עם הטעון הזה והעלה ספקות לגבי היקף הבינוי. גם בסיכום של הוולחוף וגם בתשובת העיריה ופס"ד נאמר שהתוכנית הזו חוזרת לוולחוף.

עיקר הקשר בין הים לשכונות הוא מזרח מערב לכן אני לא מאמינה בביטול השיקוע. מזרח מערב אם אנחנו לא מבטלים את השיקוע נותן רווח של שטחי על קרקעי איכותי על כביש תת קרקעי. לגבי צפון דרום יש לנו אחד על גבי טיילת החוף ואחד משופע בתוך השיקוע ואחד ממזרח לשיקוע זה יחסוך בעלויות הביצוע פחות סבל לסביבה, פחות מורכבות תנועתית, פחות הסדרי תנועה בתקופת הביצוע שיגרמו לסבל כי בינתיים הקו הסגול יהיה קשה וגם יהיה לנו היטל ההשבחה גבוה כי ככול שעלויות הפרויקט יורד הרווח בהיטלי ההשבחה עולה. כל התנועה והכניסות דרך הבניין המזרחי וכלל כלי הרכב צפון דרום שירות הכל יוצא מהצד המזרחי של הפרויקט, אבקש הדמיה והסבר של מה שנקרא יציאה מהכביש שיקוע לכיוון לכיוון דרום. לפי הדרפט יש שיקוע חדש אחרי שאתם מבטלים את הישן. תציגו מה נוצר בנתיב השירות של האוטובוסים דרך השרות של המלונאות. שבילי אופנים לדעתי הם בשיקוע והם מתעקלים בצורה שמקשה על רוכבי האופנים. רוחב מדרכה ירקון – דופן מזרחי רק 3 מ' זה מעט. מה הכדאיות של השיקוע? העקרונות?

זכויות הבניה והגובה על רקע הנתונים המשובחים שלא ברור מאיזה שטח הם הופקו זכויות הבניה הללו. הגובה – כל הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת כלומר שמסתכלים מכיוון הים לכיוון מזרח הגובה הוא לא 25 קומות אלא יותר. מה הגובה ממפלס המרינה? יש כאן גם גובה קומות של 6 מ', 4.5 מ', 3.60 מ' ויש אפשרות לקומת מפלס ביניים בקומות הגבוהות שאינן נספרות במניין הקומות "אפשרות למפלס ביניים שלא תמנה במניין הקומות". קומה טכנית בגובה 10 מ' שאינה נלקחת במניין הקומות מעקה גג בגובה 5 מ' שאינו נלקח במניין הקומות.

אלון מטוס : קומה הטכנית תספר במניין הקומות.

מיטל להבי : זה מה שכתוב בתקנון. מפלס ביניים 50% מגודל קומה לא ימנה במניין הקומות. לגבי הזכויות 220 יח"ד 10% תותר תוספת בשיקול הדעת הועדה. אותם 220 יח"ד יכולות לקבל מרפסת שלא תחשב במנין השטחים העיקריים אז 220 X 14 מ"ר ולהוסיף ממ"ד וממ"ק כלומר 10 מ"ר תוספת לכל יח"ד.

300 חדרי מלון עם מרפסת שיכולה להגיע ל 7.5 מ"ר נגיד 6 מ"ר ממוצע, כל הדברים הללו שהם לא במניין מוספים לתכסית ומגדיל את הפרויקט. אפשר להמיר בין שטח שירות לעיקרי בתנאי ששטח השירות מינימום 25%. כרגע השטח העיקרי עומד על 70% והשטח שירות עומד על 40% תתארו לכם ששטח השירות יורד ל 25% כמה הוא מגדיל את השטח העיקרי בעוד שכתוב שמותר להמיר שטח שירות ועיקרי בתנאי שהשירות יישאר מינימום 25%. אם משהו יעשה תחשיב של הפרויקט הזה יגלה אלפי מטרים מעבר ל 80,000 שכבר יש ומעבר לשטחים שכבר יש. יש מעט שטחי ציבור והם לא מצדיקים את היותר שאנחנו עושים על שטחים ציבוריים. יש לנו כיכר ציבורית שהופכת לשפ"פ זיקת הנאה מיקום צורה בשלב האדריכלי. כמה רשום על שמנו ומיועד לציבור לפני לא מובן. אנחנו מפספסים המון ומשאירים המון לשלב התוכנית האדריכלית. השארנו לשלב העיצוב האדריכלי הרבה נושאים זה לא מקובל וזה לא יכול להעביר

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

תוכנית תבע, שהכל נשאר לשלב שבו אין לנו יכולת לחזור חזרה. נושא סוגיות סביבתיות אנרגיה מים נגר משטר רוחות הכל נדחה לתוכנית העיצוב. תשומת לבכם שמי הנגר משאירים 15% משטח השפ"פ לא משטח התוכנית זה לא תקין. אי אפשר לדבר על משבר אקלים ולא לדבר על חלחול מי נגר במיוחד שראינו את ההצפות בחורף האחרון ברח' הירקון. כתוב בזכויות שיכולים להעביר שטח מלונאות לצד המזרחי ולפנות זכויות למגורים בצד המערבי כלומר מעבירים הרבה מגורים לצד המערבי. למעשה זו הפרדה של בינוי זו לא הפרדה של ערכים לא הפרדה של תוכן. אתם שמים את המלון בצד המזרחי וזה כאילו מתאים לאונסקו כי אונסקו רוצה את המגורים בצד המזרחי מלונאות בצד המערבי. ועוד אפשר להעביר זכויות לצד המזרחי ולהוסיף זכויות של מגורים לצד המערבי. בתוכנית הזו אנחנו שוברים את כל הקונספציות שאמר מגורים לא ממערב לירקון להרברט סמואל. אונסקו נתנו רק למלון מרינה רח"ק 6 3.5 דונם. אונסקו לא התייחס לכיכר שהיא ציבורית שאין עליה זכויות בניה ואי אפשר להפוך את היעוד שלך ליעוד סחיר כל השטח הפתוח לא סומן כי הוא היה פתוח. מאיפה נגזרות הזכויות תציגו איך. כל הצופרים גובה מטרזים יש פה הרבה נדיבות עיקרון השיקוע אין יעוד חום בתוכנית הזו. גם נושא הסמכות יש לבדוק. אני לא מסכימה להשאיר את כל הדברים לתוכנית העיצוב האדריכלית.

מאיה נורי: מה שקיים היום זה סוג של עוול כמי שהולכת עם עגלה ומנסה להגיע מבן גוריון לים והדבר הכי מרכזי הוא נושא הנגישות אני מבקשת הבהרה לגבי הגישה המפלסי בין בן גוריון לים. יש שביל שהוא מעוקל הבנתי שיש שביל עם מדרגות. אני מבקש הבהרה האם לכל מי שעם מוגבלות יכול להשתתף במרחב הציבורי למעבר מבן גוריון לתוך הים. אנחנו צריכים לעשות את המאמצים שתהיה נגישות לכיכר.

אסף הראל: יש איכויות טובות לתוכנית. התוכנית נותנת פתיחה לים שלא רואים בשום מקום בעיר וזה הישג. ההחלטה לביטול השיקוע היא נכונה. לויתי את התהליך 3 שנים ואם זו התוצאה עדיף לא לאשר את התוכנית כפי שהיא מוצגת היום. רצינו לפתור את כל המרחב מגורדון ומרחב המלונות ומרחב העצמאות. אז החלומות הגדולות ירדו ונשאר כיכר אתרים. כיכר אתרים היה מקום בעיר והמציאות הכריחה אותנו לוותר בשביל מעבר, אולי יהיה מקום למטה אבל אין מקום, אין את כיכר אתרים שהיה בשיאו. במרחב עירוני שיהיה נאה לשבת שם אבל לא הצלחתם ליצור משהו חליפי. כמו בתמח"ת אנחנו הורסים כדי לתקן כאן בשביל לעשות מנה הריסה אתה צריך להיות משוכנע עד הסוף ואני לא משוכנע. כאן העיר הלבנה הכרזת אונסקו מגדירה במפורש את מלון מרינה והמרחב כחלק מהעיר הלבנה. הטעות של תוכנית המתאר לתת 25 קומות בקו החוף ואני מקווה שנתקן אותה היום. במקום שעיר הלבנה אומרת מפורש תנו לי מקום אחד בעיר עם בניה נמוכה. אני לא מבין עקרונית כאנשים שהשימור והעיר הלבנה חשובים לנו ומרחב אתרים נותן לנו נגיעה של שימור בקו החוף, איך אנחנו מוותרים על זה, תמורת לעוד מגדל של 25 קומות על קו החוף בחזית עוד מלפני שורת המלונות. זה אקט לא ברור למעט המובן הכלכלי ותכנוני לא צריך שיהיה חומה העיר צריכה שהוא חלק מהעיר הלבנה. אמר ראש העיר איך אפשר להקל 3 קוים במקביל תמ"אות למיניהם אתם יודעים כמה משאיות יגעו למקום הזה ובשביל מה בסוף. זה לא שווה את זה ונייצר אתר בניה מסיבי בעיר שגם ככה נחנקת מאתרי בניה והפרויקט לא נותן מספיק בשביל לעבור את הסבל הזה. זה שצריך מגדל לכלכליות זה ברור הדיון בעצם על מגדל A. גם ההתרחבות של המגדלים היא לא אלגנטית. ממתי אנחנו עושים בעיר מגדלים שגדלים ומתרחבים כלפי מעלה? עוד באזור ההכרזה. זה מקומם. התכסית של המגדלים, שדיברנו על קו החוף דיברנו על 800 מ"ר, זה עוד פרויקט על קו החוף אבל איך הגענו ל- 1200 מ"ר, 1400 מ"ר כאשר במדיניות כתוב 800 מ"ר. אתם אומרים כדי שזה יהיה כלכלי

אבל אולי בעוד 5 שנים מחירי הנדל"ן יקפצו ומגדל אחד יספיק. צריכים לתכנן תכנונית וה800מ"ר צריכים להיות חלק מהמדיניות. מגדל C צריך להיות ומעדיף 20 קומות B+A צריכים להישאר בגובה שתוכנית ההכרזה מאשרת. מראה במצגת את המודל לקחנו את המודל ושמונו בנין ציבור מקדימה איפה שהמגדל אנחנו מקבלים בנין ציבורי על הים מקום שיכול להיות מקום בעיר ועכשיו זה בעייתי אנחנו צריכים לעשות מאחור מבנה מקומות 7 קומות ומגדל אחד. כל המקום על המרינה מקום שיכול להיות מקום חד פעמי בעיר. האם זה כלכלי האם היזמים יאמצו אולי כן אולי לא, זה חישוב אחר אבל בשביל זה אני אכניס משאיות ונרים שיקוע בשביל לעשות מקום עירוני.

ליאור שפירא: המגדל מאחורי הציבורי צריך להוריד.

אסף הראל: כן, צריך 2 מבנים מרקמים של 7 קומות אחד ציבורי אחד פרטי ועוד מגדל זה בעייתי זה הדבר המיטבי. נותנים מבנים על קו החוף מבנה ציבור פלוס כל היתרונות בתכנית ופארק הירוק שעושים עם השיקוע זה WIN WIN האם צריך לחכות לא ידוע? אבל אנחנו מצביעים על משהו אוהבים.

ליאור שפירא: זה מקטין את השטח שהעירייה קבלה בתור תועלת ציבורית.

אלחנן זבולון: הסוגיה של יציאה מתוך הפרויקט לכיוון צפון מבחינה תחבורתית.

ליאור שפירא: הייתי שוקל להוריד את הגשר בין גן העצמאות למלון קרלטון.

מענים

שרית דנה עו"ד בשם JTLV: בעלת הזכויות בקרן היא שותפות נכסי אידית הבעלים שולם פישר. המצב היעוד התכנוני מדובר במגרש שהיעוד שלו הוא לא ציבורי אל יעוד סחיר שמשלב שימושים שונים. גודלו של המגרש הוא בתוכנית התקפה הוא משהו כמו 16 דונם זהו גודלו של המגרש שהיעודים בו הם סחירים. יש רכיבים ציבוריים וזהו לא מגרש של 3 דונם. במגרש הזה יש בית משותף עם מספר רב של

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

רבדים ושימושים כאשר יש חלקים ברכוש המשותף שמוצמדים ליחידה כזו או אחרת. מפלס הכיכר מה שהיום על שטח פתוח. אגב לא מיועד לא בתוכנית ולא בהיתר שטח ציבורי פתוח אלא כיכר עירונית והשטח הזה מוצמד הוא חלק מהרכוש המשותף, הוא חלק מהמגרש הסחיר שבו בנוי הבית המשותף והמפלס הזה הוצמד ליחידה בבית המשותף ששייכת לעיריית ת"א והחברה העירונית זה המצב התכנוני והקנייני של הכיכר. הוא לא שטח ציבורי פתוח והוא לא מיועד לשטח ציבורי פתוח.

מיטל להבי : על איזה מסמך את מתבססת?

עו"ד שרית דנה : על התוכנית התקפה והיתרי הבניה. היקף השטחים הבנויים בכיכר אתרים הוא לא 3000 מ"ר אלא 18,000 מ"ר וזה המצב הקיים. חישוב הרח"ק ע"פ תוכנית המתאר מחשבים משטח המגרש בתוכנית החדשה קרי את הרח"ק המרבי שהוא 6 שאנחנו לא מגיעים אליו מחשבים ע"פ תא 5000 משטח המגרש החדש. השטח שיקבע לשימושים סחירים במגרש החדש משם יגזרו זכויות הבניה. פה התעוררה שאלה והיו ערכאות ועד כה לא התקבלה אף ערכאה שכיון נטען ששטח כיכר הוא שצ"פ או שטח ציבור אחר ההוראות של תוכנית המתאר אינן מאפשרות להקטין אותו בתוכנית החדשה אלא בנסיבות ייחודיות כמו שהסברתי. היעוד של השטח הזה איננו שצ"פ לכן ההוראה בתוכנית המתאר איננה מגבילה את אפשרות שינוי היעוד שלה שטח הזה בתוכנית חדשה וכלן אין מגבלה סטטוטורית על גודל השטח שאפשר לקבוע לשימושים סחירים בתוכנית החדשה וזאת שאלה תכנונית שבעקרה נגזרת ונשאלה על המצב הקנייני הקודם שהוא כאמור לא שטח ציבורי ששייך לעירייה אלא מגרש סחיר שלעירייה יש בו יחידה שאלה מוצמד מפלס אחד מבין מפלסי הבית המשותף. כיוון שההוראה בתוכנית המתאר אוסרת על צמצום שטחים לא חלה כאן כי הוא לא שטח ציבורי. כיון שגודל המגרש שנקבע בתוכנית יוצר רח"ק פחות מ6 זו בהחלט תוכנית בסמכות הועדה המקומית ת"א זאת העמדה שהוצגה גם ע"י הועדה המקומית בפני הוולחוף ובפני ועדת הערר ובימ"ש המחוזי בעתירה שנדחתה אך לא מזמן בנוגע למסמכי המדיניות. בנוגע להחלטת הוולחוף שממנה ציטט עו"ד קולודני ההחלטה הזו בוטלה ועדת הערר של המועצה הארצית ביטלה את ההחלטה של הוולחוף ותיקנה את תוכנית המתאר תא 5000 בכך שאפשרה בינוי ממערב לירקון בשטח הזה בדיוק שקיים לכל אורך חופה של ת"א ואפשר תמהיל שימושים ובמפורש דחתה את הטענה שנידרש לחזור עם התוכנית הזו לוולחוף ולכן אין היום שום החלטה מחייבת ולא נדרש לחזור לוולחוף עם התוכנית הזו. אותו דבר בנוגע לטענה של הסקירה לתמ"א 1 שהיא לא חלה על התוכנית הזו יש לה הוראות מעבר ולכן כל תוכנית שתאושר מכוחה של 5000 איננה כפופה לתיקונים של תמא 1 שהוא תיקון מאוחר ולכן תמא 1 היא לא זו שמכריעה את התכנון הנדרש פה. זו העמדה של הועדה המקומית הן בוולחוף והן בבימ"ש. לכן התוכנית היא בסמכות הועדה המקומית וזה מותנה לשיקול דעתה.

המגרש הזה הוא מגרש סחיר במצב הקודם וחלקו של השטח שהיה מגרש סחיר במצב הקודם נותר מגרש סחיר במצב היוצא. המגרש הסחיר קטן יותר מהמגרש הסחיר במצב הקודם וחלקו מיועד שלשטחים ציבורים בשונה ממה שהיה בעבר. חלקו של השטח נדרש ע"פ התוכנית וההוראות להישאר פתוח לציבור עם זיקת הנאה לציבור מה שנקרא שפ"פ. התוכנית קובעת הוראות ברורות לעניין החובה להותיר את השטח הזה פתוח בעניין החובה להותיר שטחים למעבר לציבור והתוכנית ברורה מאוד בעניין הזה. הטענה ששצ"פ עדיף על שפ"פ היא כמובן טענה שיכולה להישאר אבל יש להבין את המחיר שלה. המחיר הוא הפקעה של קרקע פרטית סחירה עם זכויות בניה על המשמעות המודעת לכך. הפתרון לתוכנית הזו של קיטון רק של המגרש הסחיר בתוך חיוב בעל קרקע להעמיד לרשות הציבור עד כדי 5 דונם מתוך השטח על מנת שהציבור יוכל להשתמש בו שימוש חופשי שימוש בלתי מופרע הוא בוודאי איזון נכון בנסיבות הללו.

האופן שבו יתוחזק השטח שזו סוגיה שעלתה אפשר להסדיר במגוון גדול של אופנים החל מהוראות שקיימות בתוכנית דרך הסכמים. פתרונות קנייניים נוספים לשטח הזה בשלב רישום הבית המשותף הרי גם במצב החדש יהיה לנו בית משותף בכל מקרה אין פסול לחזק את השפ"פ לציבור גם בדן ובהוראות להסדיר זאת. בנוגע לועדה המחוזית – שהיינו בדיון בוולחוף עמדתה הנחרצת של הועדה המחוזית היתה שצריך לשמר את התיקון לתכנית המתאר 5000 שאפשר כאן אגב הרבה יותר ממה שיש פה היום. הוא אפשר רח"ק גבוה של 40 קומות תמהיל בלתי מוגבל ולכן עמדתה של הועדה המחוזית לא סבורה שהשטח הזה לא צריך להישאר ללא בינוי. באותו ההקשר האמירות על המגדלים ממערב לירקון וזהו שטח כזה לא צריך להיות עם בינוי מגדלים וכן הלאה צריך לזכור שאנחנו בתא 5000 שקבעה שפה יהיה פתוח וניתן לבנות מגדלים של 25 קומות ופה רח"ק 6 ושיהיה פה מגורים וגם מלונאות אז לא מוכרחים לאשר תוכנית מפורטת שתואמת את התוכנית המתארית אבל זה לא דיון דה נובו. ההכרעות התקבלו בועדה המחוזית ואושרו ע"י ועדת הערר של הוולחוף ולכן המסגרת התכנונית שבה הדיון הזה מתנהל בכל זאת צריכה להיות ברורה. אנחנו מיישמים תוכנית תקפה. פירטנו את נושא התועלות הציבוריות די בהרחבה החל משטחים ציבוריים שעוברים לבעלות העיריה כשלא היו בעבר, עבור לחניון שבשונה מהמצב הקיים היום שבו החניון הוא פרטי יהיה חניון בבעלות העיריה עבור דרך 4800 שטחים ציבוריים מבונים ולכן גם לעיריה יש תועלות משמעותיות בתוכנית הזו. מעבר לתועלות אי אפשר להגיד שטח פרטי פתוח בתוכנית להעמיד אותו לרשות הציבור בכל שעה ובכל יום מימות השנה זו לא תועלת ציבורית. אומנם זה לא נכס שעובר לבעלות העיריה ולכן התועלות הציבוריות מעבר לתועלות העירוניות בנכסים בבעלות העיריה שלא קיימים היום התועלות הציבוריות הוצגו והם מובהקות. מגורים מול מלונאות תא 5000 קבעה שיש פה תמהיל של מגורים ומלונאות וקבעה את הכללים לתמהיל ואין כאן חדש. מעבר לעבודה שהועדה המקומית אישרה מסמך מדיניות שהתוכנית הזו תואמת לו באופן מלא. גם קבעה את ביטול השיקוע וגם

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

קבעה את התמהיל וגם התייחסה לתכסיות ומיקום מבנים הכל אפשר להתחיל מההתחלה אבל אי אפשר להתעלם מזה שהתקבלו החלטות ובבמ"ש. טענת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ושה יוצר חריגה. תא 5000 דיברה על רח"ק שטח כולל מותר לבניה כלומר שאנחנו צריכים לעמוד ברח"ק בין אם זה שטחים עיקריים ובין אם זה שטחי שירות. לכן הטענה שההמרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות גורמת לחריגה איננה טענה נכונה. בנוגע לתוכנית העיצוב נאמר שהותרו נושאים רבים להחלטה לתוכנית העיצוב שלא כמו ברגיל. אני חושבת שהוראות התוכנית עומדות תחת הקונספט של התוכניות המפורטות של תא בכלל. תוכנית העיצוב הוא שלב תכנוני ויש כאן החלטה של ועדה מקומית. זה השלב שבו מפרטים רבים מהנושאים שתלויים בתוכנית המתאר שנושא אחד העליתם זהו תמהיל השטחים הציבוריים אני חושבת שבתוכנית שאמורה לעמוד על קנה במשך עשרות שנים קיבוע של איזה סוג של שטחים יהיו או משרדי רווחה או ביי"ס או גן ילדים זה לא דבר נכון לעשות ודווקא הותרת גמישות בעבור העיריה מה יהיה תמהיל השימושים הוא הדבר הנכון שמאפשר לעיריה מעת לעת בכל מקרה זה לא עניינו של היזם. מיקום השטחים הציבוריים אין לזה גמישות התוכנית קובעת באיזה מבנים יהיו שטחים ציבוריים. הגמישות נותן רק לעיריה.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה והיא חייבת לכלול טבלאות או"ח שאם לא כן לא תהיה ישימה, והנה יוצרים עוד הליך תכנוני שאין לנו ענין או תועלת. טבלאות או"ח והחלוקה נערכו ע"פ דין ע"י שמאים מקצועיים אבל מעבר לזה נבדקו ע"י העיריה הטענה שטבלאות נערכות ע"י גורם אובייקטיבי היא טענה מפתיעה. אני בטוחה שעו"ד שוב ליווה מאות תוכניות שהוכנו ולעולם הטבלאות נערכות ע"י אחד ממגשי התוכנית גם כאשר העיריה איננה שותפה כגון בתוכנית שלא בית משותף ובעל זכויות של 75% יכול להגיש תוכנית. לעולם הטבלאות נערכות ע"י מגיש התוכנית ולא ע"י הועדה המחוזית, לכן הטענה איננה נכונה. חובתו של כל מוסד תכנון לבדוק את כל מסמכי התכנון לרבות הטבלאות וכך הועדה המקומית עשתה. הטבלאות נערכו ע"פ אמות המידה וע"פ חוק. הטיעון שהחניון נרכש ב340 מיליון ואיך שבמצב הנכנס הוא נישום רק ב60 מיליון הרי אין חולק וכך עולה מהמסכים של הפירוק שיתוף, שהחניון נרכש ב340 מיליון בהסתכלות על שווי הנתח שתקבל היחידה הזו בבית המשותף במצב היוצא, זה עולה בבירור שערך השמאי קציר לצורך הפירוק והשיתוף. זה לא ששווי החניון במצב הנכנס והמצב בהסתכל על המצב התכנוני הקודם שווה 340 מיליון ובמצב היוצא נרכשה פה יחידה בבית המשותף בהסתכלות על צפי ההשבחה של הקרקע. התוכנית הוגשה כדין ואין שום מניעה לברר את כל הטענות בשלב הבא. תוכנית לא חייבת להיות מוגשת ע"י כל בעלי הזכות בקרקע בוודאי כאשר הועדה המקומית מצטרפת אליה. הדרישה כיוון שיש לנו בעל זכות בקרקע להקפיא את הליכי התכנון ננסה ללבן איתו את הדברים. לגבי עו"ד מנוח אנחנו לא נכנסים למגרש של מלון הרוסס ובוודאי לא צריך להקפיא את הליכי התכנון בשביל לתאם כל הדברים. כל מה שהוא דיבר עליו אלו דברים של תכנון מפורט וגם יבוצע התיאום עכשיו זה לא לשלב התב"ע ולכן אין סיבה לעכב את ההפקדה של התוכנית.

יוני גרוסווסר אדר': עלתה שאלה לגבי נגישות ונגישות תחבורתית רוחב המדרכות. התוכנית הזו היא תוכנית שתוכננה ותחת סד לא פשוט שכל מחלקות מה"ע שסרק אותם במסרקות קשות וכללים ברורים שנקבעו טרם התחלת התכנון. חלק מהכללים נקבעו בתשתית התוכנית אסטרטגית והמדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ונקבעו ככלים ראשוניים במעלה שאין לסטות מהם על מנת לקדם את התכנון התבועי המפורט.

הכניסות והיציאות של הרכבים כניסה אחת מכיוון צפון ויציאה לכיוון דרום. כניסה אחת מכיוון דרום ויציאה אחת לכיוון צפון. הדבר נעשה ע"מ שלא יהיה כניסה אחת ויציאה זאת נעשה על מנת שלא כל רכב שיגיע מדרום יצטרך להקיף חצי עיר כדי להגיע מכיוון צפון. אין צד אחד מעומס מהצד השני ותוך כדי זה נשמר המעבר לכלי רכב גבוהים, אך ורק מכיוון צפון וזה משום שהם ממשיכים למנהרת השירות שממשיכה דרומה למתחם המלונות כפי שמופיע היום.

מיטל להבי: תסביר לנו את השיקוע המינהור החדש.

יוני גרוסווסר: שיקוע – יש הבדל בין שיקוע שעושים עבור רכב גבוה משאיות לרכב פרטי. על מנת לצאת לכיוון דרום בלבד ישנה אפשרות לצאת לרכב למשאיות דרך מנהרת השירות של המלונות ואפשרות לרכב פרטי לצאת דרומה במרכז התוכנית, ושמה יש רמפה כדוגמת רמפת רכב פרטי באיכלוב רמפה שיוצאת ממרכז הכביש הדבר מאפשר לא למקם רמזורים ולתת לרכב לצאת ולהשתלב בתנועה.

מדרכות – המדרכות הם במינימום של 8 מ', ברוב התוכנית המדרכות יותר רחבות. יש גם מרחב ציבורי גדול סביב המדרכות האלה בגלל שברובו הוא קצה השדרה וכיכר וגם הירידה לכיוון הפארק. כל מדרכות והשיקועים הם בשיפוע מתחת ל5% דבר שלא מחייב הקמה מעקות בתוכנית.

שביל האופנים ממשיך מהשדרה ויורד אל הפארק ההפרש בין קצה השדרה לטיילת במפלס המרינה הוא קצת פחות 6 מ'. השינוי המהותי במסגרת התוכנית האסטרטגית, תוכנית המדיניות שאושרת, היה שהעיקול בכביש יצר את כיכר קצה השדרה ואפשר להתחיל את השיקוע מוקדם יותר וזה הפך את הירידה לים יותר מתונה. (מציג במצגת) זה דבר אדיר והירידה בשביל האופנים ממשיך באופן רציף. בתכנון הקודם היתה גאומטריה אחרת. היציאה במרכז הכביש לכיוון דרום (מציג במצגת). ברגע שמגיעים לקצה השדרה השדרה נפתחת אל החוף. הגן החדש נמצא במדרון ונמצא בו שביל במרכזו להולכי רגל ושביל לאופניים. שביל להולכי רגל הוא בשיפוע של פחות מ5% מה שלא מחייב שום מעקה וסביב שטח פתוח. היו המון דיונים על איכותו של השטח הזה. השטח הזה בגלל שהוא במדרון בצידי הפארק ישנם גם מדרגות

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

כמו טרסות ומאפשרות עליה וירידה מהירה יותר ויש שטחי ציבור ומסחר. לגבי מימוש יעוד של המבנה המרקמי בקצה שד' בן גוריון, בגלל שזהו מבנה שהוא בנפח של תוכנית הרובעים והגישה היתה שהאזור שהוא המשך של תוכנית הרובעים ומסתיים בנפח שמתאים לתוכנית הרובעים, אז יעוד השטח הוא נקבע ביעוד של מלון והמלון שיש לו קומת קרקע מסחרית הוא חלק מהחיים של אותה כיכר בן גוריון הם לא רק שדרה של הולך רגל אלא מרחב ציבורי של המון אנשים והמלון שיהיה בקצה השדרה הוא תרומה מצוינת לחיי הרחוב בקצה השדרה.

התנועה לצפון ישנה יציאה מתחת למבנה של קצה השדרה. בעצם המבנה של קצה השדרה במפלס רח' הירקון באגף המזרחי של הירקון, כמעט כל קומת הקרקע שלו משמשת כרמפת כניסה ויציאה רכבים פרטיים ומשם יש את היציאה לכיוון צפון.

מאיה נורי : כשמדברים על נגישות מדובר על שכל אחד יוכל להשתתף באופן שווה במרחב. המילה התאמות היא לא מציירת השתתפות כזו. כאן אמא עם עגלה או אדם עם מוגבלות יש אפשרות אחת והבנתי יש הרבה מדרגות, גם בשביל השמאלי וליד הבנין וגם בצד השני השאלה המרחב יכול לייצר השתתפות ויותר אופציות לאנשים שנמצאים על כסאות עגלים וכד'. האם נעשתה חשיבה על מרחב האפשרויות בהשתתפות במרחב.

ליאור שפירא : היציאה לכיוון צפון צריך שילוב בתנועה

אלחנן זבולון : יש כאן 2 בנינים + חניון וכולם יכנסו לבנין הקטן ויצאו לכיוון צפון זה לא ישים זה לא פרקטי

ליאור שפירא : זו לא מנהרה ולא שקועה ויצרכו לחכות שיתנו להם זכות להיכנס **יוני גרוסווסר :** הירידה לים לאדם עם כסא גלגלים או עם עגלת ילדים היא לא בשביל אופניים אלא בשביל הולכי רגל שהוא ב-5% ואני מסמן אותו זהו שביל הולכי רגל בלבד. משום שכל המרחב העליון הוא מרחב ציבורי גם כן אותה מרפסת ציבורית שהיא במפלס הירקון אפשר במרפסת למקם גם מעליות שיחברו את מפלס רח' הירקון גם עם מפלס הטיילת אין בעיה לעשות זאת וזו הערה נכונה.

לגבי היציאה צפונה היא לא מקובלת החשיבה שכל המכוניות יוצאות ונכנסות בו זמנית אלא נהוג בחשיבה תחבורתית ש-50% מגיע מצפון ו-50% מדרום. יש כאן ירידה ברמפה הזו יש כוונה להפחית בכמות הרמפות וזו החלטה גורפת בעיר לצמצם את כמו הרמפות. אפילו אנו בוחנים לצמצם עוד רמפה במרחב הזה אבל זה יישאר לתוכנית העיצוב. זה לא בעייתי שיש כניסה ויציאה מרח' הירקון לכיוון צפון.

ציפי ברנד : מבחינת הכניסות אני מצדיקה את החידוד של אלחנן. איפה רואים ביטוי למרחב מוטה הולכי רגל אם אנחנו מבטלים שיקוע ועד ארלוזורוב מבן גוריון לא רואים משהו שהוא לטובת הולכי הרגל. מעברים יותר מעניינים. רואים כביש שהוא לא נעים ואין ביטוי של העדפת הולכי רגל. מה קורה עם הגינה הציבורית שהופכת להיות שפ"פ שטח ירוק שינוהל על ידי היוזמים הזכרתי את נצבא.

מיטל להבי : היוזמים אומרים שזה שטח שאנחנו עושים לכם טובה שאנחנו נותנים לכם שפ"פ. חבל על השאלות גם ככה זה יגיע לבימי"ש. גם הטענה שזה לא שטח ציבורי אלא שעושים לנו טובה עם השפ"פ גם היא תבדק.

ציפי ברנד : ההשאלה איך מקדמים את האזור הזה בצורה הוגנת כלפי האינטרס הציבורי.

שולה קשת : מי עומד מאחורי נכסי אידית? את עו"ד של חב' נת"ע איך את יכולה לייצג גם את האינטרס של נת"ע וגם של היוזמים לחסום את כל רח' הירקון והטיילת?

ליאור שפירא : אני מבקש תשובה רק על תשובה מי עומד מאחורי נכסי אידית.

עו"ד שרית דנה : בעל הענין העיקרי הוא מר שולם פיישר עומד מאחורי נכסי אידית

עו"ד קולודני : במסמך המדיניות נאמר מפורשות שנדרשים חו"ד גם בנושא התחבורתי והסביבתי והקנייני ובעיקר הכלכלי. לא הומצאו שום חו"ד והם נדרשות לפני שממשיכים בדיון כאן. לא ברור איך הדיון הגיע לכאן בלי החו"ד. עבר שנה וחצי ואין אף אחת מהחו"ד וזה נדרש וזה תנאי שעל בסיסו צריך להתקדם. אי אפשר לנהל דיון ענייני בלי החו"ד. מסמך המדיניות קיים והוא נכתב כדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית הזו. הוא נכתב כדי לאשר את התוכנית מראש ולכן במסמך המדיניות אין בו דבר ופנינו גם לוולחוף לגבי מסמך המדיניות שהוא חסר תועלת מהטעמים שצינו מקודם.

עו"ד דנה : היא מאד משכנעת אמרה שהשטח הציבורי הוא לא ציבורי חשבתי שהוא יעלה בשלב מאוחר אבל בהגינותה היא אומרת את זה כאן ועכשיו שהשטח הציבורי הוא לא שלכם הוא שלנו השפ"פ עומד לשרת את דיירי הבנינים ואין דרך בעולם להסכים לזה. הועדה המקומית צריכה להעמד על הרגליים האחוריות ולהגן על השטחים הציבוריים שכשמה כן הן הם שטחים של הציבור ולא של היוזם. עו"ד דנה לא הציגה ולו ראייה אחת שהשטח הציבורי הוא פרטי שפ"פ.

הראלה אברהם אוזן : אתייחס לנושא הסמכות התאמת התוכנית לתוכנית 5000 ונושא כיכר במצב הקיים ושפ"פ ובמצב החדש. התוכנית הזו נבחנה על ידי והגעתי למסקנה שהיא עומדת בתוכנית 5000 ולכן כנדרש בחוק חתמתי על טופס סמכות שמסביר מדוע התוכנית עומדת בהוראות 5000. בניגוד למה שהוצג ע"י עו"ד קולודני הוא הראה לכם שקף ובו ציטוט מפסקה בהחלטה של המועצה הארצית פסקה 195. רק שבציטוט המשפט האחרון נשמט ממנה, המשפט אומר שכל הסוגיה התוכנית במצב הקודם והאם זה שצ"פ שטחי ציבור כן או לא לא נבחנה. כתוב "יובהר כי בשלב זה טרם בוצע בחינה מעמיקה של שאלות אלה איננו מכריעים בהם" כל הנושא שהוצג למועצה הארצית היא החליטה שלא להכריע בו והחליטה לתקן את 5000 להקטין את מספר הקומות והרח"ק. היא קבעה שאם תוכן בועדה המקומית תוכנית

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

שתואמת את 5000 התוכנית הזו לא תצטרך להגיע לוולחוף. התוכנית שחלה היום 1211 והתוכניות שמתקנות אותן, התוכניות הללו קובעות את כיכר אתרים כשטח מסחרי ולא ציבורי ולא כשצ"פ או שב"צ. זה נכון שבתוכניות הללו המפלס של הכיכר מסומן במקרא שלה בצבע תכלת והוא מיועד לכיכר, למדרכה. אבל זה לא הופך את השטח הזה לשטח ציבורי. השטח שבמפלס הקרקע, כשסיימו לבנות את המבנים והכיכר נגרשם בית משותף, הוא הוצמד לעיריה, אבל זה לא הופך אותו לשטח של שצ"פ במצב הנכנס. במצב היוצא כל תוכנית שהיא מגיעה אליכם מכאן 5000 אנחנו עובדים לפי הוראות 5000. תוכנית 5000 מתייחסת למגרשים בתחום התוכנית שהם מתוכננים לא מתייחסים למצב הקודם אלא למה שהתוכנית מתכננת מחדש. התוכנית מתכננת מחדש שטח שהוא סחיר ולכן הרח"ק נגזר בהתאם הוראות לתוכנית 5000. הטענות שנטענו בעבר ועדיין נטענות הן טענות שאומרות שהשטח הציבורי, אותה מדרכה אותה כיכר במצב הקודם לא צריך להכניס כשטח קרקע למגרש התכנוני החדש. טענות אלו אנחנו לא מקבלים אותם ככה לא עובדים לפי תוכנית 5000. העבודה של 5000 היא גזירה של הרח"ק משטח מוצע ומאחר ואנחנו ערים לעובדה שיש פה כיכר ציבורית שקיימת בפועל בשטח נרחב, התוכנית החדשה אמורה לתת מענה ציבורי לפחות כמו אותה הכיכר שהיה במצב הנכנס. זה התוכנית שהוצגה בפניכם, ראייתם תוכנית שכוללת כיכר ושפ"פ עם זיקות הנאה לציבור שהם זיקות הנאה קנייניות לציבור ומרחב ציבורי שהוא לדעת המתכננים משפר את המצב הקיים מבחינה תכנונית.

רוני קינסבורג: התחזוקה של השפ"פ תהיה ע"י העיריה כנגד תשלום של היום כך מהבחינה הזו מובטח התשלום בסך מיליון ארבע מאות אלף ש"ח לדונם לצמיתות. אם תאשרו גם פה השפ"פים יתוחזקו על ידי העיריה. לערכתי יש משהו כמו 100 הסכמים לתחזוקת שפ"פ וזהו נוהל שגרתי.

אלחנן זבולון: איך מוודאים שלא יוציאו אדניות ויפתחו יפה את השפ"פים

רוני קינסבורג: יש הסכם.

מיטל להבי: עד שלא תפתור לי את מגדלי תל אביב אני לא קונה אף הסכם.

אודי כרמלי: יש שם הסכם ברור מאוד והראתי לך אותו אולי את לא אוהבת אותו אבל זה ההסכם.

ציפי ברנד: ומה עם גינדי

אלחנן זבולון: אני בטוח שיהיה קשה להשתלט כי זה מקום אסטרטגי מאוד אבל צריך לוודא.

ציפי ברנד: זה הגישה לים.

רוני קינסבורג: התחזוקה על ידי העיריה יש הערות אזהרה על פניו הכל מעוגן. זה רשום גם בתקנון של התוכנית. לגבי התועלות הציבוריות של התוכנית הן בקצה העליון העליון של הסקלה. ממוקם בקצה של הסקלה. לפי מדיניות חוף הים של ת"א מרכיב המלונאות פטור מתועלות ציבוריות. ונשאר מרכיב התועלות הציבוריות על מגורים. לגבי הקצאות לצורכי ציבור יוצא שהיזמים מקדמים הסכם תועלות ציבוריות על 220 יח"ד כאשר הם נותנים לציבור 350 מקומות חניה. התזה של עו"ד שוב על 220 יח"ד המטלה הציבורית 350 מיליון ש"ח היא בקצה העליון של הסקלה ומדובר פה על תועלות ציבוריות מקסימליות. אני לא מכיר פרויקט שנותן בגודל כספי כזה כאלה תועלות ציבוריות. 4800 זה הקצאות לצורכי ציבור ויש תועלות ציבוריות איכותיות שהם תוכנית עיצוב והנספחים והתועלת הציבורית של 350 מקומות חניה זו התועלת הציבורית של הפרויקט וזה בקצה העליון של הסקלה. ערכנו בדיקה כלכלית והופצה לחלק מחברי הוועדה ולצורך העניין ולפי הדו"ח הכלכלי כדי להגיע ל-20% רווח לפני היטל השבחה היה נדרש היקף של זכויות בניה ולפי התמהיל שבעצם שהמצב שהיה שם של שטחי הציבור שחלקן היה צריך לבנות על ידי היום וחלקם על ידי העיריה. לקראת הדיון בועדה המקומית שיפרנו עמדות ולכן כל שטחי הציבור הם כולם נבנים על ידי היום.

מיטל להבי: אתה מוריד לו מהיטל ההשבחה.

רוני קינסבורג: מחצית

מיטל להבי: אבל אתה נותן לו את השטח הציבורי בלי כסף וזכויות בניה.

אלון מטוס: לענין התועלות מעבר לתשובה של רוני. אני רוצה להדגיש שהתכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולתכנון העירוני. אין אף תוכנית לאורך חוף הים שמצליחה לממש את ההגדרה המאוד ברורה בתוכנית המתאר לפתוח צירים גם לתנועה וגם למבט לחוף הים והתוכנית הזו זו התרומה המשמעותית שלה מעבר לתועלות הנוספות כמו חניון ציבורי בתת הקרקע, בבעלות העיריה. התוכנית הזו אחד מהעקרונות שהצבנו שהיא תהיה ישימה. הבינוי כאן ברמת המיקום הוכתב על ידי המרחב הציבורי. כל טענה שמבקשת להשאיר את השיקוע במצבו הקודם היא פוגעת בהנגשה. התפיסה התכנונית שלנו שצריך לבטל את השיקוע כדי לייצר נגישות ורציפות יותר טובים במרחב הציבורי. אנחנו מבקשים להוסיף לחו"ד הצוות יתקיימו מעליות והדבר הזה יתקיים. לגבי השפ"פ אנחנו עשינו מאמץ הוא מתוכנן כך שהיכולת לנכס אותו היא כמעט ולא קיימת גם הרוחב שלו וככל שהוא מתפרס למטה וגם הדפנות שלו הזיקה של השפ"פ אל השטחים הבנויים היא לא זיקה הדוקה כמו במקומות אחרים שנתקלים. במקרה הזה יהיה מאד קשה מאד לנכס את השפ"פ ומעבר לתשובות לגבי זיקת ההנאה המחייבת המחויבת והרשומה כדן ומבטיחה פעילות ציבורית 24/7 שהייה ומעבר למשך 24/7 ולכל אורך כל השנה.

ציפי ברנד: מה זה זיקה לא הדוקה לשפ"פ

אסף הראל: אתה יכול להופיע במקום כזה האם העיריה יכולה לאשר שם הופעה.

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

הראלה אברהם אוזן: השאלה במרחב הציבורי שהעיריה מאשרת הופעות או ההפגנות הכל תלוי במרחב הזה באיך הוא נראה לא רק בבעלות שלו. זיקות ההנאה שיהיו לציבור כאן הם למעבר ושהיה זה תהיה זיקת הנאה לציבור.

אסף הראל: כלומר לא נוכל לעשות הופעה כמו שאנחנו יכולים לעשות בכיכר הבימה

אלון מטוס: לדעתי גם הפעילות היום בכיכר אתרים היא מוגבלת.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשפר את זה

אלון מטוס: מעבר לשאלה המשפטית שהראלה נתנה את הדעת עליה ועל המעמד שלו סטטוטורית ונכסית שאינו מעמד של שצ"פ, התוכנית מספקת מארג של שטחים שהם פתוחים לשימוש הציבור באותו שטח שקיים היום במגוון דרכים שבו היום הציבור יכול לעשות שימוש בשטח הכיכר.

אסף הראל: היום אתה יכול לעשות הופעות?

אתה לא יכול להגיד במשפט אחד שאתה לא יכול להתחייב ומצד שני לא יודע.

אודי כרמלי: אם זו הסוגיה נוכל להכניס להסכם. אתם מראש מגיעים מתוך עמדה שהעירייה לא יודעת לשמור על השטחים שלה.

אסף הראל: אנחנו אומרים בוא נגיד מה לא וכל האחרים מותר ברגע שאתם אומרים שזה מעבר יוצא מזה שכל האחרים אסור. לכן שהניסוח הוא כזה שאומר מה מותר לנו במקום מה אסור לנו שיגיד וכל השאר יהיה מותר.

אורלי אראל: אפשר להגיד זיקת הנאה גם לשימוש ואז זו תהיה אחריות והחלטות של העיריה.

ציפי ברנד: אז היום ילך על כל דבר לבית משפט.

ליאור שפירא: האם העיריה יכולה לעשות כל מה שעולה בדעתה בשטח הזה?

הראלה אברהם אוזן: כל מה שעולה בדעתה זה יותר מידי

אופירה יוחנן וולק: האם מינהל קהילה יכול להחליט לעשות הצגה שעושה לילדים או כל דבר שמינהל הקהילה עושה.

אורלי אראל: לכן הצענו זיקת הנאה גם בשימוש

אסף הראל: מה זה שימוש?

אורלי אראל: לשימושי קהילה רווחה ספורט תרבות וכן הלאה.

אלחנן זבולון: האם הדיירים יכולים להוציא אדניות פרחים כדים בשטחם שהוא שצ"פ.

הראלה אברהם אוזן: בכל ההוראות של השפ"פים יש הוראה שאומרת שהוא צריך להיות פתוח ומה אפשר לשים בו. אם אתה מתכוון לשים כדים ולחסום את המעבר אז לא. השאלה אם הכדים הם חלק מהפתוח הנופי וחלק מהיופי של השפ"פ אז זה דבר אחר. אך אם הכדים יהיו מכשול אז לא, זה רשום בתקנון.

אלון מטוס: תכנון השפ"פ כפוף לתוכנית עיצוב שהיא תאושר ותובא לאישור בהמשך לה יהיה היתר בניה. זה בדיוק כמו בכל מקום אחר היכולת להוציא אדניות או להציב גדרות בניגוד למה שמצוין לתוכנית עיצוב או בהיתר זה מעבר לחוק אבל תהיה שליטה.

ציפי ברנד: אבל תוכנית עיצוב לא כפופה להתנגדויות.

אסף הראל: היזמים באים ואומרים שהם רוצים לדאוג לשפ"פ ושמים שומרים במתחם, הם רוצים שכל כמה מטרים יעמוד שומר ששומר שיהיה נקי, מותר להם?

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רוצים שאת השפ"פ הזה תתחזק העיריה.

אסף הראל: הם רוצים שמירה לא תחזוקה למען הסדר הציבורי

הראלה אברהם אוזן: השפ"פ הזה אמור להתנהג כחלק מהמרחב הציבורי זה מה שהתוכנית תקבע ומי שאמור לפקח זה הפיקוח העירוני ולא שומרים פרטים.

מיטל להבי: בשוק העליה היה גן משחקים שהפריע לדיירים אז בהתחלה הגיע פיקוח שדרש שקט בין 2-4 עד שבסוף הסירו את המתקנים כדי שהילדים לא יגיעו להפריע לדיירים. כל השפ"פים הם בעייתיים ובצדק מי רוצה אצלו בחצר הפרטית, אי אפשר להפוך שטח ציבורי לשפ"פ.

אלון מטוס: המעמד של הכיכר השטח התכלת הוא לא מעמד של שצ"פ היום. אני מתייחס למהות של השטחים הפתוחים והמהות כוללת בקצה של שד' בן גוריון רחבה עירונית שהיא בבעלות של העיריה. זה דבר שלא קיים היום כל הבעלויות מורכבות. והתוכנית מצייגה שטח פתח לציבור ביעוד כיכר עירונית ויכול להיות ביעוד שצ"פ אנחנו חושבים שכיכר עירונית זה יותר מתאים בבעלות מלאה עירונית.

כנ"ל לגבי שטח רחוב ששטח המיסעה הוא שטח שהופך להיות בבעלות ציבורית דבר שלא קיים היום כל שטחי השפ"פ כאמור הם שטחים בזיקת הנאה שאנחנו מגדרים את מליאת האפשרות לגידורם. נותנים את מיטב ההגדרות שיוכלו לשמש שטחים ציבוריים והחוויה של המשתמש בהם תהיה חוויה ציבורית ובנוסף על כל אלה כל השטח שאינו בנוי סביב המבנים כולו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, גם בשטח שהוא ביעוד סחיר. זיקת ההנאה נותן לציבור באופן נגיש להגיע ולהנות גם מהתצפית. בשיתופי הציבור דובר על איכויות בתוכנית ואחת מהם היתה המבט הגבוה ליפו האיכות הזו הצלחנו לשמר בתוכנית. במהלך השיתופי ציבור נשמעה גם דעה שלא מחבבת את ההפרדה המפלסית. הטענה התכנונית המהותית שהפרדה מפלסית היא זו שהיא בעייתית וממנה מבקשים לצעוד קדימה למרחב ציבורי רציף שיאפשר נגישות. לגבי מיקום מבני הציבור הנושא הזה היה לפתחנו, כל הגורמים המקצועיים ניתנה להם האפשרות להביע דעתם. אם מבנה הציבורי יהיה בשטח האחורי או קדימה זה נקבע על ידי הגורמים הקובעים בעיריית ת"א כנ"ל לגבי השטחים הציבוריים במפלס הטיילת. עיקר החזית היא של שטחים ציבוריים ראינו את

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

התוכניות בנספח הבינוי שטח ציבורי נרחב שיגדיל את שטחי השימושים הקיימים במרחב בריכת גורדון והמרינה. נשאלה השאלה למה לא ניתן לקבע את השטחים הללו. זו היתה דרישה עירונית שלנו לא לקבע את השטחים כי עיריית ת"א לאפיין בצורה מדויקת גם במיקום וגם בשימוש את השטחים האלה כמה שיותר קרוב למימוש של התוכנית. בתב"ע ניתן לקבוע את השטחים הללו אם תבחרו לעשות זאת ניתן לעשות זאת אבל לא בטוח שהגורמים בעירייה ירצו לעשות זאת כנ"ל לגבי השימושים. לגבי השימושים שיקבעו בשלב תוכנית העיצוב השימושים יהיו לפי המסמך של היחידה האסטרטגית והוא יכלול מרכיבים שנוגעים לשימושים מוטי ים, קהילתיים ועירוניים. ההרכב של הדברים הללו בתוך 4800 מ"ר כרגע אנחנו לא יכולים להגיד מה יהיה. התוכנית מחויבת לשמירת הנגישות והמעברים של כל המגרשים השכנים מחויבת להתאים את המפלסים שלה למפלסים הקיימים במגרשים השכנים.

בינוי – 15% קרקע פנויה מבניה מתוך סך כל המגרשים הסחירים הם מרוכזים בשטח השפ"פ. זה המקום ההגייוני לרכז אותם מתוך כוונה לרכז מרחב שהוא יותר ציבורי ומאפשר צמיחה של עצים עד כמה שניתן אל מול רוח הים.

גבהים – יש משחק עם גבהי הקומות. אנחנו בקשנו שיהיה ציון הגובה המירבי של קומות המסד והמגדל. מתאפשרות קומות יותר גבוהות במסד ממכלול של שיקולים. קומות יותר גבוהות וגם רחבות. קומות המסד התחתונות הם יותר רחבות מקומות המגדל מתוך הכרה של היכולת שלהם לייצר פעילות סביבם ופעילות ציבורית בחלקם ומעוניינת לקבל שטחים רחבים. חלק משיקולים לגבהים שלהם ניתן בגלל שבחצי הצפוני מדובר בקומות ציבוריות. הדרישה הציבורית היא אפילו לקומות יותר גבוהות. היינו מחויבים לשמור על גובה מרקמי רציף של גובה הבינוי של רובע 3 עם הבינוי המרקמי עם קומות המסד עם ניסיון ליצור רציפות.

מיטל להבי : רוב השטח של המסד הוא לא ציבורי רובו נמצא במפלס המרינה.

אלון מטוס : גובה מפלס המרינה הוא קבוע בתוכנית 6 מ' זה הפרש גבהים

מיטל להבי : זה עוד 6 מ' על 108 מ' לכיוון הים לכיוון מזרח ועוד 5 מ' גובה לכיסוי מתקנים טכניים

אלון מטוס : גובה הקומות הטיפוסיות במגדל הוא קטן יותר ממה שאנחנו יכולים לאפשר כאן. צמצמנו כאן מתוך ההבנה שנדרש לאפשר קומות יותר גבוהות. גובה הכולל של המגדל הוא כגובה של מגדל של 25 קומות וכולל התייחסות לצרכים האמיתיים בין השאר הצרכים של המתקנים הטכניים לטובת התחזוקה של המגדל, טיפול בקומה הנמוכה שתתן מענה לכל מפלסי הגגות שבחלקם יש פעילות ולכן אפשרנו את הגבהים הללו.

התכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר בזכויות הבניה ושטח מרפסות. אלו התכסיות.

מיטל להבי : זה לא מופיע בדפוט זה מופיע בתקנון 1850 מ"ר

אלון מטוס : קורא בדפוט 1850 מ"ר לקומות המסד, לא לקומות המגדל

מיטל להבי : תוספת הזכויות כמה מטרים המרפסות ?

אורלי אראל : מרפסות הם שטחים נוספים מעל השטחים בתוכנית המתאר בכל התוכניות שלנו של תעסוקה מגורים התחדשות עירונית זה הנוהג והנהלה של כל התוכניות מאז שאושרה תוכנית המתאר. גם השטח במרפסות הם מעבר לתכסית תמיד.

מיטל להבי : התכסית של המגדלים גדלה לא של המסד

אלון מטוס : ציינתי מה שכתוב בדפוט ובתקנון הוא שתכסיות כוללות שטחי פירים ומרפסות ואם זה לא כתוב אז נוסיף את זה לחו"ד צוות אלו תכסיות מקסימליות כולל מרפסות. אכן התכסית במסד שונה מקומות המגדל ויותר רחבה. אנחנו נוודא בהוראות התוכנית ובתקנון שהתכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר במנין זכויות הבניה ושטח מרפסות.

יעל נויפלד : מהיחידה לתכנון אסטרטגי : עיגנו את השטחים הציבוריים בחזית למפלס המרינה שטחים שנרצה לקבל זה מעוגן בטבלה 5 בהוראות התוכנית שזה החלק הקריטי בתוכנית. אפשרות לשנות את שטחי הציבור היא לבקשת גורמי העיריה מהסיבה ששטחי מפלס המרינה נמצאים מתחת לכניסה הקובעת. הם מאד איכותיים בחזית לים אבל יכול להיות שאנחנו לא נרצה את כל עומק הקומה ולא ידוע מה כמות השטחים. (מעלים שקופית) יש כאן שטחים שלא חשופים לאור ולאוויר אבל יכול להיות שהעירייה תרצה אותם כדי שהיא תוכל לשים שימושים תומכי מרחב המרינה שאנחנו לא נרצה לראות בחוץ או בחזית לקדמת הים, לכן הם מופיעים כשטח ציבורי ולעירייה יש את האפשרויות החוקיות לנהל אותם אם לא נרצה לקבל את העומק בשטחי הציבורי וזו הגמישות של התוכנית. אני מדברת על שטחי הציבור המבונים הם מסומנים בצבע כתום (מצביעה במצגת). אני מתייחסת לשאלה למה אנחנו לא מתחייבים – בקשנו ועגנו בטבלה 5 זו ההוראה המכריעה שיהיו שטחים ציבוריים בחזית למרינה ושטחים האלה נרצה לקבל, אבל בקשנו גם להשאיר גמישות בגלל שהמרינה היא מתחת למפלס הירקון וחלק מהשטחים האלה הם שטחים שנמצאים במפלס תת קרקעי. אם לא נרצה את כל העומק התפעולי הזה ונחליט שהוא לא דרוש לנו.

ציפי ברנד : הוא לא שלנו? של מיהו?

יעל נויפלד : לא הוא לא שלנו. במצב היוצא אלו שטחים שהם בלב המגרש הסחיר המגדל המגורים שעתיד לקום ושטחים מבונים שהעיריה מקבלת בלב המגרש הסחיר 2 המגדלים. זו השאלה למה אנחנו לא מקבלים את השטחים במעמד התוכנית ולמה אנחנו משאירים לנו את הגמישות לתוכנית העיצוב. לתוכנית יש הקצאות ותועלות אז זו ההקצאה של התוכנית ולא התועלת וצריך להפריד ביניהם. ההקצאה נעשית

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

בגלל הצורך בשטחי ציבור שאנחנו מזהים שהתוכנית תייצר וזו הקצאה שהתוכנית נותנת זה לעומת רכיב התועלות שהוא רכיב כלכלי.

עו"ד שמואל שוב : עוד לא ברור לי מי יזם התוכנית. היזם היחיד שאני מכיר פה זו הועדה המקומית של עיריית ת"א. כי מדברים פה על JTLV ומכיוון שזה בית משותף אין לו סמכות להגיש תוכנית. לעמדתנו אם נסתכל לפי טבלת הקצאות אז JTLV היא בעלת מיעוט בבית המשותף ואנחנו בעלי הרוב. לא כמו שנאמר ע"י עו"ד דנה הקניה לא היתה בגלל פוטנציאל או המחיר לא משקף פוטנציאל. אם היו לוקחים שמאי נטרלי שהיה מסתכל איך מופעל החניון וכמה התשואה שלו היו רואים שלמעשה בפועל יש ערכים שונים לחלוטין וטבלה שצריכה להיערך שונה לחלוטין ויש לבחון איפה נמצאים. לא ברור איך חברי הועדה יצביעו כאשר אף אחד לא בדק את הטבלה בוודאי לא בחודשים האחרונים שזה מופעל על ידינו ואפשר לרשום ערכים אמיתיים. נאמר שתמיד יזם לוקח שמאי מטעמו הדבר רחוק מלהיות נכון דוגמה במתחם של סומל עמדה הועדה המקומית שמי שיבדוק את טבלת ההקצאות יהיה שמאי מטעמה אברהם כץ ולא נתנה ליוזמים להביא שמאי מטעמם. JTLV לקחה שמאי שמייצג אותה בהליכי השיתוף במגמה ברורה ומתייחסת להקטנת שווי החניון כדי לקנות אותו. יש שם נתונים בלי בדיקה ולכן הועדה לא יכולה לאשר את הטבלה הזו. בנוסף נאמר הטבלאות עומדות בתקן ואם נבדוק את הטבלאות לא כוללות דבר מאשר אומר תקן 15 עם הדוגמאות איך צריכות להראות טבלאות ולא בכדי כי היה קשה להתמודד. בנוסף אותם טבלאות אף אחד לא נתן הסבר איך מהטיוטה לפני שבועיים אף אחד לא אמר איך זה הפך לשווי אקוולנטי ומי שינה את הדברים כדי ליצור מסמך. בקשנו ואנחנו מבקשים נאמר על החניון יש פה יזם מרכזי שצריך להקשיב לו ובכל מקרה שמסתכלים באם מחליטים שכן להפקיד תפקידו את התכנון אבל נושא הטבלאות צריך להיות שקוף מול כולם וחייב לצאת על ידי שמאי נטרלי שבדק את התשואות של כולם. אני מקבל מכתב מהיועץ המשפטי איך עו"ד דנה יודעת עליו שהיא לא מכותבת ואני מדבר בשם הרוב הבית המשותף מבחינת הזכויות הם חייבים להיות מעוררים והועדה שמקבלת את ההחלטה חייבת לתת את הדעת.

שולה קשת : הבנתי שהוראות תמא 1 משחררות את התוכנית החדשה מכפיפות לתמא" 1 כי התוכנית המפורטת החדשה תואמת תא 5000 וזה מספיק אני צודקת?

הראלה אברהם אוזן : במענה שנתתי לא התייחסתי לתמא 1 אבל אם את מדברת על תמא 1 המדיניות שהכנו תואמת את תמא 1, כי בתמא 1 יש הוראות מעבר ואנחנו עומדים בהוראות המעבר של תמא 1.

שולה קשת : הוראות המעבר אומרות שכל תוכנית חדשה מפורטת צריכה לעמוד בתמא 1 והיועץ"ש של הוולחוף כתב 17.3.21 שהתוכנית של כיכר אתרים חייבת לעמוד בכל הוראות תמא 1 כי תוכנית מפורטת חדשה. השאלה אם לא נעמוד בקריטריונים של תמא 1? האם ראוי לחסום את המעבר לים בשטח פרטי בשום פנים ואופן לא. נגישות מהותית זה שטח ציבורי בבעלות הציבור שטח פתוח של עירייה. אם אנחנו דורשות להגיע לים דרך שטח פרטי יודעות היטב שלא תהיה נגישות מהותית ולהיפך תהיה חסימה מהותית. מינהל הנדסה אומר לנו שזה לא שפ"פ אלא שצ"פ אבל קוראים לו שפ"פ כדי שיהיו ממנו זכויות ויעשו ישראלוף ברח"ק. לא ברור מי עומד מאחורי JTLV חב' הכנסת ברקת ואפילו יהלומן מועצה דתית זה לא נכון להגיד רק שולם פיישר וחבל שמפת האינטרסים כאן לא שקופה.

דיון פנימי:

אלון מטוס : נוסף לחו"ד הצוות הגמישויות שניתנות בתוכנית בתמהיל לא יכול על תמהיל הדירות הקטנות בתוכנית.

תיקונים:

כאמור חו"ד היא להמליץ להפקדת התוכנית בתנאים הבאים חתימה על כתב שיפוי.

השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטחים פתוחים בחזית המבנה הציבורי כפי שסוכם.

סיום תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

לגבי היציאה לכיוון דרום הפורטל לכיוון דרום אז נוודה שהוא לא מחויב ולעת תוכנית העיצוב ובהמשך בהיתר הבניה ניתן אפשרות להימנע להקים אותו במידה ויתאפשר מענה תנועתי לכיוון דרום

מיטל להבי : מה החלפה לדרום

אודי כרמלי : אנחנו חושבים שאפשר לפתור את היציאה דרומה מהמתחם דרך כביש השרות שמזין את הכל ולהימנע מפורטל ואנחנו מבקשים שזה יהיה חלופה

אסף הראל : אני מסכים

אורלי אראל : הפורטל הוא לא חובה וניתן את הפתרון לעת תוכנית העיצוב

מיטל להבי : מפקידים בלי תוכנית סביבתית בלי כלכלית תחבורתית

אלון מטוס : זה לא נכון. התוכנית כוללת את כל הנספחים הנדרשים שתוכנית המתאר דורשת. בכלל זה נספח סביבתי מיקרו אקלים שנותן הנחיות לתוכנית העיצוב וגם נספח תחבורתי שאושר ע"י אגף התנועה.

אלו חו"ד שנדרשות ע"פ תוכנית המתאר.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים שתבחנו את האופציה גם דרום וגם צפון.

אודי כרמלי : זה לא נכון רמפה צפון. אתה רוצה רמפה צפון?

ליאור שפירא : זה יהיה אסון זה לא משתלב

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

הפתרון הטוב צפון זה מה שנכנס היום כמו המנהרה של קרלטון ונכנס לשם במקום שיהיה פורטל באמצע הכביש.

אלון מטוס: הטענה היציאה צפונה הוא יוצא מתחת למבנה המרקמי הטענה שהיא לא מספקת.

ליאור שפירא: יש צומת ותנועה כל הזמן למה אתה מונע מהחלופה הזו

אודי כרמלי: אנחנו רוצים ליצר עיר במפלס הולכי הרגל ויודעים שההשפעה של פורטלים כאלה לא מתחיל ונגמר ביציאה של הפורטלים אלה מתחיל ונגמר גם לפני ואחרי

ליאור שפירא: אבל זה תת קרקעי

אודי כרמלי: לא. תסתכל על הפורטל של הבימה הוא מתחיל מאמצע הרחוב בתרס"ט הרחוב מת

מה שאני עושה זה כמו בהוברמן זה מה שאנחנו מציעים. רמפה צפונה שיוצאת מתחת לבניין המרקמי וזה נמצא אחרי הרמזור כך שאין בעיה להשתלב בתנועה.

אלון מטוס: התוכנית לא תכיל מחויבות לפורטל לכיוון דרום ולעת תוכנית העיצוב והיתר הבניה תיבחן האפשרות לבטל אותה ולעשות שימוש בדרך השירות ליציאה דרומה.

המשך חו"ד

במסגרת תכנית העיצוב תוצג הנגשה ישירה ממרפסות התצפית לכיוון הים.

תחזוקת השטח הפתוח יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו בהיוון היזם ובמסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.

יתווספו לשימושים ציבוריים בשפ"פ בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים.

הראלה אברהם אוזן: לנושא השמאי החיצוני ולטענות עו"ד שוב. מאחר והשמאי של התוכנית הוא שמאי שהיזם התוכנית מביא ועובר ביקורת של שמאי הועדה המקומית. אני מציעה במקרה הזה למעלה מן הצורך שהטבלאות יועברו לבדיקה של שמאי חיצוני מטעם העיריה שהוא יעשה את הבקרה לטבלאות.

ליאור שפירא: מקובל

אודי כרמלי: אחת הטענות שהועלו שהשומה מוטת ע"י שמאי התוכנית.

אסף הראל: שבנין B1 A לפי בניה מרקמית הבנין המערבי בנין ציבור כולל שטחים והבנין מאחור מסחרי או מגורים לפי שקול דעת היזמים מגדל C לא צריך שפ"פ.

ציפי ברנד: מציעה שמבנה הציבור והשימושים הציבוריים הם יהיו במבנה נפרד בחזית לים שהשימושים הציבוריים יוגדרו במבנה נמוך בנפרד. השטח הפתוח יהיה ציבורי ולא שפ"פ. שהתועלת הכלכלית תבחן מחדש אני מסתכלת על רווח שעשינו כעירייה על 150 מיליון שלא ספרנו אותו קודם לכן ואם יש מקום להשתתף להוריד את זה למגדל אחד. מכל השומות יש מצב ואפשר להוריד למגדל אחד גבוה של מלונות מגורים מכסימום קומות שאפשר לצד זה מבנה ציבור נפרד עצמאי. אני עדיין חושבת שהסמכות היא מחוזית.

אסף הראל: מאחדים את ההצעות.

ליאור שפירא: 25 קומות של היזם ואחד ציבורי.

מיטל להבי: אני רוצה להוסיף שזכויות הבניה יגזרו מהשטחים הסחירים בתב"ע.

נורי מאיה: נושא המעליות נמצא בהצעות

ליאור שפירא: כן.

הצבעה:

בעד ההצעה של ציפי ואסף

בעד: אסף הראל, ציפי ברנד, מיטל להבי חן אריאלי

נגד: גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, שלמה מסלאוי, ספיר דורון ומאיה נורי.

ההצעה החלופית נפלה.

ליאור שפירא: הצבעה בעד המלצת מה"ע עם כל התיקונים

בעד: גל שרעבי דמאיו, שלמה מסלאוי, דורון ספיר, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא

נגד: אסף הראל, מיטל להבי, ציפי ברנד

התקבלה ההצעה של המלצת מה"ע עם כל התיקונים.

בישיבתה מספר 0001-22 מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.

2. השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטח מרפסות התצפית שבמפלס הרחוב בחזית מבנה הציבור המערבית והדרומית.

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

3. התכנית תכלול חיבור נגיש בין אזור מרפסות התצפית לכיוון הים לבין מפלס הטיילת.
 4. יותר שימוש בשטח השפ"פ עבור שימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים אלו זאת בנוסף למעבר ולשהייה של הציבור 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
 5. שטח השפ"פ יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו במסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
 6. הגמישות המתאפשרת לאיחוד דירות לא תחול על הדירות הקטנות כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.
 7. יציאת רכב פרטי מהחניון דרומה דרך הפורטל ברחוב החדש לא תהיה מחייבת במסמכי התכנית. לעת תכנית העיצוב או לעת היתר הבנייה תבחן האפשרות ליציאת רכב פרטי דרומה דרך מנהרת השירות הקיימת.
 8. בתקנון התכנית יובהר כי תכסיות המבנים כוללות פירים ומרפסות.
 9. מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש.
 10. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, מיטל להבי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל שרעבי, שלמה מסלאוי חן אריאלי, ציפי ברנד.

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

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

דראפט קודם – דיווח ועדכון הועדה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5):

בהמשך להחלטת ההפקדה מיום 12.01.22 (החלטה מס' 5) ולסעיף 9 לתנאי ההפקדה בה נקבע כי "מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש", ובהתאמה להסכמות הצדדים שניתן להן תוקף של פסק דין מיום 10.05.22 בעת"מ 55133-02-22, מדווח לוועדה המקומית כדלקמן:

בהתאם להחלטת הועדה, נבדקו עקרונות וטבלאות האיחוד והחלוקה על ידי השמאי החיצוני מטעם הועדה המקומית, השמאי יונתן לוי. במהלך הבדיקה הוא למד את החומר, קיבל לידי מסמכים מהצדדים וערך עימם מספר פגישות בהתאם לבקשותיהם, חקר ובדק וסיכם את הממצאים בדו"ח מיום 08.09.22. הבדיקה וממצאיה נבחנו על ידי מנהל תחום מקרקעין במינהל הנדסה ומסקנותיה התקבלו. מסמכי האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאם.

להלן תקציר הבדיקה שנערך על ידי מנהל תחום מקרקעין מר דני ארצי :

השמאי המבקר בדק ודגם את סבירות הנתונים הכלכליים שמאים של טבלאות ההקצאה והאיזון שהוגשו ע"י שמאי התכנית. במסגרת בדיקתו נפגש השמאי המבקר עם נציגי הבעלים העיקריים של הבית המשותף JTLV המחזיקים בבית המלון, מבנה הקולנוע ונכסים נוספים בבית המשותף, רוכשי החניון חברת א.פ.צ. השקעות ואיירפורט סיטי בעלי החניון, שמאי התכנית ואף בעלי זכויות נוספים, שהעלו בפניו טענות והשגות על טבלאות האיזון שערך שמאי התכנית.

עיקר הטענות נסובו על שוויו של החניון במצב הנכנס, כתוצאה מהגדלת הרווחיות בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א. בסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, התקבלו טענות אלה חלקית בלבד, כמפורט להלן:

בעלי הזכויות בחניון טענו לשווי גבוה משמעותית מהשווי מהנקוב בטבלאות. בכדי להמחיש את הפערים, אלו נסובו בין 165,000 ש"ח בטבלה, לבין 1,050,000 ש"ח לטענת שמאי בעלי החניון. בין טענות בעלי החניון נטען כי הרווחיות כעת גבוהה משמעותית בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א, לה לאו דווקא יש אינטרסים כלכליים גרידא. בעלי החניון הציגו גם תכנית עסקית עתידית, אשר לעומתם משקפת רווחיות גבוהה עוד יותר שצפויה להעצים בשל תפוסת החניון ההולכת וגדלה. כמו כן טענו בעלי החניון כי את שווי המצב הנכנס יש לבטא לפי שווי בנוי של כל יחידה כמקרקעין, ולא כשווי קרקע ובנוסף שווי מחוברים. דבר שלעומתם לא סותר את תקן 15 השמאי במקרה זה בו בית משותף אחד בלבד.

השמאי המבקר קיבל באופן חלקי את טענות בעלי החניון לעניין שווי החניון. כמו כן התקבלו מספר טענות נוספות. בסקירה תמציתית, שונה מספר החניות לצורך התחשיב מ - 355 ל - 360, יושם פס"ד מרכזים באופן המתייחס לכל תת חלקה משתתפת (לפי שווי כל נכס) ע"פ פרטיה במרשם וכן התערבות בערכי שווי המלונאות בהתאם לשטח ברוטו. לאחר בדיקת הנתונים הגיע השמאי המבקר לשווי הנכנס של החניון כך ששווי מקום חניה בנוי הינו בגבולות של 300,000 ש"ח, ומכאן נקבע כי שווי קרקע למקום חניה נע סביב 215,000 ש"ח (לעומת 165,000 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית).

טענות הצדדים לעניין גובה קומת החניון ומצבו הפיזי קיבלו בשומה המבקרת התייחסות בתרומת המחברים (שווי הבלוקים) למקום חניה, שבנסיבות אלו נאמד על ידי השמאי המבקר בשווי של 65,000 ש"ח לעומת 85,101 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית. לעניין המחלוקות בשווי הנכנס של בית המלון, עמדת בעלי הזכויות בחניון נתקבלה חלקית וקבעה כי שווי קרקע למלון כפי שנקבעה ע"י שמאי התכנית הינה סבירה, אולם היא נשענת על נתוני שטח עיקרי, ולכן הכפלתם בשטח "ברוטו" יוצרת עיוות. כך שנדרש תיקון ונקבע כי

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

שווי של מ"ר עיקרי 14,800 ש"ח מבטא שווי של 12,000 ₪ למ"ר ברוטו, המובילים לשווי קרקע לחדר מלונאי נמוך מזה שקבע שמאי התכנית.

בהתאמה לקביעה הנ"ל עודכנו בטבלה גם ערכי שווי למספר יחידות בשימוש מלונאי שנגזרים משווי מלון (יחידות מסחריות שהוסבו בשימוש חורג למלונאות במפלסי הבניין השונים ומנותקות משטח המלון העיקרי).

הערות נוספות נכתבו ע"י השמאי המבקר בגין שווי קרקע ליחידות המסחר והמשרדים באזור שמיקומו נחות בבניין ואף בפועל נותר נטוש בקומות השונות ובמיקומים השונים בבניין. לדעת המבקר נדרש מקדם נמוך יותר משווי של 23,000 ש"ח/מ"ר מבונה מסחר שנקבע ע"י שמאי התכנית לנכסים אלו. כמו כן העיר שמאי המבקר בנושא יחידות ספציפיות במיקומים טובים בבניין כי נדרש מקדם התאמה שונה (בשל שילוב אלמנטים המצוין בסקירה).

לסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, נדחו חלקית טענות בעלי החניון אשר טענו כי חלקם במצב הנכנס בטבלה צריך לקבל ביטוי ביותר מ - 60% מהיקף התמורות בפרויקט. עיקר הטענות כאמור נסובו סביב שווי החניון, ולאחר הבדיקה יידרשו תיקון הטבלאות והתאמות לפי הטענות שכן התקבלו, אשר צפויות לשנות את חלקם היחסי של בעלי הזכויות בחניון מסך של 15.75% כפי שהופיעו בטבלה המקורית ועד לגבולות של כ - 24.3% לאחר הטמעת העדכונים הנדרשים, ובהתאם להוריד את חלקם של הבעלים האחרים בתוכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

הוועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

ליאור שפירא : מובא מחוץ לסדר היום מאחר ומבוקש להפקיד את התכנית. אלון מטוס : בהמשך ההחלטת הפקדה מיום 12.1.22 לאשר הפקדה בתנאים את תוכנית כיכר אתרים ולפי התנאי שנקבע שמסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש. ובהתאמה לדיון בית משפט ולהסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פס"ד ביום 10.5.2022, אנחנו מדווחים :

עקרונות וטבלאות איחוד וחלוקה נבדקו ע"י שמאי חיצוני, השמאי יונתן לוי, שחקר ובדק וסיכם את הממצאים בדוח מספטמבר 2022. המסקנות נבדקו והתקבלו ע"י מנהל תחום מקרקעין דני ארצי. טבלאות האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאמה.

ליאור שפירא : זו היתה החלטה טובה של הוועדה שהבדיקה תעשה באמצעות שמאי חיצוני. אורלי אראל : כן.

ליאור שפירא : אולי כדאי לבדוק זאת גם לעתיד בעוד תוכניות. אופירה וולק : מה היה התיקון שנדרש?

דני ארצי : לסיכום בחו"ד של השמאי המבקר נדחו חלקית טענות בעלי החניון. עיקר הוויכוח הוא בין החניון והמלון, המתנגד הוא מטעם החניון. השמאי המבקר קבע שיידרש תיקון הטבלאות והתאמות אשר צפויות לשנות את החלק היחסי של החניון מ-15.75 ל-24.3 אחוזים. ליאור שפירא : הוועדה המקומית קיבלה את הדיווח.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

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

פרטי תהליך האישור (פרסום התכנית להתנגדויות הציבור):

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10944 בעמוד 1412 בתאריך 01/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

29/11/2022	The Marker
29/11/2022	מעריב הבוקר
02/12/2022	מקומון ת"א

תכנית כיכר אתרים - רשימת ההתנגדויות וסדר המענים

התנגדויות כלליות

שם המתנגד	באמצעות עו"ד
1 עמותת "לא למגדלים"	נעם קולודני
2 עמותת אדם טבע ודין	אורטל סנקר
3 הברפלד דוד ואחרים	יפעת סולל
4 ברוך יוסקביץ	עידית סולסקי

התנגדויות בעלי עניין פרטיים סמוכים לתחום התכנית

שם המתנגד	באמצעות עו"ד
5 אורי גולן	טל משיח
6 מלון קוסמופוליטן	יואב גלזר וקרן קמחי-נדולני
7 מלון הרודס תל-אביב	רמי מנוח
8 א.פ.צ השקעות בע"מ	עידו סונדרס
9 א.מ.ש תיירות ונכסים בע"מ (מלון קרלטון)	דקלה מוסרי טל
10 עמית קורן ואחרים	איתן צור

התנגדויות בעלי עניין פרטיים בתחום התכנית

שם המתנגד	שינוי	באמצעות עו"ד
11 אביגיל בלומברג, דוד מנקוטה ורות ליהז רזון	בעלי זכויות בתת חלקה 173, חלקה 58, גוש 6966	רונית אלפר
12 חי רפי דוד וחי רוני יעקב	בעלי זכויות בתתי חלקות שבחלקה 58 בגוש 6966 ובחלקה 9 בגוש 6967	עומר גדיש
13 טאוב משה, רות וחיים	בעלי זכויות ביחידות שונות בחלקה 9, גוש 6967	עמי בן-יעקב
14 אוריאן קנצפולסקי	בעלים של תת-חלקה 93 בחלקה 58 גוש 6966	עצמית
15 זילברשטיין אלכס	בעל זכויות במבנה מסחר במפלס הכיכר	יוסי ריזנברג
16 איירפורט סיטי בע"מ	בעלים בתת-חלקה 7 בחלקה 9 בגוש 6967 ובחלקה 58 בגוש 6966	דב פישלר
17 א.פ.צ השקעות בע"מ	בעלים של חלק מחניון כיכר אתרים	עמית, פודק, מטלון ושות'
18 נכסי עידית JTLV	יזם התכנית ובעלי זכויות	שרית דנה

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

התנגדויות נוספות

שם המתנגד	שיוך	19
התנגדות מהנדס העיר	עיריית ת"א-יפו	

חוות דעת נוספות

1. חוות דעת איקומוס ישראל והשפעתה העתידית האפשרית על ערכי אתר מורשת עולמית" העיר הלבנה של תל אביב – התנועה המודרנית" + מענה צוות התכנון
2. חוות דעת השמאי הבודק יהונתן לוי למענה ההתנגדויות

תכנית כיכר אתרים - פירוט ההתנגדויות והטענות, דברי המענה והמלצות:

התנגדויות כלליות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
1	עמותת "לא למגדלים"	נעם קולודני

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית כיוון שנפלו בה פגמים כמפורט להלן:	התכנית בסמכות הועדה המקומית, כמוסבר במענים לטענות המפורטות:	
1.1 כיכר אתרים רובה ככולה היא שטח ציבורי. במצב הקיים היא ביעוד שהוא כ"שטח ציבורי פתוח", אשר התכנית משנה ל"שטח פרטי פתוח" ללא מתן תחליף ראוי בגודלו ובאופיו. א. הכיכר סומנה בתכניות כיכר אתרים המאושרות ביעוד "מדרכה, כיכר או טיילת ציבורית" אך יש לקבוע את הייעוד המאושר כ"שצ"פ" לפי כוונות המתכנן ומאופן השימוש בכיכר, וכיוון שהמצב הקיים נקבע לפני כתיבת תקנות התכנון והבנייה או הוראות מבא"ת לעניין הגדרת השטחים. ב. בהגדרות תכנית כיכר אתרים התקפה נקבע ששטח הכיכר והדרכים מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו בהתאם לחוק". יתר על כן, שירת שטח הכיכר את הציבור ככזה. לכן יש להתייחס אליו כ"שצ"פ".	אין מחלוקת לגבי השימוש הציבורי המתקיים במפלס הכיכר לפי מצבה המאושר, ולא לגבי סמכותה ואחריותה של הועדה לעניין הייעוד שצ"פ. אבל טועים המתנגדים כשהם טוענים כי יש לשפוט את שטח הכיכר כשצ"פ ולפיכך לטעון שהתכנית המופקדת סותרת את תכנית המתאר תא/5000. א. יובהר כי שצ"פ הינו שטח שתכנית מאושרת קבעה אותו ביעוד זה וששטח ציבורי אינו בהכרח שצ"פ. יעוד קרקע במצב מאושר נקבע לפי המצב הסטטוטורי התקף ערב אישור התכנית החדשה. תכנית 1121 ויתר התכניות החלות על כיכר אתרים קבעו במפורש את השטחים אליה מתייחסת המתנגדת ביעוד של כיכר מדרכה ו/או טיילת ולא שצ"פ. זאת כאשר שצ"פ הוא יעוד ספציפי הקבוע בתכנית רבות עוד מימי התכניות המנדטוריות שאושרו בתחום העיר והוא אף ייעוד בתכניות כיכר אתרים עצמן. לכן ברור כי אין משמעות הכיכר הבנויה כשל שצ"פ. ואין כל ממש בטענה לפיה היה צריך להתייחס אליו ככזה.	לדחות את ההתנגדות

ג. בנסח הטאבו מצויינות ההצמדות ליחידות השונות, ביניהן מוצמד שטח ה"מעברים וכיכר ציבורית" ליחידה משרדית שנמצאת בבעלות העירייה, זאת במסגרת הסכמי הבית המשותף, כאשר הצמדה זו יועדה להפקעה והועמדה לרשות הציבור במשך שנים רבות. לפיכך ברור שהכוונה היתה שהשטח המסומן בתשריט התכנית ככיכר הוא ציבורי, ולא "גג משותף" תחתיו שטחים מסחריים במובן שהבעלות על השטח היא של כלל בעלי הזכויות.	ב. סעיף ההגדרות הקבוע בתכנית התקפה אליו מפנה המתנגדת אינו מלמד על כך שהכיכר הינה שצ"פ, אלא על כך שהכיכר היא שטח שהועדה המקומית מוסמכת להפקיעו. יתר על כן, סעיף זה לא מחייב - הרשות המקומית מוסמכת להפעיל את שיקול דעתה בנוגע לאופן בו יירשמו שטחי הציבור על שמה. נוכח המצב שנוצר, היעודים המשולבים במפלסים שונים ומבנה הבעלויות המורכב במבנה, בחרה העירייה לרושםם בדרך של רישום בית משותף ולהצמידם לנכס שבבעלות העירייה. כלומר, אופן הרישום של הכיכר היה ועודנו הצמדה לנכס עירוני שאכן ובפועל משמש ככיכר ומדרכות המשמשות את הציבור אך אינו שצ"פ.
ד. על כן, גם המשנה ליועמ"ש בעירייה הביעה דברים ברור דומה, כשכתבה במסמך מתאריך 27.06.2018 כי התכנון שנקבע בתכניות 1211-1211ב ראה את מפלס הכיכר כשטח המשמש את הציבור הרחב וביקש לוודא כי שטח זה ירשם על שם העירייה כחוק. עולה אם כן, היא עצמה כותבת, כי התכנית המפורטת של כיכר אתרים שתוכן בהתאם לתא/5000 תצטרך לכלול שטח חלופי של כיכר ציבורית פתוחה שלא ייפול באיכויותיו משטח הכיכר הציבורית במצב המאושר.	מכל מקום, גם כאשר התכנית מאפשרת הפקעה של שטח ציבורי מסוים, לא ניתן להסיק מכך כי השטח הוא שצ"פ. ושטחים ציבוריים אינם בהכרח "שטח ציבורי פתוח" כהגדרתו בחוק, אלא בכפוף לייעוד הקרקע בתכנית. שטחים ציבוריים, כבמקרה זה, יכולים להיות במגוון ייעודים ויכולים להיות בבעלות פרטית, או משולבת, ולא משתמע מהמילה "ציבוריים" כי דינם של שטחים אלו כדין "שטח ציבורי פתוח".
ה. בנוסף, תקנון הבית המשותף הגדיר את שטח הכיכר, הרחבות הנוספות, שטחי המדרכות והכבישים בתחום כיכר אתרים כשטחים בבעלות ציבורית שהשימוש בהם מותר כבמקומות ציבוריים. בפרק 7 שכותרתו "הרכוש המשותף צמידות מיוחדות" מעוגנת העובדה שהכיכר הציבורית היא בבעלות בלעדית של העירייה - "שטחים או מבנים שהוצמדו בצמידות מיוחדת ליחידה מסוימת או ליחידות מסוימות הוצאו ממסגרת הרכוש המשותף ויהיו בבעלותם, שימושם וחזקתם הבלעדית של בעלי היחידה או היחידות שאליה הוצמדו, ולא יחולו עליהם (בכפוף להוראות המיוחדות שבתקנון) יתר הוראות החוק המתייחסות לרכוש המשותף."	ג. התכנית התקפה בכיכר אתרים קבעה את יעודי הקרקע לפי מפלסים וזאת ניתן ללמוד מהוראות התקנון שלה. לפי התכנית, שטח הכיכר הינו מפלס מסויים בשטח הבנוי שנרשם כהצמדה לנכס בבעלות עירונית במסגרת הבית המשותף, ואשר תחתיו מפלסים ביעודים שונים חלקם מסחריים. משמע, בניגוד לעמדת המתנגדת רק מפלס אחד הינו ביעוד ציבורי (כיכר/טיילת/מדרכה) ואין כל אפשרות להבין כי כל שטח הבית המשותף הוא ציבורי או להתייחס לקרקע כציבורית קל וחומר שלא כשצ"פ.
ו. גם הולחו"ף בהחלטה מס' 144 מפברואר 2019 קבעה רשמית כי מירב שטחי כיכר אתרים הם ציבוריים. המסמך קבע מפורשות	ד. ראשית יאמר כי התכנית המוצעת רואה עצמה כמבטיחה במצב המוצע שטח ציבורי חלופי שלא נופל באיכויותיו מהשטח הציבורי במצב המאושר. בדיוק כפי שנאמר במכתבה של המשנה ליועמ"ש. בניגוד לנטען, המשנה ליועמ"ש לא סברה שיעוד הכיכר הינו שצ"פ, היא לא כתבה זאת והדברים הוצאו מהקשרם. האמירה בסעיף 18 למכתב לפיה התכנית תכלול שטח ציבורי חלופי באיכות ובהיקף דומה נובעת מדרישה של גורמי התכנון שראו לנגד עיניהם את הצורך בשיפור איכות

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

	השטח הציבורי במצב החדש. ולכן בהיבט המשפטי הוא מבוסס על היקש (כך במפורש באותו סעיף 18 המצוטט מהמכתב) מסעיפי תא/5000 לעניין שצ"פ ושב"צ (סעיפים 3.5.1(ד) ו-3.6.1(ד)) לפיהם מותר לשנות יעודים אלו ליעוד אחר ובלבד שהובטחו ככל הניתן שטחים חלופיים למטרות אלו בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפרישה עירונית מאוזנת. יתרה מכך המכתב של המשנה ליועמ"ש מחזק את האמור במענים להתנגדות זו באשר היא מפרטת ומסבירה: כי הכיכר היא מפלס אחד מסוים שמעליו ומתחתיו יעודים סחירים והוא שטח המוצמד ליחידה בבעלות העירייה וזאת לשימוש הציבור, במסגרת בבית משותף בו יעודים סחירים. וכמו כן ובניגוד לטענת המתנגדת, במכתבה של המשנה ליועמ"ש, נכתב במפורש כי הטענה לפיה לא ניתן לחשב שטחי בניה לתכנית העתידית משטח ציבורי במצב המאושר אינה נכונה. ועוד מוסבר במכתב, כי עיון בתכנית תא/5000 מלמד כי ככלל התכנית אינה שוללת מתן זכויות בניה סחירות במצב המוצע במגרשים שהיו ביעוד ציבורי במצב מאושר כיוון ש תא/5000 בוחנת את חישוב זכויות הבנייה ביחס למגרש שבמצב היוצא ולא ביחס למצב המאושר. ה. אין בהוראות אליהן מפנה המתנגדת כדי ללמד כי מפלס הכיכר מהווה שצ"פ או כי השטח הציבורי חולש על כל המפלסים, היינו על הקרקע. מפלס הכיכר הינו מוצמד ליחידת העירייה. שטח מוצמד הינו שטח שהוצא מהרכוש המשותף ובעלות ובאחריות בעלי היחידה אליה הוא מוצמד. ומכל מקום בין אם הכיכר משותפת או מוצמדת, עדיין היא נושאת תחתיה ומעליה שטח פרטי סחיר ועדיין אינה מוגדרת כשצ"פ לפי התכנית. לכן תחום הבית המשותף אינו בבעלות ציבורית מלאה ואינו ביעוד שטח ציבורי. ו. הולחוף לא דנה בתכנית מפורטת לכיכר אתרים כי אם בחנה את הוראות התכנית הכוללת תא/5000 כמסגרת להכנת תכנית מפורטת. יתר על כן הסעיף המתארי בו דנה הולחוף אינו רלוונטי לתכנית זו היות והיה זה סעיף שביקש לאפשר בכיכר אתרים	כי הועדה המקומית לא הצליחה להצדיק את הטענות בדבר זכויות הבנייה אשר נגזרות גם משטח הכיכר, שכן הכיכר היא ציבורית ברובה, וכך נכתב: "...במסגרת הדיון השני אף התחדדה העובדה כי שטח הכיכר הינו בעיקרו ציבורי. על כן, בפני הועדה התעוררו ספקות בנוגע להיקף הבינוי המתאפשר שאין למעשה את הבסיס להחלטת ביניים." אם כך מכיוון שרובו של שטח כיכר אתרים הוא שטח ציבורי (שצ"פ), כך לפי כל המוסבר מעלה, צמצום השטחים הציבוריים בתכנית המופקדת ללא הצגת חלופה ראויה סותר את הוראות תא/5000. לפי הסעיף 3.6.1(ד) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח ליעוד אחר, אלא אם באותה תכנית... הובטחו ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפרישה עירונית מאוזנת...." ז. צמצום השטחים הציבוריים ללא הצגת חלופה ראויה אינם עומדים בקנה אחד גם עם החלטת וועדת המשנה לעררים מיום 30.07.19. בהחלטתה מביעה הועדה את הקושי המשפטי (בלשון המעטה) בהתייחסות לשצ"פ עם זיקת הנאה לציבור כתחלופה ראויה לכיכר לפי הוראות תכנית המתאר. הועדה קבעה כי אופן חישוב השטחים הציבוריים שיש לקבוע בתכנית עתידית, והשאלה אם ייעוד שצ"פ עומד בהוראות התכנית הכוללת, מהוות משוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התכנית המפורטת לצלוח, לעת התכנית המפורטת.

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

	מעבר למסגרת הייעוד ברצועת חוף הים חריגה מרח"ק 6 ל 7 ומ 25 קומות ל 40, חריגה שאינה רלוונטית לעניינינו כיוון שהיא נמחקה ותכנית זו מוצעת בתוך המסגרת המאושרת של רח"ק 6 ועד 25 קומות. כחלק מהסבריה בסיכום הדיון ציינה הולחוף כי במהלכו התחדדה העובדה שמרבית שטחי הכיכר הינם ציבוריים ושעולות שאלות לגבי חישוב זכויות הבנייה, ציטוט אותו מביאים המתנגדים. אך במסגרת דיון זה לא קבעה הולחוף כל מסמרות בעניין חישוב זכויות הבניה, אלא הבהירה כי בנתונים שהוצגו לה ובהעדר תכנון מפורט בשלב זה היא אינה יכולה לאשר חריגה מהרח"ק שנקבע בתכנית הכוללנית המופקדת. יובהר כאן, כי לצורך חישוב שטחי הבניה במצב המוצע הועדה המקומית פועלת על פי סמכויותיה בחוק ובתכנית המתאר, ושחישוב שטחי הבניה במגרש בתחום תכנית חדשה נעשה לפי שטח המגרש המוצע ובהתאם לתקנות חישוב שטחים. זאת כאשר המתנגדת יוצאת מנקודת הנחה שגויה לפיה כשהועדה המקומית, או כל מוסד תכנון אחר, מכין תכנית, עליו לבחון את שטחי הבניה החדשים לפי היעודים/שימושים במגרש במצב המאושר. אכן הועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכויותיה לפי תא/5000 כאשר היא קובעת מגבלה על יצירת מגרש סחיר חדש בגין שצ"פ הקבוע כיעוד בתכנית חלה, אך לא כל שטח ציבורי אשר פתוח לשמים מהווה יעוד של "שטח ציבורי פתוח" עליו הועדה המקומית מחויבת לשמור במסגרת של תכנית חדשה. במקרה כיכר אתרים, כאמור, אין בציבוריות השטח ליצור מגבלה בסמכות הועדה המקומית לקבוע מגרש סחיר, זאת כיוון שכאמור הוא אינו שטח ביעוד שצ"פ. ז. וועדת המשנה לעררים שדנה בערר שהוגש על החלטת הולחוף הנ"ל, גם היא הבהירה כי בשלב בו נערך הדיון לא ניתן לקבוע את התשובות לשאלות המהותיות שעלו בדיון ותלתה את הבחינה המעמיקה בתכנון המפורט. יובהר, כי בסמכות הועדה המקומית לקבוע שפ"פ כהקצאה ציבורית בהתאם לסעיף 4.1.1 (ד) (2) ((א))	

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

	בתא/5000, זאת לאור מאפייני התכנית ולאור נסיבות העניין. והנה, הוצג התכנון המפורט בפני הועדה המקומית והובהר כי בשלב התכנון המפורט ולאחר בדיקת הדברים וכפי שהוסבר באופן מפורט כאן למעלה, אין המדובר בשינוי ייעוד משצי"פ לכל ייעוד אחר. ועולה מהתכנון המפורט, מהגדרותיו ומאפייניו של השצי"פ כי אין מניעה ויכולת למנוע שימוש בו כשטח פתוח לשימוש הציבור לכל דבר ועניין. ומוסבר כי השטחים הציבוריים שישמשו את כלל הציבור בתכנית המוצעת עונים על התרכים הפרוגרמטיים (ראו סעיף 1.3 א בהתנגדות זו) ויוסבר שהם לא יקטנו מהמצב הקיים בגודלם ואף ישתפרו מהם באיכותם הפיזית והנכסית, בכלל זה גם כאשר הם כוללים שצי"פ בזיקת הנאה. אם כך אין מניעה לכלול את השצי"פ במניין השטחים הציבוריים השונים בתכנית וכחלק מהשטחים הפתוחים שהיא כוללת לשימוש הציבור.	
לדחות את ההתנגדות	מסמך המדיניות לפי הנחיותיו הוכנה התכנית נערך כנדרש לפי כל הוראות תא/5000 למסמך מסוגו, ואף מעבר לכך. הוא תקין לחלוטין, כמוסבר להלן: א. כחלק מהכנת מסמך המדיניות נערכו ישיבות, התייעצויות ותיאומים עם כל בעלי העניין בתכנית הרלוונטים באותה העת, כל הבעלים בנכס בכלל זה המחזיק המרכזי הוא היזם, כמו גם עם קבוצות בעלי עניין ציבורי נוספות. ההחלטות התקבלו בפורומים מקצועיים ועל בסיס שיקולים תכנוניים בלבד. מטרת התכנית המרכזית נוגעות למרחב הציבורי והן מציעות מימוש מיטבי של תכנית המתאר ומיקסום ההקצאות והתועלות הציבוריות תוך וידוא שישמורתה ניתנת. כך שלא ניתן לטעון שרצון היזמים הוא זה ששולט בתהליך. ב. הולחוף לא קבע שנדרשת הכנת מסמך מדיניות חופים לכל קו החוף העירוני כתנאי לאישור תכנית זו. מסמך המדיניות לפיו נערכה התכנית הוכן לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000 למסמך מדיניות חופי, זאת כנדרש. תכנית המתאר מסמנת תחומים להכנת אותם מסמכי מדיניות ובמסגרת זו גם נקבע תחום מסמך	1.2 מסמך המדיניות לפיו נערכה התכנית אינו תקין ולכן אין בסמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית המוצעת, להלן הטענות: א. מסמך המדיניות נועד לאפשר את התכנית המוצעת, בהתאם לרצון היזמים ובשיתוף פעולה מלא איתם. ב. המסמך פסול כיוון שנעשה למקטע ספציפי מאד, למרות ההנחיה המקורית של הולחוף להכנת מסמך מדיניות חופים לכל קו החוף העירוני. ג. הבחירה בחלופה במסגרת מסמך המדיניות לא התבססה כנדרש על בדיקות כלכליות, תחבורתיות וסביבתיות מבוססות, לכן יש להשלים את הבדיקות ולעדכן את מסמך המדיניות בהתאם. ד. נושאים מהותיים, אשר נדונו במשך למעלה משלוש שנים במסגרת "שיתוף ציבור" לצורך תכנון כיכר אתרים לא באו לידי ביטוי במסמך המדיניות. הפסיקה הכירה לא רק בחובתה של הרשות לשתף את הציבור בהחלטותיה, אלא גם

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

	המדיניות המדוברת. תכנית המתאר אף מאפשרת שינויים וגם הקטנה נוספת, או הגדלה, של תחום ההתייחסות הכל לפי הצורך (סעיף 5.2.1 (ד) בתא/5000). תחום מסמך המדיניות תואם את הצרכים במרחב. ג. מסמך המדיניות נערך בהתאמה להוראות תכנית המתאר למסמכי מדיניות והתכנון להם נדרשים, כפי שמוגדרות בסעיף 5.2.1 בתא/5000. בנוסף נערך המסמך בהתאמה להוראות ההמשך והתכנון הנדרשת ממסמך מדיניות במרחב חופי, סעיף 5.3.1 בתא/5000. מעל לנדרש, החלופה הנבחרת הומלצה לועדה המקומית לאחר ביצוע בדיקות השוואתיות בין 3 חלופות שכללו השוואת משמעותיות אורבניות וכאלה הנוגעות למרחב הציבורי, השוואת משמעותיות בינוי וקונסטרוקציה, בדיקת משמעותיות כלכליות ותחשיבים כלכליים, בדיקות היתכנות תנועתיות וקבלת חוות דעת תחבורתיות וסביבתיות, כולן מבוססות מקצועית וזאת כאמור מעבר לנדרש. ד. מפגש שיתוף הציבור הראשון למסמך המדיניות כלל שולחנות עגולים שהדיונים סביבם הביאו, בין השאר, לכך שכאמור בסעיף הקודם נבחנו במסגרת המסמך שלוש חלופות אפשריות שונות. תוך כדי כך נערכו התייעצויות עם מספר גבוה של קבוצות בעלי עניין – בעלי עניין פרטי או מסחרי, בעלי עניין ציבורי ובעלי עניין מקצועי כאשר כמספר האנשים מספר הדעות. הדיונים בחלופות נעשו בנפש חפצה ומתוך שקילת כלל המשמעותיות שלהן, ההמלצה על החלופה הנבחרת נשענה על שיקולים מקצועיים. גם אם החלופה הנבחרת אינה עולה בקנה אחד עם עמדת המתנגדת, אין זה אומר שהיא אינה הבחירה הנכונה תכנונית וציבורית. ה. בתמ"א 1 נקבע שהיא אינה פוגעת בתכנית שאושרו קודם לה ובסייג לעניין פרק החופים, שם נקבע כי היא אינה פוגעת בתכניות שאושרו אחרי 31.7.1983. תא/5000 מכוחה הוכנה התכנית לכיכר אתרים אושרה לפני תמ"א 1 אך נערכה בתיאום עם התכנון הארצי לחופי הים הרלוונטי דאז, תמ"א 13/4. לכן לא ניתן לטעון כי אישור תכנית זו תלוי באישור	לשקול את דבריו בנפש חפצה. ה. תמ"א 1 קובעת כי יש לאשר בוולחוף מדיניות לסביבה החופית, אישור שלא נעשה. לפי תמ"א 1 ניתן לאשר תכנית שסותרת את הוראותיה רק בתנאי שהיא לא משנה מהותית את התכנית הקיימת (תא/5000) מכאן שאישור התכנית נעשה בחוסר סמכות. ו. לפי סעיף 4(א) לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה "לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור הועדה (להלן הולחו"ף), או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מתאר מקומית שאושרה בידי הועדה". מאחר והתכנית המפורטת לא עונה על כל הוראות תא/5000 כמפורט מעלה יש להביאה לאישור הולחו"ף.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 2021-0024 ב' -	דיון בהתנגדויות

	הולחוף למדיניות כוללת לסביבה החופית. יתרה מכך סוגיית כיכר אתרים עצמה הגיעה דאז לדיון בולחוף ובמועצה הארצית בסמוך לקידום תמ"א 1 והן קבעו הוראות להכנת התכנית המפורטת לכיכר מכוח תא/5000 באופן שמתכתב עם הוראות תמ"א 1 המתגבשת. יתר על כן, לפי סעיף 8.3.2 (3) לתמ"א 1 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית חדשה בשטח הכלול בתכנית מאושרת גם אם התכנית החדשה אינה תואמת את תמ"א 1 ככל והשימוש ואופי הבינוי המוצעים בתכנית החדשה הינם בעלי מאפיינים דומים למאושר בשטח. ו. כאמור ומוסבר מעלה ומטה, מסמך המדיניות והתכנית המופקדת עומדים בכל הוראות תא/5000, ולכן אינם נדרשים באישור הולחוף.	
לקבל חלקית את ההתנגדות לקבוע שבנוסף להוראות התכנית המופקדת לעניין הייעוד שפ"פ ולעניין זיקת ההנאה, יוצמד שטח השפ"פ לשטח הציבורי הבנוי.	לתכנית נערכה פרוגרמה מסודרת לצרכי ציבור שהוכנה בהתאם לדרישות תכנית תא/5000, לפי הנורמות והיא מתקיימת בתכנית המופקדת, ואף מעבר: א. לתכנית נערכה פרוגרמה מסודרת לשטחי ציבור שהופיעה בדראפט שפורסם טרם הדיון להפקדת התכנית, בכלל זה ההסברים המקצועיים לאופן החישוב. הנספח הפרוגרמתי אליו מתייחסת המתנגדת הוא מסמך אסטרטגי מנחה, שאינו חלק ממסמכי הראשיים והמחייבים של תא/5000. בנוסף נשען הנספח על תדריך משנת 2005 שעודכן מאז ואיתו המקדמים, כפי שמוסבר בהערה (4) בטבלה עצמה. יחד עם כל אלה, למעשה גם לא קיימת שום סתירה בין המקדמים שמופיעים באותו נספח מנחה לבין אלה שנלקחו בחשבון בחישוב הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו, בהתייחס להערות ההסבר תחת הטבלאות - אותן שמטו המתנגדים. ונסביר לפי הערות אלה: באזורי העיר בהם שטח הקרקע הקיים לבנייני ציבור או לשפ"פ (לנפש) קטן מהשטח הנדרש - כך בין השאר ברובע 3 - היקף הקצאת שב"צ או	1.3 התכנית סותרת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 לעניין הקצאות לצרכי ציבור: א. התכנית אינה עומדת בנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית המתאר תא/5000. התכנית תצמצם את השטחים הציבוריים ברובע 3 תוך שהיא תגדיל את מספר התושבים בו במאות אנשים, כך שמצב המחסור הקיים בשטחי ציבור בנויים ופתוחים ברובע 3 רק יחמיר. התכנית הופקדה ללא בדיקה תכנונית מוקדמת לנושא השטחים הציבוריים.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

	שצ"פ לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש. כלומר לחישוב שב"צ לפי הטבלה המקדם בו יש להשתמש צריך להיקבע בין 1.6-5.3 מ"ר לנפש. שיקול הדעת מופעל ביחס לגודל משק בית ואחוז שנתון החינוך, אשר במקרה של רובע 3 שניהם נמוכים באופן יחסי ולפיכך נקבע בתכנית זו מקדם של 2.8 מ"ר שב"צ לנפש שעומד בהגדרות הטבלה. לפי אותה השיטה גם מקדם החישוב לשטח הפתוח לא יפחת מהשטח הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה, היינו המקדם צריך לעמוד בין 2.8-8 מ"ר. מכאן עולה, כפי שמופיע בחוות הדעת הפרוגרמטית שצורפה לדראפט בדיון בהפקדת התכנית, כי שטח הקרקע הנדרש לצרכי ציבור עומד על 1,400 מ"ר קרקע כפועל יוצא של המגורים בתכנית, שמתורגמים במכפלת 2.7 להקצאה נדרשת של 3,780 מ"ר שטח ציבורי בנוי. על שטח זה הוסיפה הפרוגרמה שטח נוסף של 1,020 מ"ר בגין השימושים שאינם למגורים כד שסך שטחי הציבור המבונים הנדרשים הם 4,800 מ"ר - וכך נקבע בתכנית המוצעת. בנוסף להם, מקצה התכנית בנוסף גם 500 מ"ר שטח ציבורי בנוי בקומות המרתף לשטחי שירות. השטח הציבורי הפתוח הנדרש בתכנית זו עבור רכיב המגורים עומד על 2.5 דונם, כפי שמוסבר בפרוגרמה לצרכי ציבור. לשטח זה נוספו בפרוגרמה 1.53 דונם עבור השימושים שאינם למגורים כד שהפרוגרמה לצרכי ציבור קבעה שנדרש סה"כ 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התכנית כוללת 1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית בבעלות ציבורית מלאה, מהם 0.8 דונם בשטח במבנה הבעלות של הבית המשותף ויחושבו במניין ההקצאה הנדרשת. בנוסף היא קובעת 4.8 דונם שטח פתוח פרטי שבאיכויותיו ומאפייניו ובאופן תפקודו ישמש כשטח פתוח לשימוש הציבור, בו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור,	

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

	למעבר לשהייה ואף לשימושים ציבוריים 24 שעות ביממה ולאורך כל ימות השנה באופן שנותן מענה לצרכים הפרוגרמטיים וזאת בהתאם לסעיף 4.1.1(ד) (2) ((א)) בתא/5000, המאפשר זאת. מתוך שטח זה 2.93 דונם יחושבו כהשלמה למניין השטחים להשלמת ההקצאה הנדרשת. מעבר לשטחים המפורטים לעיל שנדרשים עבור תוספת שטחי הבניה, קובעת התכנית שטחים ציבוריים נוספים: התכנית מקצה דרכים בבעלות עירונית מלאה בשטח של 3.3 דונם לטובת הקמת הרחוב החדש במפלס הקרקע, זאת במקום החלק של הדרך המשוקעת שמעורב במבנה הבעלות של הבית המשותף וחלקו שאינו בייעוד זה. בנוסף לזה 1.87 דונם משטח השפ"פ שבזיקת ההנאה הם מעבר לחישוב ההקצאות הנדרש עבור תוספת זכויות הבניה. בנוסף לאלה יהיו פתוחים לשימוש הציבור וירשמו בזיקת הנאה כל השטחים הפתוחים בייעוד עירוני מעורב בקומת הקרקע ובמפלס המרינה, עד לחזיתות המבנים, שטח בהיקף של לפחות 3 דונם, שגם לגביו נקבעו בתכנית הוראות שמבטיחות את השימוש הציבורי ואשר המאפיינים התכנוניים שלו יבטיחו את השימוש החופשי של הציבור בו. עוד נקבע בתכנית כי מתוך השטח הפתוח שבייעוד העירוני המעורב יוצמד לפי דין החלק שבחזית השטח הציבורי הבנוי לשטח זה. עולה אם כן כי מעבר לצרכים הפרוגרמטיים הנדרשים לפי החישוב הנורמטיבי לתוספת זכויות הבניה בתכנית, נקבעו בה עוד לפחות 8.17 דונם של שטחים פתוחים לשימושים ציבוריים כך שסך השטחים הפתוחים לציבור יעמדו על כ 11.9 דונם ואף יותר, כולם באיכות תכנונית ואורבנית גבוהה משל השטח הציבורי במצב הקיים. זאת כאמור בנוסף ל 5,300 מ"ר שטח ציבורי בנוי שהוזכר לעיל ובנוסף גם לחניון ציבורי בבעלות עירונית מלאה בן 350 מקומות חנייה בתת הקרקע. למען הסדר הטוב יצוין כי תחום התכנית כולל שטחים נוספים בייעודים ציבוריים שמחוץ לתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית	

	שנמצאים בבעלות עירונית מלאה כבר במצב הקיים.	
ב. לא ניתן לקבוע שפ"פ כחלופה לשפ"פ. כפי שהניסיון מלמד מתכניות קודמות שכללו שפ"פ, ההתחייבות לרשום זיקת הנאה לציבור במעבר לים אינו שווה בגודלו או בערכו ואיכויותיו לשפ"פ. חוזקה הנורמטיבי של זיקת הנאה מוחלש ביחס להגדרת שטח כשפ"פ ואין לדעת מה יחליטו היזמים לעשות עם הקרקע בהמשך. לא ייתכן שהגישה היחידה לים משד' בן-גוריון תתקיים דרך שפ"פ הנתון לגחמותיהם של הדיירים במגדלים. גם הועדה המקומית, ביושבה לדון בעדכון תכנית המתאר ביקשה למחוק את האפשרות להגדרת שפ"פ כשטח פתוח לציבור במסגרת הקצאות נדרשות.	ב. אפשרות ההקצאה באופן של שפ"פ עם זיקת הנאה מוסדרת בתכנית המתאר, כמוסבר במענה לסעיף 1.1.1 בהתנגדות זו. ויורחב כאן - הדוגמאות שניתנו לשפ"פים בהם נעשו ניסיונות למנוע גישה חופשית לציבור אינם דומים למקרה הנדון. מיקומו, צורתו וגודלו של השפ"פ בתכנית זו, כמו גם התחזוקה העירונית שמובטחת בו, ורישום זיקת ההנאה לציבור עבור מעבר, שהייה וגם פעילות (כך נקבע בתכנית מעבר לנהוג) לא יאפשרו מניעת הנאת הציבור ממנו כמתוכנן וכמוגדר בחוק. בנסיבות המצב הסטטוטורי, הניכסי והקיים אין ייעודה של הכיכר שצ"פ ולכן הקצאה חלקית של הפרוגרמה לצרכי ציבור כשפ"פ הינה תוצאה מיטבית בכל הקשור בהנגשת השטח לציבור הרחב. יחד עם כל אלה וכפי שמוצע בהתנגדות מהנדס העיר, מומלץ לועדה המקומית לקבוע שבנוסף להוראות התכנית המופקדת לעניין הייעוד שפ"פ וזיקת ההנאה, יוצמד שטח השפ"פ לשטח הבנוי לצרכי הציבור. כך יתחזק מעמדו הציבורי אף יותר.	ג. השטח ממנו ניתן לגזור זכויות בנייה קטן מהשטח לחישוב זכויות בנייה שבתכנית המוצעת כיוון ששטח השפ"פ לא יכול להיקבע בייעוד זה אלא בייעוד שצ"פ, ממנו לא ניתן לגזור זכויות בנייה. בנוסף, יש לחשב את הרח"ק ממפלס הטיילת ולא ממפלס רחוב הירקון כפי שחושב. המניע האמיתי שבבסיס הגדרת השפ"פ היא עמידה ביעד הרח"ק של 6 במהלך תכנוני שנועד לשרת את צרכי היזמים, שיוכלו לנצל את השטח הפרטי שניתן להם לטובתם האישית.
ג. כפי שהוסבר מעלה מפלס הכיכר אינו שצ"פ וכך גם השטח הפתוח לציבור שניתן כשפ"פ במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור, ולכן ניתן לגזור זכויות בנייה משטחו. לעניין מפלס חישוב הרח"ק יובהר כי בהתאם להגדרות תכנית המתאר רח"ק הינו "היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסויים חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן", כלומר רח"ק מחושב מעל הקרקע בלבד. לתת הקרקע קיימות הוראות נפרדות בסעיף 3.1.5 והוא מוגדר בהתאם כשטח שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. כידוע מפלס הכניסה הקובעת הינו מונח שמוגדר בתקנות התכנון והבניה ומתייחס לכניסה הראשית לבניין מהרחוב. משום כך ברור שבמצב הבינוי שפונה מצד אחד לרחוב הירקון ומצד שני למפלס הטיילת, מפלס הכניסה הקובעת הינו מרחוב הירקון, כפי שמתקיים לגבי כל הבינוי הדומה בקו החוף. כיוון שהנושא עולה במישרין שוב ושוב לאורך ההתנגדות, נחזור שוב		

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

	על מה שכבר הוסבר בכל הדיונים בגין התכנית דגן והמדיניות - המניע האמיתי שבבסיס התכנית אינו פרטי כנטען כי אם ציבורי. כיכר אתרים יושבת כאבן שאין לה הופכין באחד המיקומים המרכזיים בארץ, בעלי פוטנציאל ציבורי רחב שאינו בא לידי מימוש בשל מבנה הכיכר המורכב והמפריד במהותו. מבין תכניות חוף הים במרכז העיר זו מממשת בצורה האולטימטיבית את המטרות הציבוריות, האסטרטגיות, המתאריות והמקומיות, לפיתוח המרחב הציבורי ובראשם פתיחת מעברים ומבטים לחוף הים.	
לקבל חלקית את ההתנגדות לצמצם את זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם. להורות על צמצום תכנית קומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בנייה לפי התקנות.	לעת הפקדת התכנית התבקשה הועדה המקומית להפעיל גמישות כמתאפשר לה לפי תכנית המתאר ועל פי המדיניות עצמה, זאת תוך מתן הסברים תכנוניים מנומקים היטב. א. כפי שהוסבר לוועדה המקומית בדיון להפקדה, במסמך המדיניות נפלה טעות סופר - כוונת עורכי המסמך כפי שבאה לידי ביטוי בסכמות ובהדמיות שמוצגות בו, היתה לקבוע קומות מסד במגדל הדרומי אך הן לא פורטו בסעיף הרלוונטי בהוראות עצמן של מסמך המדיניות. מכל מקום, בהתאם להוראות הגמישות הקיימת לעניין הוראות הבינוי, הוחלט להמליץ לוועדה המקומית במסגרת הפקדת התכנית לאפשר קומות מסד גם במגדל הצפוני זאת משיקולים תכנוניים מנומקים היטב, שעלו במהלך התכנון המפורט - קומות המסד יאפשרו מיצוי מרבי של שטחי הציבור הבנויים בבסיס המגדל הצפוני, כאשר במגדל הדרומי הן יאפשרו שטחים משותפים לשימושים המלונאיים ובעלי אופי ציבורי. לצורך מימושן המיטבי הן נקבעו כקומות מיוחדות, שאינן טיפוסיות לפי תא/5000, ונקבע להן גובה אפקטיבי מקסימלי של 4.5 מ' לקומה. ב. לעניין התכסיות, וכפי שהוסבר לוועדה המקומית לעת הפקדת התכנית - מסמך המדיניות התייחס לתכנית זכויות הבנייה לפי תקנות חישוב שטחים ללא השטחים שאינם מחושבים לפי תקנות אלה וללא אלה שניתנים לפי התקנות בנוסף - היינו פירים, מרפסות ואלה הנדרשים לטובת גמישות מסוימת בצורה האדריכלית.	1.4 מעבר לפגמים שנפלו בהכנת מסמך המדיניות כפי שפורט לעיל, התכנית אף סותרת את עקרונותיו בעניין גבהי קומות ותכסיות: א. מסמך המדיניות לא מגדיר את קומות המסד כמוגדר בתכנית – במקום קומת ביניים אחת בכל בניין בגובה 6 מ', בתכנית המוצעת 6 קומות מסד בנות 4.5 מ' האחת, בניגוד גמור למסמך המדיניות. ב. קומות המסד נבנו בתכנית אדירה זאת גם בניגוד גמור למסמך המדיניות. יש לצמצם אותן, וגם את קומות המגדלים, לתכנית המלונות הקיימים לאורך כל החוף – 800 מ"ר גם למגדל וגם לקומות המסד.

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

	מכל מקום, בהתאם להוראת הגמישות הקיימת במסמך המדיניות לעניין הוראות הבינוי, תכניות קומות המסד נקבעו כפי שהן באישור הועדה המקומית בהינתן הטיעונים מעלה לעניין התאמה מיטבית לשימושים הציבוריים והמלונאים המשותפים ובעלי האופי הציבורי. בנוסף, תכנית קומות הקרקע יכללו היקף שטחים רחב שישרת את המרחב הציבורי ונדרש כדי להזין אותו – שטחים מסחריים, ציבוריים ובעלי חזית פעילה. כל זאת נעשה תוך עיצוב קווי הבניין כך שנפחי הבנייה יאפשרו, ולמעשה יצרו, את פתיחת המבט הישיר והמתרחב בין העיר והים בגובה הולכי הרגל. לעניין תכנית קומות המגדלים, עדיין סבור הצוות המקצועי שעל מנת לממש את מטרות התכנית הציבוריות המרכזיות הן סבירות וראויות. יחד עם כל אלה, לאחר בדיקת הנושא שוב לעומק, מומלץ לוועדה המקומית להורות על צמצום זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם. תוך כך להורות על צמצום תכנית קומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בנייה לפי התקנות. זאת במסגרת 25 הקומות שבסמכותה לאשר לפי תא/5000.	
לדחות את ההתנגדות	חוות הדעת הסביבתית שצורפה למסמכי התכנית המופקדת נערכה לפי הוראות תכנית המתאר ולפי מדיניות העירייה, וכפי שהיא נערכת לכל תכנית מסוג זה. א. יובהר כי התכנית אינה נדרשת לתסקיר סביבתי על פי החוק והתקנות. התכנית עומדת בהוראות תכנית תא/5000 לעניין ההתייחסות הסביבתית והתייחסות התכנית לנושאי איכות הסביבה בכלל זה לבדיקות האקלימיות הופיעו בדראפט הדיון להפקדה. התוצאות המרכזיות של הבדיקות האקלימיות שנערכו במסגרת הנספח הסביבתי לתכנית הוצגו במסגרת מצגת הדיון להפקדה. יתר על כן, הנספח הסביבתי במלואו הופץ מראש לחברי הועדה יחד עם שאר מסמכי התכנית. ב. השפעת מגדלים על רוחות וחשיפה	1.5 חוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית אינה הולמת את השפעת התכנית על הסביבה. היעדר תסקיר סביבה רציני ומפורט דינו דחיית התכנית עד לאחר בחינתה אל מול תסקיר רלוונטי. להלן הטיעונים: א. התסקיר הסביבתי לא הוצג בפני חברי הועדה בדיון לאישור הפקדת התכנית. ב. הבינוי הגרנדיוזי על שפת הים עלול לשנות כליל את משטר הרוחות באזור, שינוי החשיפה לאור שמש ועוד. כבר כיום קיימת בחוף הים בעיה קשה של זרימת טורבולנטית של רוחות מאחורי המבנים הגבוהים אשר מקשים על תפקוד המרחב הציבורי ממזרח

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

	להם. ג. לפי חוות הדעת הסביבתית במספר נקודות צפויה חריגה מהקריטריונים המוגדרים לאזורי שהות, ישיבה, מסחר, רחבות וכניסות, אף למשטר רוחות המוגדר כמסוכן באופן החורג מהקריטריון המותר. הפתרונות שניתנו בתכנית למקרים אלא דלים. ד. הכביש הארבע נתיבי + שבילי אופניים + פורטלים יובילו לזיהום אויר ומפגעי רעש ויפרו את הנגישות לחוף. ה. תהליך הבינוי המבוקש יוביל למפגעים סביבתיים בעת ביצוע התכנית. עומס התנועה בעת הבנייה לא נבחן, זאת כשהוא מצטרף לסגירת התנועה לרכב ברחוב בן-יהודה מדרום לצפון בגלל הרכבת הקלה. ו. התכנית בתחום ה-300 מ"ר מקו החוף שמוגן בחוק שמירת הסביבה החופית והיא בבחינת תרגיל שנועד רק להערים על כך זאת ללא האישורים המתאימים. ז. להקמת פרויקטים מסוג זה יש מטבע הדברים השפעות בזמן המימוש. בשל מורכבות התכנית נקבעו בתכנית הוראות בעניין תכנית ההתארגנות והסדרי התנועה	לאור שמש קיימת מטבעם. תפקידן של בדיקות מיקרו האקלים שנערכות במסגרת הנספח הסביבתי לתכניות הוא להצביע על חריגות ולהמליץ על פתרונות ככל שנדרשים. כך נעשה בעניין בדיקת ההצללות וגם הרוחות לתכנית זו. בעקבות בדיקת הרוחות אף הוכנסו הוראות לתקנון התכנית לשילוב אמצעים למיתון רוחות היכן שידרש, לפי עדכון הבדיקות שייערך לעת תכנית העיצוב. ג. אמצעים למיתון רוחות מוכחים כאפקטיביים. לאחר שנבדקו השפעות הרוח הספציפיות הצפויות מהבינוי שנקבע בתכנית המופקדת, קבעה חוות הדעת הסביבתית שאמצעים למיתון רוחות יוכלו לאזן את החריגות. ד. הכביש שמוזכר בהתנגדות הוא רחוב, שנועד בניגוד לקיים גם להולכי רגל, כמו שאר רחובות העיר, רבים מהם עם ארבעה נתיבים ויותר. מספר הנתיבים ברחוב לא השתנה ביחס למצב הקיים ואף צומצמו נתיבי חיבור ומעבר, כך שאין צפי להגדלת מספר הרכבים או להגדלת זיהום האוויר. סביר שמיתון התנועה בגלל ביטול השיקוע אף יגרום להפחתת תנועת הרכב ולמיתון התנועה ברחובות הרברט סמואל והירקון לכל אורכם ויגביר בהם את ההליכתיות, כל זאת בהתאם למדיניות העירייה. הטענה מבטאת עמדה צרה שאינה לוקחת בחשבון את מכלול השיקולים התכנוניים ומשמעויות תכנוניות רחבות וארוכות טווח. כך עולה ביתר שאת בהתייחס לטענה לעניין הפרת הנגישות לחוף – הבחירה להעדיף מעבר לים ללא חציית רחוב מתעלמת מכך שהמעבר במצבו כיום אינו נגיש ואינו מונגש, אינו נוח, דורש עליה וירידה מסורבלים ומשמעויותיים, ללא הנאה מהנוף אלא בדופן הכיכר המערבית של הכיכר בלבד, כל זאת תוך יצירת נתקים בכל המרחב הציבורי שסביב הכיכר. ה. להקמת פרויקטים מסוג זה יש מטבע הדברים השפעות בזמן המימוש. בשל מורכבות התכנית נקבעו בתכנית הוראות בעניין תכנית ההתארגנות והסדרי התנועה

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

	הזמניים שנקבע שיוכנו כבר בשלב תכנית העיצוב כך שיובאו לעיון הועדה המקומית ולאישורה. התכנית היא בעלת ערך גבוה במיוחד למרחב העירוני והציבורי וגם בשיקול הכולל את משמעויות הביצוע יתרונות התוצאה האורבנית גוברים על אי הנוחות הזמנית בעת המימוש. רחוב בן-יהודה נמצא כבר כיום בעבודות הרכבת הקלה, ולמעשה הוא מתפקד כבר כיום מבחינת רכב פרטי וציבורי כפי שמתוכנן גם לעתיד, לכן המצב העתידי לא יושפע מסגירתו. ו. ראו מענה בסעיף 1.2(ה) בהתנגדות זו	
לדחות את ההתנגדות	חוות הדעת התחבורתית שצורפה למסמכי התכנית המופקדת נערכה לפי הוראות תכנית המתאר ולפי מדיניות העירייה, כפי שהיא נערכת לכל תכנית מסוג זה. א. חוות הדעת התחבורתית שהוכנה כנדרש צורפה לדראפט התכנית שפורסם והופץ לקראת הדיון להפקדה. ב. דרישת תכנית המתאר מחוות הדעת התחבורתית היא לבדוק את השפעת התכנית בדגש על הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית ולהצביע כיצד מערך התחבורה משפר את השירות למשתמשי הדרך הללו זאת בהתאם למדיניות העירייה להפיכת פירמידת התחבורה. מתכוונת המתנגדת לכך שלא נבחנו מספיק השלכות הפרויקט על השימוש ברכב הפרטי, כאשר זו במוצהר אינה מטרת הבדיקה התחבורתית. לעניין הרכב הפרטי, על חוות הדעת התחבורתית להתייחס להשפעת התכנית הצפויה על מיתון תנועת הרכב לאורך חוף הים בכלל ובפרט מיתונו במרחב כיכר אתרים. ג. תכנית התארגנות והסדרי תנועה זמניים, שנקבע בתכנית כי תוכן כבר בשלב תכנית העיצוב, תתוכנן בתיאום ובהנחיית הגורמים העירוניים הרלוונטיים והמוסמכים לכך, כך שתיתן את המענה המיטבי למשתמשי הדרך כולם בזמן עבודות ההריסה והבנייה. לעבודות מסוג זה אכן יהיו השפעות על משתמשי הדרך, כאשר התוצאה תביא למשתמשים אלה	1.6 חוות הדעת התחבורתית אינה מספקת. התכנית המוצעת צריכה להתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים תוך מתן מענה לאתגרים השונים בנושא. חוסרים אלה דינן דחיית התכנית עד לאחר בחינתה אל מול תשתית עובדתית מספקת. להלן הטיעונים: א. לא פורסמה חוות דעת תחבורתית אלא רק נספח תנועה. זו הועברה רק לאחר בקשת המתנגדת. ב. חוות הדעת אינה מתייחסת באופן ענייני ומפורט להשלכות הפרויקט. כל שיש בחוות הדעת הוא תיאור המצב הקיים וקביעה כי התכנית תואמת את מגמות התכנון. ג. חסרה התייחסות לעומסים הרכב הפרטי והציבורי ושל הולכי הרגל שיוצרו בזמן העבודות להקמת התכנית. בכלל זה תוך התייחסות לשינויים ברח' בן יהודה. ד. חציית הכביש שבתכנית תהווה מכשול מסוכן בנציב המעבר שבין שכונת המגורים לים. לא נעשתה ספירת הולכי רגל בכדי לבדוק אם מעבר הולכי הרגל יספק. ה. התכנית המוצעת סותרת את מגמת התחדשות העיר שמבוססת על הליכה רגלית.

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

	מרחב תנועה משופר בהרבה. ד. התופעה של הפרדה מפלסית כמו זו שבכיכר אתרים אינה רווחת בעיר והיא אכן מאפשרת מעבר הולכי רגל מעל לשיקוע הכביש, אבל שאינו איכותי כלל. להבדיל, בכל רחבי העיר חוצים הולכי רגל רחובות, רבים מהם בקנה המידה של 4 נתיבים, זאת כחלק מהפעילות העירונית היומיומית, ללא מכשולים מסוכנים. יתר על כן וכפי שנעשה בתכנית זו, מרחב הרחוב בתכנית המופקדת מתוכנן כך שישורת בראש ובראשונה את הולכי הרגל. לפני ואחרי מעבר הולכי הרגל מתוכנן מרחב פתוח והוא מתוכנן מוגבה מהמיסעה, כך שישמש אמצעי למיתון תנועה ויבהיר למשתמשי הדרך את ההיררכיה במעבר לטובת הולכי הרגל. חתך הרחוב עצמו יכלול מדרכות רחבות והגיאומטריה המתעקלת שלו תייצר מיתון תנועה מטבעה ואף תשפיע על המיתון בהמשך רחוב הרברט סמואל, זאת כאשר הוכח שמיתון תורם לבטיחות הולכי רגל. לגבי ספירות תנועת הולכי רגל – אין ספק שמעבר הולכי הרגל שנקבע בתכנית יהיה רחב מהכבש שעולה כיום משד' בן-גוריון לכיכר. מכל זה עולה כי הפתרון לא יהווה מכשול אלא שיפור. ה. התכנית, לא רק שאינה סותרת את מדיניות ההליכתיות העירונית אלא שהיא משפרת מאד את מרחב הולכי הרגל. הצמדות המתנגדים למעבר הקיים כיום מעל הכביש, כאילו הוא מגלם איכות יוצאת דופן היא תמוהה כיוון שהשפעתו על הולכי הרגל היא שלילית באספקטים רבים. ו. בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) מטרתה בדיקת התכנות לשימוש ברכב פרטי ובקרה על רמת השירות שהוא יקבל. הבדיקה אינה נדרשת והיא מייצגת תפיסות תכנון תנועה שאינן תואמות את מדיניות העירייה, כפי שהוסבר.	ו. על הועדה המקומית לחייב עריכתו של מסמך לבחינת ההשלכות התחבורתיות (בה"ת) לפי נוהל משרד התחבורה. זאת תוך התייחסות ליכולת הנשיאה של האזור כולו כולל תוספות בנייה חדשה ברחובות פריפריאליים לתכנית.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת התכנית ניתן מענה מלא למגבלות הכרזת אונסק"ו: במסגרת הכנת התכנית הוגש לאונסק"ו "תזכיר השפעת על הסביבה הבנויה" שעסק בהשפעתו של הבינוי המוצע בכיכר אתרים על ערכי העיר הלבנה (OUV), זאת לפי הכללים	1.7 התכנית סוטה מהגדרת "העיר הלבנה" של אונסק"ו: חלק משטח כיכר אתרים (החלק הצפוני) מצוי בתוך אזור ההכרזה של אונסק"ו על "העיר הלבנה" משנת

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

	הנדרשים במדריך אונסק"ו ואיקומוס למקרים אלה. בתסקיר נבחנו כנדרש נקודות מבט ציבוריות משמעותיות, ונקודות יומיומיות המשרתות ציבור רחב. נקודות המבט נבחרו על פי קריטריונים אחידים ובשני גבהים. כפי שמפורט בתסקיר, לכל נקודת מבט הוכנו שתי הדמיות: הדמיה המייצגת את "מצב אפס" ובה מוצגת הסביבה ללא בינוי מוצע, וההדמיה נוספת בה התווסף הבינוי המוצע. ההשפעה הוויזואלית נבדקה בכל אחת מנקודות המבט הללו, ועוצמתה דורגה כתלות של השינוי החזוי במצב העתידי, על פי הקריטריונים המומלצים במדריך. ניתוח הממצאים מצביע שברוב המקרים של נקודות המבט המייצגות מבטים "יומיומיים" של ציבור רחב ומגוון, תושבים ומבקרים - לא אותרה השפעה או אותרה השפעה זניחה על ה OUV של העיר הלבנה. לצד נקודות המבט עם השפעות מתונות שליליות, נמצאו גם נקודות מבט עם השפעות מתונות מטיבות ל OUV, המחזקות את ערכי העיר הלבנה, זאת כיוון שמבני המסד בעלי הגובה המרקמי מייצרים מבטי רחוב שמחזקים את קנה המידה של מרקם העיר הלבנה. כך ששקלול השפעה הוויזואלית הכוללת על ה OUV של העיר הלבנה היא מועטה. מעבר לכך יש לציין שהתכנית מציעה פתרון שקול לחפיפה התכנונית שנוצרה בתחום כיכר אתרים: החלק היחידי של כיכר אתרים שנמצא בתחום הכרזת העיר הלבנה הוא זה שעליו מבנה המלון, שהוקם כחלק מהפרויקט בדופן הצפוני של הכיכר כשהוא בנוי משני עברי השיקוע. זהו המקום היחיד בו תחום ההכרזה חוצה מערבה את רחוב הירקון. מערבית לרחוב הירקון לאורך כל חופי מרכז העיר נמצאת רצועת בינוי בה קבעה תא/5000 אזור בייעוד לבנייה רבת קומות, לשימושי מלונאות ומגורים. כך, בחלק המערבי של המלון שבאזור ההכרזה נוצרת חפיפה וסתירה עם אזור הייעוד המתארי. התכנית המוצעת פותרת אנומליה זו בכך שהיא מפצלת את שטח מבנה המלון הקיים – בחציו המזרחי יוקם מבנה בגובה מרקמי שתואם לגובה הבינוי ברובע המגורים ולמרקם לשימור, כאשר בחציו המערבי יוקם אחד ממגדלי התכנית, בהמשך לאלו שלאורך כל קו החוף של מרכז העיר ובהתאמה לייעוד המתארי. רחוב הירקון יתייצב בבירור כציר שמזרחית לו המרקם לשימור, בכלל זה החלק שבתחום התכנית, ומערבית לו רצועת המלונאות והמגורים בבנייה רבת קומות. בנוסף יצויין שגובה קומות המסד של המגדלים תואם את גובה הבינוי המרקמי של המרקם הבנוי לשימור, כך שמשמעות הבינוי המרקמי מבחינת קנה המידה של הרחוב תהיה המשכית עד חוף הים.	2003 אשר לגבי חלה הנחייה מרכזית לשמירת גובה בינוי מרקמי. הנחייה זו מצויה גם בתא/5000 למרקם הבנוי לשימור בתחום הוראות מיוחדות 301.
לדחות את ההתנגדות	התכנית כוללת לפחות 15% קרקע פנויה מבנייה בתת ועל הקרקע בתחומי המגרש הסחיר, זאת כנדרש ותוך שילוב השטח בתכנית ניהול מי הנגר שנערכה אף היא במסגרת הכנת התכנית.	1.8 לא הוצגה כל התייחסות לסוגיית שטחי החלחול בתכנית ולא ניתנה החרגה להיקף שטחי החלחול הנדרשים. יש לצמצם את שטחי

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

	א. כפי שצויין בדראפט התכנית ומפורט בתכנית עצמה, לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. ב. שטח החלחול נלקח בחשבון בנספח ניהול מי הנגר שבדק את הסוגייה ומצא את גודלו ומיקומו מספקים. אין פגם במיקום שטחי החלחול בצד המערבי יותר של התכנית ואף להיפך.	הבנייה כך שיאפשרו 15% קרקע לחלחול: א. המדיניות העירונית כפי שנקבעה בהוראות המרחביות, והוראות תמ"א 1, קובעות כי 15% לפחות משטחו של כל מגרש יהיו פנויים מבנייה תת קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר. התכנית מציעה 8.5% בלבד. ב. מיקום שטח החלחול מוצע מרוחק מהשטחים בחלק המזרחי של התכנית ובכך הוא נחות.
לדחות את ההתנגדות	מסגרות התכנון נקבעו בתכנית המופקדת, כאשר תכנית העיצוב מפרטת אותן אך אינה קובעת הוראות תכנוניות מהותיות שנדרשות לעמוד להתנגדויות הציבור. א. בכל התכניות שמקצות שטח ציבורי בנוי נשמרת גמישות במיקום השטחים עד לאישור תכנית עיצוב, זאת כדי להתאים את המיקום בצורה מיטבית לשימוש שייבחר. יחד עם זאת, נספח הבינוי מציג את המצב המנחה למיקום השטחים הציבוריים ומיקום זה המועדף על ידי הגורמים המקצועיים הוא במיקום המיטבי לפי הבנת הגורמים המקצועיים. הוראות התכנית המחייבות אמנם משאירות גמישות במיקום אבל מכוונות אותו לפי סעיף השימושים וסעיף ההנחיות המיוחדות לשטח מוסדות הציבור שקובעים בין השאר ששטחים אלה יהיו במפלסים המועדפים של הטיילת ורחוב הירקון, כך שהגמישות המתאפשרת הינה מתוחמת ומידתית. ב. במסגרת התב"ע נקבעו הוראות הבינוי המהותיות כך שתכנית העיצוב אינה מאפשרת שינויים במניין השטחים. התכנית, ככל תב"ע קובעת תכסיות מקסימליות ומספר קומות מקסימלי. מיקום השימושים המסחריים מעוגן בהוראות התב"ע. ככל שמתאפשרות גמישויות בעניין זה הן נועדו לאפשר מימוש מיטבי לעת התכנון המפורט, כל זאת תוך שהתכנית תעמוד במסגרות שהציבה התב"ע. תכנית עיצוב לא יכולה לחרוג ממסגרות אלה. ג. התכנית תוקם בהינף אחד, כאשר הביצוע יעשה בשלבים הנדרשת, בין השאר כדי לפגוע באופן מינימלי בתנועת הציבור. שלביות כזו לרוב	1.9 תכנית העיצוב, שאינה מאפשרת התנגדות הציבור הרחב, הפכה למרכיב מהותי ועיקרי מעל הניתן ביחס להוראות התכנית: א. אין מקום לאפשר גמישות במיקום השטחים הציבוריים על בסיס תכנית עיצוב. ב. אין לאפשר במסגרת תכנית העיצוב גמישות בנושאים הקשורים למניין השטחים, התכסיות, הגובה או מיקום השימושים ואופיים. יש לאפשר בתכנית העיצוב נושאים עיצוביים בלבד ולא נושאים תכנוניים. ג. לא ניתן להתיר את קביעת שלבי הביצוע לתכנית העיצוב.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 2021-0024	

	נקבעת אף בשלבים מאוחרים לתכנית העיצוב. אין שום מניעה ואף רצוי מבחינת הגמישות הנדרשת והקרבה למועד המימוש לקבוע שלביות ביצוע במסגרת תכנית עיצוב. כך, בין השאר, יתאפשר מענה מיטבי, נכון למועדו ורלוונטי לכל בעלי העניין שסביב התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	מענה לשגיאות לכאורה שמוצאת המתנגדת לפי הפירוט הבא: א. תכנית המתאר קובעת גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ', כאשר בתכנית קומה טיפוסית מתאפשרת רק עד גובה 3.6 מ'. תכנית המתאר מאפשרת קומת קרקע בגובה עד 6 מ', וזו נקבעה במפלס רחוב הירקון. הגדרת גובה הקומות הטיפוסיות בתכנית המתאר מאפשרת לקבוע בתכנית גם קומות מיוחדות וכולה נקבעו בחמש קומות המסד שמעל קומת הקרקע (עד 4.5 מ' האחת) ובקומה טכנית אחת (עד 10 מ'). גובה קומות המסד המיוחדות נקבע כדי לאפשר בהן ניצול מיטבי של השימושים הציבוריים ובעלי האופי הציבורי. יחד עם זאת קובעת התכנית שגובה קומות המסד יחד עם קומת הקרקע לא יעלה על 25 מ' (במקום 28.5 מ' שלכאורה מתאפשר במקסימום גובה הקומות). גובה הקומה הטכנית נדרש כדי לכלול את כל המערכות הנדרשות בבניין בסדר גודל כזה. כך מתאפשר הקמתו של מגדל בגובה קומות מקסימלי של 99.8 מ' מעל הכניסה הקובעת. התכנית קובעת גובה מירבי גבוה מכך, עד 108 מ' מעל הכניסה הקובעת, לצורך הקמת עגורנים ומתקני ניקוי. גבהי הקומות הטיפוסיות והמיוחדות בתכנית עומד בהוראות תכנית המתאר ותואם את הסטנדרטים בתכניות דומות. גובה הקומות סביר לצורך השימושים הממוקמים בהן וגובה המגדל סביר ביחס למגדלים מסוגו בימינו. ב. לעניי האוויר הרוח ואור השמש ראו מענה בהתנגדות זו סעיף 1.5 ב. לעניין המבטים ראו בתוך מענה בהתנגדות זו סעיף 1.7. ובנוסף יוסבר - במצב הקיים חסום המבט משדרות בן-גוריון לים על ידי מבנה הכיכר, כאשר הנוף נשקף רק מגובה הקצה המערבי ביותר שלה. במצב המוצע יתאפשר המבט לים כבר בקצה	1.10 בתכנית שגיאות תכנוניות כמפורט להלן: א. בשל תכנון קומות הבניינים בגובה גבוה במיוחד, מתקבלים מגדלים בגובה מעשי של כ-30 קומות (108 מ'), ולא של 25 קומות. ב. גובה הבניינים יצור חומה שתחסום את התצפית לים וכן את תנועת האוויר, הרוח ואור השמש. ג. אתר כיכר אתרים הוא אתר היסטורי המהווה מוקד תיירות משמעותי ונתפס כאחד מסמלי העיר ולכן אין להציב את רווחי היזם על חשבון האינטרס הציבורי. ד. התכנית מהווה תקדים למגורים מערבית לכביש צמוד החוף – הירקון. ה. התכנון מיושן ואינו תואם את הצרכים והסטנדרטים המודרניים. ו. גובה קומות המגורים הטיפוסיות הוא 3.6 ולא 3.3 לפי המדיניות העירונית הקיימת. ז. שיפוע השפ"פ יהיה 10.5%, ולא יאפשר שהייה בשל השיפוע החד. ח. קומות המסד חורגות בכ-2 מ' מקו הבניין של הבניינים בשד' בן-גוריון לפי תכנית רובע 3. ט. הרחבת תכנית המגדלים מלמטה למעלה אינה מקובלת כלל וכלל מהבחינה התכנונית והיא סותרת את ההנחיות המרחביות העירוניות. י. התכנית המוצעת נעדרת פתרון חלופי למקלט הציבורי הקיים כיום בשטח 1,000 מ"ר.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

	שדרות בן-גוריון והוא עוד ילך ויפתח עם התנועה מערבה. יתר על כן, המבטים אל הים ימשיכו להתקיים בשטחי זיקות ההנאה שסביב המגדלים בפרט וזווית המבט דרום-מזרח לכיוון יפו, מהשטח הציבורי שבמסד המגדל הצפוני והשטח הפתוח שסביבו, המוצמד לו. ג. אם לראות את כיכר אתרים כאחד מסמלי העיר, יהיה מי שיגדיר אותה כסמל לפרויקט אורבני שאפתני שלמצער כשל, שאינו תורם למרחב האורבני אלא פוגע בו, שאינו משמש כמוקד התיירותי שהוא יכול להיות ואשר במשך שנים עומד כאבן שאין לה הופכין ללא שהצליח להתחדש מעולם בצורה חיובית. אין ספק שפרויקט כיכר אתרים הוא ניסוי אדריכלי מרשים שנעשה על ידי אדריכל בעל שם, הוא בעל משמעות היסטורית והוא השפיע על העיר ובוודאי שעל סביבתו, באופן שלא מצדיק את המשך השארתו. ד. שטח כיכר אתרים מוגדר בתכנית המתאר בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות מוטה מלונאות, כמו כל רצועת הבינוי הראשונה מול חופי מרכז תל אביב שמערבית לרחוב הירקון, ולכן מתאפשר בה תכנון מעורב שימושים הכולל גם מגורים. לאורך חופי מרכז העיר קיים שימוש מגורים מימים ימימה, הוא נכלל בתכנית המתאר ומתקיים ברבות מהתכניות המאושרות לאורך חופי מרכז העיר. יובהר שהמועצה הארצית בהחלטתה במסגרת תא/5000 הותירה את שימוש המגורים בכיכר אתרים ספציפית ותכנית המתאר משקפת החלטה זו. ה. הטענה נטענה באופן סתמי ולא מפורט. לעמדת הצוות המקצועי התכנון חדשני ופרוגרסיבי מבחינות רבות ובראשן – הוא מקדם פתרון לאחת הבעיות האורבניות המרכזיות לאורך חופי מרכז העיר. מנגד ניתן לטעון כי עמדת המתנגדת מייצגת תפיסות שמרניות שמציבות את הרכב הפרטי בראש סדר העדיפות במרחב הציבורי ומסתפקות במרחב ציבורי פגום ובמעבר שלא חוצה רחוב, אבל מכל בחינה אחרת הוא לא הליכתי ולא נגיש. התכנית המופקדת מביאה לידי ביטוי תפיסות עכשוויות לגבי מקומו של	יא. יש להגביל הבלטה של המרפסות במגורים ל 1.6 מ' ובמלונאות ל 1.2 מ', על פני החריגה המתאפשרת לפי התכנית של כ-3 מ'. זאת כדי למנוע תכסיות גדולות אף מאלה שמוותרות בתכנית. יב. נספח הבינוי המוצע מגדיר את קו הבניין בקומת הקרקע. ליוזמים תהיה אפשרות להרחיב את קו הבניין בקומות העליונות ללא הגבלה. יש לקבוע נספח בינוי מחייב שיכלול קו בניין מוגדר לכלל הקומות וחתכים ברורים ומגבילים. יג. החסרונות לביטול השיקוע רבים - גריעה של 4 דונם של שטחים ציבוריים פוטנציאליים משטח הכיכר, דחיקת המגדלים מערבה וצמצום השטח הציבורי בסמיכות לחוף. הפרעה לרציפות ולנגישות וחסימה הנוצרת במעבר כביש הומה. מרחב ציבורי איכותי הוא מרחב ללא כלי רכב.

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

	הולך הרגל במרחב הציבורי וחשיבות רציפות המרחב הציבורי וחלוקתו לפי מדיניות היפוך הפירמידה. ו. גובה הקומות הטיפוסיות תואם את תכנית המתאר ואף למטה מכך, ראה מענה לסעיף (א) בהתנגדות זו. מדיניות העירייה לגבי קומות תקפה לתכניות ותיקות בהן לא הוגדרו גבהי קומות. ז. כפי שמוצג בנספח הפיתוח לתכנית המופקדת, שיפועי הגן שיורד אל הים תוכננו כך שיוכלו לכלול במרכז שביל אופניים תקני ושביל הולכי רגל נגיש ובצדדים מעברים שיכללו מדרגות. התכנית קובעת שהגן יתוכנן כך שכלל לא יידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים (סעיף 4.2.2 א(ו)). בין לבין יתוכנן הגן כך שיכלול מקומות שהייה רבים כשהשיפוע יאפשר לרבים לשבת מול הנוף. ח. בסעיף 4.1.2 ה(ג) נקבע במפורש שקו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קווי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א – רובע 3, זאת לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין הדרומי של המבנה המרקמי שבחלק המזרחי של התכנית. ט. הרחבת המגדלים כלפי מעלה היא עניין עיצובי שהוצג ללא מחויבות תב"עית וללא השפעה על זכויות הבנייה המותרות. ההנחיות המרחביות אינן חלות על מבנים שמאושרים בתכניות הכוללות הנחיות עיצוביות. י. לא קיים מקלט ציבורי במצב הקיים בכיכר אתרים. מקומות המיגון בתכנית המוצעת ייקבעו לפי הנחיות פיקוד העורף. יא. התכנית אינה קובעת קווי בניין או הבלטות אפשריות למרפסות, אלה יהיו לפי התקנות. שטח המרפסות מוגבל לפי מספר יחידות המלון והמגורים, כך שמגבלה כפי שמוצע לא תשנה את תכנית המגדל. כך או כך, התכניות שנקבעו בתכנית כוללת גם את שטח המרפסות. יב. התכנית קובעת קווי בניין נפרדים לקומות הקרקע, לקומות המסד (קו בניין מרקמי) ולקומות המגדל (קו

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

	בניין עילי). עקרונות ברורים לקווי הבניין של קומות המסד ניתנים בסעיף 4.1.2 ה(2) והם מופיעים בנספח הבינוי. יג. ביטול השיקוע מאפשר מימוש מיטבי של ההוראה הבסיסית של תכנית המתאר לעניין תכנית במרחב חופי – פתיחת ציר שד' בן-גוריון אל הים, זאת תוך שיפור משמעותי של המרחב הציבורי כולו. השיקוע יוצר נתקים שהובילו להתדרדרות הפעילות האורבנית בכל מרחב ההשפעה שלו, כאשר ביטולו יאפשר איחוי המרחב הציבורי. השיקוע תוכנן כדי לאפשר מעבר מהיר ונוח לרכב הפרטי וכתוצאה מכך הכיכר הוגבהה ונותקה משד' בן גוריון ממזרח ומחוף הים ממערב. התוצאה היא מעבר הולכי רגל נחות, גם אם הוא לא כולל חציית רחוב.	

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
2	עמותת אדם טבע ודין	אורטל סנקר

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
המתנגדת קוראת לוועדה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית לפי המפורט להלן:		
2.1 כיכר אתרים היא שטח ציבורי פתוח ולכן הפיכתה לשטח פרטי עומדת בניגוד לתכנית תא/5000. על הוועדה לבחון מחדש את ייעודי הקרקע בתכנית, תוך ביטול הפיכתה של הכיכר משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח. א. הכיכר תוכננה כשטח ציבורי לצמיתות שגם צריך היה להירשם ע"ש העירייה. ב. הפיכת כיכר אתרים לשטח פרטי פתוח תאיים ובסופו של יום תמנע את השימוש הציבורי באזור, בעוד היא תהפוך את כלל המרחב הציבורי לשירותם של קומץ אנשים בעלי ממון. חופי הים בישראל הם משאב טבע ייחודי ומוגבל לשימוש כלל הציבור וחובתן של הרשויות	אין מחלוקת לגבי השימוש הציבורי המתקיים במפלס הכיכר לפי מצבה המאושר, ולא לגבי סמכותה ואחריותה של הוועדה לעניין הייעוד שצ"פ. אבל טוענים המתנגדים כשהם טוענים כי יש לשפוט את שטח הכיכר כשצ"פ ולפיכך לטעון שהתכנית המופקדת סותרת את תכנית המתאר תא/5000. א. ראה מענה לטענה בהתנגדות קודמת 1.1 ב. ראה מענה לטענה בהתנגדות קודמת 1.1(ז) ו 1.3(ב). ובנוסף יובהר – החוק אכן הציב מגבלות לפיתוח החוף והתכנית עומדת בכולן. התכנון תואם את התכנון שנקבע בתכנית הכוללת תא/5000 שתואמה עם התכנון הארצי לחופי הים הרלוונטי לעת עריכתה, היא אושרה בוועדה המחוזית ועמדה גם לאישור הולחו"ף, שניהם מוסדות תכנון שאינם מקומיים ושייכים	לדחות את ההתנגדות

להבטיח זאת.	לשלטון המרכזי.
ג. עיצוב השטח הפתוח אינו בסמכות העירייה. הוראות התכנית קובעות כי סוגיות ציבוריות רבות מוסדרות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית שאינה סטטוטורית, אינה עומדת להתנגדות הציבור ויש בה גמישות רבה מידי. סעיף 6.1.12 קובע שבתכנית העיצוב ייקבע מיקום זיקת ההנאה שבתכנית ובכך סותר את ההוראה שזיקת ההנאה תקבע בכל שטח השפ"פ ויימנע מהעירייה את היכולת להפעיל את סמכותה. סעיף 6.1.7 יאפשר לזים למנוע השפעת העירייה על המעברים והמפלסים בפיתוח. נספחי התכנית הם מנחים, למעט קווי הבניין בנספח הפיתוח. יש לקבוע הליך שיתוף ציבור לתכנית העיצוב. ד. הכיכר מסומנת בתכנית המתאר בסימול כיכר. התכנית המופקדת סותרת את ההוראות הנוגעות לסימון זה ובכך הפיכת הכיכר לשטח פרטי עומדת בניגוד להוראות תא/מק/5057. סעיפים 1.6 ו-3.6 בתכנית המתאר קובעים שכיכר היא מרחב ציבורי והמקומות בהם מסומנות כיכרות בתכנית מעידים על ייעודה הציבורי הפתוח. ה. חלק מהתכנית בתחום הייעודים המתאריים "חוף הים", "עורף החוף" ו"ציר ירוק עירוני", כל אלה מובילים למסקנה שהציבוריות של הכיכר וסביבתה, על שימושיה השונים הוא עיקרון בסיסי ומהותי לפי תכנית המתאר, כאשר הוראות התכנית המופקדת סותרות את המתאפשר בייעוד זה. ו. הפיכת הכיכר לשטח פרטי עומדת בניגוד לחובת העירייה להבטיח כמות מינימלית של שטחים פתוחים לתושביה. רובע 3 אליו מקושרת הכיכר נמצא בחסר של שטחים פתוחים.	ג. ראה מענה לטענה בהתנגדות קודמת 1.9 ובנוסף – תכנית המתאר אפשרה לוועדה המקומית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית (ראו סעיף 4.2.1 (ג) לתכנית המתאר), וכך נעשה בתכנית זו כברבות אחרות. תכנית העיצוב אינה משנה את התכנית הסטטוטורית וכל עיסוקה הוא בפן העיצובי ובפיתוח בהתאם לשמה. תכנית העיצוב מובאת לפיתוח של הוועדה המקומית כך שכל סוגיה נתונה לשיקול דעתה והיא רשאית לאשר אותה או שלא, ללא משוא פנים ובאופן שקוף לציבור. התכנית קובעת במפורש את הדגשים לתכנון הפיתוח המפורט. סימון זיקת ההנאה בתשריט הוא מחייב, תתאפשר אך ורק תוספת שטח לזיקת ההנאה ולא גריעה ממנו. סעיף 6.1.12 לתכנית נועד להבטיח שזיקת ההנאה הסופית תקבע עד חזיתות המבנים כפי שיתוכנו בתכנון המפורט, ולא עד קו הבניין המותר, כפי שמסומן בתשריט. סעיף 6.1.7 אינו מונע שליטת הוועדה המקומית על פירוט הפיתוח. נספחי התכנית מנחים כפי שנעשה בכל תכנית, לפי נוהל מבא"ת ולפי ההיגיון התכנוני שלוקח בחשבון שפירוט יתר-מחייב בשלב התב"ע יפגע למעשה בעצמו באיכות התכנון ובאיכות המרחב הציבורי. ד. אין סתירה בין ההוראות החלות על השטח הציבורי בתכנית לבין המגבלות וההוראות שתכנית המתאר שמה על סימול כיכר – כך לסעיף השימושים ולסעיף הרח"ק שמתאפשרים. הסימול במתאר עניינו השימוש הפונקציונלי של השטח כשטח לשימוש הציבורי אך אין בקביעת התכנית שטח פרטי פתוח כדי לפגוע בהוראות אלה. יש לציין שהתכנית כוללת גם שטח ציבורי בייעוד כיכר עירונית. למרות טענת המתנגדים, גם בתשריט תכנית המתאר מופיעות כיכרות באזור ייעוד סחיר ואף בבעלות פרטית. ה. יובהר שאין מחלוקת בעניין הציבוריות של הכיכר וסביבתה והתכנית ממששת את היעודים הציבוריים הקבועים בתא/מק/5057. מימוש הציר הירוק העירוני הינו

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

	למעשה המטרה שהמרכז התכנית. בתחום הקבוע בעורף החוף התכנית קובעת שטח פרטי פתוח שהציבוריות בו מובטחת בזיקת הנאה ואף אינו כולל בניה כלל, גם לא בתת הקרקע. לגבי כיכר עירונית ראה מענה בסעיף הקודם להתנגדות זו. למען הסדר הטוב יובהר כי התכנית אינה בתחום "חוף הים" לפי תא/מק/5000. הנה כי כן עקרון הציבוריות זהו אכן עיקרון בסיסי ומהותי בתכנית. במצב הדברים הקיים הפתרון שמציעה התכנית הוא זה שיאפשר את ציבוריותה של הכיכר באופן מיטבי ואף איכותי מזה הקיים היום. ו. ראו מענה להתנגדות 1.3(א).	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.10(ד) ובנוסף - שטח כיכר אתרים מוגדר בתכנית המתאר בייעוד מוטה מלונאות ומגורים בבנייה רבת קומות, כמו כל רצועת הבינוי הראשונה מול חופי מרכז תל אביב. ייעוד זה, כמו כל תכנית המתאר תא/מק/5000 מאושר ומתואם עם התכנון הארצי. ולכן מתאפשר בה תכנון מעורב שימושים הכולל גם מגורים. א. ישנו מרחק בין הצהרה מתוך תמלול דיון שנערך ב2013 לבין הייעוד שנקבע ואושר בסופו של דבר ב2016 יחד עם תכנית המתאר כולה על ידי הועדה המחוזית – ייעוד מגורים ומוטה מלונאות. זאת, ללא תלות בהחרגת כיכר אתרים שנדונה בולחוף בשנת 2020, אז הוחלט למחוק את הסעיף המחריג את הרח"ק והגובה בכיכר אתרים מעל המותר בייעוד המגורים מוטה המלונאות שלאורך חופי מרכז העיר (עד רח"ק מירבי 7.5, במקום עד 6. וגובה מירבי 40 קומות, במקום עד 25). בניגוד לעולה בהתנגדות, סעיף ההחרגה שמתיר מגורים בשטח כיכר אתרים לא נפסל ונמחק, זאת לפי החלטת המועצה הארצית. ב. ראה מענה לסעיף 1.2(ה). ג. הטענה כי השימוש למגורים עומד בסתירה לאופייה הציבורי של כיכר אתרים הוא מופרך, כאשר שימוש המגורים בכל עיר משיק למרחבים ציבוריים פעילים רבים ככיכרות, רחובות, גינות ועוד. זאת במהות העיר. יובהר כי החלטת המועצה הארצית בתכנית תא/מק/5000 לעניין כיכר אתרים היא שהותירה במפורש את השימוש למגורים במרחב כיכר	2.2 אין לייעוד מגורים בקו הבנוי הראשון לים. א. בדיוני הולחוף בעניין תכנית המתאר תא/מק/5000 (2013) מצהירה נציגת העירייה שהבנייה בחזית הראשונה והשנייה לחוף היא בנייה שמותכנת באזור מוטה מלונאות בלבד. כמו כן הוצג שאזור מגורים מיועד להיבנות רק בעורפה של הסביבה החופית. ההחרגה של הרצועה המערבית לרח' אליעזר פרי ושל כיכר אתרים בתכנית המתאר, כך שיתאפשר לייעוד בהם שטחים למגורים, לא אושרה על ידי הולחוף, שקבעה זאת בהחלטה מיום 19.02.20. ב. ייעוד המגורים המתוכנן עומד בניגוד לעקרונות הקבועים בתמ"א 1 ובחוק השמירה על הסביבה החופית. התכנית מאפשרת מבני מגורים בחזית הראשונה לקו המים ב"תחום הסביבה החופית" לפי הגדרתה בחוק החופים, היינו בתוך 300 המ' מקו המים. יתר על כן מבנה A202 בתכנית המופקדת מצוי ב"תחום חוף הים" לפי הגדרת החוק, היינו בתוך 100 מ' מקו המים. ג. השימוש למגורים עומד בסתירה מובהקת לאופייה הציבורי של כיכר אתרים ועלול לפגוע בשימוש הציבורי באזור – יש לשער שהתושבים העתידיים

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

	אתרים. עוד יצויין שכבר במצב הקיים היום קיימים מגורים בצידה המזרחי של הכיכר. ד. השיקול הכלכלי הוא רכיב שנלקח בחשבון ומשפיע על התכנון, על כל תכנון, אך אין בכך כדי לטעון שהוא מוביל אותו. העקרונות התכנוניים שהובילו את התכנית המופקדת מנומקים היטב ומגובים בטענות תכנוניות מובהקות. יחד עם זאת, ללא היתכנות כלכלית לא ניתן להוציא לפועל תכנית חדשה, בפרט תכנית בסדר גודל ומורכבות כזאת. ההיתכנות הכלכלית הינה קריטית למימוש הפרויקט ואין בכך פסול או טעם לפגם, ואף להיפך. חובתו של מוסד תכנון היא לבדוק גם את ההיתכנות הכלכלית של תכנית, שאחרת אין כל טעם בהכנתה. ההתכנות הכלכלית של הפרויקט תפעל לטובת רווחת כלל הציבור ולא להיפך, כפי שעולה מההתנגדות. השאיפה לשמר מצב קיים קלוקל שאינו מיטבי מבחינת השטח הציבורי ומבחינת היבטים עירוניים נוספים, אינה משרתת את הציבור הרחב, רווחתו או טובתו. ה. המגדל הדרומי מבין השניים שבחזית המערבית של התכנית מיועד למלון בסדר גודל משמעותי מאד ויתפוס מקום מרכזי בשדרת בתי המלון שבחופי מרכז העיר. הוא יכלול שירותים מלונאיים נלווים משמעותיים ובעלי אופי ציבורי, דבר שלא מתאפשר ברוב מלונות רצועת החוף. בנוסף לו, המבנה שמתוכנן בדופן המזרחית של התכנית, מזרחית לרחוב, ישמש גם הוא כמלון, בעל מאפיינים מרקמיים ובמיקום מרכזי, כך שסביר שהוא יתפוס בעצמו מקום משמעותי בתמהיל המלונאות העירוני. טוב עושה התכנית שהיא יוצרת בעצמה מגוון מלונאי, זאת כחלק מאסטרטגיה עירונית ליצירת מענה מגוון לצרכי התיירות בעיר. ו. ראו מענה בהתנגדות קודמת 1.1(ז) ובנוסף יובהר - המועצה הארצית והולחו"ף קבעו שתיהן כי דיון בועדה המחוזית יידרש רק אם תעמוד הועדה המקומית על דעתה כי התכנית צריכה להיות ברח"ק הגבוה מ 6 ובגובה גבוה מ 25 קומות, אחרת הסמכות נותרת מקומית. מאחר ולא נעשתה חריגה	במקום ידרשו שלא לקיים בכיכר פעילות ציבורית, במיוחד כזו הכרוכה בהתאספות או בגרימת רעש. ד. השיקול הכלכלי הוביל את התכנון. ה. בעוד המגורים בתכנית ממוקמים בחזית החוף, מבנה המלונאות נדחק מזרחה לכביש. אם יאושר שימוש מגורים יש לדחוק אותו מזרחה. ו. ועדת הערר קבעה כי נדרש דיון בועדה המחוזית. ז. התכנית לא לוקחת בחשבון את חשיבות המרחב הציבורי, שהשיקולים בעניינו מתעדכנים. לא רווחת הציבור וטובתו היא שעומדת בבסיס התכנית. שני המגדלים יחסמו את הגישה החופית ואת המבטים מהעיר לחוף ולהיפך.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

	מרח"ק 6 או מגובה 25 קומות, וגם שאר הוראות תכנית המתאר ממומשות, לא נדרש דיון בועדה המחוזית. ז. ראו מענה בהתנגדות 1.3(ג) ובנוסף ייאמר כי הטענה שהמגדלים יחסמו את הגישה לחוף ואת המבטים מהעיר לחוף ולהיפך אינה נשענת על התכנון המופקד והיא ביטוי ל"מבט על" מנותק מהולך הרגל.	
לקבל את ההתנגדות חלקית לעניין הקטנת תכסיות, בהתאם למפורט בהתנגדות קודמת 1.4	ראו מענה בהתנגדות 1.4(ב) ראו מענה בהתנגדות קודמת 1.10(ט). כמו כן יובהר כי ההתנגדות נסמכת על תכנית אחרת שנשקלה בעבר בכיכר אתרים ואינה רלוונטית עוד. המגבלה לתכסיות של עד 800 מ"ר היתה רלוונטית לתכנית שנגנזה. מדובר כעת בתכנית חדשה עם נתונים תכנוניים וכלכליים שונים.	2.3 תכסיות המגדלים רחבות מכפי שנטען בעבר שיהיו והן פוגעות במבטים אל הים. התכסיות הולכות ומתרחבות כלפי מעלה, תכנון אשר חוסם את המבטים.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות קודמת 1.10(א).	2.4 גובה המגדל גדול מכפי שמתאפשר בתא/5000 לפי מניין הקומות והגבהים הטיפוסיים שתכנית המתאר מאפשרת.
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית מבטיחות את הקמת השימוש המלונאי במספר דרכים ולאורך שלבי התכנון והביצוע: היתר הבנייה להקמת המבנים והשימושים בתחום התכנית יהיה אחד וינתן בהינף אחד (סעיף 6.13 (1)ב בתכנית המופקדת) כאשר תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת השימוש המלונאי, אישור משרד התיירות לשטחי המלונאות ורישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות (סעיפים 6.13 (2)טו, ח, ה). תכנית שלביות הביצוע וההסדרים הזמניים, אשר תוכן ותאושר על ידי הועדה המקומית כבר בשלב תכנית העיצוב, יבטיחו גם הן התקדמות משולבת של הבנייה לשימושים השונים. ככלל, קובעת התכנית כי תנאי לאכלוס המגורים יהיה איכלוס המלונאות (סעיף 6.14 (2)). בסעיף זה נקבעה הוראת הגמישות אליה מתייחסים המתנגדים. כמפורט מעלה, ההתניות בתכנית יבטיחו קידום השימוש המלונאי במקביל לשאר השימושים לאורך כל שלבי התכנון והמימוש כך שסעיף הגמישות מתאפשר רק לשלב ההקמה הסופי, כשכלל המבנים	2.5 הוראות התכנית לא מבטיחות את הבנייה למלונאות כיוון שהן מאפשרות באישור מה"ע לאשר היתרי אכלוס בשלבים שונים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 2021-0024 ב'	דיון בהתנגדויות

	והשימושים יהיו בשלבים מתקדמים, בהם לא סביר שתמנע השלמת המימוש. עוד נקבע בתכנית כי תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור משרד התיירות לשטחי המלונאות ורישום היחידות המלונאיות בכל אחד מתאי השטח בבעלות אחודה (סעיף 6.14 (7)), רישום שיכול וייקח זמן רב בזמן בו כבר הושלמה הבנייה ויכול שיעכב שלא לצורך את איכלוס חלקים אחרים בתחום התכנית – זאת כדוגמא למצב בו אישור בשלבים האכלוס יכול להיות רלוונטי. במסגרת סמכותו של מהנדס העיר לאפשר את השלבויות באכלוס נמצאת גם אחריותו לעשות כן כשמובטח ממצב הדברים שהשלמת הבנייה למלונאות תושלם גם היא.	
2.6 הוראות התכנית מאפשרות מגורים במגדל הדרומי לאחר אישור התכנית ניתן יהיה לשנות את הרכב השימושים בתכנית לרבות הקצאת מגורים במגדל הדרומי.	אין מניעה לעירוב שימושים במגדל. התכנית כוללת הוראות שמבטיחות תפקודו הבלתי תלוי בשימושים נוספים ככל שיתקיימו באותו המבנה. זכויות הבנייה בתכנית לשימושי המגורים והמלונאות נקבעו בתכנית ולא יוכלו להשתנות כך שהתמהיל ביניהם יהיה 50/50. האפשרות להקצאת מגורים בבניין הדרומי תהיה במסגרת זכויות אלה ולא תוכל להיות בנוסף. האפשרות נקבעה כיוון ששטחי מלונאות משמעותיים מתפרסים גם במפלס הטיילת ובמבנה המלון המרקמי כך שייתכן ובמהלך התכנון המפורט יהיה צורך לשלב חלק משטחי המגורים במגדל המלונאות. אם תמומש אפשרות זו אז תחוייב לפי הוראות התכנית הפרדת מערכות מלאה בין השימוש המלונאי למגורים, לא תתאפשר זליגה בין השימושים ולא תהיה פגיעה בשימוש המלונאי. בתכנית בעיר בפרט לאורך רצועת החוף קיימות דוגמאות רבות לעירוב שימושים כזה עם ההפרדה מחייבת כזו, זאת היכן שמאפייני התכנון יצרו את הצורך לכך.	לדחות את ההתנגדות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
3	הברפלד דוד ואחרים	יפעת סולל

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
ההתנגדות מוגשת עבור ציבור תושבי ת"א-יפו, חתמו עליה מעל 1,000 תושבים. להלן טיעוני ההתנגדות:		
3.1 התכנית הנדונה מנוגדת לחלוטין לרצון הברור של ציבור תושבי העיר שחוזר ומביע את דעתו נגד התכנית	ראו מענה בהתנגדות 1.2 (ד)	לדחות את ההתנגדות

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

		שעיקרה בנייה של מגדלים מאסיביים ממש על קו המים במקום שטח ציבורי פתוח. דבר מתוך מה שהעלו תושבי תל אביב במפגש שיתוף הציבור שהעירייה יזמה לא מצא את דרכו לתכנית שהופקדה. תושבי העיר רואים את הפוטנציאל הגלום במקום ומצפים לתכנית שתיטיב עם המרחב, עם העיר ועם ציבור התושבים. התכנית היא תוצאה של כוונה להשביח את שטח כיכר אתרים למען בעלי העניין, ולא לטובת תושבי העיר.
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לטענת המתנגד, התכנית המוצעת כוללת שטחים ציבוריים שונים בהיקף גדול מאשר היקף שטחי ההצמדה במצב הקיים. שטחים אלו כוללים הצמדות של שפ"פ, שטח פתוח בייעוד עירוני מעורב וחניון ציבורי וחלקם אף יוקצו לעירייה כשטחי קרקע בבעלות מלאה ככיכר עירונית ודרכים ומבנה ציבור. כך שהשטחים שיוקצו לעירייה אף איכותיים ממעמדם הניכסי כיום. משאין גריעה בשטחי הציבור, ההוראות בדבר העברת שטחי ציבור בפקודות העיריות אינן רלוונטיות. כמו כן יצוין כי טבלת האיזון נערכה על פי תקן 15 והיא כוללת התייחסות לשטחי קרקע בלבד. לפיכך אין מקום לפרט בטבלה את שטחי ההצמדה הציבוריים. וכאמור לעיל כיכר אתרים הינו מבנה מורכב שקיבל ביטוי כבית משותף בנסח הטאבו. גם התכנית התקפה 1211ב התייחסה אל התחום כמבנה מורכב מכמה מפלסים בייעודים שונים, כך שיייעוד הקרקע למדרכה/טיילת/כיכר הינו ייעוד הרלוונטי עבור מפלס אחד בלבד. לפיכך גם השטח של המפלס העליון נרשם באופן של הצמדה.	3.2 התכנית המופקדת מאבדת שטחי ציבור ללא תמורה כספית. עורכי טבלאות האיזון התעלמו שלא כדין משטחי הציבור הרבים וערכם. בעוד שכיום מחזיק הציבור במרבית שטחי הכיכר, לפי הטבלאות הוא יקבל רק 0.21% מהשטח. העברת שטחי ציבור על פי דין מוסדרת בפקודת העיריות, כאשר בתכנית נעשה ניסיון לעקוף את פקודת העיריות תוך שימוש שלא כדין בחוק התכנון והבנייה.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות 1.3(ב).	3.3 התכנית מציעה שאחד הציורים המרכזיים בעיר – מרחוב הירקון ושדרות בן גוריון אל הים - יהיה בבעלות פרטית. המציאות ברחבי העיר מעידה שמהסכמי זיקות הנאה יוצא הציבור מקופח ונפגע. מלמדת שהגדרת זיקת הנאה ממנה הציבור תמיד יוצא מקופח ונפגע.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענים להתנגדות 1.6(ד-ה) ו1.101(יג) עוד ייאמר – הרעיון התכנוני ליצירת רצף מרחבים ציבוריים במפלס רחוב הירקון לא רק שלא יתבטל אלא שמימושו יתאפשר בצורה מיטבית מאשר במצב הקיים. עם ביטול השיקוע יצור הרחוב החדש רציפות	3.4 התכנית המופקדת תבטל את העיקרון הקיים של ההפרדה המפלסית בין הולכי הרגל ורוכבי האופניים לבין הרכב, מה שיפגע במשתמשים אלה ויגביר את חוסר הבטיחות. לא נעשה סקר הולכי רגל

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

	איכותית הרבה יותר להולכי רגל, אשר היום נאלצים להתמודד עם הנתקים וההפרדות שיוצר השיקוע. המרחב הציבורי שיוצר במפלס הרחוב ובחזית הים בתחום התכנית יחזק בצורה משמעותית את הרעיון. הגשר המחבר לגן העצמאות יתחדש, בעוד היום הוא מהווה מבנה מסוכן.	ולא ניתן לערוב שמפגש כזה יתפקד כהלכה. יתבטל ההיגיון התכנוני המקורי ליצירת 'טיילת עליונה' במפלס אחד מצומת הירקון-גורדון, מהמלונות שדרומית לכיכר, כיכר אתרים ועד גן העצמאות. על העירייה ליצור פרוגרמה כוללת חדשה למרחב.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות קודמת 1.10(ד) ו-2.21.	3.5 התכנית מתירה לראשונה בעיר תל אביב שימוש למגורים על חוף הים.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקטנת תכסיות, כמפורט בהתנגדות קודמת סעיף 1.4	ראו מענה להתנגדות קודמת 1.5(ב) ו-1.4(ב)	3.6 נפח הבנייה המוצע גדול וחריג לסביבתו, בעל השפעה אקלימית שלילית – צל ורוחות – על סביבתו. התכסיות רחבות פי 2 מתכסיות המלונות הסמוכים.
לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה לעשות איחוד וחלוקה גם כשמדובר בבתי משותפים, איחוד וחלוקה בתכנית פינוי בינוי של בתי משותפים מחייב את הקצאת הבעלים במגרשים שונים במסגרת טבלאות ואיזון.	3.7 השימוש בסעיף 121 לחוק עליו מתבסס האיחוד והחלוקה של התכנית שלא בהסכמת בעלים, אינו חל על כיכר אתרים כיוון שהיא בית משותף הממוקם על מגרש בודד.
לדחות את ההתנגדות	פירוק הבית המשותף הכולל עסקים שונים, חניון ובית מלון הינה רק באמצעות הלכת מרכזים מכיוון שנדרשת הערכה שמאית של כל אחת מתתי החלקות של הבית המשותף.	3.8 תחולת הלכת מרכזים הינה הבסיס המשפטי עליה מושתתת התכנית כולה, אלא שאין תקדים משפטי לתחולה של הלכה זו על בית משותף בטרם נהרס.
לדחות את ההתנגדות	המצב העתידי במרחב מוסבר במדיניות התכנון המאושרת למרחב כיכר אתרים, בריכת גורדון, מרינה ת"א והמלונות הסמוכים להם. מדיניות זו קבעה שכל התכנון במרחב, בפרט במלון קרלטון, יהיה במסגרת תכנית המתאר. ראו מענה מפורט להתנגדות 9	3.9 הוצאת מלון קרלטון מהתכנית מונעת הבנה של המצב העתידי המרחבי. הוצאת המלון אינה אפשרית במישור התכנוני (יידרשו שינויים משמעותיים בקרלטון), הקנייני (מלון קרלטון בעל זיקת הנאה הנדרשת לתפקודו בחניון כיכר אתרים) והמשפטי (בעלי מלון קרלטון מחזיקים בזכויות גם בכיכר אתרים עצמה).
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בהתנגדות 1.10(י)	3.10 התכנית מבטלת מקלט ציבורי ואינה נותנת פתרון חלופי.
לדחות את ההתנגדות	התכנית מיטיבה עם המגרשים הסובבים ועם הציבור כולו ומכל מקום, בהתאם להוראת החוק הועדה דרשה כתנאי להפקדה כתב שיפוי שנחתם על ידי היזם. כמו כן ראו מענה להתנגדויות 8.3 ו-9.6	3.11 אישור התכנית יחשוף את וועדת התכנון ואת הקופה הציבורית לסיכון עצום הכרוך בתשלום פיצויים לבעלי נכסים סמוכים.
לדחות את ההתנגדות		3.12 התנהלות העירייה לאורך שנים בכל הנוגע לכיכר בכלל ובקידום התכנית בפרט לוקה באי

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

א. העירייה חוייבה ע"י בית המשפט להביא לתיקון כשלים בטיחותיים וקונסטרוקטיביים, לפעול לתאורה ולניקיון – התחייבויות שלא עמדה בהן. ב. מכירת החניון נעשתה ללא מכרז. בית המשפט העליון דחה עירעור העירייה לעניין זה. ג. החרגת שטח הכיכר בתכנית תא/5000 נעשתה בניגוד לדין. ד. שטח ציבורי עבר שלא כדין וללא היתר למלון מרינה. ה. לא ניתן היתר לעסק שבעליו סירבו למכור אותו וזאת למרות קביעת בית משפט ו. הוולחוף קבע כי התכנית מקודמת ללא מסד נתונים מספק וראוי שתקודם בהליך סטטוטורי מסודר. ז. הפקדת התכנית עומדת בניגוד לחוק שמירת הסביבה החופית והוראותיו בדבר הצורך באישור הפקדה של התכנית בסביבה החופית. ח. נעדרת שקיפות ההליך שהוביל לתכנית זו, באיזה אופן נבחרו היזמים, מי הם, מה תנאי ההתקשרות העסקית בינם לבין עיריית תל אביב יפו ועוד.	א-ה. הן הטענות שאינן רלוונטיות לעניין התכנית המופקדת. ו. ראו מענה בהתנגדות 1.1(ה). ז. ראו מענה בהתנגדות 1.2(ה). ח. ההליך התכנוני נעשה כדין. האפשרות ליזום תכנית מתאפשרת ע"י כל בעל עניין בקרקע. הועדה תקדם את התכנית כאשר היא תואמת את מדיניות התכנון שלה ובעלת מטרות ותועלות ציבוריות ראויות. קידום תכנית אינו הליך עסקי ואין כל התקשרות עסקית הנובעת מכך. עם זאת כאשר ישנם שימושים ציבוריים בתחום התכנית העיריה מתקשרת בהסכם עם היזם/בעלי הקרקע לצורך ביצוע ותפעול של שימושים אלו.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
4	ברוך יוסקביץ	עידית סולסקי לב ארי
	תושב המתגורר בסמוך לכיכר אתרים	

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית במתכונתה מהווה טעות תכנונית שתביא לפגיעה קשה ובלתי הפיכה באזור.		
4.1 התכנית מהווה סטייה מתכנית המתאר הכוללנית תא/5000 וככזו אינה תכנית בסמכות הועדה המקומית: א. התכנית אינה נותנת מענה לצרכי	א. ראו מענה בהתנגדות 1.3(א)	לדחות את ההתנגדות

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

	הציבור כנדרש בתכנית המתאר - התכנית לא הקצתה שטח ציבורי מספק למבני ציבור : על רקע מצוקת שטחי הציבור ברובע 3, ולפי הוראות תכנית המתאר ומסמכי הרקע שלה, יש להקצות בתחום התכנית כ 5,300 מ"ר שטח קרקע ביעוד מבני ציבור (שטח חום) בחישוב של 5.3X1000 , או לחילופין להקצות בתכנית שטח מבונה חליפי לצרכי ציבור של $2.7 \times 5,300 = 14,310$ מ"ר. התכנית לא הקצתה שטח ציבורי פתוח מספק : ההקצאה הנדרשת לפי תא/5000 היא 8,000 מ"ר שטח קרקע לפרויקט עצמו. לכך יש להוסיף את היקף השטחים הפתוחים המאושרים כיום בתכניות – 10,770 מ"ר. סה"כ נדרשת התכנית להקצות 19,000 מ"ר שטח ציבורי פתוח, בעוד התכנית קובעת שטח פרטי פתוח ובהיקף 4,807.84 מ"ר בלבד. ב. ראו מענה בהתנגדות 1.1(ו) ג. ראו מענה בהתנגדויות 2.1(ד) ד. ראו מענים בהתנגדות 1.1 (ג,ה,ז,ח) להסברים מדוע התכנית אינה הופכת שטח ציבורי לשטח סחיר ומדוע אין מניעה שהועדה תאשר את הכלול בתכנית	הציבור כנדרש בתכנית המתאר - התכנית לא הקצתה שטח ציבורי מספק למבני ציבור : על רקע מצוקת שטחי הציבור ברובע 3, ולפי הוראות תכנית המתאר ומסמכי הרקע שלה, יש להקצות בתחום התכנית כ 5,300 מ"ר שטח קרקע ביעוד מבני ציבור (שטח חום) בחישוב של 5.3X1000 , או לחילופין להקצות בתכנית שטח מבונה חליפי לצרכי ציבור של $2.7 \times 5,300 = 14,310$ מ"ר. התכנית לא הקצתה שטח ציבורי פתוח מספק : ההקצאה הנדרשת לפי תא/5000 היא 8,000 מ"ר שטח קרקע לפרויקט עצמו. לכך יש להוסיף את היקף השטחים הפתוחים המאושרים כיום בתכניות – 10,770 מ"ר. סה"כ נדרשת התכנית להקצות 19,000 מ"ר שטח ציבורי פתוח, בעוד התכנית קובעת שטח פרטי פתוח ובהיקף 4,807.84 מ"ר בלבד. ב. מהחלטת הולחו"ף מיום 20.02.19 ניתן להסיק בוודאות כי על התכנית להיות נדונה בוועדה המחוזית. הועדה ציינה כי אינה שוללת מראש בינוי מגדלים בהיקף גדול יותר מהקבוע במסגרת תא/5000, אך הוסיפה שהדבר יכול להיעשות לאחר שהועדה המחוזית תבחן את הנושא במסגרת הליך סטטוטורי של תכנית מפורטת. ג. בתכנית המתאר תא/5000 סומן באזור כיכר אתרים סימול של כיכר עירונית אשר אינו יכול להיות ממומש כשטח בזיקת הנאה בלבד. לפי תכנית המתאר כיכר עירונית לא יכולה להיות ממומשת כשטח בזיקת הנאה בלבד. בסעיף 3.6.1 לתא/5000 מוגדרים האזורים המוגדרים כמרחב ציבורי, ביניהם כיכר עירונית "...וכן ייעודים דומים שמהותם שטחים ציבוריים פתוחים...". כיוון שזיקות הנאה לציבור אינן עונות למהות של שטחים ציבוריים פתוחים, סותרת התכנית המוצעת את תכנית המתאר. ד. לוועדה המקומית ניגוד עניינים מובנה כיוון שהעירייה נהנית עיקרית מהפיכת שטח ציבורי לשטח סחיר שהכניס ועוד יכניס לקופתה כסף רב. לפיכך צריכה הועדה המקומית להפקיד את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.

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

לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.10 (ז)	4.2 הכיכר המוצעת אינה יכולה לתפקד ככיכר עירונית. בעוד טוענת העירייה כי בשטח הפתוח יימנעו שיפועים משמעותיים ומעקות שנלווים להם ושישופר קישור הולכי הרגל ממפלס השדרה לים, לא פירטה העירייה את מצב הדברים שיאפשר זאת מעבר לתרשים סכמתי. השיפוע הגבוה שיווצר בשטח זה יחייב כמות משמעותית של מעקות ולא יאפשרו כלל שהיה או בילוי במתחם.
לדחות את ההתנגדות	א. ראו מענה להתנגדות 1.1 (א) ב. ראו מענה להתנגדות 3.2 ג. הזכויות הסחירות בתכנית קיבלו תמורה במסגרת טבלאות ההקצאה, כאשר שטחי ציבור לא מתקבלים תמורה בגינם וכך נהג שמאי התכנית וההקצאות ניתנו בהתאם לחלקו היחסי של כל תת חלקה ד. ראו מענה להתנגדות 1.1(ו)	4.3 הפרשנות לפיה שטח הכיכר אינו שטח ציבורי אלא שטח סחיר, מופרכת ואין לה על מה להסתמך: א. כך עולה באופן חד משמעי מתשריטי והוראות התכניות הרלוונטיות – 1211, 1211א, 1211ב – היא מסומנת ביעוד "מדרכה ככר או טיילת" בשטח של 11,800 מ"ר וע"פ התכנית הראשית היא מיועדת להפקעה ולהרשם ע"ש עיריית ת"א-יפו בהתאם לחוק. השטחים המסחריים במפלסים שתחת הכיכר הציבורית לא מסומנים בתשריט, הם משויכים לשטחים המיועדים לאזורים המסחריים שכן מופיעים בתשריט והזכויות לגביהם ניתנו בטבלה שבתשריט ובמ"ר ולא באחוזים כיוון שהם ניצול של שטחים מתים בתכנית. ב. ע"פ מסמכי הבית המשותף מוצמדים שטחי רחבה, כבישים, מדרכות, מעברים וכיכר עירונית לתת-חלקה 77 הרשומה ע"ש עיריית ת"א-יפו. בטבלאות האזון של התכנית המוצעת לא ניתן שווי לשטחים אלו וחלקה של תת-חלקה 77 בזכויות נקבע בהתאם ועומד רק על 0.21%. החניון נרשם כתת חלקה 7. ג. אכן במסגרת תכנית חדשה יש להקנות זכויות חלופיות לשטחים המסחריים תחת הכיכר, כיוון שהם שטחים בנויים שנבנו כחוק. אולם זכויות אלו צריכות להינתן לפי תחשיב שמאי, ולא בחישוב משטח המגרש הציבורי. סך הזכויות שיש לתת תמורתם הוא כ-2,600 מ"ר של מסחר ולא מעבר

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

	ה. הייעוד במפלס הכיכר הוא ציבורי ולא נטען אחרת. תחתיה ומעליה נמצאים מפלסים נוספים בהם ייעודים מסחריים וניתן ללמוד שהקרקע סחירה. זכויות בנייה מחושבות לפי ייעוד הקרקע במצב המוצע ולא זה המאושר. ו. אכן הנושאים התכנוניים והקנייניים מעורבבים בשטח כיכר אתרים מיסודה, סבך אותו מבקשת תכנית זו להתיר. בסמכות הועדה אישור מסמכי האיחוד והחלוקה שעניינם במובנים רבים קנייני. במסגרת זו היא עוסקת גם בסוגיות הקשורות בבית המשותף, כפי שעולה ברבות מההתנגדויות שהוגשו לתכנית.	לכך. ד. בהחלטת הולחו"ף מיום 20.02.19 נכתב כי הועדה התרשמה כי לא הוצגה בפניה תשתית עובדתית ותכנונית מספקת שתהווה בסיס להעצמת הזכויות במתחם (ובהמשך – באופן החורג ממדיניות תא/5000 בקו החוף) ה. אחוזי הבנייה שניתנו למגרש הכיכר הם שוליים, כך שניתן להסיק שהייעוד בכיכר אינו שירותים מסחריים ולא ניתן לחשב ממנו זכויות בנייה כפי שעושה התכנית. ו. בהתייחסויות לנושא ציבוריות הכיכר יש להבחין בין הנושא התכנוני, דהיינו פרשנות התכניות החלות, לבין הנושא הקנייני, המבוסס על רישום הבית המשותף. בסמכות הועדה המקומית לדון אך ורק בנושאים תכנוניים ואל לה לדון בנושאי קניין שדינם להבחן במישור הקנייני-משפטי בין הצדדים הרשומים כבעלים בבית המשותף.
לדחות את ההתנגדות לתקן טעות סופר בהפניה מסעיף השפ"פ 4.2.2 א(ב) לסעיף זיקת ההנאה, שם הופנה לסעיף 6.5 במקום סעיף 6.6.	א. ראו מענה בהתנגדות 1.3 א(א). ב. לא ברורה הטענה כיוון שכל ההוראות מופיעות בתקנון התכנית - ההוראות למאפיינים התכנוניים לזיקת ההנאה שחופפת לשפ"פ מופיעות בסעיף 4.2, שם מפורטות מטרותיו והגדרתו בסעיף השימושים ובסעיף הוראות הפיתוח. הוראות הרישום לזיקות ההנאה והמאפיינים שלהן – בכלל זה זיקת ההנאה שעל השפ"פ לזיקות ההנאה שבייעוד העירוני המעורב שנוספות על הראשונה - מפורטות בסעיף 6.6 (זיקות הנאה). תנאי שמבטיח רישומן מופיע בסעיף 6.13.2 ב' (תנאים בהליך הרישום). תנאי לרישום בפועל מופיע בסעיף 6.14.5 (תנאים למתן תעודת גמר). זיקות ההנאה מסומנות בתשריט הראשי והיקפן כמופיע שם הוא מחייב, בכלל זה זיקת ההנאה שעל השפ"פ. בסעיף 4.2.2 א(ב) נכתב במפורש כי "שטח השפ"פ יסומן כולו בזיקת הנאה...". הסיבה להתליית תחום זיקות ההנאה שירשמו בתכנית העיצוב היא כיוון	4.4 התמורה הציבורית בתכנית החדשה אינה מספקת: א. התכנית מייעדת שטח לכיכר עירונית, זאת בשטח חסר של 1,572.52 מ"ר (ת.ש. 301 ו-302), בחלקו בתחום שד' בן גוריון הקיימת ובחלקו בתחום המאושר בתכנית התקפה לדרכים ולכן אינו רלוונטי לענייננו. ב. בנוסף מייעדת התכנית 4,807.84 מ"ר לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור (ת.ש. B202). לשטח זה אין התייחסות בהגדרות התכנית, אין פירוט למטרותיו ומהוראות התכנית עולה כי מדובר בדרישה עתידית שאינה מעוגנת כלל בתכנית המופקדת: זיקת ההנאה מוזכרת בסעיף התנאים בהליך הרישום (6.13) שם מוצב תנאי להבטחת הביצוע והתחייבות לרישומו "כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והכלולים בבקשה להיתר בנייה". לא נקבעו לגביו

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

	ששם ייקבעו באופן סופי מיקום חזיתות המבנים בייעוד העירוני המעורב שהן גבול זיקות ההנאה בייעוד זה. אין בכך מלהפחית מההוראה המחייבת לשטח השפ"פ כולו להירשם בזיקת הנאה. יחד עם זאת יש לתקן טעות סופר בהפניה מסעיף השפ"פ 4.2.2 א(ב) לסעיף זיקת ההנאה, שם הופנה לסעיף 6.5 במקום סעיף 6.6.	הוראות ותנאים למתן תעודת גמר (פרק 6.14) ולא נקבעו הנחיות לרישום בהוראות רישום שטחים ציבוריים (פרק 6.17).
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.5 (ד), 1.6 (ד), 1.10 (ג) בנוסף ייאמר כי שיקוע קרליבך נקבע זמן רב לפני מימושו ולא בהכרח שהעירייה היתה פועלת לתכנונו בימינו ולא מן הנמנע שיבוא יום לכשיתאפשר ואף הוא יבוטל. במקרים מקבילים ככל שהדבר מתאפשר העירייה נמנעת מהקמת שיקועים גם על ציר נמיר-בגין, כדוגמת שיקוע ארלוזורוב. יחד עם זאת יש להזכיר כי חיבור רכב ממרכז העיר לדרך המהירה של האיילון אינה כמקרה כיכר אתרים. דבר ידוע ומוכח הוא כי הפרדות מפלסיות פוגעות במרקם העירוני, כפי שניכר בהשפעת שיקוע כיכר אתרים על סביבתו. כמו כן שמרחבים ציבוריים להולכי רגל אליהם נדרש טיפוס הם בעלי תפקוד נמוך יחסית והם לעיתים קרובות אלה היוצרים ניתוק, כבמקרה זה. ראה מקרה כיכר דיזנגוף אשר ביטול ההפרדה בה עורר את המרחב העירוני למרות השיתוף המרחבי בין הרכב והולכי הרגל.	4.5 מרחב הולכי הרגל והגישה לים א. הנגישות הישירה לים ללא חציית תנועה מוטורית היא אחד מיתרונות החיבור דרך ככר אתרים במצב הקיים ושווה העירייה כשהיא מבטלת אותו. בעוד רחוב הירקון הפך לציר עיקרי לחיבורי צפון דרום, הפרדת הולכי הרגל מהרכב, כפי שנעשה במקומות רבים, מקנה סביבת הליכה בטוחה. כך עושה אף העירייה עצמה, בצומת קרליבך לאחרונה לדוגמא. הנהנה היחיד מביטול ההפרדה הוא יזם התכנית. ב. ביטול ההפרדה המפלסית יפגע בכוונות האסטרטגיות של העירייה לחיבור המרקם העירוני לחוף הים כיוון שחציית הולכי רגל אותו לא מקבלת עדיפות. ג. ההחלטה על ביטול השיקוע צריכה היתה להיות מלווה בספירות הולכי רגל לביסוס טענתה, זאת כאשר היקף הולכי הרגל בה גדול ביחס למקומות חצייה מקבילים לה כמו אלנבי ושד' נורדאו.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.6 א(א) ו 1.6 ג(ג) עוד ייאמר כי נספח התנועה הוא מנחה בלבד. הסדרי תנועה ייקבעו בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והם אינם מעוגנים בתכנון התב"ע.	4.6 נושאי תנועה ותחבורה א. השינוי המבוקש במפלס הכביש, הגבהתו, הקמת המבנים מתחת למפלס הכביש ועבודות הבניה של הפרויקט יגרמו לחסימה מוחלטת של ציר הירקון לצפון ולדרום בתקופת ביצוע הפרויקט, זאת כאשר מדובר כיום בציר מעביר תנועה צפון דרום היחידי עד לשדרות בגין במזרח מרכז העיר.

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

		ב. כניסת רכב מדרום והיציאה צפונה מתת-הקרקע דרך המגרש הצפון מזרחי בתכנית תוכננה ללא נתיבי השתזרות דבר שיצור מפגעי תנועתיים רבים. ג. חוות הדעת התחבורתית לפי תא/5000, שלא פורסמה מראש, מתייחסת לנושאי מיקרו ולא בחנה את ההשפעות הקריטיות על כל מערך הנגישות למערב העיר בתקופת הבנייה ובשלביות הביצוע. ד. חייבת התכנית לכלול התכנית נספח שלביות המבהיר כיצד העירייה מתכננת להתמודד עם הסוגיות מעלה, כמו גם הפגיעה החמורה במלונות הקיימים ובתיירות.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.5(א-ג) בנוסף ייאמר כי הקביעה של המתנגד לעניין הצל שגויה ואין בבדיקות שנערכו בה אחיזה.	4.7 נושאי סביבה א. חוות הדעת הסביבתית צורפה למסמכי ההפקדה אך לא הוצגה בשלמותה בפני הוועדה בדיון להפקדה כנדרש. ב. התכנית מתעלמת מההשלכות שנבחנו וצויינו בחוות הדעת הסביבתית – ראשית הטלת צל כבד במשך רוב שעות היום על אזורי הכיכר, הבריכה והטיילת בפרט בחורף. שנית החמרת שכיחות הרוח למצבים מסוכנים ישירות מהפרויקט כפי שמראות הבדיקות בתכנית עצמה.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת מסמך המדיניות נאספו ונשמעו הצעות רבות לפתרונות תכנוניים שונים בכיכר אתרים, נערכו ישיבות ודיונים פרטניים עם מספר מציעים ונערך שיתוף ציבור גדול ומשמעותי בו נשמעו עמדות לעניין עתידו של השיקוע. בעקבות כך נבחנו במסגרת הכנת המסמך שלוש חלופות מרכזיות, אחת מהן דומה לזו שמציע המתנגד. החלופות הושאו ונערכו דיונים רבים בעניין עם קבוצות בעלי עניין שונות. ההחלטה על החלופה הנבחרת נעשתה על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצות הצוות המקצועי כפי שמוסברות ומנומקות במסמך המדיניות.	4.8 מוצע לערוך במקום זו המוצעת תכנית שמתבססת על הקיים - ממגרש בשטח 4,570 מ"ר בתוספת של כ 2,600 מ"ר תוך פינוי השטחים התת קרקעיים, עיצוב מחודש של הכיכר והחניון והותרת הכביש התת-קרקעי במתכונתו הנוכחית.

התנגדויות בעלי עניין פרטיים סמוכים לתחום התכנית

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

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
5	אורי גולן בעלים בנכס ברחוב הירקון 176	טל משיח

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית המופקדת בנוסח המוצע שלה, פוגעת בסביבה ובין היתר בנכס של המתנגד אשר גורמת לירידת ערך מהותית כמפורט להלן:		
5.1 התכנית פוגעת בערך הנכס של המתנגד	ההתנגדות אינה מלווה בהוכחות ו/או מסמכים נוספים למעט מסמך קצר שבו טענה בעלמא ותו לא. בניגוד לטענות אלו, לתכנית זו תרומה גדולה לפיתוח העירוני והיא צפויה להעלות משמעותית את ערכי השווי של נכסים בסביבה.	לדחות את ההתנגדות
5.2 בניין A חוסם את האוויר והשמש ויש לבטלו.	בניין A יוקם במקום חלק ממבנה המלון הקיים כחלק ממבני כיכר אתרים הבנויה. תכנית הבנייה הקיימת לא תגדל אלא להיפך. גובה הבניין תואם את גובה הבנייה המרקמית שמתאפשרת לפי תכנית רובע 3 בסביבה ומכאן שהתכנית אינה פוגעת או משנה לרעה את המצב עבור הנכס של המתנגד.	לדחות את ההתנגדות
5.3 ביטול המעבר לים ללא חציית כביש והעלאת הרחוב למפלס הקרקע עבור מבט אל הים "אינה הגיונית".	ההפרדה המפלסית אמנם מאפשרת מעבר לים ללא חציית רחוב, אבל לצורך זה הוא כולל כבש, גרמי מדרגות משמעותיים הפוגעים בין היתר בנגישות הציבור הרחב אל חוף הים, חציית הכיכר כולה, כאשר הנוף נשקף רק מהקצה המערבי שלה. המעבר המתוכנן יכול חציית הרחוב, אך יהיה בשיפוע רציף ומינימלי שיאפשר הנגשה ורכיבת אופניים ויציע נוף ומקומות שהייה לכל אורך המעבר. חוף ממעבר הולכי הרגל אל הים, ההפרדה המפלסית במצב הקיים היא בעלת השפעה שלילית על איכות מרחב הולכי הרגל בכל סביבת כיכר אתרים. המעבר המתוכנן, ללא הפרדה מפלסית, יאפשר איחוי מרחב הולכי הרגל כולו.	לדחות את ההתנגדות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
6	מלון קוסמופוליטן בעלים של חלקה 6 גוש 6967 (מלון 'רנסנס' הסמוך לתחום התכנית)	יואב גלזנר וקרן קמחי-נדולני

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
מבקשים תיקונים הנוגעים להסדרי התנועה הזמניים לעת ביצוע התכנית ולהסדרי התנועה המתוכננים, כך שלא יפגעו בנכס שבעלות המתנגדת.	כל הנושאים העולים בהתנגדות נוגעים להסדרי תנועה שלא נקבעים במסגרת התב"ע אלא בשלבים סמוכים יותר למימוש התכנית ע"י הגורמים העירוניים המקצועיים שהוסמכו לכך לפי דין. מכיוון שהשפעת ההריסה והבנייה על הסביבה בתכנית זו היא משמעותית, קובעת התכנית כי	

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

	בשונה מהנורמה, תכנית הסדרי תנועה זמניים תוכן כבר בשלב תכנית העיצוב ותאושר על ידי הועדה המקומית במסגרתה.	
לדחות את ההתנגדות	כאמור אין הגיון בקביעת הסדרי תנועה בשלב התב"ע. אלה נקבעים לפי דין ע"י הגורמים המוסמכים לכך סמוך למימוש התכנית כדי שיתאימו לצרכים בפועל. בשל מורכבות התכנית והשפעתה הנרחבת על הסביבה בפרט לעת ההריסה והבנייה, נקבע בתכנית כי מעבר לנדרש לפי דין תוכן תכנית התארגנות והסדרי תנועה זמניים כבר במסגרת תכנית העיצוב ותאושר במסגרתה על ידי הועדה המקומית. בהמשך היא תעודכן לפי הצורך ותאושר שוב במסגרת קבלת היתר הבנייה. שיתוף בעלי העניין יעשה לפי שיקול דעת רשות התמרון שהיא הגורם המוסמך, המקצועי והמנוסה לקביעת הסדרי התנועה, וכפי שאכן נעשה מעת לעת. א. הדרישה בתכנית לאישור מהנדס העיר לדרכים חלופיות היא עצמה הוראה מחמירה ביחס לנדרש לפי דין. לא ניתן לתלות הסדרי תנועה זמניים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים ונוספים. שיתופם של בעלי העניין יהיה כאמור לשיקול דעת רשות התמרון. ב. לא ניתן לקבוע כעת שהפתרון התת קרקעי יוכל להתקיים לאורך כל שלבי הבנייה. פתרונות פריקה וטעינה יינתנו באופן שיתאם לצורך וליכולת בהתאם לשלבי הביצוע והעבודות. ג. הקמת הרמפות הזמניות שמאפשר הסעיף נוגעת לתחום התכנית ולא למגרש המתנגדת, אך ייתכן שאלה ידרשו כדי לאפשר גישה לדרך השירות התת-קרקעית שמשרתת את מגרש המתנגדת, כפי שהיא מבקשת. ד. לא ניתן להבטיח בשלב זה כי מנהרת השירות, או כל דרך אחרת שעוברת בשטח התכנית, תוותר בהכרח פתוחה לאורך כל זמן העבודות. זאת מבלי לפגוע במחויבות לפתרונות מתאימים למגרשים הסמוכים. כאמור לא סביר לקבוע במסגרת תב"עית מחייבת הסדרי תנועה מסוג זה אך אלה כבר יאושרו במסגרת תכנית העיצוב ובסמכות הועדה המקומית. ה. לא ניתן לקבוע בתכנית הוראות לעניין הסדרי תנועה שמחוץ לקו הכחול.	1. על הועדה המקומית לדרוש את קיומם של הסדרי תנועה חלופיים באופן מפורט ובתיאום עם בעלי הזכויות כבר בשלב התב"ע ולאפשר את זכות ההתנגדות בעניין קריטי לעצם קיום המלון. עבודות ההריסה והבנייה בגין התכנית יהיו מטרד לסביבה לאורך שנים, יפגעו ואולי יחסמו נגישות למלון הסמוך לתחום התכנית, מנהרת השירות המשרתת את המלון עלולה להיחסם ויגרמו מטרדים תנועתיים. כדי לצמצם מטרדים אלה ואת הפגיעה במלון בזמן העבודות מבקשים לערוך בתכנית את התיקונים הבאים: א. למחוק בסעיף 6.4(14) בהוראות התכנית את התנאי לפיו יידרש אישור מהנדס העיר לדרכים חלופיות בזמן ביצוע התכנית ובמקומו לקבוע בהוראות התכנית שדרכים חלופיות יהיו "בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים ובעלי עניין העלולים להיות מושפעים משינוי הסדרי התנועה הן בשלב הסופי והן בשלב הזמני ובתיאום עם מהנדס העיר". ב. לתקן את סעיף 6.4(15) בהוראות התכנית כך שיובטח שפתרון הפריקה והטעינה הזמני יהיה תת-קרקעי בהתאם למיקום הקיים כיום, ללא פגיעה בנגישות ובגמישות התנועתית הקיימת. יש למחוק את האפשרות למתן פתרון במפלס הקרקע כיוון שלמלון אין אפשרות לפרוק סחורה מקומת הקרקע למחסנים למטבחים וכדומה. ג. לתקן או למחוק את סעיף 6.4(16) המאפשר הקמת רמפות זמניות למרתפים תת-קרקעיים לעת העבודות כיוון שהמגרש עליו בנוי המלון והשימושים הקיימים בו לא מאפשרים פתרון כזה. ד. להוסיף להוראות התכנית סעיף

		שלפיו מנהרת השירות תהא נגישה בכל עת לכלי רכב, בין אם מצפון ובין אם מדרום. יש לצרף תכנית מדויקת ומפורטת הכוללת גבהים מדויקים לפתרון כבר בשלב זה כיוון שמדובר בעניין מסובך ביותר הדורש ביצוע של עבודות מקדימות והוצאת היתרי בנייה לביצוען. ה. להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו יהיה מרחוב הירקון חיבור רכב למלונות שדרומית לכיכר אתרים בהתאמה למצב הקיים היום.
2. מבקשים ביצוע תיקונים בנספח התנועה בחלק שמחוץ לתחום התכנית כך שישקף את המצב הקיים בכל השטח המצוי מחוץ לתחום תחולת התכנית: א. חלק ממנהרת השירות מסומן בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. יש להסדיר ולהרחיב את הגישה לדרך השירות במפלס 1- לפי המצב הקיים. ב. לבטל שינויים ביחס למצב הקיים ברצועת הדרך של רחוב הירקון לרבות ביטול מפרץ החניה האורכי המשרת את אורחי המלון מזה עשרות שנים. ג. לבטל שינויים ברוחב הדרכים הפנימיות במגרשי המלונות שדרומית לכיכר אתרים. ד. לסמן התחברות למצב הקיים במפלס הקרקע מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית.	2. כפי שמציינת המתנגדת עצמה, בהוראות התכנית נכתב בפורש כי נספח התנועה המנחה כולל רקע לא מחייב לדרכים שמחוץ לקו הכחול, כאשר תכנון דרכים אלה יעשה במסגרת הסדרי תנועה עתידיים. יחד עם זאת, ובזכות זאת, אין מניעה להציג במסגרת זו כוונות תכנוניות עקרוניות שתואמות את מדיניות התנועה והתחבורה של העירייה. א. תחילתה של מנהרת השירות במצב הקיים הוא בתחום כיכר אתרים והמשכה במגרשים שדרומית לה. התכנית מבטיחה שהחיבור יהיה אל הקיים וכך מציג נספח התנועה. טענת המתנגדת כי יש להרחיבה בנספח לפי המצב הקיים לא ברורה כיוון שנראה שהיא משורטטת בהתאמה למצב הקיים. כדי למנוע אי הבנות מוצע למחוק את מידות רוחב דרך השירות מנספח התנועה. ב. השינויים ברצועת זכות הדרך של רחוב הירקון נעשו בנספח התנועה לפי הנחיות מסמך מדיניות התכנון למרחב כיכר אתרים וסביבתה (תא/מק/9133) שאושר בועדה המקומית ב04.11.20. המסמך מנחה בין השאר כי תכנון הרחוב מחדש יעשה במקביל לכל תחום המדיניות, היינו מצומת גורדון בואכה צומת ארלוזורוב ושל תכנון הרחוב יצטרף השטח שבשולי הרחוב שמאושר בייעוד דרך אך מתפקד כחלק ממערך התנועה והחנייה הפנימי של שלושת המלונות שדרומית לכיכר אתרים, בכלל זה רצועת החניות אותן מבקשת המתנגדת להציג בנספח התנועה במצבן הקיים. המסמך מנחה כי שטח	לקבל חלקית את ההתנגדות למחוק את מידות רוחב דרך השירות מנספח התנועה. לשנות את נספח התנועה בתחום המגרשים הפרטיים הסמוכים לתחום התכנית בהתאם למצב הקיים.

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

	זכות הדרך יצטרף בפועל לחתך הרחוב הציבורי וישמש להרחבת מדרכות, שביל אופניים, ולפי הצורך גם למפרכי הורדה והעלאת נוסעים בסמוך לכניסות לבתי המלון זאת מבלי לפגוע ברציפות המדרכות (סעיף ה.1.1 במסמך המדיניות). לפיכך אין מניעה להציג בנספח התנועה את השינויים בזכות הדרך הציבורית והם בבחינת הצגת מדיניות התכנון העירונית המאושרת. יוזכר ששינויים אלה הם הסדרי תנועה שהצגת בנספח התנועה המנחה אינה מחייבת, כאשר הם יאושרו בשלבים מתקדמים יותר על ידי הרשות המוסמכת לכך. ג. עוד מנחה המדיניות, בהוראות למגרשי בתי המלון שדרומית לכיכר אתרים, כי תכנון עתידי במגרשים אלה יעשה תוך שילוב חניות בתת-הקרקע במקום על הקרקע, כך ששטחם שבמפלס הרחוב יפותח כמרחב להולכי רגל, על פני לרכב. לפי הנחיות אלה נערך נספח התנועה בתחומי מגרשי בתי המלון בכלל זה מגרש המתנגדת. כיוון ששינוי זה אינו בתחום שטח רחוב הירקון אלא במגרשים הפרטיים, והוא נעשה לפי הנחיות שניתנו כתנאי לקידום תב"עות בתחומם מוצע לקבל חלק זה של ההתנגדות ובתחומי המגרשים הפרטיים לשנות את נספח התנועה בהתאם למצב הקיים. ד. תחום התכנית כולל את כל תחום שיקוע אליעזר פרי שמתמשך צפונה ודרומה לכיכר אתרים עצמה. בתחום זה מציג נספח התנועה את הרחוב החדש במפלס הקרקע. חתך הרחוב החדש בתחום זכות הדרך הציבורית ימשיך צפונה ודרומה מחוץ לגבולות הקו הכחול של תכנית כיכר אתרים, ולכן ראוי שנספח התנועה המנחה יכלול אותו במצבו העתידי. החיבורים לרחובות החוצים נעשה כבר לפי המצב הקיים וכך גם הכניסות מהרחוב למגרשי בתי המלון הסמוכים לכיכר אתרים, ביניהם מגרש המתנגדת (למעט מגרש מלון הרודס, שם סומנה כניסה נוספת שאינה קיימת במצב הקיים אך בשל השינויים היא נדרשת). כאמור מעלה מוצע למחוק את המידות מהכניסה למנהרת השירות.	

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

3. התכנית מותירה סוגיות רבות וחשובות לקביעה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שתוכן ותאושר בעתיד, בין השאר סוגיות התנועה הנ"ל. זאת ללא אפשרות הציבור להתנגד, תוך קיפוח עקרונות השקיפות ושיתוף הציבור.	ראו מענה להתנגדות קודמת 1.9 ולסעיף 6.1 בהתנגדות זו.	לדחות את ההתנגדות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
7	מלון הרודס תל-אביב (סמוך לגבול התכנית, חלקה 3 בגוש 6967)	רמי מנוח

טענות ההתנגדות	מענה	המלצה
אם תאושר התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית היא עלולה לגרום לנזקים תכנוניים כבדים לעיר תל אביב-יפו בכלל ולחלקת המתנגדת בפרט.		
1. יש להרחיב את שטח התכנית המופקדת כך שיכלול את כל תחום ההשפעה של מסמך המדיניות בכלל זה המלונות הסמוכים לכיכר, כשטח אחד לאיחוד וחלוקה, בחלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה.	1. עניינה של תכנית זו הוא במרחב המשולב בבית משותף מורכב המהווה את כיכר אתרים, שיוצר משמעויות שיש לפתור בתוך עצמן על מנת לתת להן פתרון. אחרת ההליך התכנוני - בכלל זה טבלאות האיחוד והחלוקה - יהפוך מורכב אף יותר ולא יפיק תוצאות מיטיבות לא עם בעלי העניין בתחום התכנית המוצעת ולא עם המתנגדת.	לדחות את ההתנגדות
המלון מושפע באופן ישיר ובעצמות גבוהה מהתכנית המופקדת משום כך ראוי לצרף אותו ולכלול אותו בגבולות התכנית המוצעת. בשלבים הראשונים של תכנון מחדש של תכנית כיכר אתרים היה גם מלון הרודס הצמוד לה מדרום כלול בגבולותיה. תכנית המתאר תא/5000 קבעה כי שטח כיכר אתרים ושטח חלקת המתנגדת יכללו באזור תכנון אחד, 301ג'. מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית דל בהתייחסות לבתי המלון שמדרום לכיכר אתרים.	מסמך המדיניות נותן מענה מלא לאפשרויות התחדשות המלוונות הסמוכים לכיכר אתרים, זאת בתוספות בנייה ו/או בהריסה ובנייה מחדש. הוא מציב מספר מצומצם אך ברור של הוראות שמאפשרות התחדשות מגרש המתנגדת באופן עצמאי. ייטב למלון אם יתחדש במסגרת עצמאית כך שלא יהיה תלוי בהליכי אישור התכנית לכיכר אתרים. טועה המתנגדת שהיא מסיקה שהצבת תחום ההוראות המיוחדות 301ג' משמעו עריכת תכנית אחת לכל	

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

	התחום, ההוראות לעניין תחום זה הן להכנת מסמך מדיניות שיכול ואף רצוי שיכלול אפשרויות מימוש עצמאיות לתחומים שונים.	
לדחות את ההתנגדות	2. בהוראות התכנית הנדונה סעיף 4.1.2 ה' 2. כתוב במפורש שקו הבניין הדרומי של המבנה הדרומי שבתחום התכנית המופקדת ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבינוי הקיים בגוש 6967 חלקה 3, הינו מבנה המלון שבמגרש המתנגדת. עוד נקבע בנספח הבינוי, שמחייב לפי הוראות התכנית לעניין קווי הבניין, כי המרחק המינימלי בין דופן הבניין הדרומית, לכל קומותיו, לבין גבול המגרש יהיה לכל הפחות 7 מ'. המרחק בין דופן המלון במגרש המתנגדת לקו גבול המגרש הינו לפחות 23 מ', כך שבמצב הדברים הקיים המרחק המינימלי בין שני המבנים יהיה אף גדול מ-26 מ'. השטח שבין דופן הבניין הדרומי בתכנית המופקדת לקו המגרש הדרומי אכן יפותח כמרחב ציבורי אך מטבע המבנה המרחבי השטח הציבורי המרכזי בתכנית הוא זה שבין שני המגדלים. התכנון ביקש לעצב אותו ברוחב מירבי תוך שמירת המרווחים הצידיים כמרחבים ציבוריים משניים. לצורך זה 7 מ' מספקים. כאמור אותם 7 מ' אינם בין קווי הבניין אלא בין קו הבניין לגבול המגרש, כאשר המרווח בין הבניינים יהיה אף גדול מזה. בכל אופן ההצללה על מרווח הבניינים ברובה המכריע לא תגיע מהמבנה הדרומי שבתחום התכנית, אלא ממבנה המלון שבמגרש המתנגדת עצמה. כך גם לגבי הצללת הבריכה שבתחום מגרש המתנגדת.	2. יש לתקן את נספח הבינוי והוראות התכנית כך שהמבנה הדרומי בתכנית המוצעת יורחק למרחק משמעותי שיאפשר את הנאת אורחי המלון מקרני האור בבריכת השחייה, ימנע הצללה בחדרי המלון, יקטין את הסתרת הנוף וישמור על פרטיות אורחי המלון. על פי נספח הבינוי קו הבניין של המגדל הדרומי בתכנית המופקדת הוא 7 מ' מגבול חלקת המתנגדת. בחתך אחר בנספח הבינוי מוצגים מרחקים שונים בין המגדלים. בתכנית המופקדת הוראה רק בגין מרחק קומות המסד של הבניין הדרומי מחלקת המתנגדת. התכנית המופקדת אינה מתייחסת כלל לקווי הבניין הקיימים במגרש המתנגדת ונראה כי לא נלקחו בחשבון הפגיעות העלולות להיווצר למבנה בחלקת המתנגדת. מרחק של 7 מ' אינו מספק כדי לאפשר פיתוח איכותי של המרחב שבין המגדל הדרומי בתכנית המופקדת לחלקת המתנגדת, כפי שנקבע במסמך המדיניות. מה גם שנספח הסביבה בתכנית המופקדת מצביע על זה שתחום זה יהיה מוצל, לא יאפשר להנות מקרני השמש בחורף. יש להתחשב בעובדה כי קיימת בריכת שחייה בפאה הצפונית של חלקת המתנגדת. המרחק שנקבע אינו עונה לסטנדרט של המרחקים בין בניינים מסוג זה על קו החוף של ת"א.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקטנת תכסיות, כמפורט בהתנגדות קודמת 1.4	ראו מענה להתנגדות קודמת 1.4	3. יש לתקן את התכנית המופקדת כך שכל הסתירות בין מסמך המדיניות החל על כיכר אתרים ועל חלקת המתנגדת לתכנית המופקדת יתוקנו, ובכלל זה: קומת מסד אחת, צמצום קומות בנייה וטכניות, הקטנת התכסית ושמירה על מרחק סביר מחלקת המתנגדת.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות קודמת 6.1	4. יש לתקן ולהסדיר את הוראות התכנית המופקדת כך שיכללו הוראות תחבורתיות ושלבי ביצוע המאפשרים גישה למלון על חלקת המתנגדת בתקופת הבניה

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

		המתוכננת. למרות שנקבע במסמך המדיניות שחובה לכלול בתכנית הוראות לתקופת מימושה, התכנית אינה כוללת הוראות ברורות לגבי הסדרי התנועה ביום שאחרי הריסת כיכר אתרים ומשכך הריסת נתיבי התחבורה הקיימים עלולה לגרום למלון הקיים בחלקת המתנגדת נזק כלכלי ותפקודי כבד ביותר. לא ניתן שלבי ביצוע הכוללים פתרונות זמניים לכניסות וליציאות רכב לבתי המלון. לא קיימת חוות דעת כלשהי המתייחסת לעומסים שיוצרו בזמן העבודות זאת כאשר ציר התנועה שחוצה את התכנית הוא היחידי שנע על קו החוף של העיר בזמן שציר בן יהודה חסום לעבודות הרק"ל, ציר דיזנגוף מיועד בחלקו לתח"צ וציר אבן גבירול חסום גם הוא בשל עבודות הרק"ל.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצמדת השפ"פ לשטח הציבורי, כמפורט בהתנגדות קודמת 1.3	א. ראו מענה להתנגדות 1.1 ב. ראו מענה להתנגדות 1.3(א) ג. ראו מענה להתנגדות 1.3(ב) ד. ראו מענה להתנגדות 1.2(ה)	5. הקטנת השטחים הציבוריים הפתוחים פוגעת ברווחת הציבור הרחב, ביניהם אורחי המלון במגרש המתנגדת ובכלכליותו. א. השטח הציבורי בכיכר אתרים הוא הגדול והמשמעותי ביותר באזור וניתן היה לצפות כי תכנית חדשה שתוכן לריענון וחידוש המקום תשמור על ערכיו הציבוריים, בעוד זו המופקדת מבקשת להפריט את המרחב הציבורי ולהעבירו לידיים פרטיות. ב. גודלו של השטח הציבורי במצב הקיים הוא 23,897 מ"ר כולל – שצ"פ, מדרכה או כיכר או טיילת, טיילת, דרך מאושרת ודרך מוצעת. התכנית המוצעת כוללת סה"כ 15,208 מ"ר שטח ציבורי כולל – כיכר עירונית, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת ודרך מוצעת. מפליא שמדוע דוקא במקום רב ערך ככיר אתרים בחרה העירייה לוותר ולהתפרק מנכסיה הציבוריים. ג. התכנית המופקדת לא הציגה כל חלופה ראויה לשטח הציבורי. השינוי המבוקש –

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

		לקיחת שצ"פ והפיכתו לשפ"פ הינו חריג בגודלו וללא מענה ותחליף ראוי אין לועדה המקומית סמכות לאשר את התכנית, זאת לפי סעיף 3.6.1(ד) לתא/5000. ד. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 1 שקובעת שניתן לאשר את תכנית כגון זו אם השימוש ואופי הבינוי המוצעים בתכנית החדשה יהיו בעלי מאפיינים דומים למאושר בשטח (סעיף 8.3.2.3 להוראות תמ"א 1).
לדחות את ההתנגדות	לעניין ההשפעות הסביבתיות והתנועתיות ראו מענה להתנגדות 1.5, 1.6. לעניין הפגיעה במלונות הסמוכים ראו מענה להתנגדויות 9.3-9.7	6. התכנית לא כוללת בחינות הכרחיות בהשפעה סביבתית כה גדולה כגון בחינה כלכלית, בחינה תחבורתית ואף בחינה סביבתית. התסקיר הסביבתי שצורף לתכנית לא הוצג לועדה בדיון להפקדה. לא הובאו בחשבון הנזקים הסביבתיים העצומים הצפויים. לא הובאו בחשבון הנזקים התחבורתיים ולא הוצעו חלופות לעניין. לא נשקלו כל השיקולים הכלכליים ולא הובאה בחשבון הפגיעה הכלכלית שתיגמר למלונות הגובלים בתכנית. התכנית מתעלמת מהשפעתה הסביבתית הרחבה, מתעלמת מייתר המלונות שבסביבה ומהדרכים שלה ומתמקדת רק בשטחים המיועדים למגדלים. על אף ההשפעה הרחבה של כיכר אתרים התכנית המופקדת מתייחסת כמעט באופן בלעדי לשטח המצומצם שבכיכר והוראותיה מתמקדות כמעט ורק בבניינים הצפויים להבנות בה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.7	7. התכנית המופקדת חורגת באופן בוטה מהגדרת "העיר הלבנה" של אונסק"ו. תכנית המתאר קובעת כי בתחום ההכרזה ברובע 3 בו נכללת כיכר אתרים יישמר גובה הבינוי המרקמי ויהיה זהה בכל תחום התכנית. הוראות התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית מפרות את הוראות תכנית המתאר בעניין אזור ההכרזה.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד

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

8	א.פ.צ השקעות בע"מ בעלים בחלקות 5 ו-211 בגוש 6968 (בסמיכות לתחום התכנית)	עידו סונדרס

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
עיקרה של ההתנגדות היא הצעת המתנגדת להכללת המקרקעין שבבעלותה בתחום התכנית המופקדת ובתחום האיחוד והחלוקה.	אין הגיון תכנוני בהוספת המגרשים המוצעים לתחום התכנית ואין הגיון מבחינת עקרונות האיחוד והחלוקה. עניינה של התכנית המוצעת הוא בפתרון תכנוני הנוגע לבית המשותף בתחומו נערך האיחוד והחלוקה. הכנסת גורמים נוספים תכביד על התכנית ורק תרחיב אותה, בניגוד לעמדת המתנגדת המבקשת צמצומה. המגרשים המדוברים נמצאים במרחב תכנון אחר בו חלה תכנית רובע 3.	לדחות את ההתנגדות
1. הפתרון המוצע יאפשר הקטנת תכסית המגדלים בתכנית המופקדת, שחורגת מעקרונות התכנון במדיניות המאושרת. התכסית הגדולה גורעת מהמרחב הציבורי ומסתירה את הנוף. הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה מתכסית שנקבעה במדיניות רק במקרים חריגים.	אין בצירוף המגרשים אשר מעבר לרחוב הירקון בכדי לצמצם את נפחי הבנייה בתחום התכנית המופקדת ואף להיפך, שכן יידרשו תמורות גבוהות יותר בהכנסת מגרשים נוספים לתחום התכנית, זאת מעבר לחוסר ההצדקה התכנונית.	
2. עבור תמורה בטבלאות האיוון תתאפשר הקמתם של בנייני ציבור עצמאיים במגרשים שבמקרקעין שבבעלות המתנגדת במקום שטחי הציבור המוצעים בתכנית, ובכך ישוחרר השטח הציבורי כך שלא יהיה תלוי בקצב הפיתוח של הזכויות הסחירות, יהיה עצמאי עם שטחי חנייה נפרדים.	השטחים הציבוריים בתכנית המוצעת יוצבו במיקום מרכזי ואיכותי עם חזיתות מערבה במפלסי רחוב הירקון וטיילת החוף ובקומות גבוהות ורחבות, איכויות שלא יכולות להתקבל בשטח הציבורי המוצע על ידי המתנגדת. שטחי הציבור המוצעים בהתנגדות אינם איכותיים יותר, מאלה המוצעים בתכנית, ובמובנים רבים אף להיפך. יתר על כן, כפי שעולה מטענה זו, יידרשו לצורך כך תמורות בטבלאות האיוון שידרשו זכויות בנייה נוספות.	
3. הפתרון המוצע יצמצם תביעות מכוח סעיף 197 לחוק, לעניין הסתרת הנוף הנשקף מבית המלון מקרקעין שבבעלות המתנגדת.	טענה זו אינה תכנונית ואינה יכולה להוות שיקול במקרה זה, זאת מבלי להתייחס לגופה של הטענה.	

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
9	א.מ.ש תיירות ונכסים בע"מ בעלת הזכויות במלון קרלטון (חלק מחלקה 57 גוש 6966, חלק מחלקה 8 בגוש 6977)	דקלה מוסרי טל

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
התכנית בנוסחה המופקד גורמת לפגיעות חמורות מאד ובלתי מידתיות למלון קרלטון – אדריכלית, סביבתית וכלכלית.	ההשפעות של התכנית על מלון קרלטון נלקחו בחשבון במסגרת התכנון המוצע.	

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

	מלון קרלטון בנוי כבר היום ברח"ק גבוה מהמתאפשר בחוף הים על פי תכנית המתאר. תכנית להריסה ובנייה מחדש במגרש המלון יכולה להתקיים רק בחריגה משמעותית מאד ממסגרת התכנון של תכנית המתאר, ולכן אינה עומדת במדיניות הועדה המקומית.	יש לדחות את התכנית או לחילופין להורות על שינויים משמעותיים בתכנון ובמיקום המבנים בתכנית. לחלופין יש להמשיך ולקדם במקביל תכנית עבור מלון קרלטון כך שתופחת הפגיעה במגרש.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 1.7	1. השטח בתחום התכנית המופקדת שצמוד למלון קרלטון מדרום נמצא בתחום ההכרזה של "העיר הלבנה" ולכן כלל לא ניתן לבנות בו בניה מגדלית. א. הקמת מגדל בשטח זה עומדת בסתירה להכרזת אונסק"ו ולמדיניות הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי במסמך הנחיות עיצוב מבנים בעיר הלבנה ולהתחייבות לקביעת מסגרת סטוטורית שתבטיח הגנה על עקרונות שימור המרקם. ב. אישור התכנית תוך סטייה מהכרזה מפחית בחשיבות ההכרזה ובנוקשות והיעדר הגמישות שביקשה הועדה המקומית להעניק לה. ג. יש לדחות את התכנית או לחילופין להורות כי יבוטל המגדל המוצע במגרש הכלול בתחום ההכרזה ובמקומו לאשר בניה במגרש קרלטון שמחוץ לתחום ההכרזה.
לדחות את ההתנגדות	א. מלון קרלטון אמנם נכלל בתחום תכנית 1211 (תכנית כיכר אתרים הראשית) אך היא קבעה במפורש שמדובר בשני מגרשים נפרדים. מלון קרלטון אינו חלק מתכנית 1211 שערכה שינויים בתחום מגרש כיכר אתרים, והיא התכנית התקפה. עדכונים בתכנון מגרש מלון קרלטון נעשו במסגרת תכנית נפרדת, 1211ד כך שגם אם ישנו קשר תכנוני בין מגרש המלון לתחום הכיכר לא ניתן לטעון שאחד הם. המבנים בשני המגרשים עומדים בקו בניין 0 שתוכן בתיאום, אבל הם נבנו בנפרד. אולם האירועים שמשרת את מלון קרלטון ונמצא בתחום כיכר אתרים הוא תוצאה של שינוי שימוש שנעשה בתכנית מאוחרת יותר, ביוזמה של בעלי המלון.	2. מלון קרלטון הוא חלק בלתי נפרד ממתחם ככר אתרים ואין כל הגיון תכנוני בקידום תכנון שאינו כולל את מלון קרלטון. א. התכנית הראשית והתיקונים לה כללו בתחומן גם את מגרש המתנגדת והם היוו מכלול תכנוני שחלקיו כרוכים זה בזה, וכך צריך גם להיות כיום. מגרש המתנגדת ומבנה המלון הם חלק בלתי נפרד מהבנייה והפיתוח של הכיכר. מתוך תפיסה והבנה שמדובר במתחם תכנוני אחד, אף נקבע בתחום כיכר אתרים עצמה שטח בהיקף 2,365 מ"ר לאולם אירועים למלון קרלטון, עם גישה ישירה מתוך מלון קרלטון עצמו והוא משמש את המלון כחלק בלתי נפרד

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

	מלון קרלטון בנוי במגרש עצמאי (חלקה 8 בגוש 6967) בשטח רשום של 1,352 מ"ר, עליו מבנה המלון בלבד בתכנית מלאה ברח"ק שכבר במצב הקיים חורג ממסגרת תכנית המתאר תא/5000. להבדיל, מכלול הבינוי המורכב של כיכר אתרים - הכולל מבנה מלון, שטחים מסחריים, חניון, שיקוע רחוב אליעזר פרי ועוד - בנוי במגרש משותף (חלקות 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966) בשטח רשום של 15,966 מ"ר שמאורגן בבית משותף. מכלול הבינוי ושיקוע הכביש במגרש גדול זה הוא עניינה של תכנית זו. העובדה שמלון קרלטון תוכנן בראשית בכפיפה אחת עם מכלול זה אינה מחייבת את המציאות גם במציאת פתרון עתידי משותף. היות ונתוני המגרשים שונים במהותם פתרון משותף שכוה אינו אפשרי במסגרת זו כאשר הכנסתו לתחום התכנית היתה גורמת עיוותים של המסגרת התכנונית. ב. תחום השפעת שיקוע הכביש מתמשך מעבר לגבולות חלקות 9 ו-58, חלקות כיכר אתרים. כיוון שלא ניתן לתקן את המצב הקיים ללא פתרון לדרך המשוקעת לכל אורכה, כולל הקו הכחול של התכנית גם את תחום השפעת השיקוע לדרום ולצפון. כיוון שחיבור הרכב אל טיילת החוף שנמצא צפונית למלון קרלטון יוצא מתחום השפעת השיקוע נדרש היה להכניס גם אותה לתחום הקו הכחול. ג. היחס של התכנית להצטרפות מלון קרלטון לתחומיה השתנה לאורך השנים כיוון שהמסגרת התכנונית השתנתה בעצמה. התכנית שעמדה על הפרק אי אז ב-2017 אינה זו הנידונה כעת כמו גם המסגרת התכנון ומדיניות הועדה המקומית. ד. המתנגדת היתה שותפה בדיונים שנערכו לעת גיבוש מסמך המדיניות תא/9133, אז נדון גם היחס למסגרת המתארית אליה הוחלט להיצמד. למתנגדת ניתנה דאז ההזדמנות להביע עמדתה כלפי עקרונות המסמך המתגבש בפגישה שנערכה עם בעלי המלוות הסמוכים לכיכר אתרים (05.03.20 בהשתתפות גיימי זוהר). ההמלצות לעקרונות המדיניות התגבשו על ידי הגורמים המקצועיים, לאחר התייעצויות רבות שנעשו עם מספר גדול של גורמים ביניהם	ממתקניו מאז למעלה מ-30 שנה. ב. הקו הכחול של התכנית המופקדת מקיף כמעט את כל תחום מגרש קרלטון, ובכך מבהיר עד כמה גרירתו של מלון קרלטון משטח התכנית היא מלאכותית ואין בה כל הגיון תכנוני. ג. גם גורמי המקצוע בוועדה המקומית התייחסו בעבר למלון קרלטון כחלק אינהרנטי למתחם ככר אתרים, טענו שתכנונית יש לטפל בו כחלק מהטיפול הכללי בכיכר, ולעשות זאת בתכנית נפרדת. (סיכום פגישת היועצות עם הציבור בנושא: תכנית כיכר אתרים, מיום 18.06.2017). ד. תכנית למלון קרלטון אכן קודמה בסמכות הועדה המחוזית, במקביל לקידום תכנית כיכר אתרים בגרסתה הקודמת ובתלות במימושה כתנאי. אלא שבשלב מסוים קידום התכנית למלון קרלטון נעצר, למתנגדת לא הודע דבר בעניין ונדע לה על כך לראשונה לאחר שהתקבלה החלטה לאישור מסמך המדיניות תא/9133. ה. המתנגדת עמדה בקשר עם מהנדס העיר ונציגי העירייה מתוך כוונה לקיים דיאלוג לפתרון הקשיים שהעלה מסמך המדיניות. הבהרת מהנדס העיר שהמתנגדת תוכל להגיש תכנית חדשה למלון והועדה המקומית לא תתנגד לה לא התקיימה, כיוון שהועדה המקומית אינה מעוניינת לפרוץ את תא/5000.

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

	המתנגדת. העקרונות עליהם הוחלט להמליץ לוועדה המקומית הוצגו בפני הציבור בכנס פתוח אליו הוזמנו גם כל המשתתפים בתהליכי ההתייעצות (17.08.20). ה. מהנדס העיר לא יכול היה להבהיר שהוועדה המקומית לא תתנגד לתכנית עצמאית שתוגש על ידי מלון קרלטון כיוון שאין זה בסמכותו, ועל אחת כמה וכמה לא סביר שיעשה כן במצב הדברים בהם המסגרת המתארית התקבלה כמסגרת לתכנון במרחב.	
לדחות את ההתנגדות	התכנון והפיתוח האורבני מייצרים השפעה על סביבתם מעצם היותם. נתוני המיקרו-אקלים היו חשובים בפני חברי הוועדה במלואם יחד עם כל מסמכי התכנית ומסמכי הרקע שלהם כאשר סיכום הממצאים, ההשפעות ובכלל זה נתוני החריגות שמזכירה המתנגדת לגבי מלון קרלטון הוצגו והוסברו במצגת הפרויקט. בדיקת השפעות הצל על מלון קרלטון נבחנו בשלב התכנון באופן פרטני ומפורט מהבדיקות הסטנדרטיות, בפרק שיוחד בנספח הסביבתי לצורך זה, נספח שהועבר יחד עם כל מסמכי התכנית לחברי הוועדה טרם הדיון בהפקדת התכנית. הבדיקות הסטנדרטיות הן לשיא ימי החורף, כאשר בדיקות מורחבות שנעשו לעונות המעבר והקיץ מראות כי אז לא תהיה חריגה מהקריטריון הנדרש. תפקידה של הוועדה הוא להפעיל שיקול דעת כלפי מגוון מרכיבי ההשפעות הסביבתיות, החיוביות והשליליות, לשקול את ההשפעות הציבוריות ולהחליט בעניין התכנית בהתאם, וכך היה. המרחק בין המבנה הצפוני בתכנית למלון קרלטון היא תוצאה של שיקלול כלל המידות הנדרשות בתכנית בציר צפון-דרום תוך שמירה על קו בניין רציף בהמשך לדופן הבינוי הצפונית לאורך שד' בן גוריון.	3. התכנון המוצע פוגע אנושות במגרש ובמלון – תכנונית, אדריכלית, סביבתית וכלכלית – באופן שמעמיד בספק את המשך תפקודו של המלון: המגדל הצפוני בתכנית המופקדת כולל 25 קומות והוא צמוד למלון קרלטון מדרום בחפיפה מלאה לכל הדופן הדרומית של מלון קרלטון, בקרבה לא סבירה במרחק מינימלי של בין 10 ל-14 מ' בלבד. מבנה מלון קרלטון כולל 14 קומות ועל הגג שלו ממוקמת בריכת המלון. חלק בלתי נפרד ממהות המלון ומשיקו הם המבט הפתוח מהחדרים לכיוון הים, הטיילת ורצועת החוף עד ליפו, כמו גם הבריכה על גג המלון שמשמשת באופן שוטף את באי המלון ואירועים. התכנית המוצעת והצמדת המגדל הצפוני בתכנית למלון קרלטון מביאה לפגיעה בנוף הנשקף מהמלון, פוגעת בפרטיות בחדרי המלון ובבריכה, פוגעת משמעותית בזכויות השמש של המלון ולפגיעה ישירה בתפקוד המלון, רלבנטיות חדריו מתקניו, מורידה את ערכו משמעותית ופוגעת בו פגיעה כלכלית אנושה. רבע מחדרי המלון פונים דרומה, בהם חסימת המבט תהיה מוחלטת ולא תהיה אפשרות לשווק אותם. ההשפעה על הבריכה תפגע בשימוש השוטף בה ותמנע היתכנות לקיום אירועים על גג המלון. בחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית המוצעת עולה כי קיימת חריגה והפחתה של 50% בשעות השמש על גג המלון ביחס למצב הקיים, ביום הקצר ביותר בשנה – 4 שעות ל-2. בחזית הדרומית החמרה של מעל 20% השפעת הצל על כמות הקרינה ביחס למצב הקיים. לפי חוות דעת סביבתית שנערכה על ידי המתנגדת ומצורפת להתנגדות עולה כי בחודשי החורף תהיה ירידה של מעל 40% בקרינת השמש על גג המלון וזמן החשיפה לשמש יצטמצם

	התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

		מ-6 שעות לכ-3 שעות בלבד. בחודשי המעבר צפויה קרינת השמש לרדת בכ-30% ביחס למצב הקיים. ממצאי הבדיקה הסביבתית לא הובאו בחשבון בתכנון ולא נשמר מרחק מספק בין המגדל בתכנית המוצעת למלון קרלטון (אלא 10-14 מ' בלבד).
לקבל את ההתנגדות חלקית להרחיב את ההוראה 6.1 (7) (עיצוב אדריכלי, הוראות בנושא פיתוח) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הכניסות של המלונות הסמוכים. כמו כן מוצע להוסיף הערה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות).	מפלסי התכנית יתאימו עצמם למפלסי המגרשים הסמוכים לה, בכלל זה מגרש מלון קרלטון. מסמכי הרקע המנחים של התכנית, בכלל זה נספח הפיתוח והתנועה התייחסו למלון ולמפלסיו ככל המתאפשר בשלב תכנוני זה ויעברו דיוק בשלב תכנית העיצוב (סעיף 6.1 (7)). כדי לוודא זאת מוצע להרחיב את ההוראה 6.1 (7) (עיצוב אדריכלי, הוראות בנושא פיתוח) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הגישות למלונות הסמוכים, הממונעת והרגלית. כמו כן מוצע להוסיף הערה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות).	4. ביצוע התכנית יחייב שינויים בכניסה ובגישה למלון, כאשר פוטנציאל הנזק למבנה ותפקודו והנזק הכלכלי הנובע מכך הם אדירים. יש להורות שכלל הבינוי והפיתוח בתכנית יתואם ויותאם למצב הקיים במגרש המתנגדת. כיום קיימת התאמה מלאה בין מגרש המלון ובין יתר שימושי כיכר אתרים, בכל הנוגע למפלסי הגישה הממונעת והרגלית. הבינוי בתכנית המוצעת נעשה ללא כל בחינה של המצב הקיים והתחשבות בו וללא תיאום אל מול צרכי המלון. הוראות הבינוי בתכנית החדשה לא תואמו אל מול המצב הקיים במגרש המלון. על פי התכנית המוצעת ומפלסי הדרכים המצוינים בה, לא תוכל להתקיים הכניסה אל לובי המלון, שנהנית היום מנגישות מעולה להולכי רגל ולאזור הורדת והעלאת נוסעים. גם אזור התפעול וכניסת כלי הרכב תשתנה מהותית ביחס לקיים כיום. על פי הדברים התכנית תיצור מצב אבסורדי בו מלון קרלטון הוא זה שיצטרך לכאורה להתאים את עצמו, בין היתר לשנות את תכנון מפלס הקרקע, לנסות ולאתר כניסה אחרת חלופית למלון.
לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע להוסיף לסעיף 6.16 הוראה לפיה התכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי.	למימוש תכניות מטבע הדברים השפעות על סביבתן בזמן עבודות ההקמה כאשר ניתן לצמצמן ככל הניתן, כפי שמנסה ועושה התכנית. לצורך כך סעיף 6.16 בתכנית הנדונה כולל הוראות לזמן הבנייה, שם נקבע שהניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה שתוכן ותאושר. הסעיף כולל הוראות לעניין רעש בשלבי ההקמה כך שיעשו בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה והוראות מפורטות נוספות לעניין גידור ושעות עבודה. עוד נקבע כי יוכן ויאושר נספח ביצוע לשלב העבודות שיכלול דו"ח המפרט בין השאר סוגים ומספר כלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים ואמצעים שיינקטו	5. המלון לא יוכל לתפקד בתקופת הבנייה בשל היותו חלק בלתי נפרד מהמתחם. הפרויקט בהיקף עצום, הוא ידרוש תקופה ארוכה של הריסת המבנים הקיימים בצמידות למלון קרלטון. ההריסה תהיה כרוכה במפגעי רעש ואבק, בשינויי הסדרי תנועה לכלי רכב והולכי רגל וסביר שגם לעצירת התנועה בגלל שהוא מוקף משלושה צדדים בשינויים שהתכנית מציעה. הבניה של הפרויקט המוצע תערך מספר שנים לא מבוטל והיא תכלול עבודות חפירה, מילוי קרקע, רעש כלי עבודה, משאיות באות ויוצאות, מנופי ענק, פיגומים ופועלים בגובה

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

	להפחתת רעש. בהתאם לדו"ח ינתנו המלצות אקוסטיות להפחתת רעש. עוד נקבעו בסעיף 6.16 הוראות מפורטות לעניין מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה. כדי להבטיח מיצוי מניעת המפגעים מוצע להוסיף שהתכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי. עוד נקבע בהוראות התכנית, כי כבר בשלב תכנית העיצוב יוכנו תכנית שלביות ביצוע, תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים ואלה יובאו יחד עם תכנית העיצוב לאישור הועדה המקומית סעיפים 6.1 (10)(8), זאת בשונה מהסטנדרט לפיו תכניות אלה מתוכננות ומאושרות סמוך הרבה יותר לבנייה והן לא עוברת תחת עיני הועדה המקומית. סביר שגם תכניות אלה יעברו עדכון בהמשך, אך הכוונה היא לאפשר הבנה מוקדמת ככל הניתן של מצב הדברים העתידי ולהיעזר באחריות הועדה לתכנון מיטבי של נושאים אלה.	אל מול המלון וכיוב'. בתקופות ההריסה והבנייה יהיה המלון ממוקם בתוך אתר בנייה בהיקף עצום. בפועל המשמעות היא שהמלון יושבת בכל מהלך הקמת הפרויקט בכיכר אתרים. נסיבות העניין חורגות מסיטואציות נורמטיביות בתוך עיר מתחדשת אשר מפגעים בתקופות בניה בה לא נלקחים בחשבון כשיקול תכנוני, זאת כיוון שהמלון והכיכר הם מתחם אחד שמקושר קונסטרוקטיבית, תנועתית ותכנונית.
לדחות את ההתנגדות	עם השלמת העבודות בשטח התכנית ימצא מלון קרלטון באחת מנקודות הציון המרכזיות בחופי מרכז העיר, עובדה שמבלי ספק תיטיב עימו. מעבר לכך, החששות מהשפעת התכנית על מלון קרלטון אינן שוות ערך להשפעות של התכנית על המרחב הציבורי בנקודת מפתח זו, בבואה של התכנית לפתור את אחת מהבעיות האורבניות המרכזיות לאורך רצועת החוף במרכז של העיר המרכזית בארץ שחרטה על דגלה פיתוח רצועת חוף שתמצב את העיר כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית. במקרה זה השיקול הציבורי הרחב גובר על השיקול הכלכלי הצר. לא כל שכן כאשר אין כל הכרח לפגיעה המצטיירת מההתנגדות.	6. פגיעת התכנית המופקדת בשווי המגרש מהווה שיקול שמחייב דחייתה – הפגיעה במלון כתוצאה מהפגיעות הסביבתיות, מהצורך בהתאמות לבינוי הקיים וכתוצאה מהפגיעה בתפקוד המלון בזמן העבודות משמעותה ירידת שווי המוערכת בעשרות מיליוני ₪. השלכותיה הכלכליות של התכנית הם אחד העניינים שעל מוסד תכנון לשקול בטרם יקבל החלטה על אישורה של תכנית. על פי החוק אם נפגעו תכונות המקרקעין עקב אישורה של תכנית וערכם ירד זכאים בעלי הזכויות באותם מקרקעין לפיצוי בגין ירידת הערך מאת הועדה המקומית.
לדחות את ההתנגדות	במהלך הכנת מסמך המדיניות נבחנו בתחום התכנית חלופות שונות, אלה שפורטו בפני הועדה המקומית ונוספות שהוצעו במהלך הכנת המסמך. כל ההצעות נבחנו בשום שכל תוך שיכלול המשמעויות. ביניהן נבחנו חלופות שכללו בינוי נמוך במקומו של המגדל הצפוני או לחילופין הצבת שטח פתוח בלבד במקומו. כל החלופות הללו נמצאו לא ישימות או לחילופין שהן יצרו פגיעה בעקרונות התכנית אחרים. הרעיון המוצע להסטת המגדל לחלקה הדרומי של התכנית ייצור צפיפות בנייה דווקא בחלק זה של התכנית, ייפגע במקצב הבינוי ברצועת מרחב כיכר אתרים, ישרת אולי את המתנגדים אך סביר שיפגע במגרשים סמוכים אחרים יותר מכפי הנדרש, מה גם שלא יאפשר מרכזו של הציר הירוק בהמשך שד' בן גוריון	7. לא נבחנה אפשרות לחלופה תכנונית שפגיעתה פחותה – המתנגדת הציעה הצעה לחלופה תכנונית שתאפשר מלוא ההטבה המתקבלת לציבור ולבעלי הזכויות אבל שתקטין משמעותית את הפגיעה במלון קרלטון, אך זו לא קיבלה מענה. החלופה כללה הסטת המגדל הצפוני לחלקה הדרומי של התכנית, בסמוך למגדל הדרומי שמתוכנן שם, ובהמשך לשלושת המגדלים שדרומית לכיכר אתרים. מעבר לצמצום הפגיעה במלון קרלטון, לחלופה יתרונות נוספים ביניהן התאמה להכרזת אונסק"ו ולמדיניות הועדה המקומית בעניין

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

	ועיצוב הפתיחה שלו בהתאמה לתנאי המגרש. לחילופין, הסטת המגדל הצפוני אל מערבה לרחוב החדש שיבוא במקומו של שיקוע הכביש תציב ריכוז זכויות בנייה גבוה מערבית לרחוב שיבוא במקומו של השיקוע. התוצאה תהיה פגיעה בהבחנה הברורה שעושה התכנית בין בינוי מרקמי שתואם את עקרונות הכרזת אונסק"ו מזרחית לרחוב לבין בינוי בבנייה רבת קומות כפי שקבעה תכנית המתאר מערבית לרחוב, כך לאורך רצעת חוף הים כולה. לחילופין, ביטולו של המגדל הצפוני בכלל לא תאפשר ישימות כלכלית לתכנית ותותיר את העיר עם מכלול הבינוי הקיים של כיכר אתרים ועם המטרדים המרחביים והאורבניים שהוא יוצר.	זה.
לדחות את ההתנגדות	הפתרון המוצע לקידום תכנית נפרדת למלון קרלטון בגובה 25 קומות, או כל גובה אחר מעבר לקיים היום, אינה עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה לעניין היצמדות למסגרות התכנון של תכנית המתאר תא/5000 בפרט ברצועת חוף הים. המלון בנוי כבר כיום ברח"ק גבוה מזה שמאפשרת תכנית המתאר באזור ייעוד זה, לכן הרח"ק לפיו תקודם תכנית כמוצע יהיה גבוה מזה שמתאפשר ברצועת חוף הים. הועדה מקומית דבקה בעקרונות מסמך המדיניות בכלל זה היצמדות למסגרת תכנית המתאר כפי שבא לידי ביטוי בהחלטתה להמליץ לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון שהוגשה לועדה המחוזית. הועדה המחוזית עצמה היא שהחליטה באופן עצמאי שאין מקום לקדם תכנון במגרש מלון קרלטון החורג מהמסגרת המתארית, זאת בהתאמה להמלצת הועדה המקומית.	8. במידה והתכנית תמשיך ותקודם במתכונתה ולא תשתנה באופן שיקטין את הפגיעה במלון קרלטון או תצרף אותו לתחומה, יש לקדם תכנית למלון קרלטון בנפרד. תכנית שתציע במקום מלון קרלטון מבנה חדש גם הוא בן 25 קומות תאפשר לפתור את הפגיעות הנובעות מהיעדר התיאום אל מול המלון ואת הנזקים הקשים וירידת הערך שיגרמו לו. תכנון המבנה יוכל לקחת בחשבון את קיומו של המגדל הצפוני בכיכר אתרים ולא להפנות לדופן הדרומית שלו חדרי מלון. תכנית כזו, בסמכות הועדה המחוזית, הוצעה ע"י המתנגדת והובאה לדיון בפני ועדת המשנה של הועדה המקומית ללא שנציגי המתנגדת הוזמנו לדיון. עמדת הצוות המקצועי בעירייה היתה שלא להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזו התקבלה ע"י ועדת המשנה, ללא ידיעת המתנגדת. זהו עודנו הפתרון הנכון והמיטבי למצב הדברים ויש ליישמו.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
10	עמית קורן ואחרים בעלי זכויות בחלקה 34 גוש 6966 (רח' הירקון 175-171, סמוך לתחום התכנית)	איתן צור

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
מבקשים תיקונים במסמכי התכנית כמפורט להלן:	מפורטים לטענות השונות	

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

לדחות את ההתנגדות	התכנית כפופה לתמ"א 18/4 בין אם יירשם הדבר ביחס לתכניות בתכנית זו ובין אם לא. הכפיפות קשורה בתחנת הדלק שבמצב הקיים. התכנית לא כוללת תחנת דלק במצב המוצע.	1. יש למחוק מסעיף 1.6 בהוראות התכנית את הכפיפות לתמ"א 4/18 לתחנות דלק. זאת כיוון שהיא מבוססת על הנחה מטעה שתתכן הקמת תחנת דלק בתחום התכנית.
לקבל את ההתנגדות להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת ייעוד 2032 שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א ולקבוע אותה בייעוד מגורים א'.	תא שטח 117 אכן אינו בתחום האיחוד והחלוקה שנעשית במסגרת התכנית כאשר כוונת התכנון היא אכן לאפשר השבתו למגרש המגורים. לצורך כך היה צורך לכלול התייחסות אליו במסגרת התכנית ולשנות את ייעודו. במצב המאושר חלה בתא השטח הפקעה בייעוד מדרכה כאשר בתכנית המוצעת נקבע לו ייעוד מגורים א' כיוון שאין צורך תכנוני בייעוד זה. כך יתאפשר, עם אישור התכנית, לצרף אותו כחלקה משלימה לחלקה 34 בגוש 6966 רחוב הירקון 171-175, היא חלקת המתנגדים, אשר יחד יהיו מגרש תכנוני אחד ויוכלו לממש זכויות בנייה מכוח תכנית רובע 3, כפי שמבקשים לעצמם המתנגדים. לאחר בדיקת ההפקעות שנקבעו בייעוד דרך במסגרת תכניות כיכר אתרים המקוריות אך אין בהן צורך לדרכים במסגרת תכנית זו, ועל מנת להשלים את תיקון גבולות מגרש המגורים, מוצע להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת ייעוד 2032 שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א ולקבוע גם אותה בייעוד מגורים א'. חלקה זו לא הופקעה בפועל ולא נעשה בה שימוש לדרך. גודלה כ-32 מ"ר, היא במפלס מגרש המגורים ותישאר כך גם לפי התכנית המוצעת. אין צורך תחבורתי בחלקה זו לפי התכנית המוצעת. לכן מוצע להוסיף אותה לקו הכחול של התכנית ולסמנה בייעוד מגורים א' עם ההערות הלוות, כפי שנעשה בתא שטח 117.	2. יש למחוק מסעיפים 3.1 בהוראות התכנית את ההערות לעניין סימון תא שטח 117 כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה ובסעיף 3.2 את ההערות לתא שטח זה כיוון שתא שטח זה מיועד למגורים א' וכיוון שחלק מהבית המשותף ברחוב הירקון 171-175 בנוי בתחומו. השטח אינו חלק מתחום האיחוד והחלוקה של התכנית, כפי שמופיע בתשריט הראשי של התכנית המופקדת ועליו להיות מושב למגרש המקורי.
לקבל את ההתנגדות למחוק את ההוראה בסעיף 4.7.1: "עפ"י תכנית תא/1211א שהוראותיה ממשיכות לחול בתא שטח זה." במקומה לכתוב: "שימושים לפי המותר בתכנית רובע 3 תא/3616א". בסעיף 4.7.2 להוסיף: על שטח זה יחולו הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א. שטח זה יצורף לשטח חלקה 34 בגוש 6696 באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הועדה המקומית וזאת בכדי לאפשר התחדשות המגרש במסגרת הוראות תכנית	מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהורות על ציון מטרת הגדרת הייעוד מחדש בתא שטח 117 בכדי להקל על תהליכי האיחוד העתידיים. כמו כן להבהיר בסעיפי השימושים והבינוי כי יחולו הוראות תכנית רובע 3.	3. יש להוסיף בסעיף 4.7.2 הוראה לפיה יצורף תא שטח 117 (חלקה 2 בגוש 6607) לשטח חלקה 34 בגוש 6696, להשבת שטח מגרש המקור התכנוני על כנו באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הוועדה המקומית. זאת כדי לאפשר התחדשותו בתוספת בנייה וכיוון שהריסה ובנייה מחדש אינה כדאית לו.

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

רובע 3 תא/א3616.		
לדחות את ההתנגדות	השטח עליו מדברים המתנגדים הינו שטח בזיקת הנאה לשימוש הציבור שההוראות בעניינה כבר כוללות הוראה ברוח בקשת המתנגדים בסעיף 6.6 לעניין זיקות הנאה בתכנית נכתב בסעיף קטן (5) ש"לא יותרו פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גרטרור, מיקום חדרי שנאים בתחום זיקת ההנאה". נציין כי הוראות נוספות לעניין תכנון השטח המדובר והבטחת איכות השימוש בו והשפעתו החיובית על הסביבה נמצאות גם בסעיף 6.3 הוראות פיתוח. יחד עם ההוראות בסעיף 6.6 מובטחת ההשפעה החיובית של השימוש בשטח על סביבתו.	4. מבקשים להוסיף לסעיף 14.1ב(א) הוראה לפיה לא יורשו פתרונות נידוף מקומות תת קרקעיות ו/או מכל מתקן טכני שיבנה במסגרת התכנית המוצעת לכיוון חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171). ובנוסף שבמסגרת כל פתרון למיקום מתקנים טכניים כלשהם, שמתאפיינים ביצירת מפגעי רעש ו/או ריח ו/או נידוף חומרים כלשהם לסביבה, יחול איסור על פגיעה ברווחת המתגוררים בחלקה 34 הנ"ל שמצפון לתא שטח 201 בתכנית המוצעת.
לקבל את ההתנגדות להוסיף לסעיף 6.1.15 "כך שיורחקו ממקומות שהייה ומבנים סמוכים לתכנית."	סעיף 6.1 קובע כבר בסעיף קטן 15 שבתכנית העיצוב ייקבע מיקום מתקנים טכניים, פתרונות האוורור למבנים, נידוף שטחי מסחר והצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור ומערכות אוורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. הרשות לאיכות הסביבה בוחנת נושאים אלה תמיד ביחס לסביבה וההשפעה עליה, בין אם למבנים כאלה או אחרים הסמוכים לתחום התכנית כאשר שימוש מגורים נחשב שימוש לשהייה. למען הסר ספק בעניין זה מוצע להוסיף לסעיף "... כך שיורחקו ממקומות שהייה ומבנים סמוכים לתכנית."	5. מבקשים להוסיף לסעיף 6.1 הוראות לתכנית העיצוב האדריכלי: שפתרונות מיקום מתקנים טכניים ומיקום שטחי המסחר יהיו ללא השלכות אשר יפגעו ברווחת התושבים הגובלים וללא הפרעות ביחס לנידוף לסביבה ו/או יצירת מפגעי רעש ו/או ריח מכל מין וסוג ו/או פליטת אגוזי גרטרורים, כלפי חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171), בין היתר בהתחשב בכיווני הרוחות הצפויים ו/או החזויים סביב למבנים שיוקמו מכוח התכנית.
לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף לתחילת סעיף 6.7 הבהרה שמדובר בתנאים להליך הרישוי. להוסיף לסעיפים ה', ס"ק 3 וס"ק 5 התייחסות גם למבנים סמוכים לתחום התכנית.	הוראות 6.7 מקיפות את הנושאים בנושא איכות הסביבה בהם יש לטפל כתנאים לקבלת היתרי בנייה, ויש להבהיר זאת בתחילת הסעיף. מוצע לקבל חלקית את חלק זה של ההתנגדות לעניין הוראות איכות הסביבה, ולחייב את הנושאים הבאים גם כלפי מבנים סמוכים לתחום התכנית: א. להוסיף לס"ק ה' המשך להוראה כך לא יותרו פתחי האוורור של המבנים ומערכותיו סמוך למבנים הסמוכים לתחום התכנית. ב. להוסיף לס"ק 3 המשך הוראה כך שאמצעים למיתון רוחות יוצבו לפי הצורך גם למניעת מטרדים גם למבנים סמוכים לתחום התכנית. ג. לא ניתן לקבוע במסגרת התכנית תנאי אקוסטי שמחוץ לגבולותיה, חלק זה של ההתנגדות מוצע לדחות. ד. להוסיף לס"ק 5 כי נקודות	6. מבקשים להוסיף לסעיף 6.7 (איכות הסביבה) הוראות ספציפיות לעניין מגבלות וטיפול בסוגיות איכות הסביבה נוספות כלפי מגרש המגורים: א. בס"ק ה' כי לא יותר מיקום פתחי אוורור של המבנים ומערכותיהם לכיוון שטח חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171). ב. בס"ק 3 להוסיף – אמצעים למיתון רוחות יידרשו לא רק בסביבת המבנים באזורי ישיבה מתוכננים, אלא גם כלפי הדיירים המתגוררים בחלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171). ג. בס"ק 4 להוסיף כי הגבלת מפלס הרעש עם חלונות סגורים שייגרם בשל התכנית, ושלא יעלה על 40 דציבל, יידרש גם ביחס לדיירים המתגוררים בחלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171).

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

	פליטת איוורור החניונים לא ימוקמו בסמוך למבנים סמוכים לתחום התכנית.	ד. בס"ק 5 להוסיף כי נקודת פליטת האוויר ממערכות איוורור החניונים ופליטת אגוזי גנרטורים לא יהיו לכיוון חלקה 34 בגוש 6696 (הירקון 171) בין היתר בהתחשב במשטר הרוחות הצפוי והחזוי בגין מבנים שיוקמו לפי התכנית.
לקבל את ההתנגדות להוסיף כי "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."	סעיף 6.7 ב' קובע כי יש צורך בעריכת בדיקות זיהום קרקע וגז קרקע וביצוע הטיפול בהתאם. למשרד להגנת הסביבה הליכים ברורים לאופן הטיפול בפירוק ושיקום תחנות דלק, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובפיקוחו והן מתקיימות ללא תלות בהוראות התכנית. אין צורך ואף לא ניתן לפרט את הגדרות והנחיות בעניין זה במסגרת התב"ע. ההנחיות יינתנו בהתאם לסטנדרטים של המשרד לאיכות הסביבה. מוצע להבהיר כי: "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."	7. מבקשים להוסיף לסעיף 6.13 (תנאים בהליך רישוי) הוראות לעניין הטיפול בפינוי תחנת הדלק: א. בס"ק 1א', להוסיף כי היתרים לביצוע פעולות לפינוי תחנת הדלק, לשיקום הקרקע ולטיפול בקרקע מזוהמת, יינתנו בכפוף להצגת סקר סיכונים מפורט לקרקעות שבתחום תחנת הדלק, לרבות אלה הגובלות ו/או המושפעות ממנה, הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. זאת כדי ששיקום הקרקע יעשה לפי סטנדרט עדכני ומחמיר הנדרש בשל הקרבה למגרשי המגורים. בס"ק 2יב', להוסיף להתחייבות לפינוי תחנת הדלק, התחייבות להשלמת העבודות לניקוי הקרקע ושיקומה בתחום הקרקעי שהושפע מתחנת הדלק, בפיקוח המשרד להגנת הסביבה ובאישורו, וכן לקבוע לוחות זמנים מחייבים לביצוע עבודות אלה.
לדחות את ההתנגדות	כאמור מעלה, הטיפול במסגרת התכנית בעניין חלקות ההפקעה יאפשר איחודן עם חלקת המגורים הקיימת להשבת מצבו הקודם על כנו. ביטול ההפקעה אינו נעשה במסגרת זו, כך גם איחוד החלקה הראשית עם אלו המשנות ייעודן לצורך זה במסגרת התכנית.	8. לאחר ס"ק 2 טו' בתנאים בהליך הרישוי יש להוסיף הוראה למחיקת הערות ההפקעה הרשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין - על חלקה 34 בגוש 6696 (הערה לפי ס' 5 ו-7 לפק' הקרקעות) ואת ההערה הזוהר הרשומה כיום בלשכת רישום המקרקעין על חלקה 2 בגוש 9967, הערות שלפיהן נרשמה בזמנו כוונה להפקיע את המצב הרישומי שקדם לתא שטח 117 לטובת כיכר אתרים הנוכחית, שדינה הריסה, הפקעה שלא מומשה וממילא לא הושלמה, ולפיכך אין כיום צורך ציבורי לפי חוק התכנון והבנייה בהפקעת תא שטח 117, אשר עדיין מהווה חלק אינטגרלי מהבניין (הבית המשותף) הבנוי על חלקה 34 וחלקה 2 גם יחד.

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

9. מבקשים לקבוע במסגרת התנאים בהליך הרישוי בתכנית המוצעת הוראות בדבר מניעת מטרדים ונזקים למגרש הגובל ולבניין הגובל (הירקון 171-175), במהלך כל שלבי ההריסה והבנייה מחדש. זאת תוך התחשבות בכל דין ותוך הידברות שוטפת עם בעלי הנכס לצמצום מרבי של מטרדים.	ראו מענה להתנגדות 9.5	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין התכנית למניעת מפגעים, כמפורט בהתנגדות קודמת 9.5
10. מבקשים לקבוע בתכנית המוצעת הוראה שלפיה תותנה הוצאת כל היתר הריסה ו/או בנייה לפי התכנית במתן כתב שיפוי למתנגדים בגין כל נזק שעלול להיגרם למגרש ולבניין ברח' הירקון 171-175 במהלך העבודות, ו/או נזק שיגרם לרווחות חייהם התקינה כפי שהיא כיום זאת במהלך תקופת ביצוע העבודות בתחום התכנית, לסוגיהן ובמשך כל תקופת ביצוען, לרבות בתקופת ההתארגנות באתר והריסת הבניינים בתחום התכנית.	לא ניתן לקבוע הוראה לעניין שיפוי מגרש המתנגדים כתנאי להגשת בקשה להיתר.	לדחות את ההתנגדות
11. מבוקש שתתווסף לתכנית הוראה שלפיה יותנה ההיתר הראשון להריסה ובהמשך כל היתר, בהקמת קיר חוצץ – אקוסטי וויזואלי – בין המגרשים, זאת בכפוף לאישור בעלי מקצוע מתאימים מטעם המתנגדים ומטעם היזמים, בתיאום הדדי.	כאמור מעלה אופן הטיפול במניעת מפגעים מוגדר בהוראות התכנית ובנהלי הטיפול בקבלת אישורי עבודה. מיגון כזה או אחר ייקבע לעת הצורך לפי ממצאי הנספח האקוסטי שיוכל לצורך זה.	לדחות את ההתנגדות
12. מבקשים לוודא כי קווי הבניין המצוינים בתכנית המוצעת מאפשרים ניתוק מוחלט בין המגרש והבניין בירקון 171-175 לבניין המתוכנן במסגרת התכנית המוצעת, כך שלא תהיה פגיעה בבניה שתתבקש בירקון 171-175 ו/או בכל פוטנציאל סביר לפיתוחו העתידי של מגרש המתנגדים.	קו הבניין המינימלי בין גבול המגרשים לבין המבנה הסמוך לו שבתחום התכנית יהיה 3.5 מ', כפי שמופיע בנספח הבינוי בחדך 2 המחייב לעניין קווי הבניין לפי הוראה 4.1.2 ב' א'2. במצב זה לא יוכל להתקיים חיבור בין הבניינים, כפי שמבקשים המתנגדים לוודא. לא ברור מדוע נדרש ובאיזה אופן נוסף ניתן להבטיח שלא תהיה פגיעה בבנייה שתתבקש בירקון 171-175 או בכל פוטנציאל סביר לפיתוחו העתידי של מגרש המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות

התנגדויות בעלי עניין פרטיים בתחום התכנית*

* מענים אלו הם בנוסף למענה של השמאי המייץ, כלל המענים מוצגים בפני הועדה כדי לתת לועדה את התשתית העובדתית מקצועית הרחבה ביותר.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
11	אביגיל בלומברג, דוד מנקוטה ורות ליזה רוזן (בעלי זכויות בתת חלקה 173, חלקה 58, גוש 6966 (בתחום התכנית))	רונית אלפר

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות

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

		המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בטבלאות ההקצאה והאיזון כמפורט להלן:
לקבל את ההתנגדות טבלת האיזון תעודכן על פי נסחי טאבו עדכניים.	הטבלה נערכה בהתאם לרישום בנסח הטאבו העדכני עובר למועד עריכתה, היות והרכב הבעלויות השתנה (רישום צוואה של הגב' שרה מנקוטה ז"ל), הרי כי הטבלה תתעדכן בהתאמה.	1. יש לעדכן בעלויות.
לדחות את ההתנגדות	בהעדר תימוכין, וע"פ בדיקת שמאי התכנית, שטח הגג הרשום מגלם את מלוא שטחי קונטור המבנה "ברוטו", ואין להכפילו במקדם שטח נוסף. כלומר, המקדם שניתן על ידי שמאי התכנית במטרה לגשר על הפער בין השטח הבנוי בפועל של היחידה עצמה לבין השטח הרשום, אינו נדרש לשטח ההצמדה שכן הוא רשום בהתאם לבנוי בפועל.	2. ניתנה תוספת 14% לשטח הרשום של היחידה בלבד וללא שטח ההצמדה. חישוב שטח היחידה שגוי, היות וקונטור היחידה זהה לקונטור הגג שמעליה הרי כי בהתאם לרישום שטחה 113.24 מ"ר ולא לפי שטחה הרשום (87.56 מ"ר).
לדחות את ההתנגדות	לאחר בדיקה, המקדם שנקבע נמצא מקובל בגבולות הסביר.	3. מקדם אקו' בשיעור 20% שנקבע למרפסת הינו נמוך.
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לסקר שוק שערך שמאי התכנית, עולה כי קיים פער בין שווי מ"ר מבונה מסחר ביחידה הממוקמת בפרויקט ותכנון חדש לבין שווי באותו היעוד הממוקם בפרויקט ותכנון ישן. בין השאר היות והמצב התכנוני החדש מייטיב עם החשיפה והנגישות ליחידות המסחריות ומשפר משמעותית את יכולת השכירות שלהן.	4. שווי מסחרי שונה בין מצבי התכנון- מצב קיים ומצב יוצא

באמצעות עו"ד	שם המתנגד	מספר
עומר גדיש	חי רפי דוד וחי רוני יעקב בעלי זכויות בתתי חלקות 109-107, 105, 105, 95, 90-86 שבחלקה 58 בגוש 6966 ובחלקה 9 בגוש 6967 (בתחום התכנית)	12

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
		המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בטבלאות ההקצאה והאיזון כמפורט להלן:
לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאות תוקנה לעת הפקדתה ע"י שמאי התכנית והטמיעה את תוצאות הסקירה העיונית שנערכה ע"י השמאי המייעץ, מר יונתן לוי מיום 8.9.2022, שבה נבדק על ידו גם נושא שווי מקום חניה ונמצא ראוי.	1. בטבלת ההקצאות נקבע שווי מקום חניה נמוך.
לדחות את ההתנגדות	ראו תגובה להתנגדות זו בסעי' 1 לעיל.	2. היה צורך לחשב מספר חניות גדול יותר לפי שטח קטן יותר לכל מקום חניה ולא לפי 35 מ"ר/לחניה כפי שנעשה.
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לפס"ד בית מרכזים, יש לערוך את לוח ההקצאות לפי יחסה הכלכלי של היחידה. כלומר, יש להביא לידי ביטוי את השימוש, המיקום ומאפיינים של אותה היחידה	3. יש לאמוד את הנכסים במצב נכנס כשטחי מסחר (חלקן הוערך כמשרד/מסחר לא אפקטיבי -0.32

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

	ובהתאם לעקרון הנ"ל בוצעה הטבלה.	וחלקן כמלונית-0.47).
לדחות את ההתנגדות	קביעת השווי בכלל היעודים נערכו ע"ב סקר שוק שערך שמאי התכנית עובר למועד עריכת הטבלאות ועולה כי מקובל ובגבולות הסביר.	4. בטבלת ההקצאות נקבע שווי נמוך למלונאות.
לדחות את ההתנגדות	ההקצאות בוצעו בהתאם לעקרונות תקן 15, תוך מאמצים של שמאי התכנית ליישם את עיקרון "קרוב ככל הניתן".	5. בטבלת ההקצאות נדרשת הקצאה קרוב ככל האפשר.

באמצעות עו"ד	שם המתנגד	מספר
עמי בן-יעקב	טאוב משה, רות וחיים בעלי זכויות ביחידות שונות בבית המשותף שבחלקה 9, גוש 6967 (בתחום התכנית)	13

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
יש לדחות התנגדות	ראו מענים להתנגדות קודמת 12	1. המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בטבלאות ההקצאה והאיזון לפי ההתנגדות הקודמת מטעם חי דוד וחי רוני
לדחות את ההתנגדות לתקן טעות סופר ולמחוק הפנייה מסעיף 6.13(ב) לסעיף 7.1. כמו כן לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף שמנוסח באופן לקוי כך שייכתב כדלקמן: "ב. הבינוי יעשה בהינף אחד כך שהיתר בניה יוגש עבור כל השימושים והבניינים בתכנית. הבינוי יעשה תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה."	לא ניתן ולא רצוי לקבוע שלביות סטטוטורית בתכנית זו. תכנית העיצוב תכלול, לפי סעיף 6.1.10: "תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישה למגרשים שכנים." תכנית זו תובא יחד עם תכנית העיצוב לאישור הועדה המקומית. לא ניתן לקבוע לתכנית העיצוב הליך שיכלול שיתוף בעלי העניין. א. סעיף 7.1 הוא סעיף שלביות והוא נותר ריק כיוון שלא נקבעה שלביות בתכנית ולא תותר הוצאת היתרי בניה למגרשים בנפרד. הריסת המבנה המורכב תעשה בהינף אחד, לא מתאפשר אחרת. לכן גם המימוש יעשה בהינף אחד, תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה. לעירייה יחידות שעוסקות בהסדרי תנועה זמניים ותכניות התארגנות לאתרי בניה. שיתוף בעלי עניין יעשה לפי נהלי העבודה ביחידות. אין טעם בהגדרת טווח תוקף לתכנית, כך הוכח בתכניות מקבילות. ההפניה בסעיף 6.13(ב) אל סעיף 7.1 היא טעות סופר ולכן ניתן למחוק אותה. באותה מסגרת יש לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף שמנוסח באופן לקוי.	2. המתנגדים מבקשים לערוך תיקונים בתכנית, לקבוע בה שלביות ולקבוע שיתוף בתכנית העיצוב: א. סעיף 6.13(ב) מפנה לסעיף 7.1 אשר הינו סעיף "ריק". יש לקבוע הוראות ברורות ומחייבות ביחס להבטחת שלביות הביצוע של התכנית בל"ז מוגדר ומתואם. ב. יש לקבוע בתכנית הוראות לפרסום ויידוע בעלי היחידות בבית המשותף בגין תכנית העיצוב האדריכלית כיוון שהחוק אינו עושה זאת.

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

	ב. תכנית עיצוב אינה תכנית סטטוטורית וכל מהותה הוא פירוט הוראות התב"ע, לפיכך אין זכות התנגדות בגינה ואין גם צורך בכך, שכן כל התנגדות לתכנית נדונה בשלב זה. ויובהר במסגרת התב"ע נקבעו הוראות הבינוי המהותיות כך שתכנית העיצוב אינה מאפשרת שינויים מהותיים בעיצוב הבינוי.	

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
14	אוריאל קנצפולסקי בעלים בנקס בתחום התכנית (חברת טופסי גלישת גלים בע"מ)	עצמית

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
1. התכנית המופקדת פוגעת בציבור ובמרכז טופסי גלישת גלים בפרט כמופרט להלן: א. ביטול השיקוע ויצירת כביש הפתוח לתחבורה יהפוך את המעבר לים לדבר מסוכן ולא בטוח. ב. הרחבות של כיכר אתרים משרתות את הציבור הרחב בכלל ואת בעלי העסקים בכיכר. ג. במסגרת הליך שיתוף הציבור הובעה דיעה נחרצת כנגד ביטול השיקוע ובעד שיפור המרחב הציבורי תוך שימת דגש על המסחר, שטחים ציבוריים ובנייה מרקמית. ד. המגדלים הגבוהים ייעשו צל כבד ורוחות חזקות שישפיעו לרעה על השימוש בכיכר.	בבואה של הועדה המקומית לאשר תכנית בכלל ובפרט תכנית זו, עליה להפעיל שיקול דעת שלוקח בחשבון את מכלול האספקטים הציבוריים ולהכריע לטובת הציבור במובנו הרחב. כפי שהוסבר בדיון הפקדת התכנית וכפי שמוסבר במהלך דיון זה בהתנגדויות, תכנית זו מציעה תרומה משמעותית למרחב הציבורי הבנוי והפתוח, תרומה משמעותית למרחב העירוני, ולפעילות במרחב חוף הים של מרכז העיר. א. ראו מענה להתנגדות 1.6(ד) ההפרדה המפלסית אמנם מאפשרת מעבר ללא חציית רחוב אבל היא אינה נגישה, אינה נוחה, חוסמת את המבט לים ומשפיעה לרעה על מרחב כיכר אתרים כולו. התכנית מציעה איחוי של המרחב הציבורי על ידי הרמת הרחוב בחזרה למפלס הקרקע שתאפשר עיצובו של מרחב הולכי רגל משופר בהרבה ממצב הקיים. בכל העיר המרחב הציבורי כולל עירוב משתמשים וחציית רחובות. במקרה זה, התכנית קובעת מעבר מוטה הליכה רגלית רחב וממותן תנועה שיחצה את הרחוב החדש. יתר על כן, לתכנית תהיה השפעה על מיתון תנועת הרכב בחוף הים כולו. מיתון תנועה היא פעולה שהוכח ותורמת לבטיחות בדרכים בכלל זה הולכי הרגל, ולא להיפך. ב. במצב הקיים היום משתמשים רבים נמנעים משימוש במרחב בגלל החסרונות האורבניים הרבים שבו והיעדר הנגישות. המרחב הציבורי המוצע בתכנית ישרת את הציבור באופן מיטבי יותר ויאפשר הנאת	לדחות את ההתנגדות

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

	הציבור הרחב כולו ממרחב כיכר אתרים להנאת משתמשים רבים יותר, לרבות הנאת הבעלים לעסקים במקום. ג. ראו מענה להתנגדות 1.2 (ד). ובנוסף - הדגשים אותם ציין המתנגד ככאלה שהוזכרו בהליך שיתוף הציבור מקבלים ביטוי בתכנית – שיפור המרחב הציבורי, דגש המסחר ועל השטחים הציבוריים וחיבור לבנייה המרקמית של רובע 3 בעזרת מבנה בקנה מידה מרקמי בחלקה שמזרחי לרחוב החדש, וגובה מקסימלי מרקמי למבני המסד של המגדלים בחלק שמערבי לרחוב. הגורמים המקצועיים סבורים שביטול השיקוע נדרש ויביא למימוש שאר מטרות התכנית. הקמת המגדלים תואמת את מדיניות הועדה המקומית ואת תכנית תא/5000 לפיתוח חופי מרכז העיר והם מאפשרים מימוש מיטבי של התכנית כיוון שהם מאפשרים פתיחת מעבר שד' בן גוריון אל הים באופן שבנייה מרקמית לא היתה מאפשרת. ד. ראו מענה להתנגדות 1.5 (ב,ג).	
לדחות את ההתנגדויות	א. ההקצאות בוצעו בהתאם לעקרונות תקן 15 שהינו תקן שמאי מחייב ועל פי הלכת פס"ד מרכזים ועל כן, ההקצאה נערכה ע"ב שווי יחסי ולא לפי שטח יחסי. ב. בנוסף למענה השמאי המייעץ שמובא בנפרד, נשיב בנוסף כי שמאי התכנית ציין בעקרונות השומה שת"ח 93 של המתנגד הוערכה כחנות ולא משרד. כלומר הביאה לידי ביטוי את השימוש והמיקום של אותה היחידה. ג. לת"ח 93 הובאו בחשבון תרומת בחוברים.	2. בנוסף, למתנגד טענות הנוגעות לטבלת ההקצאה והאיזון: א. החלוקה צריכה להיות לפי שווי ולא לפי שטח. ב. לא מדובר במשרד אלא חנות. ג. אין ביטוי לתרומת מחוברים.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
15	זילברשטיין אלכס תת חלקה 175 בחלקה 58 בגוש 6966 וחלקה 9 בגוש 6967	יוסי ריזנברג

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
1. יש להעמיד את שווי שטח הגג המוצמד במקדם 0.75	ראו מענה לטענה מס' 3 בהתנגדות מס' 11, המפורטת לעיל.	לדחות את ההתנגדות

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

2. יש לקבוע את שווי מ"ר מבונה בערכי שווי גבוהים יותר	ראו מענה לטענה מס' 4 בהתנגדות מס' 12, המפורטת לעיל.	לדחות את ההתנגדות
3. אומדן השווי חייב להביא לידי ביטוי את היוון התקבולים	ראו מענה לטענה מס' 4 בהתנגדות מס' 12, המפורטת לעיל.	לדחות את ההתנגדות
4. נדרש לקבוע דיפרנציאציה במקדם המיקום בין תתי החלקות השונות 173, 174 ו- 175	נבדקה טענת המתנגד בנוגע למיקומים ונמצא, ששמאי התכנית הביא בחשבון את מקדם המיקום בין תתי החלקות. לאחר בדיקת השמאי המייצג והגורמים המקצועיים בוועדה נמצא כי אכן כפי שקבע שמאי התכנית אין הבדל בין המיקומים של תתי החלקות הנזכרות אשר מצדיק מקדמים שונים.	לדחות את ההתנגדות

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד
16	איירפורט סיטי בע"מ בעלים בתת-חלקה 7 בחלקה 9 בגוש 6967 ובחלקה 58 בגוש 6966 (חניון הקיים בתחום התכנית) ע"י שמאי אוהד דנוס	דב פישלר

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
חל עיוות בחסר בהערכת הזכויות של המתנגדת בטבלאות ההקצאה והאיזון, כמפורט להלן. על הוועדה להורות על מינוי שמאי אובייקטיבי אשר יערוך מחדש את הטבלאות.	כבר בדיון בהפקדה מינתה הוועדה המקומית שמאי עצמאי מטעמה שיבחן את טבלאות האיזון. לאחר בחינה מעמיקה ושמיעת כל הצדדים, נתן השמאי המייצג את חוות דעתו והטבלאות תוקנו בהתאם.	לדחות את ההתנגדות
1. יש לבחון שווי הנכס במצב הנכנס כבנוי- שוויו הכלכלי בשוק החופשי (ולא על ידי - קרקע + תרומת מבנה).	ההקצאות בוצעו בהתאם לעקרונות תקן 15 ולכן המקרקעין הוערכו לפי שווי קרקע + תרומת מחוברים (ככל וישנן).	לדחות את ההתנגדות
2. נדרש לתקן את שווי החניון בטבלת ההקצאות בהתאם להצעה הזוכה במכרז למכירת החניון (ת"ח 7)	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
3. לצורך שווי החניון אין לנטרל פוטנציאל קיים להשבחת שוויו.	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
4. יש להעריך שווי החניון עפ"י שימוש בהיוון הכנסות.	קביעת השווי נערכה ע"ב סקר שוק שערך שמאי התכנית שבין השאר נערכה באמצעות גישת היוון ההכנסות.	לדחות את ההתנגדות
5. שווי מלונאות ומסחר שנקבע בטבלת ההקצאות במצב הקיים הינו גבוה.	ראו תגובה להתנגדות 11 בסעי' 4 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
6. שווי חניון שנקבע במצב הקיים בטבלת ההקצאות הינו נמוך.	ראו תגובה להתנגדות 11 בסעי' 4 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.

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

לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית הביא בחשבון מקדם מיקום ליעוד מסחרי 0.9 ולמלונאות 0.85. המקדמים ניתנו בשל העובדה כי למגרש 201 אין חזית נוף פתוחה לכיוון הים (בשונה מהמגרשים האחרים) וממוקם על רחוב הירקון לעומת המגרשים האחרים המתוכננים על הטיילת וקיימת בהם חזית נוף לים.	7. יש לבטל מקדם הפחתה למיקום במגרש 201 שנקבע במצב היוצא בטבלת ההקצאות.
לדחות את ההתנגדות.	בהערת שוליים לעקרונות השומה סעי' 12.4, נרשם כי החלקים שירשמו בטבלה יהיו קטנים מחלקם בזכויות הסחירות היות ותא שטח 202 כולל שטחי ציבור מבוניים בלתי סחירים. ע"פ טבלת ההקצאות למתנגד שיעור של כ- 24.29% מסך השטחים הסחירים בתכנית ביחס לקרקע (ללא מחוברים), המבטא 992.703 יח' אקו' למול 4,086.90 יח' אקו' סחיר בכלל התכנית.	8. ניתנה למתנגד הקצאה בחסר במצב היוצא בטבלת ההקצאות.

באמצעות עו"ד עמית, פודק, מטלון ושות'	שם המתנגד א.פ.צ. השקעות בע"מ בעלים של חלק מחניון כיכר אתרים (בתחום התכנית)	מספר 17

המלצות	מענים	ההתנגדות והטענות
		הוועדה המקומית מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על ביטול הפקדת התכנית, ולחילופין על תיקון התכנית בהתאם להתנגדות.
לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת על ידי יזם מבעלי העניין המרכזיים בתחום התכנית. הליך קידום התכנית כלל שיתוף בעלי העניין בתחום התכנית, כך גם הליך קידום המדיניות ובדיקת החלופות שליוו אותה. המתנגדים הפכו לבעלים בתחום התכנית לאחר שתהליכים אלה כבר הושלמו וכאשר עקרונות התכנון כבר גובשו. הליך התכנון והתיאום עצמו אינו נדרש בתיאום עם בעלי זכויות נוספים בתכנית מעבר ליזם, כל עוד החוק מתיר לו לקדם תכנית זו. א. תהליך התכנון והתיאום של תכניות נערך אל מול יזם התכנית, כך בכל תכנית. במהלך הכנת מסמך המדיניות לקחו חלק בפגישות ובשיתופי ציבור בעלי עניין נוספים, אך אז לא היתה המתנגדת בעלת זכויות. הצוותים המקצועיים לא עוסקים בגישור בין בעלי עניין ומציאת פשרות שירצו בעלי עניין, אם זו כוונת המתנגדת ברצונה לקחת חלק בהליך התכנון. ברצונה לקחת חלק היתה יכולה המתנגדת לבוא בדברים עם יזם התכנית, להגיע איתו להבנות ולהיכנס במשותף כמגישת התכנית.	1. המתנגדת הודרה באופן מכון ושיטתי מהליכי תכנונה תוך הצגה כוזבת של נתונים, זאת למרות שהיא בעלת הזכויות המשמעותיות ביותר בבית המשותף ועל אף בקשותיה. א. בדיון "פורום מהנדס העיר" שהתקיים ב 10.10.21 הוצגה טבלת בעלים בקרקע ממנה נעדרה המתנגדת, בעוד רכישת הקרקע בבעלתה נעשתה כבר באוגוסט 2021. לעומת זאת היזם (JTLV) הוצג בטבלה כאילו הוא בעל 70% מהנכס, היקף שמשקף את זכויות הבעלות שהיו לעירייה בחניון טרם מכירתו למתנגדת. החלטת הפורום הגיעה לידי המתנגדת רק באקראי, המתנגדת לא יודעה ולא זומנה אליו, וגם לא לפגישות שנערכו בנושא התכנית בהמשך בעוד שבעלי זכויות אחרים בתחום התכנית

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

	פורום מהנדס העיר עוסק בשאלות תכנוניות, הוא מקצועי ואינו במה להתנצחויות בין בעלי עניין או בין מתנגדים לצוותים המקצועיים. בטבלת הזכויות בקרקע שפורסמה בדראפט הפורום, אכן נפלה טעות בשל סמיכות עריכת הדראפט עוד לפני הפורום לרכישת המתנגדת, טעות אשר תוקנה בדראפט הפקדת התכנית. כמו כן חשוב להבין כי כבר בפורום מהנדס העיר הוצע שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית וזאת מתוך הבנה של המשמעויות הציבוריות הנרחבות שלדעת הצוות המקצועי על הועדה לקחת בחשבון בבואה להחליט על הצטרפותה. ב. במסגרת פסק הדין לא היתה קביעה כי הדיון נדרש להיות פתוח אלא הדבר הוא בשיקול דעת הועדה המקומית. יו"ר הועדה החליט, בהתאם לסמכותו, לעסוק במסקנות הבדיקה במסגרת שמחוץ לסדר היום וללא דיון פתוח. הדיון היה גם ללא נציגות מטעם היזם. הליך הבדיקה של טבלאות האיחוד והחלוקה נערך בשיתוף מלא של המתנגדת ושמיעת טענותיה תוך התחשבות מלאה במסגרות הזמנים שביקשה, גם כאשר הדבר הביא לעיכוב בממצאי הבדיקה. טענות המתנגדת קיבלו התייחסות מלאה על ידי השמאי הבודק והנלקחו בחשבון ואף באו לידי ביטוי בתוצאות הבדיקה ביותר מפרט אחד, כפי שהוצג לועדה. יתרה מכך, גם ההתנגדויות השמאיות עצמן, הועברו לבחינתו של השמאי הבודק, מר יונתן לוי, להתייחסותו המקצועית והתייחסותו מצורפת למענים להתנגדויות.	לקחו בה חלק. המתנגדת כתבה למהנדס העיר בעניין ומכתבה זכה להתעלמות מוחלטת ומסמכי התכנית לא הועברו לה חרף בקשותיה (מכתב מיום 11.11.21). ב. במסגרת עתירה שהגישה המתנגדת ביום 10.5.22 ניתנה החלטה בעלת תוקף של פס"ד להסכמת הצדדים לפיה תערך בדיקה מלאה ומקיפה של טבלאות האיזון ע"י שמאי מבקר, הוסכם שחוות הדעת תובא לדיון ודיווח בטרם הפקדה, ונכתב שהעותרים והמשיבה 3 מבקשים להיות מזומנים לדיון שיתקיים בוועדה ככל שזה יהיה פתוח. אלא שהוועדה המקומית התעלמה מהחובות המוטלות עליה וקיבלה את החלטת ההפקדה מחוץ לסדר היום כך שלחברי הועדה לא היתה אפשרות להתכונן, המתנגדת לא זומנה ולא היתה לה כל אפשרות לדעת מבעוד מועד על הדיון.
לדחות את ההתנגדות	הארכת מועד ההפקדה בפועל נעשתה לפי דין ע"י יו"ר הועדה ולפי הצורך. התנאי המרכזי שנדרש להשלמת התנאים שנקבעו היה הבדיקה של טבלאות האיזון, משך הזמן הנדרש להשלמת הבדיקות והתנאים נבע ברובו מהתחשבות במסגרות הזמנים של המתנגדת עצמה ולפי בקשותיה וגם נוכח הבחירות ברשויות המקומיות שנדחו בשל מלחמת חרבות ברזל. על פי החוק אין הוראת פקיעה אוטומטית (סעיף 109א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965).	2. החלטת ההפקדה בטלה מדעיקרא בגלל התארכות הזמן עד מילוי תנאי ההפקדה. מגיש התכנית לא מילא את התנאים והשינויים אותם הוועדה המקומית קבעה בהחלטת ההפקדה מיום 12.01.22 במסגרת המועדים הקבועים לכך בדיון. בסעיף 86(ד) לחוק התכנון והבניה נקבעת תקופת הזמן למילוי התנאים שנקבעו בדיון להפקדת תכנית (3 חודשים + 30 יום), וזו גם נקבעה בהוראה המסכמת בהחלטת הועדה, שם גם נקבעה הוראת פקיעה אוטומטית בחלוף התקופה. דיון בהפקדה נערך ב-1.22.12 בעוד שהחלטת ההפקדה עצמה התקבלה ביום 1.12.22. לכן עליה להיות בטלה ומבוטלת.
לדחות את ההתנגדות	לצורך בדיקת טבלאות האיחוד והחלוקה בשלב הפקדת התכנית מונה שמאי אובייקטיבי מטעם הועדה המקומית, זאת	3. בנסיבות המקרה הקיצוניות שלפנינו יש למנות בורר שיבחן את האופן שבו יש לבחון את זכויות

	בעלי המגרשים: החוק קובע כי במקרה בו לא ניתן לבחון אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על זכויותיהם של הבעלים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה רשמי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים תועבר לבורר, זאת לבקשת מי מהצדדים (סעיף 122(4) לחוק התכנון והבניה). החוק לא קובע שבהכרח הבורר יהיה שמאי, למרות הנוהג שהשתרש, וראוי שכאן יהיו לו מיומנויות נוספות. העירייה היא בעלת זכויות סחירות בתחום התכנית, בעוד היא גם מתפקדת כגורם פוליטי שחרט על דגלו כמטרה ציבורית פתרון בעיית כיכר אתרים. לפיכך לא ניתן לקיים כל דיון בכלים הרגילים ומתבקשת הועדה המקומית למנות בורר חיצוני וניטראלי בלתי תלוי, שמאי ומשפטן וכלכלן שימונה ע"י יו"ר ועדת הערר בהתייעצות עם יו"ר הועדה המחוזית, אשר יקבע כיצד יש לערוך את טבלאות ההקצאה נוכח נסיבותיו הייחודיות של המקרה.	לאחר שניתן למתנגדת בעת הדיון להפקדה זכות להביע טענותיה, עוד טרם הדיון בהתנגדויות לתכנית. השמאי הבדוק עשה עבודתו והתיקונים עליהם המליץ נעשו. כבר הליך בדיקה זה היה למעלה מן הצורך, וגם המענים שניתנים בדיון זה להתנגדויות השמאות נבחנו ונענו על ידי השמאי העצמאי. יצוין בענין זה, כי טענות אלה של המתנגדת הועלו על ידה גם במסגרת 2 עתירות מנהליות במסגרתן, קיבל בית המשפט את מינויו של השמאי האובייקטיבי ואת העובדה שגם הוא יבדוק את הטענות השמאות שעולות על ידי המתנגדים. בנסיבות אלה, טענת המתנגדת מתייתרת שכן השמאי האובייקטיבי מבצע את עבודתו במסגרת אישור התכנית. לאור האמור, בפני הועדה המקומית מוצגת תמונת מצב כוללת ומקצועית בכל הקשור להתנגדויות השמאות. במסגרת זו של ההתנגדויות נפתחה בפני המתנגדת הזדמנות נוספת לשטוח טענותיה המקצועיות, כפי שעשתה, והן מקבלות מענה מעל במה זו וישקלו על ידי הועדה.
לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית בשל החשיבות העירונית המשמעותית של התכנית. א. הועדה המקומית לאורך כל תהליך קידום התכנית מלווה את ההליך באמצעות גורמיה המקצועיים ובאמצעות שיתוף ציבור במטרה לוודא שהתכנון יתאם את מדיניות הועדה המקומית החלה במקום ואת צרכי העיר ותושביה. הועדה המקומית נתנה דעתה על התכנון שנדרש במקום במסגרת מדיניות תא/מק/9133, אותה היא תכננה ואישרה וכעת התכנית שמוגשת גם על ידי יזם התכנית תואמת את המדיניות ונעשתה על פיה. ההחלטה של הועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היא החלטה שנבעה משיקולים תכנוניים מהותיים - האינטרס הציבורי להצטרף לתכנית נבע מכך שהתכנית מייצרת שינוי מהותי במרחב הציבורי במיקום מרכזי ואסטרטגי של העיר תל אביב ומאחר שמהותה של התכנית היא חיבור העיר לחוף הים – כאשר עקרון זה הוא אחד העקרונות המרכזיים בתכנון העיר.	4. יש לבטל את הפקדת התכנית כי הועדה המקומית הפרה את החובות המוטלות עליה. בתור מגישת התכנית עליה למנות את בעלי המקצוע לעריכת התכנית. א. הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית. סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה קובע כי יכולה הועדה המקומית להכין תכנית, ולהגיש. טוענת המתנגדת כי חובתה במצב כזה להבטיח את האינטרס הציבורי ולשמש קול לבעלי המקרקעין שנכללים בתחום התכנית אך אינם נמנים עם מגישה. המתנגדים מבינים את כוונת המחוקק ואת הפסיקה כך שמימוש הסעיף מחייב את הועדה ליטול על עצמה את מלוא הטיפול בתכנית, לבחור את אנשי המקצוע, לממן אותם, להנחות אותם וכו'. תפקידה אינו רק לפקח על התכנית אלא לבוא במקום מי שהחל בהליך ולא צלח את מחסום שיעור ההסכמות המינימלי.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

	אי אפשר להתעלם מן העובדה שאם היזם לא היה מגיע לוועדה המקומית תוך שהוא פועל באופן אקטיבי ונמרץ לקדם את תכנית כיכר אתרים, ספק אם הוועדה המקומית הייתה עושה זאת ביוזמתה. כידוע יש סדרי עדיפויות לוועדה וליכולותיה לקדם תכניות ברחבי העיר. כך גם ישנם אילוצים שונים שאינם מאפשרים לוועדה המקומית לקדם תכניות בסדר גודל כזה ללא יזם שיניע את המהלך. ככל שהמתנגדת הייתה מגיעה לפני היזם בניסיון לקדם את התכנית ומניעה את התכנית על כל היבטיה המורכבים (לרבות שכירת אנשי מקצוע שיקדמו את התכנית ויכינו את מסמכיה), הרי שהוועדה המקומית הייתה מצטרפת אליה כמגישת התכנית. כאשר מגיע יזם אקטיבי למשיבות ותהליך קידום התכנית צובר תאוצה, הוועדה המקומית מבקשת להצטרף לרכבת שהחלה לנסוע כדי לסייע ולקדם את התכנית. יש לזכור עוד, שלזים המקדם תכנית אחריות כבדה שהוא לוקח על עצמו. רק על מנת לסבר את האוזן, הרי שנכסי עידית הפקידה בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי במסגרתו היא מתחייבת בין היתר כלפי הוועדה המקומית לשלם את הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק (ראו נספח 4 לתגובה דנן). ויובהר, החלוקה של מגיש תכנית ויזם תכנית היא הכרחית ומקובלת בתכניות רבות והדבר בא לידי ביטוי גם בנוהל מבא"ת. סעיף 1.8.1 להוראות המבא"ת מסביר מי יכול להיות מגיש התכנית וסעיף 1.8.2 לנוהל מבא"ת קובע כי במקרים בהם מגיש התכנית אינו היזם יש למלא בתקנון התכנית גם "יש למלא סעיף זה רק במקרים בהם מגיש התכנית אינם היזמים שלה בפועל" כאשר ההגדרה של יזם התכנית במקרה כזה היא כדלקמן: "יזם בפועל" – הגורם העומד מאחורי הגשת התכנית, אך אינו מגיש התכנית". ב. הוועדה לא נמצאת בניגוד עניינים- ראו מענה א'. מכל מקום בדיון בפני הוועדה המקומית הוצג כי היא תצטרף כמגישת התכנית. ג. ראו מענים קודמים (סעיפים א וב' לעיל). יצוין כי טענות אלה של המתנגדת עלו גם במסגרת שתי העתירות המנהליות שהיא הגישה.	ב. במקרה כזה על הוועדה עצמה לדון בהצטרפותה במליאת הוועדה ולקבל החלטה מנומקת וחלה עליה החובה להימנע מהימצאות במצב של חשש לניגוד עניינים - וזאת לא נעשה ולא נמצא תיעוד לכך. לפיכך אין לדעת את התשתית העובדתית והשיקולים שלקחה, ככל ששקלה. ג. אף אם התקבלה החלטה לעניין זה, קיימים סימנים מובהקים לכך שהתנהלות הוועדה המקומית נעשתה תוך חריגה קיצונית מהאחריות המוטלת עליה. התכנית כולה נעשתה ע"י היזם וע"י אנשי המקצוע ששכר לשם כך, שנמצאים בבירור בניגוד עניינים, בכלל זה שמאי התכנית. שגתה הוועדה המקומית שהסתמכה על טבלאות ההקצאה שהוכנו ע"י השמאי מטעם היזם, כאשר אלו רק נסקרו ע"י הבורר.

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

לדחות את ההתנגדות	המתנגדת מציגה את הדיון שנערך בולחו"ף ב20.2.19, את ההחלטה בסימום ואת השלכותיה על התכנית המוצעת באופן מגמתי ומוטעה. החלטת הולחו"ף הביאה למחיקת סעיף ההחרגה של מרחב כיכר אתרים בתא/5000 והחזירה את מסגרת התכנון כך שתהיה כבכל רצועת חוף הים – ברח"ק 6 ועד 25 קומות וקבעה שבמידה והתכנית עומדת בהיקף זה אין צורך לחזור לדיון בועדה המחוזית או בולחו"ף. תכנית זו שומרת על מסגרת זו ועל שאר הוראות תכנית המתאר כפי שהוסבר בדיון להפקדת התכנית ובהינתן המענים וההסברים בדיון זה. לכן סמכות הפקדה ואישור התכנית נותר בידי הועדה המקומית. א. הולחו"ף קבעה שעל הועדה המקומית יהיה להביא את התכנית בפני הועדה המחוזית במידה ותחשוב שיש להוסיף זכויות בנייה וגובה מעבר לרח"ק 6 ו25 קומות המתאפשרים לפי תכנית המתאר כפי שהופקדה, לפני שלב ההתנגדויות בה: "ככל שהועדה המקומית תסבור כי התכנון המוצע במתחם נדרש להעלות מעל 25 קומות הנושא יבחן גם על ידי הועדה המחוזית בשים לב לתכנית המתאר הכוללת". הצורך בהכנת מסמך המדיניות מקורו ראשית בהוראות תכנית המתאר ושנית, כפי שהתייחסה אליו הולחו"ף, כדי לאפשר לוועדה המקומית לבחון ולדון בכוונותיה ולקבל החלטות מראש שלא ביחס לתכנית מוצעת. ייאמר, שתכנית המתאר עצמה כוללת מרכיבים שנדרשים ממסמך מדיניות כולל שכזה והיא עצמה נותנת הבנה רחבה ומורכבת של תפיסת הועדה את התכנון ברצועת חוף הים. עוד ייאמר, שמסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים תואם בהנחיותיו המרכזיות את מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית לחופי מרכז העיר, תוך קיום דיון והתאמות ספציפיות למרחב כיכר אתרים, הנדרשות מעצם ייחודיותו של המקרה וכפי שמנחה תכנית המתאר לעניין השיקולים להגדרת תחומי מסמכי המדיניות החופיים. ב. הטענה כי הולחו"ף התרשמה כפי שהמתנגדת טוענת אינה נכונה. שוב, המתנגדת מבקשת להכניס להחלטת הולחו"ף את מה שהיא טוענת אך אין כל ממש בטענות אלה ויש לדחות ניסיון זה של המתנגדת להכניס דברים להחלטת הולחו"ף שאינם מצוינים בה.	5. יש לבטל את הפקדת התכנית כי התכנית המופקדת עומדת בסתירה לעמדת הולחו"ף לגבי סמכות אישור התכנית על ידי הועדה המקומית. א. מפרוטוקול הדיון בולחו"ף מיום 20.2.19 עולה כי יו"ר הולחו"ף סבורה היתה כי תכנית כה משמעותית ראוי שתוגש לוועדה המחוזית ולאחר מכן תגיע לאישור הולחו"ף. אחד מנימוקיה נגע לצורך בהכנת מסמך מדיניות כנדרש בהוראות תא/5000, ובנוסף קראה להכנת תכנית כוללת לסביבה החופית או לפחות למתחם החוף המרכזי של תל אביב, כך שניתן יהיה לוודא את מימוש האינטרס הציבורי במקום. מסמך מדיניות לפי תא/5000 אכן הוכן ואושר, אלא שהתכנית מתעלמת ממנו ורומסת את הוראותיו ועקרונותיו. תכנית כוללת לא אושרה כלל. לכן נדרש להביא את התכנית בפני הועדה המחוזית. ב. גם הולחו"ף התרשמה שהתכנון המוצע מונע, ממומן ומתוכנן כולו ע"י יזם פרטי מבלי שיש גורם מפקח, מאזן שידאג לאינטרס הציבורי. חוות הדעת הכלכלית נערכה לטובתו של הגורם הפרטי מבלי שהוצגה חוות דעת נוספת ומבלי שנערכה בחינה ע"י מומחים מטעם הועדה המקומית או המחוזית. זאת עולה מתוך ההחלטה שם נכתב כי השיקול הכלכלי של ישימות הבינוי במתחם היווה את התשתית להצדקת העלאת זכויות הבנייה והיא סבורה כי מתן בכורה לנימוק זה אינו מספק וכי ההיבטים התכנוניים לרבות גזירת הזכויות והיקפי הבינוי שהוצעו לא נבחנו דיים בשים לב כי מרבית השטח הינו ביעוד ציבורי. ג. מסמך המדיניות מתיימר לענות על הרכיבים אליהם התייחסה הולחו"ף אותם הוא צריך לכלול, כאשר המתנגדת טוענת כי קידום התכנית המופקדת סותר אותו ולכן היא עומדת בסתירה להחלטת הולחו"ף ומפר אותה.

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

	התכנית המופקדת, ומסמך המדיניות שבהתאם לו היא הופקדה, מביא לידי ביטוי בצורה מיטבית את האינטרס הציבורי. התכנית המופקדת, לפי מסמך המדיניות, מממשת יותר מכל תכנית אחרת את ההוראה המרכזית של תא/5000 לעניין תכניות במרחב חופי והיא פתיחת מבטים וצירים מהעיר אל הים, הוראה שחוזרת על עצמה בכל מרחבי התכנון החופיים. המקרה הנדון הוא ההזדמנות המשמעותית ביותר שניתנה לוועדה המקומית לממש עיקרון זה, במקום בו הוא נדרש באופן מיוחד בו המצב הקיים סותר באופן מובהק את העיקרון ושבמשך שנים אינו מצליח להשתנות. קביעת המרווח בין הבניינים בתכנית תוכנן בקפידה כאשר צוות התכנון של הועדה המקומית ליווה וביקר לכל אורך הליך התכנון את התכניות בהתאם למדיניות כדי ליצור באופן מיטבי את פתיחת המבט והתרחבות המעבר. זאת עושה התכנית תוך שמירה זכויות בנייה מוגבלות שמחד ייצרו את פתיחת המבט והתנועה ומאידך יאפשרו היתכנות כלכלית שנדרשת למימוש התכנית, היתכנות שהיא עצמה אינטרס ציבורי שעל הועדה המקומית לקחת בחשבון. יצירתה של תכנית ללא ישימות כלכלית היא עצמה היתה פוגעת באינטרס הציבורי כיוון שהיתה מונעת מימוש ההוראה המרכזית כאמור לתכנית במרחב חופי. אין מדובר בבכורה לשיקול הכלכלי אלא לקיחתו בחשבון ושילובו בשיקולים התכנוניים והעיצוביים, כפי שנדרש. בניגוד לטענת המתנגדת השיקול הכלכלי נלקח תוך קיום רגולציה ופיקוח מלא ע"י הגורמים המקצועיים העירוניים מטעם הועדה, השיקולים נבחנו לעומק שוב עוד אחרי החלטת הולחו"ף, הוצגו בפני חברי הועדה והם אינם נסתרים. ג. כמוסבר במענה להתנגדות זו התכנית המופקדת אינה סותרת את מסמך המדיניות ולא את סמכות הועדה לחרוג ממנו היכן שעולה הצורך לעת התכנון המפורט.	
לדחות את ההתנגדות	סמכותה של הועדה המקומית לדון בהתנגדויות לתכנית היא כסמכותה לדון בהפקדת התכנית. בהינתן כל המענים וההסברים להתנגדויות שעלו לתכנית במסגרת דיון זה, אין דופי בסמכותה זו.	6. הועדה המקומית אינה יכולה לדון בהתנגדויות לתכנית כגוף מעין-שיפוטי בלתי תלוי, נוכח הפגמים הרבים שנפלו בהתנהלותה כעולה

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

	תפקידה של הועדה הוא להפעיל את שיקול הדעת כדי למצוא את האיזון בין מרכיבי האינטרס הציבורי השונים, בין ציבור בעלי העניין השונים ובין המשמעויות הציבוריות והעירוניות המגוונות שבאות לידי ביטוי בתכנית, כל זאת במסגרת החוק. בניגוד לטענת המתנגדים אין כל פגם בהליך המתנהל באישור התכנית ובשמיעת ההתנגדויות על ידי הועדה המקומית. למעלה מן הצורך, ואף שלא נדרשה לכך, קבעה הועדה המקומית קבעה כי שמאי אובייקטיבי ידון ויבחן את ההתנגדויות השמאיות. רק על מנת להמחיש את מופרכות טענות המתנגדת, ניתן לטעון כי המתנגדת עצמה מביאה לידי ביטוי ניגוד עניינים ומשוא פנים מובהק כאשר היא טוענת טענות ציבוריות כדי לתת מענה לאינטרסים העסקיים שלה, כאשר היא נכנסה כבעלת זכויות בעוד היא נושאת זכויות במגרשים שכנים, כפי שבא לידי ביטוי בכפילות ההתנגדויות שהגישה.	מההתנגדות עד כה. שעה שהועדה המקומית שומעת התנגדויות היא משמשת מעין גוף שיפוטי עליו יש להחיל כללים של היעדר משוא פנים, היעדר ניגוד עניינים, שקיפות, זכות שימוע בלב פתוח ובהיעדר דעה קדומה. בנסיבות העניין המפורטות מעלה טוענת המתנגדת כי הועדה המקומית אינה כשירה למלא את תפקידה כגוף מעין שיפוטי בעת שמיעת ההתנגדויות. לכן יש להגיש תכנית חדשה שתידון בועדה המחוזית אשר רק היא תוכל לדון בניטרליות בטענות המתנגדת בנושא השמאי, ולהכריע בהן ללא משוא פנים ומבלי שהיא כבולה לעמדות קודמות.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין התכסיות, לפי המפורט בהתנגדות קומת 1.4	ראו מענה להתנגדות 1.4	7. התכנית סותרת את מסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים לעניין תכסיות הבניינים ומכאן שהיא אינה עומדת בהוראות תא/5000. המסמך שהוכן ואושר, קובע מפורשות תכסיות מרביות לכל אחד משני הבניינים שמערבית לביטול השיקוע, מהן מתעלמת התכנית המופקדת. הרשות אינה רשאית לסטות ממסך מדיניות אלא רק במקרים חריגים, פרטניים ולאחר שהפעילה שיקול דעת ומנימוקים כבדי משקל, כאשר זה איננו המקרה. האפשרות העקרונית לסטייה ממסמך מדיניות אינה מתאימה בהתייחס למסמך עדכני וחדש אשר תוכנן נקבע ונוסח באופן קונקרטי למרחב הספציפי. לכן, ככל והועדה המקומית מבקשת לסטות ממסמך מדיניות זה עליה לאשר מסמך מדיניות חדש.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות 8. עוד יצוין, במסגרת התכנון החלופי שמוצע על ידי המתנגדת באמתלה של הצדקה תכנונית שלא מתחשבת כלל בשיקולים כלכליים וזאת לשיטתה בניגוד לתכנון המוצע בתכנית, ב"מקרה" מבקשת המתנגדת לצרף לקו הכחול של התכנית את המגרש שבבעלותה. דבר הממחיש את כך שהמתנגדת עצמה	8. המתנגדת מציעה חלופה שתאפשר ליישב את כל האינטרסים והרצונות בתכנון מיטבי שאינו סוטה ממסמך המדיניות ומהחזון התכנוני הכולל לכיכר אתרים כפי שמשותקף ממסמכי התכנון הרלוונטיים. חלופת התכנון מבוססת על הוספתם

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

	מביאה לידי ביטוי ניגוד עניינים ומשוא פנים מובהק כאשר היא טוענת טענות ציבוריות כדי לתת מענה לאינטרסים העסקיים שלה.	לתכנית של שני מגרשים הגובלים ממזרח לקו הכחול של התכנית המופקדת, אשר נמצאים גם הם בבעלותה של המתנגדת נוסף לשטחי החניון, שבתחום התכנית המופקדת. אם יוכנסו, הם יוכלו להפוך למגרשים חומים עצמאיים, ישמשו כשטחי ציבור בבעלות העירייה ובכך ייתרו את התכנית המנופחת ולטייב את התכנון. ניתן יהיה להקים עליהם בניין ציבורי או שניים בסך של 4700 מ"ר, במנותק מיתר הבינוי בכיכר אתרים, לאכלס אותם מהר יותר ולהקצות בהם שטחי חניה נפרדים לבנייני הציבור. אשר על כן מבוקש לתקן את התכנית ולהרחיב את הקו הכחול בהתאם לחלופה המוצעת.
לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית נחושה לאשר ולממש את התכנית כל זאת כדי ליצור את השינוי המיוחל וההיסטורי לכיכר אתרים ולמרחב הציבורי. השימושים הקיימים ייבחנו כשימוש חורג באופן רגיל כפי שהועדה המקומית נוהגת. גם הטענה הזו עולה בקנה אחד עם טענות המתנגדת לכל אורך הדרך של קידום התכנית אשר בפועל נראה כי מטרתה היא עיכוב מימוש התכנית (או לכל הפחות זו התוצאה של טענות המתנגדת).	9. התכנית המופקדת לא כוללת הוראות לעניין תקופת מקסימום לחריגה של שימושים חורגים ובניינים חורגים. נוכח היקף התכנית, ריבוי בעלי הזכויות, המחלוקות הקנייניות והשמאיות המהותיות, ההליכים המשפטיים הצפויים, וכן בהינתן שהחניון שבבעלות המתנגדת הינו נכס מניב באופן משמעותי, תתבקש הועדה המקומית להוסיף לתכנית תקופת מקסימום לחריגה של החניון שבבעלות המתנגדת של לפחות 20 שנים, בהתאם להוראות סעיף 178 לחוק התכנון והבנייה.
לדחות את ההתנגדות לתקן טעות סופר בהגדרת החניון כך שלא תכלול התייחסות למי האחריות להקמתו. הקמתו מעוגנת בתנאים שבתכנית עצמה.	החניון הציבורי העירוני הוא מהתועלות הציבוריות שעל יזם התכנית להעביר לבעלות ציבורית לעת מימושה, זאת עבור תוספת זכויות הבנייה. התנאים בתכנית הם הדרך לוודא הקצאתם במקביל למימוש זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו. התנאים שקושרים בין הקמת החניון הציבורי לבין קידום מימוש התכנית אינם מגדירים או קושרים בין הקמתו לבין זהות המבצע, אלא בין הקמתו למימוש זכויות הבנייה, אשר הן היוצרות את הצורך ואת המחויבות המתארת בהקצאה ובתועלת הציבורית.	10. יש לבטל את ההוראה בתכנית שעניינה הקמת חניון ציבורי עירוני בן 350 מקומות בבעלות העירייה על חשבון מקבל היתר: זאת כיוון שהועדה המקומית ממילא תהנה מהיטל השבחה בהיקפים חסרי תקדים, אשר בהחלט יאפשרו גם את הקמת החניון. בהחלטות וועדות הערר השונות נקבע כבר כי לא ניתן להטיל במסגרת הוראות תכנית את חובת ביצוע המטלות הציבוריות על גורם מסוים. כן ניתן לקבוע, מבחינה תכנונית, כי נדרש להקים חניון אולם תכנית לא יכולה לקבוע הסדרים קנייניים והסכמים בדבר ביצוע מטלה ציבורית. פתרונות לנושא כזה ראוי וניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של

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

		הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות ע"י יזם התכנית. זאת בנוסף לסעיף 198א לפקודת העיריות אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית. תא/5000 אמנם קובעת את הוראות בעניין הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים אך אינה קובעת את אופן ביצוע השטחים הציבוריים ואת זהות המבצע.
	מסמך עקרונות השומה נבדק ע"י שמאי הועדה ועבר בדיקה ע"י שמאי מבקר ולא נמצא בו טעויות המחייבות את תיקונו. א. ראו מענה בהתנגדות 16 ב. ראו מענה בהתנגדות 16 סעי' 1 לעיל ג. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל ד. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 1 לעיל ה. ראו מענה להתנגדות 16 בסעי' 4 לעיל ו. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל ז. ראו מענה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל ח. ראו מענה להתנגדות 16 סעי' 7 לעיל ט. ראו מענה בהתנגדות 16 סעי' 8 לעיל	11. במסמך עקרונות השומה נפלו טעויות אשא מחייבות את תיקון: א. חל עיוות בחסר בהערכת הזכויות של המתנגדת בטבלאות ההקצאה והאיזון, כמפורט להלן. על הועדה להורות על מינוי שמאי אובייקטיבי אשר יערוך מחדש את הטבלאות. ב. יש לבחון שווי הנכס במצב הנכנס כבנוי- שוויו הכלכלי בשוק החופשי (ולא על ידי - קרקע + תרומת מבנה). ג. נדרש לתקן את שווי החניון בטבלת ההקצאות בהתאם להצעה הזוכה במכרז למכירת החניון (ת"ח 7). ד. לצורך שווי החניון אין לנטרל פוטנציאל קיים להשבחת שוויו. ה. יש להעריך שווי החניון עפ"י שימוש בהיוון הכנסות. ו. שווי מלונאות ומסחר שנקבע בטבלת ההקצאות במצב הקיים הינו גבוה. ז. שווי חניון שנקבע במצב הקיים בטבלת ההקצאות הינו נמוך. ח. יש לבטל מקדם הפחתה למיקום במגרש 201 שנקבע במצב היוצא בטבלת ההקצאות. ט. ניתנה למתנגד הקצאה בחסר במצב היוצא בטבלת ההקצאות.

מספר	שם המתנגד	באמצעות עו"ד

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - - 2021-0024	דיון בהתנגדויות

18	נכסי עידית יום התכנית	שרית דנה

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
מבקשים לשנות את טבלאות האיזון וההקצאה בתכנית המוצעת כמפורט להלן:		
1. בטבלת ההקצאות נקבע שווי מקום חניה גבוה	ראו תגובה להתנגדות 12 טענה מס' 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
2. בטבלת ההקצאות נקבע שווי מלונאות נמוך שווי.	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
3. במצב היוצא יש לקבוע תוספת שווי להצמדת גג בבתי מלון.	שמאי התכנית התייחס לנ"ל בסעי' 10 (ח') לעקרונות השומה: "הצמדות אלו מגולמות בתחשיב שווי רכיב המלונאות ועל כן, לא הוערכו בנפרד בתחשיב".	לדחות את ההתנגדות.
4. במצב היוצא יש לקבוע שווי מסחרי גבוה יותר.	ראו תגובה להתנגדות 12 בסעי' 4 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.

מספר	שם המתנגד
19	התנגדות מהנדס העיר

ההתנגדות והטענות	מענים	המלצות
יש להוסיף ולעדכן מספר הוראות בתקנון התכנית לעניין שטחי הציבור:		
1. לסעיף 1.9 'הגדרות בתכנית' יש להוסיף להגדרת 'שטחי ציבור מבוני' / שימושים ציבוריים' גם: משרדי עירייה. כמו כן מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים – שימושים אלה לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.	ההוראות הנוספות אינן משנות את שטחי התכנית או הנפחים ותואמות את ההוראות הגנריות של העירייה לעניין שטחים אלה.	לקבל את ההתנגדות
2. לסעיף 4.1.2 ד. (ד) 'הנחיות מיוחדות למבנים ומוסדות ציבור' יש להוסיף: א. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. ב. לפחות 460 מ"ר ייקבעו במפלס המרינה. לפחות 300 מ"ר ייקבעו במפלס הכניסה הקובעת. כמו כן להוסיף שמיקום השטחים הציבוריים הסופי ייקבע בהתאם לשימוש	מומלץ להוסיף הוראות אלה לטובת מימוש מיטבי של שטחי הציבור הבנויים שנקבעו בתכנית. ההוראות כולן נוגעות לשטחי הציבור שמוגדרים כבר בתכנית.	לקבל את ההתנגדות
כמו כן לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2 א. (9) ד: בסעיף נכתב כי: "בקומות המסד תותר הקמת קומות גבוהות אשר גובהן לא יעלה על 4.5 מ' ובתנאי שגובהן המרבי		

שייבחר.	של סך קומות המסד (לא כולל מעקה הגג), כולל קומת הקרקע לא יעלה על 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת."
ג. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, גולריים ואיכותיים.	מבקשים למחוק את "...גובהן של אותן קומות גבוהות לא יעלה על 4.5 מ'..." ולכתוב במקום ש"תותר הקמת גבוהות מגובה קומה טיפוסית..." זאת ללא שינוי הגובה המקסימאלי שיתאפשר בקומות המסד, וכדי לאפשר לקומות הציבוריות להיות גבוהות מ4.5 מ' במידה והדבר יידרש – לטובת אולם עירוני לדוגמא בלבד.
ד. מדרגות מילוט שישמשו את השימוש הציבורי אך יהיו משותפות לגרם מדרגות המילוט של השימושים הסחירים, לא יכלל שטח זה במניין השטחים הציבוריים הבנויים. כמו כן לא יכללו במניין שטחי הציבור שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל, פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה.	
ה. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.	
ו. במסגרת הפתרונות שיתאפשרו בתכנית במסגרת תכנית העיצוב, ימוקמו מקומות לצורך הורדה והעלאה ופריקה וטעינה בסמוך לשטחי הציבור. במסגרת הפתרונות שיתאפשרו בתכנית במסגרת תכנית העיצוב, ינתן מענה כנדרש לגישה לרכבי כיבוי אש, רכבי חירום ותפעול.	
ז. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.	
ח. למעט בעורף מפלס הטיילת, שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.	
ט. במידה ויוחלט במסגרת תכנית עיצוב על שימוש ציבורי רגיש בעורף מפלס הטיילת, לא ימוקמו בסמוך לו שימושים מגבילים, זאת בכפוף לחוות דעת סביבתית הנוגעת בין היתר לדרישות איכות אוויר ורעש.	
בשטחי הבנייה שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.	
במסגרת זו תתאפשר בחינת העברת תשתיות כגון אלה במידה והתכנית תכלול	

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

		פרטי הפרדה שיהיו מקובלים על מהנדס העיר. י. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת החניון הציבורי ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. יא. שטח הגג הפתוח של קומת מפלס הטיילת, בחזית השטח הציבורי הבנוי שבמפלס הכניסה הקובעת, הפונה לכיוון דרום ומערב יוצמד לשימוש מבנה הציבור. המידות הסופיות של גג המבנה הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב.
לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף הוראות אלה לטובת מימוש מיטבי של שטחי הציבור הבנויים שנקבעו בתכנית. ההוראות כולן נוגעות לשטחי הציבור שמוגדרים כבר בתכנית.	3. לטבלה 5 בהערות לשטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור יש להוסיף: א. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, זאת ללא שינוי בסך שטחי הציבור. ב. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. ג. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 300 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. ד. בסעיף 6.14.5 'תנאים למתן תעודת גמר' יש למחוק את המילה 'הבטחת' ולהוסיף שמדובר ברישום בלוח ההקצאות.
לקבל את ההתנגדות	החניון הציבורי העירוני נקבע ומוגדר בתכנית בסעיף 6.4.9. לטובת הבטחת הקמתו ומימושו המיטבי יש להוסיף הוראות אלה. הן אינן משנות את שטחי הבנייה המוגדרים לשימושים השונים ולא את נפחי הבנייה.	4. לעניין החניון הציבורי יש לעדכן מספר סעיפים בהוראות התכנית: א. לסעיף 6.4.9 בו מוגדר החניון הציבורי העירוני יש להוסיף: החניון יתוכנן במסגרת סך שטחי הבנייה התת קרקעיים, יתוכנן כיחידה אחת נפרדת משאר החניות, יאפשר גישה נוחה וישירה לגרעינים המשרתים את השימושים הציבוריים וככל הניתן יתוכנן במפלס החניה העליון. ב. לטבלה 5 בהערות לשטחי הבנייה בתת הקרקע יש להוסיף: שטחים אלו כוללים חניון ציבורי עירוני הכולל 350 מקומות חניה, אשר מיקומו ייקבע בתכנית העיצוב, ושיירשם בבעלות עירונית. ג. לסעיף 6.13 'תנאים בהליך רישוי' יש להוסיף: הבטחת הקמה של החניון הציבורי הכולל 350 מקומות חניה מעבר לתקן ורישומו בבעלות עירונית. ד. לסעיף 6.14 'תנאים למתן תעודת גמר' יש להוסיף: הקמה בפועל של החניון הציבורי ובו 350 מקומות חניה ורישומו בלוח ההקצאות בבעלות עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום מקרקעין ומסירת החזקה בו לידי העירייה.

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

		ה. בסעיף 6.17 'רישום שטחים ציבוריים' יש למחוק את ס"ק 3 ובמקומו להוסיף לס"ק 1 "והחניון הציבורי הבנוי בשטח התכנית". כמו כן יש להוסיף ס"ק נוסף ובו ייכתב: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים, השטחים הציבוריים הבנויים והחניון הציבורי ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית". ו. בטבלת ההקצאות יש לעדכן את ההערה המסומנת בשתי כוכביות (**) כדלקמן: "חלק זה הרשום בתאי שטח 202C + 202A + 202B לטובת עיריית תל אביב, הינו בגין 5,300 מ"ר ברוטו זכויות בניה המיועדים לצרכי ציבור בלבד. החניון הציבורי הכולל 350 מקומות חניה וגג המבנה הציבורי המוגדר בעקרונות האיחוד והחלוקה יוצמדו לתת חלקה 77 ויירשמו בבעלות העירייה".
לקבל את ההתנגדות	הצמדת השפ"פ לשימוש הציבורי תחזק את מעמדו הציבורי.	5. יש לקבוע הצמדה של שטח השפ"פ המוגדר במצב היוצא לשימוש הציבורי. הצמדה זו לא תבטל את הסכם התחזוקה לפיו העירייה תתחזק את השטח במימון היזם. כמו כן יש לציין בתקנון התכנית ובטבלאות האיחוד והחלוקה את גודל השפ"פ כפי שמופיע בתשריט התכנית.
לקבל את ההתנגדות	ההצמדה נעשתה כבר במסגרת התכנית המופקדת. חפיפה בין שטח מוצמד לעירייה לשטח בזיקת הנאה מייצרת מורכבות מיותרת. הוראות התכנית המחייבות שטח זה להישאר פתוח לשימוש הציבור בדומה להגדרות זיקת ההנאה ישמרו.	6. הצמדת שטח הגג הפתוח של קומת מפלס הטיילת בחזית השטח הציבורי הבנוי (נמצא במפלס רחוב הירקון) מייצרת את סימונו בזיקת הנאה לטובת הציבור ויש להסירה ממקטע זה ובמקומה לקבוע הנחיות מיוחדות שיבטיחו הצמדת השטח ושמירה עליו פתוח לשימוש הציבור הרחב.
לקבל את ההתנגדות	הייעוד כיכר נקבע בתכנית המופקדת אך נרשם בטבלאות כייעוד שצ"פ. מדובר בשטח בבעלות העירייה שאופיו הוא של כיכר.	7. יש לשנות בטבלאות האיחוד והחלוקה את הייעוד בקצה שדרת בן-גוריון לייעוד כיכר עירונית, כפי שמופיע בתשריט התכנית והוראותיה.

חוות דעת נוספות

1. חוות דעת השמאי הבודק יהונתן לוי למענה ההתנגדויות (14.07.24)
2. חוות דעת איקומוס ישראל והשפעתה העתידית האפשרית של תכנית כיכר אתרים המופקדת על ערכי אתר מורשת עולמית "העיר הלבנה של תל אביב – התנועה המודרנית" (מיום 27.02.23). המסמך המלא מצורף בהמשך לדראפט זה, להלן ההמלצות שהובאו בסופו ומענה צוות התכנון:

המלצת איקומוס	מענה צוות התכנון
1 קביעת תא השטח מספר B202 כייעוד שצ"פ, כפי שהוא כיום, ולא כשפ"פ. זאת על מנת לממש הלכה למעשה את עקרונות תכנית גדס, כאמור בגוף חוות דעת זו, לעניין חיבור השדרה העירונית אל הים -	בהינתן ההסברים במענים הרלוונטיים להתנגדויות, הגדרת ייעוד השפ"פ בתכנית אינה גורעת מהשטח המוגדר כיום כציבורי, כנטען בחוות הדעת של איקומוס. כפי שהוסבר, במצב הקיים כיכר אתרים אינה בייעוד של שצ"פ למרות שהשימוש בה הוא ציבורי, ואין סתירה בין הדברים. הבעלות על הכיכר אינה כעל שטח קרקע

מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות 6 - 0021-24	התוכן
ציבורי אלא שהיא שטח מוצמד ליחידה בבעלות ציבורית, תחתיו מפלסים בשימושים סחירים, כל זאת במסגרת של בית משותף. לפיכך השטח הוא סחיר וניתן לחשב ממנו זכויות בנייה כאשר הפיכתו לשצ"פ במצב המוצע אינה אפשרית. במצב הדברים הנתון, הגדרות הייעודים של השטחים הציבוריים השונים בתכנית הן המיטביות הניתנות. הוראות התכנית לשטח השפ"פ יבטיחו את איכות הפיתוח ואת השימוש הציבורי - בכלל זה הוראות הפיתוח, זיקת ההנאה ורשום השטחים הציבוריים, כמו גם ההצמדה שמבוקשת במסגרת ההמלצות בדיון זה. קווי הבניין תוכננו ועוגנו בתכנית כך שרוחב המבט והמעבר מקצה השדרה אל החוף יישמר ויתרחב, זאת בניגוד לחשש שעולה בחוות הדעת מצמצומו. גובה המבנה המזרחי בתכנית וגובה המסדים של המגדלים תוכננו כדי להתאים לגובה המתאפשר במרקם הבנוי לשימור ולחיוויית הולך הרגל. כך מובטח שגם ללא קשר לייעוד השטח, יובטחו המשמעותיות שעולות בחוות הדעת של איקומוס מחיבור השדרה אל החוף - מימוש מטרות תכנית גדם הלכה למעשה והעצמת ערכי המורשת מהכרות אונסקו.	דבר אשר יעצים את ערכי המורשת בגינם הוכרזה העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית, לצד תועלת ציבורית שתיווצר מחיבור השדרה אל הים באופן מיטבי ולטווח הרחוק. ראוי לדעתנו שהמהלך החשוב להשלמת עקרונות תכנית גדם יקבל ביטוי הולם בייעודי התכנית המוצעת.
היקפי הבינוי והתכסיות נדונו ונבחנו לעומק לעת הכנת מסמך המדיניות ולעת קביעת העקרונות לתכנית המוצעת. הם נדרשים כפי שנקבעו בכדי לאפשר את מטרות התכנון. כך יתאפשר חיבור שדרות בן-גוריון עם חוף הים ויוכל להשתפר משמעותית המרחב הציבורי בתחום התכנית ואף מחוץ לה. כך יתאפשר שימוש מיטבי בשימושים השונים - שטחי הציבור הבנויים שיתווספו למרחב, שטחי המסחר על תפקידם כמחוללי המרחב הציבורי, שטחי המלון המשותפים בעלי האופי הציבורי ושטחי המלון על התועלת הציבורית שהם מגלמים. לצורך גיבוש חוות הדעת להתנגדויות עודכנו הבדיקות ובמסגרת זו הומלץ לועדה המקומית לצמצם את זכויות הבנייה ותכסיות המגדלים כפי שמתאפשר. הצעות תכנון עקרוניות רבות הוצגו ונבדקו במהלך הכנת מסמך המדיניות, ביניהן חלופות שונות בגבהים ובתכסיות. מתוכן גובשו שלוש חלופות מרכזיות שנבחנו השוואתית ופורטו במסמך שפורסם. שלושתן נערכו במסגרת המתאפשרת בתכנית המתאר, אשר הועדה המקומית דבקה בעקרונותיה ומימוש מטרותיה כפי שעולים בתכנית המוצעת. החלופה המומלצת נבחרה בועדה המקומית מתוך הפעלת שיקול דעת כולל.	2 בחינה נוספת של היקף הבינוי - גובה המגדלים ותכסיתם תוך בחינת הפרופורציות המתאימות למבנים באזור ההכרזה ואזור החיץ. ראוי להציג חלופות נוספות לנפחי הבינוי המתוכננים. כחלק מהבחינה בתסקיר ההשפעה על המורשת שהוכן עבור תכנית זו. לדעתנו רצוי לבחון חלופות בעלות תכסית מצומצמת מהמוצע, הן בקומת הקרקע וכן בקומות הטיפוסיות, אשר ייצרו פרופורציות תמירות יותר ומופע מסיבי פחות כלפי מפלס הרחוב וכלפי קו הרקיע העירוני במעטפת העיר הלבנה.
הצוותים המקצועיים קיבלו את המלצת איקומוס להרחבת הדיון עם המוסדות הישראליים והבינלאומיים של אונסקו. מאז התקבלה חוות הדעת התקיימו הישיבות ונעשו הפעולות כמפורט להלן: • 27 בפברואר 2023 - קבלת חוות דעת איקומוס על תסקיר ההשפעה על המורשת שנערך לפי הנחיות אונסקו ע"י מחלקת השימור. • פברואר-מאי 2024 - תרגום תסקיר ההשפעה לצורך העברתו למוסדות הבינלאומיים של אונסקו. • 08 במאי 2024 - פגישה בין נציגי איקומוס והוועד הישראלי לאונסקו עם מהנדס העיר. • 26 ביוני 2024 - העברת מסמך עדכון סטטוס אתר – 20 שנה להכרזה. • 04 ביולי 2024 - פגישת זום בין מזכירות הוועדה העולמית למורשת, הוועד הישראלי לאונסקו ונציגי מח' השימור.	3 המשך מדיניות השקיפות מול הוועדה למורשת עולם של אונסקו תוך שיתוף מלא בתהליך נשוא חוות דעת זו (הוועד הישראלי לאונסקו), לרבות דיווח למרכז למורשת עולם בדבר התכנית ומשמעותיותה הפוטנציאליות - בהתאם להנחיות האופרטיביות ליישום האמנה להגנה על המורשת העולמית.

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

• 11 ביולי 2024 - העברת התכנית המוצעת ומדיניות התכנון המאושרת לנציגי אונסקו פריז.		
הצוות המקצועי מצטרף להמלצת איקומוס ישראל, ומציע לועדה המקומית להורות על תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים כתנאי לקבלת היתר בנייה. כמו כן מוצע להורות על כך שתכנית העיצוב תכלול התייחסות לערכים האדריכליים של העיר הלבנה ולהנחיות העיצוב לאזור הכרזה.	תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים – לאור חלקה של כיכר אתרים בהיסטוריה התכנונית של תל אביב והיותה ביטוי מקומי מובהק של הזרם הברוטליסטי באדריכלות, אנחנו ממליצים להוסיף לתכנית המוצעת הוראה לביצוע תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים כצעד מקדים לתכנון מפורט וכתנאי לקבלת היתר.	4
על מנת לממש את מטרות התכנון על המצב המוצע בכל תכנית ובפרט במקרה זה, למצוא איזון בין אינטרסים ציבוריים שונים, להתייחס למצב קיים סטטוטורי וקנייני נתון ללא יכולת להתעלם ממנו, כמו גם לפרמטרים כלכליים הנדרשים לצורך ישימות התכנון ומטרותיו. בהיתן המצב הקיים, תכנית זו מציעה פתרון כולל, מאוזן ומיטבי למימוש מטרות התכנון ובראשן חיבור השדרה עם החוף – ויזואלית ופיזית - ושיפור איכויות המרחב הציבורי. זאת תוך קביעת עקרונות ושילוב הוראות שיבטיחו את רציפות המרקם הבנוי לשימור ומתן פתרונות איכותיים לחפיפה החריגה בין תחום ההכרזה לבין המסגרת המתארית לתכנון ברצועת חוף הים.	כיכר אתרים במצבה הנוכחי אינה עושה חסד עם העיר או עם כוונתה המוצהרת והמפורשת של תכנית גדס. התכנית המוצעת הינה פרויקט חשוב שצפוי לשפר לאין ערוך את הקשר בין חוף הים של תל אביב -יפו לבין העיר. עם זאת, לפנינו הזדמנות היסטורית לתקן את שגיאות העבר, למגר את השפעותיה של התכנית הישנה, ולהשיב את מרחב כיכר אתרים במלואו אל ייעודו המקורי כנקודת המפגש הייחודית בין אחת משדרותיה המרכזיות של העיר הלבנה לבין הים, הטבע, והציבור.	סיכום המסמך

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לועדה לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לעדכונים הבאים :

1. לצמצם זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם.
2. לצמצם תכסית מקסימלית לקומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בנייה לפי התקנות.
3. הצמדת שטח השפ"פ לשטח הציבורי הבנוי. לתקן הפניה מסעיף השפ"פ 4.2.2 א(ב) לסעיף זיקת ההנאה, סעיף 6.6 במקום 6.5.
4. לייתר במסמכי התכנית את זיקת ההנאה בשטחים שיוצמדו לשימוש הציבורי, זאת בייעוד עירוני מעורב ובשפ"פ.
5. לתקן נספח התנועה – מחיקת מידות בחיבור מנהרת השירות, שינוי בתחום המגרשים הפרטיים בהתאם למצב הקיים.
6. הרחבת ההוראה 6.1 (7) (עיצוב אדריכלי, הוראות בנושא פיתוח) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הכניסות של המלונות הסמוכים. כמו כן להוסיף הוראה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות).
7. להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת ייעוד 2032 שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א ולקבוע אותה בייעוד מגורים א'.
8. בייעוד מגורים א' - למחוק את ההוראה בסעיף 4.7.1 : "עפ"י תכנית תא/1211א שהוראותיה ממשיות לחול בתא שטח זה." במקומה לכתוב : "שימושים לפי המותר בתכנית רובע 3 תא/3616א". בסעיף 4.7.2 להוסיף : על שטח זה יחולו הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א. שטח זה יצורף לשטח חלקה 34 בגוש 6696 באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הועדה המקומית וזאת בכדי לאפשר התחדשות המגרש במסגרת הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א.
9. להרחיב סעיף 6.1.15 בהוראות לתכנית העיצוב האדריכלי כך שמתקנים טכניים, איורור למבנים ומערכות איורור, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטורים שיורחקו גם ממבנים סמוכים לתכנית. ובסעיף 6.7 בהוראות לאיכות הסביבה, כך שפתחי אוורור של המבנים ומערכותיהם, פתחי איורור חניונים ואגוזים

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

- לפליטת גזי פחמן לא יותרו בסמוך למבנים סמוכים לתחום התכנית, ושמצעים למיתון רוחות יוצבו לפי הצורך למניעת מטרידים גם כלפי מבנים סמוכים לתכנית.
10. להוסיף לסעיף 6.13 תנאים בהליך הרישוי כי "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."
11. להוסיף לסעיף 6.16 הוראה לפיה התכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי.
12. לעדכן טבלת באיזון ע"פ נסחי טאבו עדכניים בתת חלקה 173, לפי התנגדות 11.
13. לתקן טעות סופר ולמחוק הפנייה מסעיף 6.13(ב) בתנאים בהליך הרישוי לסעיף 7.1 שלביות. כמו כן לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף כך שייכתב כדלקמן: "ב. הבינוי יעשה בהינף אחד כך שהיתר בניה יוגש עבור כל השימושים והבניינים בתכנית. הבינוי יעשה תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה."
14. להוסיף להגדרת שטחי הציבור בסעיף 1.9 גם משרדי עירייה. כמו כן מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים – שימושים אלה לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.
15. להוסיף להנחיות לשטחי ציבור בסעיף 4.1.2(ד) את ההוראות כמפורט בהתנגדות 19.2. כמו כן לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2 א. (ד): כך שתמחק המגבלה לגובה 4.5 מ' לקומה ולהתיר הקמת גבוהות מגובה קומה טיפוסית - זאת ללא שינוי הגובה המקסימאלי שכבר נקבע לקומות המסד.
16. להוסיף לטבלה 5 הערות לשטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בהתנגדות 19.3.
17. להוסיף הוראות והבטחת הקמתו ומימושו של החניון העירוני כמפורט בהתנגדות 19.4. כמו כן לתקן טעות סופר בהגדרת החניון כך שלא תכלול התייחסות למי האחריות להקמתו.
18. לעדכן טעות סופר בטבלאות האיחוד והחלוקה כך שירשם כיכר עירונית במקום שצ"פ.

ליאור שפירא: הדיון יתחלק ל-3 קבוצות מתנגדים. בחלק הראשון ההתנגדויות הכלליות, שלהן יוקדש יותר זמן מאשר אנו רגילים. החלק השני של השכנים הסמוכים, וההתנגדויות של השכנה והחשובים יהיה בחלק האחרון.

אלון מטוס: הדיון בהפקדת התוכנית היה מזמן. מטרת התוכנית פיתוח והתחדשות של כיכר אתרים ויצירת מוקד עירוני איכותי. ע"י הריסה של מבנה כיכר אתרים הקיים על כל המפלסים שלו ביטול השיקוע הקיים והפיכתו של השיקוע לרחוב עירוני רציף להולכי רגל רוכבי אופניים וכלי רכב, תוך כך חיבור שדרות בן גוריון לחוף באמצעות רצף של שטחים ציבוריים כיכרות ומעברים, פיתוח של מרחב פתוח איכותי לרווחת הציבור בכל מרחב התוכנית, הקמה של מרחב עירוני פעיל עם שימושים פעילים תוך העצמת שטחי הבנייה, הקמת 2 מגדלים ומבנה מרקמי אחד הכוללים שימושים מעורבים למגורים מלונאות שטחי מסחר ושטחי ציבור כל זאת בתוך המסגרת של ת.א 5000 שם מופיע בכל רצועת חופי מרכז העיר, עד רח"ק 6 עם מגבלות של תמהיל מוטה מלונאות, במסגרת של עד 25 קומות והתייחסות להערות מיוחדות שנקבעו לאזור זה, שזה גם הבטחת המשכיות של ציר בן גוריון לים וגם עמידה במסמך המדיניות, שהוא אושר בוועדה המקומית בשנת 2020. במהלך העבודה על המסמך נבחנו מס' חלופות לטיפול במרחב כיכר אתרים, החלופה שהומלצה ונבחרה היא חלופה שהעיקרון שלה הוא ביטול השיקוע ויצירת מרחב ציבורי רציף. המדיניות קבעה הנחיות נוספות מעבר לאלה שבמתאר גם לתמהיל שהחמירה בו וגם לבינוי ולשטחים הציבוריים ועוד.

בתשריט המצב המאושר ניתן לראות את היעודים שמופיעים כאן. תוכנית 1211 ב' קבעה ייעודים במפלס הכיכר כלומר במפלס העליון, קבעה שימושים יעודים מסחריים בשלושת הפטריות בדופן המערבית במבנה הקוליסאום ובמגרש המיוחד שבו נמצא המלון במבנה רב שימושים, ובמרכז נמצאת הכיכר ביעוד כיכרות וטיילת. התוכנית מפורטת באופן בו התשריט לא כולל רק את המפלס העליון אלא גם מפלסים שונים ובתשריטים מסומנים במפלסים שונים שמחת למפלס הכיכר גם ייעודים מסחריים. המפלסים כוללים שטחים מסחריים בנוסף למעברים, שיקוע של הכביש ואת החניון שבמפלס התחתון, שנמצא במפלס הטיילת. כל המבנה המורכב שהוגדר בתוכנית אורגן במסגרת בית משותף ובמסגרתו נרשמו גם כל שטחי הכיכר, שטחי המעברים השטחים שנמצאים במפלסים התחתונים שהם שטחי מעברים ואינם שטחים מסחריים, הכביש המשווק כל אלה נרשמו כשטחי הצמדה במסגרת רישום הבית המשותף.

תשריט המצב המוצע, בדומה לתשריט המצב המאושר, כולל בהיקף של תחום האיחוד והחלוקה שטחים ציבוריים שהם בבעלות ציבורית מלאה, שטחים שהיו ונשארו ציבוריים. הם נכנסו לתוכנית בגלל שהקו הכחול נקבע על כל תחום ההשפעה של שיקוע הכביש, זו אחת הסיבות לכך שהחלופה הזאת נבחרה. במרכז התשריט נמצא תחום הבית המשותף והוא גם התחום שלא יחולק ושלוקה שיעשה במסגרת התוכנית הזו. התשריט קובע כיכר עירונית, את אותם דרכים שהתווספו וכעת יהיו רחוב עירוני ושטח פרטי פתוח שהוא בעצם פארק חוף שיחבר את שד' בן גוריון לים. התשריט כולל שלושה תאי שטח לבינוי- מבנה מרקמי בקצה השדרה ושני מגדלים בצד מערבי של הרחוב. הרח"ק שמתאפשר הוא עד רח"ק 6, פה התוכנית הגיעה רק עד רח"ק 5.5. מתוך זכויות הבניה 5,300 מטר רבוע הם שטחים למבני ציבור, יש גם חניון עירוני בתת הקרקע כשכל שאר זכויות הבניה סחירות מתחלקות 50 אחוז למגורים ו-50 אחוז למלונאות, 35% אחוז למלונאות מתווספת למצב הקיים.

אלחנן זבולון: זה חניון עירוני פתוח לציבור כמו אחוזת החוף?

אלון מטוס: זה מועצת העיר קובעת איך לנהל את החניון אבל זה בבעלות עירונית מלאה.

מיטל להבי: אם זה תועלת ציבורית צריך לדאוג שזה לא יהיה חניה ב-100 ש"ל לשעה.

אלון מטוס: מועצת העיר אחראית לכך.

ליאור שפירא: גם הצורה שאתם רואים זה לא דווקא מה שיראה בסוף, זה יגיע אלינו בתוכנית העיצוב

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

הצטרף אלינו אסף הראל כשהיה בעבר פעיל מאוד בעניין הזה בהיותו סגן ראש העיר.
אלון מטוס: השטח הציבורי למעשה תופס את עיקר החזית שפונה לטיילת והחזיתות במפלס רחוב הירקון. אלו חזיתות שהשימושים בהם יהיו ציבוריים ושאר שטחי הציבור יהיו גם מעל, בקומות המסד.
 במגדל הצפוני יתרכזו שטחי המגורים. המלונאות מתרכזת בשני מוקדים, המבנה המרקמי כחלק מרובע 3 ושאר שטחי המלונאות במגדל הדרומי, חלק משטחי המגורים יהיו גם מרוכזים במגדל הזה. קומות הקרקע שהן לא בשימוש ציבורי יהיו בשימוש מסחריים ובעלי אופי ציבורי שנועדו להיות חלק ממה שמתפעל את המרחב הציבורי ומזין אותו בפעילות.

ציפי ברנד: לגבי מבנה הציבור, זה מאוד חיובי עבר לחזית לכיוון הים.
אלון מטוס: התכנית ממש "הולכת בין הטיפות", אנו שומרים לעצמנו את הגמישות במיקום שטחי ציבור. במקרה הזה גם הגדרת השימושים בקומות וגם יש כמה סעיפים שמחייבים שחלק משטחי הציבור יהיו בטיילת ובמפלס רחוב הירקון כך שאין שום סיבה שלא שם יהיו מבני הציבור כפי שאני מציג אותם ואם נחשוב אחרת תהיה לנו גמישות לעשות אותן.

ציפי ברנד: יכול להיות שהשלוש קומות האלה ששרטטתם מתחת למגדל הצפוני יכול להיות שהם יזוזו?

אלון מטוס: יש הגדרה של שימושים בתוכנית לפי קומות, סביר להניח שהם יהיו שם.

ראובן לדיאנסקי: יש הבדל בין הגובה של שדרות בן גוריון לבין הגובה שבו יהיו המגדלים?

אלון מטוס: לא. המפלס של רחוב הירקון שהוא בעצם במפלס קצה שדרות בן גוריון, הוא גם המפלס של קומת הקרקע של המגדלים ושל השטחים שנמצאים מסביב למגדלים.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי שדרות בן גוריון? אותו מפלס?

אלון מטוס: היום שדרות בן גוריון הוא בסדר גודל של תשע, נראה לי תשע וקצת.

ליאור שפירא: המדרגות על יד המגדל, בתוך הירידה, הירידה הזאת זה ירידה שיפוע, שהורוד הזה בתוך השיפוע, זו הירידה המסודרת לים, נגישה אבל אם תראה מצד ימין, יש מדרגות, ואז אתה יכול להבין.

את השיפוע, הקו של בן גוריון מגיע עד השיפוע ועד הפודסט הזה, שזה אותו קו.

ראובן לדיאנסקי: שואל לגבי שדרות בן גוריון, לצורך העניין, אתה מגיע משדרות בן גוריון ונכנס לתוך המתחם של אתרים.

מילי פולישוק: מה הפרש הגובה?

אלון מטוס: אני רק בפתיחה, הנושאים האלה גם יוצגו בצורה הרבה יותר מפורטת בהמשך

מיטל להבי: השאלה אם 25 קומות נספרים ממפלס החוף או ממפלס הרחוב?

אלון מטוס: ממפלס רחוב הירקון יש גם התנגדות שעוסקת בזה

מיטל להבי: זאת אומרת שזה בגובה יותר מ-25 קומות. אם זה ממפלס הירקון.

אלון מטוס: אני לא רוצה להיכנס כרגע למענה להתנגדות

מיטל להבי: אתה מציג הדמיה שאתה לא מתחייב אליה כי אתה אומר שאולי הבניינים יזוזו

ליאור שפירא: לא, אם ניקח אחד מהבניינים הימני ביותר, הכתום במצגת זה לא המפלס של בן גוריון. המפלס הוא איפה שהמעבר חצייה ואיפה שהמרפסות האלה. זה אותו מפלס, זה חוף בן גוריון. -וזאת הכניסה למגדלים.

מלי פולישוק: מה הפרש הגבהים?

אלון מטוס: שישה מטרים, תלוי מאיפה, אבל שש וחצי בערך. שהיום בעצם עולים שלושה מטר ויורדים, לא שישה, אלא יורדים 12.

ציפי ברנד: למה זאת הייתה הבחירה? שהשטח, הרי בסוף גוזרים פה זכויות. והבחירה הייתה לשים את השטח הפרטי הפתוח בפרונט ואת הכיכר העירונית מאחורה. אז איך אתם רואים את זה מבחינת שימושים?

אלון מטוס: מבחינת פריסת השטחים הפתוחים. יש את הכיכר בקצה של שדרות בן גוריון, כיכר שחלק ממנה

בתחום האיחוד וחלוקה, חלק ממנה לא. יהיה שם קיוסק, ולצידה יהיה אותו מבנה מרקמי, בית מלון, עם מסחר בקומת הקרקע, כי כל השטחים שסביב המבנה הזה, עד לחזיתות המבנה, הם שטחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.

כל השטח הפתוח בתוכנית הוא כולו פתוח לשימוש הציבור גם זה שבמגרשים נשואי זכויות הבנייה. זה מצב שונה לחלוטין, וגם השטחים האלה ירחיבו את רחוב הירקון, מעבר לרוחב שנקבע לו בתוכנית מבחינה סטטוטורית. בקצה הכיכר הזו יהיה מעבר של אותו רחוב, מעבר, קראנו לו מעבר מוטה הליכה רגלית. למה הוא יהיה מוטה הליכה

רגלית? פעם אחת, המבנה של הרחוב פה, עם הקיפולים האלה, עם הסיבובים האלה, הוא מבנה שמראש מכתוב כאן מיתון תנועה. המעבר הזה יהיה מורחב בצורה יוצאת דופן, הוא יהיה במפלס השדרה, ולא במפלס הרחוב, הכביש, המסעה. היום בדרך כלל כשחוצים את הכביש, אז אתה יורד אל המסעה, חוצה אותה ועולה חזרה. במקרה הזה,

הכוונה היא שזה יהיה הפוך, שהרכבים יצטרכו לעלות אל מרחב מרוצף, שהוא חלק המשך רציף של השדרה, וירדו ממנו. לכן אנחנו קוראים לו מעבר חצייה מוטה הליכה רגלית. ממנו בעצם משתרע אותו פארק חופי, בשיפועים מתונים, כאמור, בגלל שהורדנו את הכיכר לגובה, מפלס הקרקע הטבעי, עכשיו מתאפשרים כאן שביל אופניים

בשיפועים הגיוניים, ושביל הולכי רגל נגיש, מונגש בשיפועים המתאימים, כשמשיני הצדדים של הגן הזה יהיו מעברים יותר ענייניים, כוללים מדרגות וגם חזיתות פעילות, שמשיני הצדדים שלאותם שני מבנים עם השימושים, אמרנו,

בעיקר מסחריים וציבוריים, כשהיקף כל המבנים האלה, בזיקת הנאה לשימוש הציבור. כפי שנאמר, הפארק החופי, שני המבנים משני הצדדים שלו, עם השטח בזיקות הנאה סביבם, חלקו גם מוצמד, השטח הזה מוצמד לשימוש

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

הציבורי, עם מרפסות תצפית גבוהות, מוגבהות מהים, עם מבטים מערבה וגם דרומה. זה בעצם מבנה השטחים הפתוחים. התוכנית הזאת היא נעשתה לפי מסמך מדיניות, שהציג את כל המרחב בראייה כוללת. כולל תוכנית עתידית לבריכת גורדון ולמרחב הזה של מרינה, וכל מה שנמצא פה מתחת לתוכנית כיכר אתרים, בעתיד תייצר כיכר נוספת בהמשך של אותו פארק, וכך בעצם יושלם מערך הציבור של טבעת השדרות של העיר אל חוף הים. אני ארחיב במענים להתנגדויות בנושאים השונים.

רועי אלקבץ: לגבי הגובה ביקשתי לדעת

אלון מטוס: 25 קומות ממפלס רחוב הירקון, שהוא מפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת נקבע, לפי החוק, כמפלס הראשי לבניין, מהרחוב הראשי. הרחוב הראשי הוא רחוב הירקון, החדש שיהיה. ממנו הכניסה לבניין, סביבו נמצאת קומת הקרקע, ממנו נספרים גם הקומות וגם הגובה של המגדל. ככה נעשה, אגב, צפונית לאלנבי כמעט כל המבנים הגדולים, יש להם הרבה פעמים שתי חזיתות, עליונה ותחתונה, כי הפרש הגבהים לא מתחיל רק כאן, וכך נעשה בכל המצבים המקבילים לזה. אז זה מבחינת מספר הקומות, 25 מפלס רחוב הירקון. הגבהים, שגם כן עלו בהתנגדויות, התוכנית מגדירה, כזכור לי גובה מקסימלי 108 מטר. אבל אם אתה סוכם את הגבהים המקסימליים שנתנו - בקומות המסד, יש קומות למסד עד 4.5 מטר, אבל אני מסביר שחוץ מהאפשרות הזאת יש גם גובה מקסימלי למסד. כלומר, לא יכול להתממש כל ה-4.5 מטר כפול כל קומות המסד, יש איזשהו גובה של המסד, נציין אותו בהמשך במענה להתנגדות בדיוק, 20 ומשהו, שהוא נקבע באופן מוחלט כדי שיהיה המשך רציף לגובה המרקמי, של מה שאמרנו - המלון פה המרקמי בקצה של השדרה שיהיה, בהתאמה לגבהים שמתאפשרים לפי תוכנית ההתחדשות לרובע שלוש. כל זה מבחינת הגובה יהיה רציף. אז זה גובה המסדים. והמגדלים שמעל, אז הקומות שהן מצטרפות ביחד. גובה קומה טיפוסית במגדל הזה הוא נמוך ממה שתכנית המתאר מאפשרת. יש כמה גבהים של קומות מיוחדות, אמרנו קומות המסד, קומה טכנית. סך הגבהים, כשסוכמים את זה לא מגיעים ל-108 מטר, שזה הגובה המקסימלי. מתאפשר כאן גובה לעגורנים ולכל המתקנים האלה שנמצאים מעל הגג.

מיטל להבי: מאחר וכל בניין ממוקם במקום אחר, לכל אחד מהם יש מיקום אחר לכניסה הקובעת. למשל, יכול להיות שהבניין המלונאות יושב על הרחוב, אבל הבניין מגורים נראה שהוא יושב על החוף. האם כשאתה אומר הכניסה הקובעת, זו הכניסה הקובעת הרלוונטית לכל בניין בפני עצמו?

אלון מטוס: כל שלושת המבנים ממוקמים ברחוב הירקון, או אליעזר פרי, זה תלוי איך נקרא לו, הזה. הם ממוקמים במפלס הזה, שם הכניסה הקובעת לשלושת המבנים. המפלס של הטיילת הוא מפלס, שבהגדרת החוק הוא תת קרקע. גם אני מזכיר, שלושה כיוונים, הוא סגור לקרקע, יש לו חזית אחת למפלס הזה, שהיא פונה לטיילת, היא חזית חשובה מאוד, חשוב לנו מאוד למקם שם שימושים ציבוריים ומסחריים, כדי שהטיילת תהיה פעילה, אבל הוא לא מפלס עליון, הוא לא מפלס הכניסה של אף אחד מהבניינים האלה, גם לא רק לפי החוק, גם לפי צורת הבניין.

מילי פולישוק: למה הקו הכחול לא כולל את הכיכר העתידית? או בכלל, איך נקבע הקו הכחול הזה?

אלון מטוס: זה חלק מהמדיניות שלנו. המדיניות היא לא מטרתה להיות מתורגמת באופן ישיר, בהכרח לתוכנית אחת כוללת. לא היית רוצה לכלול את כל התפיסה של תוכנית המתאר נניח, בתוכנית אחת כוללת. -בוודאי שלא, אבל זה פשוט חלק אינטגרלי ממה שאתם עושים. אנחנו נצטרך לקדם תוכנית למרחב המרינה, ושמה לעסוק בסוגיות שהן נמצאות ליד הסוגיות שהתוכנית כיכר אתרים צריכה, גם בתכנון, לרכז סוגיות, להתמקד בהן ולעסוק בהן בהקשר שנוגע להן. אני עונה באופן הזה, כי הסוגיה הזו של הרחבת הקו הכחול עולה לא רק בהקשר בהתנגדויות, לא רק בהקשר של מרחב המרינה, גם בהקשר של המלונות הסמוכים. יכול להיות שרבים רוצים להיות חלק מהקו הכחול, רבים חושבים שהקו הכחול צריך להיות מורחב. הקו הכחול נקבע משיקולים תכנוניים, משיקולים ענייניים. יש כאן במרכז את הבית המשותף על השימושים המיוחדים שיש בו, כיכר אתרים ואתרים ותחום השפעת השיקוע, כי הוא חלק מהדבר הזה, וצריך לפתור אותו לכל אורכו.

ציפי ברנד: איפה השפ"פ נגמר אז? אם אתה ככה מתייחס לקו הכחול, אז בעצם אנחנו באמצע הדרך לים חותכים, עוברים משפ"פ לשטח עירוני?

אלון מטוס: מהשפ"פ נשפכים ישירות לטיילת החוף, לשטח העירוני

ציפי ברנד: בנקודה מסוימת אותם יזמים שמחזיקים בשפ"פ יתהפכו?

אלון מטוס: השפ"פ הזה אני מזכיר, זה שטח פרטי פתוח, שהוא בזיקת הנאה לציבור, שנקבע כאן בוועדה, בשלב ההפקדה, שלא רק יהיה למעבר ולשהייה, אלא גם לפעילות ציבורית. זה נקבע בשונה מדרך כלל מהסטנדרט של הגדרת זיקת ההנאה, וזה יירשם לפי חוק.

ציפי ברנד: מותר לבוא לעשות פעילויות ציבוריות?

אלון מטוס: כן, לפי הרישום של זיקת הנאה. מעבר לזה שהתחזקה שלו, באחריות עיריית תל אביב, העירייה, היא זו שתתחזק את השפ"פ, בתשלום, אגב, של היזם, בהיוון יש הסכמים כאלה

ציפי ברנד: תמיד הם במחלוקת, זה הסכמים שהם בבעיות.

אלון מטוס: הסכמים טבעם הם שיהיו במחלוקת, ואז בסופו של דבר מסכימים וחותרים. הסכם כזה נחתם, לדעתי, כבר. היה תנאי אפילו לדיון כאן. ומצד אחד, היזם משלם, מצד שני, מי שמתחזק יתפעל, מי שיכתיב כאן את הפרטים ואת העיצוב, זה עיריית תל אביב. חברי הוועדה יידונו בתוכנית העיצוב שתוצג במסגרת תוכנית העיצוב לגן

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

הזה, והוא יהיה לפי פרטים עירוניים, לפי ראות עינינו. היה לנו מאוד חשוב, גם ההדמיות מדגימות את זה, להבהיר שהוא יתוכנן ויתפקד כמו מרחב ציבורי לכל דבר. מעבר לזה, אקדים את המאוחר, אנחנו, אתם מכירים כבר, כי זה פורסם בדראפט, אנחנו במסגרת ההתנגדויות האלה, גם מבקשים וממליצים לוועדה המקומית לקבוע שהשפי"פ הזה גם יהיה מוצמד לשימוש הציבורי, מוצמד, זה קצת מזכיר את מה שהסברתי על מצב הכיכר היום. מצב הכיכר היום, זה שטחים שהם מוצמדים, הבעלות עליהם היא לא ציבורית בצורה מלאה, במקרה הזה, יהיה כאן מבנה ציבור משמעותי. אליו יוצמד השפי"פ, כשטח שהוא שייך לו, שהשימוש הציבורי אחראי על התחזוקה שלו, ועל התפעול שלו.

ראובן לדיאנסקי: מה תהיה השפעה על התנועה ומה תהיה השפעה על הנוחיות של הולך הרגל להגיע?
אלון מטוס: זה סוגיה שעולה בהתנגדויות. לא נעשתה כאן ספירת הולכי רגל בסופי שבוע לגבי כמה עוברים במעבר, ואנחנו גם מסבירים בצורה מפורטת למה הדבר הזה לא היה נדרש. היום הולכי הרגל, הוא נעשה דרך הכבש הזה, נכון? רוחבו כמה הוא? המעבר הזה הרבה יותר רחב מהכבש. מרחבי החצייה שנמצאים לפניו ומאחוריו, הם מרחבי חצייה שמאפשרים המתנה, אם יהיה צורך, נוחה, בשונה באמת, למצטער עדיין, ממעברי חצייה מקבילים בחוף הים. זה מרחב חצייה הכי איכותי שיכול להתקבל הולכי רגל. הסברתי גם קודם, מי שיחצה את המעבר הזה, זה הרכבים, את מעבר הולכי הרגל ולא להפך. וכן, יהיה רמזור. אני מזכיר שבכל העיר עוברים מעברים, רחובות. רחובות בקנה מידה כזה, בכל העיר עוברים. ופה הושקע מאמץ גדול מאוד כדי שמכל הבחינות, גם התכנוניות התנועתיות וגם מבחינת העיצוב, המעבר הזה יהיה איכותי מעל ומעבר.

תומר צליח: למה זה לא שצ"פ? למה הבחירה בשפי"פ ולא שצ"פ?
אלון מטוס: הסברתי מקודם את המבנה של תוכנית כיכר אתרים החלה, שהיא עומדת במפלסים. אנחנו מסתכלים על המפלס העליון, מפלס הכיכר, זה היעודים במפלס הזה. יש יעודים מסחריים במפלסים נמוכים יותר. הקרקע היא לא קרקע ציבורית. יש כאן מפלסים שהם מוצמדים, אני מזכיר גם, כי הם לא בבעלות ציבורית. יש פה מצב קיים, מצב קיים סטטוטורי, מצב קיים נכסי, מצב קיים מורכב. ואת המצב הזה אנחנו הצלחנו לתרגם, לדעתנו, בצורה מיטבית, למארג שטחים ציבוריים, גם מבחינת הבעלות וגם מבחינת התפקוד שלהם, בצורה מיטבית.

תומר צליח: יכולת לעשות הפקעה בתלת מימד ואז להשאיר את זה שצ"פ
אלון מטוס: מעבר לאיכויות של השטחים הציבוריים, שהאיכויות עולות לאין שיעור, כמו שמוצג כאן, עולות לאין שיעור על השטחים הציבוריים שקיימים, השטחים הפתוחים שקיימים שם היום, וגם מבחינת ההשפעה על המרחב העירוני, שהשטחים האלה שהמרחב הזה יעשה, כפי שאנחנו רואים פה, עולה לאין שיעור על ההשפעה, הבעייתית מאוד, של שיקוע הכביש הקיים על המרחב שבו הוא נמצא. דבר נוסף, גם בהיקף התוכנית הזאת לא נופלת. כל השטחים שאנחנו מדברים עליהם כשטחים פתוחים, הם שטחים מוצמדים לשימוש ציבורי במצב הקיים. במקרה של המצב המוצע, כבר ראינו, יש שטחים שהם יוצאים בבעלות מלאה ציבורית, יש שטחים שהם גם מוצמדים. המצב של שפי"פ בזיקת הנאה, עם כל ההתניות האלה שהתניתי הוא לא שונה למעשה מהמצב של הכיכר היום.

ציפי ברנד: לא, הוא כן שונה, היום היא לא מוצמדת.
אלון מטוס: היום היא כן מוצמדת. הכיכר העירונית מוצמדת לשטחי ציבור. בשביל זה אני עשיתי את הפתיחה. הכיכר העירונית. היא מוצמדת, היא שטח שהוא מוצמד לחנות, אותה חנות בבעלות העירייה, שהיא חלק מהבית המשותף. כמו שהשיקוע של הכביש מוצמד, כמו שכל המעברים מתחתיה מוצמדים, זאת הצמדה, זאת צורת הבעלות. אי אפשר להתחמק מזה, שהקרקע פה היא לא קרקע בבעלות ציבורית מלאה. יש תחתיה יעודים מסחריים ויש פה מעורבות מורכבת.

ליאור שפירא: אבקש להוסיף לפרוטוקול שמאיה נורי הצטרפה לדיון
רועי אלקבץ: לגבי המבנה כלומר צורת המגדלים כך זה ייראה זה? בתוכנית העיצוב נדע
ליאור שפירא: זה יגיע אלינו, לא היום, בהמשך נחליט איך זה ייראה
מאיה נורי: אשמח שתציג שוב את המרחב המרכזי, הוא נגיש, נכון?
אלון מטוס: אחת המטרות, המרכזיות של התוכנית הזאתי, היא להפוך את המרחב, המרחב הבלתי נגיש הזה, לנגיש.

מאיה נורי: בצד ימין תהיה מעלית, נכון?
אלון מטוס: נכון

ליאור שפירא: אנו עוברים לשלב ההתנגדויות לטובת המתנגדים. כפי שאמרתי קודם, הדיון יחולק לשלושה חלקים, כאשר כל קבוצת מתנגדים תטען את טענותיה, לאחר שישמעו המענים תינתן לזה זכות תשובה. ביחס לקבוצה הראשונה, התקבלו הסכמת היום לשנות את סדר הטיעון הקבוע בתקנות, כך שהגורמים המקצועיים לוועדה ישיבו לפני היום על ההתנגדויות. הוגשו התנגדויות רבות, ועל מנת לייעל את הדיון ולאפשר לכל המתנגדים להישמע, כל מתנגד יוקצב לו זמן לטעון בהתאמה להיקף ההתנגדות שהוגשה. מאחר שישנן התנגדויות החוזרות על עצמן, הרבה, לא מעט, אבקש לא לחזור על הטענות שנטענו, שכן הזמנים שהוקצבו בהתאם לסדר הדיון שנקבע ומצריכים מכל מתנגד הקשבה מלאה, אחד לשני, על מעט לעקוב אחרי הטענות שהושמעו לפניכם. אבקש לא לחזור על ההתנגדויות. תקשיבו לתשובות שאנחנו ניתן.

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

המתנגד הראשון, עמותת לא למגדלים.

עו"ד נועם קולודני: אני מייצג לא למגדלים בכיכר אתרים. אני מפנה קודם כל להתנגדות על נספחיה, כולל חוות הדעת של אדריכלית מאירה מור שמצורפת לכם. זה הכל חלק אינטגרלי מההתנגדות. לפני שאני אתחיל, אני רוצה לומר משהו פרודורלי, ואני אומר את זה בכל הכבוד, ואני לא רוצה שישמע פה איזושהי נימה של חוסר כבוד, לפני חודש, ראש הוועדה כאן, התראיין לעיתון גלובס על גביה התוכנית הזאת, ואני מקריא, הוא התראיין לגלובס לכתב את ענת דניאלי לב, אני מחזיק את הכתבה בידי, והוא אומר, אני מצטט מתוך הכתבה, בנוסף אני מעריך שנתחיל לעסוק שוב בכיכר אתרים, שזה נושא שנחשב תמיד לסקסי, הוא ממשיך, אני מעריך שבסופו של דבר יהיו שם שני מגדלים, ועוד מגדלון קטן נטו אל הציבור, ושהשיקוע ירידה ייעלם מהמקום ותהיה הליכה ישירה משדרות בן גוריון לים, זה אמור להגיע בנובמבר לוועדה, ואז נאשר את זה. זה מופיע בכתבה. מאחר וזה טריבונל שיפוטי, ויושב ראש הוועדה הביע כבר את עמדתו, את התוצאה של הדיון הזה, אז או שהדיון הזה הוא אני אומר את זה באמת עם הערכה וכבוד, אני לא אומר את זה רק מן השפה ולחוץ. אבל יש פה קושי שטריבונל שיפוטי, שיושב בראשו אדם שהביע את דעתו בצורה גלויה וברורה.

ראובן לדיאנסקי: מה זה סותר את מה שאתה אומר? כשהוא אומר נאשר את זה, הוא לא התכוון שנאשר את זה אולי נאמר נאשר, הוא התכוון לנאשר עם התנגדויות? יכול להיות, נכון?

עו"ד נועם קולודני: אולי

ליאור שפירא: גם התחלתי עם המשפט "אני מעריך"

ראובן לדיאנסקי: זה עניין של פרשנות, אבל אני חושב שזה לא עיקר העניין. אתה רוצה לדון בכתבה? אני לא חושב שזה המטרה שלך ושל כל מי שיושב פה.

עו"ד נועם קולודני: רבותי, אני אומר שוב, אני אומר את זה עם כל הכבוד.

ליאור שפירא: דברך נרשמו

ראובן לדיאנסקי: אגב, אנחנו גם לא טריבונל שיפוטי אלא תכנוני

עו"ד נועם קולודני: אין לי ספק שבתום לב ובכוונה טובה ומין נפש חפצה וכל המילים היפות האלה.

ועדיין, אם אתם הייתם בבית משפט והשופט היה מתראיין ואומר לכם, אני מעריך שהנאשם פה יפסיד או יורשע הייתם רואים בזה טעם לפגם

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מתייחסים לאישור, לא מה נאשר, אלא שנאשר.

הראלה אברהם און: כמה פעמים אני הייתי בבית משפט ושמעתי את השופט, שהוא אומר שהוא מעריך, מה תהיה התוצאה

עו"ד נועם קולודני: רבותי, אתם רוצים שאני אתעלם מזה? אני לא אתעלם מזה.

ליאור שפירא: אמרת, נרשם. אנא טען לגוף הדברים

עו"ד נועם קולודני: אחד המסמרים העיקריים של ההתנגדות הזאת והדיון הזה, האם השטח הזה הוא ציבורי אם לא. ומכלל הניסיונות השונים והמשונים להוכיח שהשטח הזה הוא לא ציבורי, ההחלפה בתירוצים ובהסברים,

אנחנו הולכים ללמוד שהשטח הזה הוא ציבורי. אני מפנה אתכם להתנגדות שאנחנו הגשנו, שהיא מפורטת. גם הדראפט מסכם את זה בצורה סבירה למדי, אבל ההתנגדות עצמה מפרטת ומפנה לסימוכין המשפטיים והקנייניים שהשטח הזה הוא ציבורי, ואין דרך לרבע את המעגל הזה ולטעון שהשטח הוא לא ציבורי. יתרה מזאת, אני חושב שהפורום הזה, הוא לא צריך להיות מעוניין, גם שהשטח הזה הוא לא ציבורי. הפורום כאן הוא מייצג את אזרחי, את תושבי העיר תל אביב, את אזרחי מדינת ישראל. הוא עוסק עכשיו בתכנון של פיסת הקרקע, אני לא יודע אם הגדולה ביותר בעיר תל אביב, אבל בוודאי המרכזית ביותר בעיר תל אביב. השטח נדלן הכי משמעותי שמונח לפתחם של האנשים שיושבים פה, ובכלל בעידן הזה. אין סיבה לנסות להקטין את הבעלות של הציבור בשטח הזה. ההפך, תכונו אתם, אתם נבחר ציבור, תכונו אתם גבוה, תגידו, זה שלנו. הייתי אומר, לא לציטוט, הייתי אומר, קחו יותר, תגידו, זה שלנו פלוס, אבל תתפשרו על זה, כולו שלנו. אל תתחילו מזה שזה לא שלנו ועושים טובה שנותנים לנו לעבור פה, הכיוון הוא, השטח הזה הוא ציבורי, הוא של הציבור, הוא היה ככה, הוא יהיה ככה והוא צריך להיות ככה לעד. זה סלע המחלוקת. אני אומר יותר מזה. האפיזודה היום היא פרק אחד בהשתלשלות של הסיפור של כיכר אתרים. אני יכול להסתכן בנבואה שלא האחרון שבהם, יש לי תחושת בטן שזה לא האפיזודה האחרונה והנושא של שטחים והנושא של שטחים ציבוריים, יידון גם בפורומים הקנייניים. הנושא של שטחים ציבוריים, יוכרע, לא על ידי הפורום הזה, הוא יוכרע שיש שם שטחים ציבוריים משמעותיים, והשטח צריך להיות ציבורי, ולא צריך להעמיד אותו לדרגות שהאלון הציג קודם, ששפ"פ או דברים ממין זה. ההתנגדות שהגישו לא למגדלים, היא התנגדות של עמותה אדריכלית, אבל עמותת לא למגדלים היא לא מייצגת רק את עצמה. הרשות פרסמה סקר אינטרנטי, שהתוכנית בוורסיה הקודמת שלה זכתה להתנגדות גורפת של הציבור.

אני חושב שאם התוכנית הזאת תובא לעמדת הציבור היא תזכה להתנגדות משמעותית. אני חושב שאם יפרסמו אותה נכון ויצגו אותה נכון ועם הכשלים של התכנונים וכפי שהם מוצגים בהתנגדות הציבור יביע את דעתו ויתנגד לה. התוכנית הזאת מבקשת לחסום את העיר. היא בעצם, היא בונה פה חסימה של העיר, הצללה של העיר, צריך לראות את הדברים האלה כמו שהם. נשאלו פה שאלות ברורות, המועצה שאלה שאלות שהן ענייניות קודם, ואני חושב שצריך לתת עליהם את הדעת. המגדלים האלה יצלו את העיר, המגדלים האלה יצלו את רצועת החוף, המגדלים האלה יחסמו את האוויר והרוח, הם יוצרים קשיים אקלימיים שאין עליהם מענה. אין עליהם התייחסות

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

אם אתם תסתכלו בדראפט להתנגדויות בנושא האקלים, אז התשובות הן לא נדרש, הן תשובות טכניות להתנגדויות, שלא צריך, אפשר להימנע מזה, אין אמירה ברורה שבדקנו ואין השפעה סביבתית או אקלימית, או צל שלילית בעניין העיצוב, נשאלות פה שאלות על העיצוב, ויש כבר היום, בתוכנית פה, יש כשלים בעיצוב שהם משמעותיים, אני לא ארד לפרטי הפרטים, אבל הם מופיעים בהתנגדות. בעיצוב המבנה של המגדלים, כי העיצוב, לדוגמה, הוא של פעמון כלפי מעלה. זה עיצוב מזיק, זה עיצוב פוגעני, זה עיצוב לא ראוי. הבונטון התכנוני הוא של נסיגה בקווים עליונים, ולא התרחבות כלפי מעלה. פה הסיבה היחידה שיש התרחבות כלפי מעלה זה בגלל רצון נדל"ני לעשות קומות גבוהות יותר, שנמכרות יותר ביוקר, בשטח יותר גדול. אבל זה לא צריך להיות הרצון התכנוני של העיר תל אביב, אני סבור. באותו אופן, החזית שפונה לרחוב, מה שנשאל פה, מה שהולך הרגל ברחוב יראה, זה קירות גבוהים וחסומים. קומות הקרקע, החזית שהולך הרגל ברחוב יראה זה בלוקים קשים לצפייה, יש להתייחס לנושא הזה הקומות הראשונות הן מאוד גבוהות, הן מאוד מסיביות. אני אגיד פה בהערת אגב, יש פה כשל בתוכנית שאני לא מבין אותו, שמותר מגורים בקומות מסד, בסעיף 4.1.1 מופיע מגורים בתקנון הן קומות מאסיביות והן לא צריכות להראות כך, צריך להגיד לאדריכלים, קחו את זה חזרה ותתכננו זאת אחרת.

ליאור שפירא: יש לך מספיק זמן אל תקצר בדבריך.

עו"ד קולודני: סעיפים 5 עד 28, בהתנגדות של עמותת עולם הגדלים, שפורטת בצורה מאוד ברורה את מדוע השטח הזה הוא שטח ציבורי. פרק ב' בהתנגדות, שהוא סעיף 15, מסביר מדוע הוא שטח ציבורי. אנחנו מביאים פה את חלוקת השטחים מהתוכנית, אנחנו מציגים בצורה מאוד ברורה שהשטח הזה הוא ציבורי. אני סבור כך שלעצמי, אני מאמין בזה שזה שטח ציבורי, אני חושב שזה היה שטח ציבורי, אני חושב שאתם צריכים לשמור על זה כשטח ציבורי. אני לא רואה דרך לעשות אחרת. במענה לדראפט טענו שהשפ"פים בעיר תל אביב, כפי שאתם יודעים, הם לא נשארים, נתנו דוגמאות של שפ"פים שאין בהם גישה, בגבעת אנדרומדה, פרטנו שפ"פים שאין בהם גישה. התשובה של הוועדה לדראפט זה שאל תדאג, אנחנו לא נעשה את זה, את אותו כשל לא נעשה פעם רביעית או חמישית, אני לא יודע איזה פעם. ואני אומר כאן שאני לא סומך לא על היזם ולא על הוועדה להגן על תושבי העיר תל אביב. שהדרך היחידה להגן על תושבי העיר תל אביב זה להשאיר את השטחים האלה כציבורים ולאפשר מעבר שהוא בשטח ציבורי, לאפשר אותו ציבורי. ואם זה יהיה שפ"פ, אז אנחנו יודעים שזה יהיה גבעת אנדרומדה. אם מישהו מכס פעם היה בשטח של גבעת אנדרומדה שישפר לך, כי אני רוצה להיכנס לשם ולא הצלחתי, מציע להשאיר את זה כמו שזה ציבורי ולא לאפשר שפ"פ בתשובות לדראפט, זה מין התפלפלויות, שתוכנית 1211א' כן חלה, המאוחרת, לא חלה, ואני לא רואה בהן ממש. אם תקראו את המסמכים שאני הצלחתי, אני חושב שאת המקור, תשתכנעו שהשטח הזה הוא ציבורי. ואת האמת, אני לא רואה סיבה אתם תוותרו על זה. כלומר, אם היזם רוצה לתקוף את זה בבית משפט, ולהגיד שזה לא ציבורי, שקדימה, שיעשה את זה. אבל למה הוועדה בתור עמדת פתיחה צריכה להגיד, אנחנו מוותרים על הקלף הכי חזק שיש לנו, שזה שטח ציבורי. אומר יותר מזה, אני חושב שהיועצים המשפטיים שלכם כאן יצליחו להגן על זה בתור שטח ציבורי בבית משפט. אני לא מתעמק בזה, אבל יש פרק שלם שהוא משפטי, והוא טכני, והוא קנייני, והוא מוכיח בצורה הברורה ביותר שהשטח הזה הוא שטח ציבורי, ואין סיבה להתגמש בזה. לעניין היעדר הסמכות, אני מפנה לפרק ג' אין הוועדה פה יכולה לקבל את התוכנית הזאת, שהיא נוגדת, שהיא לא עומדת בתנאי ת"א 5000, ופרטנו את זה. במענה, נאמר שהיא כן יכולה, כלומר, הוויכוח בין הוועדה בדראפט לבין המתנגדים זה שאני כותב שאי אפשר, והתשובה היא שכן אפשר. אז אין טעם שאני אמשיך ויענה, אי אפשר. ת"א 5000 לא מתירה שינוי יעוד כמו הזה שמבוקש כאן. אי אפשר לעשות את השינוי יעוד הזה. ויש סיבה לזה שת"א 5000 לא מתירה את זה, ואני אתן דוגמה אחת ברורה. כל אחד מכם שיושב פה ניגש משדרות בן גוריון לים, הלך דרך הכיכר עם עגלת ילדים או עם תינוקות או עם סלי קניות כבדים, הלך משדרות בן גוריון והמשיך לים. וכל הדיבורים האלה שביטול השיקוע ולא המכוניות יעצרו זה הולכי רגל יעצרו, או להפך, הולכי רגל לא יוכלו להמשיך ללכת לים עם ספירה או בלי ספירה, כל אחד מכם שהיה בתל אביב, ביום חורפי שימשי יפה, יודע שהטיילת הזאת מוצפת אנשים. עשרות ומאות אנשים הולכים על משדרות בן גוריון ויורדים לים זה ייקטע. כן המכוניות יעצרו, לא המכוניות יעצרו, הולכי רגל יעצרו, כל ההתפלפלויות הלשוניות האלה הם חסרות טעם. הולכי הרגל לא יוכלו לגשת לים משדרות בן גוריון באופן חופשי. יש שם כביש מרכזי סואן. אני מזכיר שהשינוי של רחוב בן יהודה עם הרכבת הקלה הולך לעשות שינוי בקווי התחבורה בתל אביב, ורחוב בן גוריון יהפוך למרכזי יותר, והתנועה בו לא תיעלם עם בינוי כיכר אתרים. התנועה בו תהיה מאסיבית, ומי שירצה לחצות אותו, יצטרך לחכות משך זמן ארוך בשביל לחצות אותו, או סביר יותר, לא ירצה לחצות אותו.

ליאור שפירא: לשיטתך בחוף גורדון, פרישמן, בוגרשוב, אי אפשר להגיע לים?

עו"ד קולודני: בוודאי שהציבור ייפגע.

ליאור שפירא: אנחנו יודעים איך המצב היום, לדעתי, הוא פחות טוב ממה שיהיה בעתיד שמה, אבל במצב עוד פחות טוב אנשים לא מגיעים לים ברחובות הללו?

עו"ד קולודני: אני לא אדריכל, אני לא מתכנן ערים

ראובן לדיאנסקי: אתה אומר שיש היום חוויה אחרת של הולכי רגל

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

עו"ד קולודני : הנדבך הוא גרוע על רע, יהיה שפ"פ ואני לא סומך על הוועדה ושנית זה יהיה מעבר עם כביש ללא שיקוע. יש פה אינסוף נושאים נוספים, שאני לא מתייחס אליהם. יש פה הקטנה של השטחים הציבוריים, יש פה ביטול שטחים ציבוריים. כל הדברים האלה נובעים מהמסמר הראשי של שטח ציבורי, כן או לא. ברגע שמקבלים פה ההכרעה שהשטח הזה הוא לא ציבורי, אז מזה נגזרות שאר הגזרות. אני חושב שהוועדה הנכבדה פה צריכה להגיד, השטח הזה הוא ציבורי, הוא שלנו, אנחנו מוכנים להתעקש על זה, אנחנו מוכנים לעמוד על זה. אנחנו לא רוצים לוותר על השטח הציבורי הכי יקר והכי משמעותי בעיר תל אביב. זאת הדרישה של העמותה, ואני חושב שהיא דרישה הגיונית, ואני חושב שהיא דרישה שהוועדה הנכבדה פה יכולה לעמוד מאחוריה.

ליאור שפירא : הטענה הזאת שלך נובעת, מעצם העובדה שאתה מתרשם שעיריית תל אביב, לאור התנהגותה בעבר, לא תעמוד על כך שאכן זה יהיה שיש שטח ציבורי. אבל לו היה איזשהו מנגנון, לא רק מנגנון שאתה מציע, או היינו היום במנהרת הזמן רצים קדימה, והיית רואה שבאמת זה שטח ציבורי, כל הטענות האלה לא היו קיימות.

עו"ד קולודני : אבא שלי, זכרוננו לברכה, היה מגיע תמיד מהאספות הורים ואומר, אני יודע שגם באספת ההורים הבאה זה יהיה אותה תשובה. ואני הייתי אומר, לא, לא, לא, אל תדאג, באספת ההורים הבאה אתה תראה עולם אחר לגמרי. וההפתעה מלמדת אותנו שהן תמיד היו אותו דבר, אספות הורים. אני יכול להסתכן פה בנבואה שאתם לא תצליחו לרבע את המעגל הזה

ליאור שפירא : יכול להיות, אבל אני שואל אותך ולו כן נצליח אז הטענה שלך לא היתה?
עו"ד קולודני : לא. אני אגיד לסבתא שלי יהיו גלגלים, היא הייתה אוטובוס על כביש חיפה-תל אביב. אבל זה לא קורה

ליאור שפירא : למה?

עו"ד קולודני : כי אין לה גלגלים, זה לא יקרה. אני לא יכול לענות על שאלות היפותטיות.
ליאור שפירא : מה שאתה בא ואומר, השאלה שהעירייה לא תעמוד במה שהיא אומרת, היא לא שאלה היפותטית, היא ודאית. כשאתה בוחר לא לענות, זה היפותטי כשאתה בוחר כן לענות, זה ודאי? יש לך כדור בדולח? אני רוצה להגיד לך שבהכנה לשיבה היום, על ההתנגדויות שלך, לדעתי, אני ישבתי סדר גודל של ארבע שעות. עם שאלות קשות מאוד, חלק מהן כי אתגרת את המוח, וטוב שעשיתי את זה, אגב. ואני רוצה להיות שקט, לא מעט מהדברים שאתה אומרת, שבעיניי שלי עושים הגיון, ולכן אני רוצה דווקא כן רוצה לרדת לסוף דעתך, ואתה לא נותן לי, אני רוצה לדעת, לו התחזית השחורה שלך, שהעירייה תל אביב לא תעמוד כפי שהיא הבטיחה. נניח בזה אתה דווקא טועה, והיא כן הייתה אומרת, האם גם בזה יש כשל?

עו"ד קולודני : כן

ליאור שפירא : תסביר לי

עו"ד קולודני : ההגנות של שפ"פ הם לא ההגנות של שצ"פ, זה לא אותה רמת הגנות, ויזמים התכלית היחידה של יזם, היא למקסם הרווחים שלו. והתכלית של עיריית תל אביב, היא למקסם את התועלת של התועלת הציבורית ויש ניגוד אינהרנטי בין שני הדברים האלה. בניגוד הזה אני רוצה לשמור על טובתם של תושבי העיר תל אביב ולא על טובתו של היזם. מאחר ואנחנו לא יודעים מה היה ילד יום, ואנחנו יודעים רק, אנחנו רק למדים מהעבר ומההיסטוריה, אנחנו הולכים ללמוד שמהשפ"פים הקודמים, אנחנו למדים שעיריית תל אביב נכשלה בכל מקום. אז יכול להיות שזו יהיה ההצלחה המסחררת הראשונה בהיסטוריה של עיריית תל אביב.

ליאור שפירא : לא ענית לי על השאלה. אני אחדד עוד פעם את השאלה שאני רוצה לדעת. לו דעתך הייתה מתקבלת, וזה היה הופך להיות שטח ציבורי. האם אז התוכנית כפי שהיא כרגע היא מטיבה או שהיא כישלון?

עו"ד קולודני : לא, יש בה עוד כשלים.

ליאור שפירא : תכוון אותי לכשלים

עו"ד קולודני : אני אומר שזה המסמר הראשון השטח הציבורי, אם נשלף את המסמר הזה, תקרוס כל השרשרת מזון פה. ברגע שהפורום הזה יגיד, זה שטח ציבורי, אנחנו לא מבינים למה להפחית מזה. מזה ייגזר אחורה כל

התיקון של הכשלים.

ליאור שפירא : בסדר, אנא ציין את אותם כשלים

עו"ד קולודני : כשנשאיר את השטחים האלה כציבוריים, כמו שאמרתי, שרשרת דומינו ארוכה של כשלים ייפתרו. לדוגמה, הזכויות של הציבור, גזירת זכויות מתוך השטחים האלה תהיה שונה. הזכויות של היזמים תהיה שונה. אופי הבינוי יהיה שונה. אופי המעברים, אופי הגישה לים.

ליאור שפירא : תסביר לי, אתה בהתנגדויות, אתה רוצה שנקבל את עמדתך

עו"ד קולודני : בחזונו אני רואה גישה חופשית לים

ליאור שפירא : שהיום לא קיים? אם השטח לא ציבורי לא תהיה גישה לים?

עו"ד קולודני : נכון. מזה יגזרו גם הזכויות בינוי. כלומר, נשאלה פה שאלה על גובה הקומות פה, הוא לא סביר. גובה הקומות המסד הוא לא סביר, גובה קומות המסד הוא גבוה בצורה מטורפת. זה יוצר חזית, כמו שאמרתי קודם, שזה גם נגזר מזה. הדומינו הזה, אם תבטלו את השטח הציבורי, הכשלים יתוקנו. אחד אחרי השני

ליאור שפירא : מה זאת אומרת? הגובה של המסד כיום הוא לא גבוה מכיכר אתרים ממצבה כיום.

עו"ד קולודני : מפנה לפרק ג' בהתנגדות שלי שהוא מדבר על פגמים משמעותיים במסמך המדיניות.

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

אם באירוע חשוב כזה, אין דרך לוותר על כל החוות דעת הנדרשות ובאופן עדכני, מלא, עם שאלות קשות, כלומר אי אפשר להגיד חווה דעת אקלימית כמו שהיא הוגשה, היא מספקת. היא לא מספקת. היא לא נותנת לנו תשובות לגבי צל.

היא לא נותנת לנו תשובות לגבי שינויי רוחות, שינויים אקלימיים שנדרשים. זה צריך להביא את החוות דעת האקלימית הכי טובה שאפשר במדינת ישראל, ולהציג אותה פה לחברי הוועדה. להגיד, שני מגדלים כאלה יעשו כך וכך לקו החוף של תל אביב. לא להגיד, אנחנו הולכים להסתפק באיזה חווה דעת דרדלה מלפני שש שנים. זה לא מספיק.

בית משפט שיראה את זה, יגיד, כן, אני רוצה שתיתן חווה דעת נדרשת. אז למה לעשות את זה בכפייה? בוא נעשה את זה בהסכמה ובצורה הגיונית ונדרשת. שהרשות תגיד, אנחנו, באנו מיזמתנו, הבאנו את מומחי רוחות הכי טוב בשוודיה, שיבוא וייתן פה

חוות דעת תקדימית. למה לחכות שבית המשפט המחוזי בתל אביב יורה לעשות את זה? והוא יורה, אז עדיף לעשות את הדברים לא בכוח, זה גם יחסוך זמן. כי במקום שתהיה עתירה שהמספר שלה הוא 27, תהיה חוות דעת מוכנה היום. אני מפנה לתמ"א אחד שהוועדה בתשובה שלה אמרה שהיא לא תקפה.

ליאור שפירא : לא, היא תקפה היא אמרה שלכאן היא לא נוגעת

עו"ד קולודני : סליחה, היא לא אמרה שהיא לא תקפה. מפנה להחלטה של הוולחוף לגבי זה, שאני מפנה לסעיף 4-4 מתוך תמ"א האחד של תמ"א אחד, ואני מצטט את זה בהתנגדות, ואני אומר שתמ"א האחד קובעת סייגים מתי אפשר לסטות ממנה, רק שהיא לא משנה את התוכנית הקיימת. ופה אין ספק שיש פה שינוי מהותי. השינוי פה הוא לגמרי מהותי, ולכן אני לא רואה דרך לעשות את זה.

תל אביב 5000 דנה בכיכר אתרים, והיא נותנת הוראות ברורות, אני לא חושב שזה מתקיים, סעיף 1-1-4, הקצאה לצורכי ציבור קובע מה ואיך צריך לעשות. מפנה עכשיו לפרק ד' בהתנגדות שלי, אני רואה בתוכנית ת.א. 5000 שגוברת וסותרת את התוכנית הזאת ואי אפשר לענות כפי שענו בדרפט לעניין זיקת הנאה, זיקת מעבר היא מוחלטת מוחלטת בשפ"פ לעומת שצ"פ. אנחנו מדברים פה על המעבר היחיד בין שדרות בן גוריון לים. יש מלון שאי אפשר היום לעבור דרכו

ציפי ברנד : זה נכון שאנחנו לא אוכפים שם כמו שצריך, זה נכון. זה לא מעבר טוב, בוא נגדיר את זה ככה. מסכימה עם הנושא הזה שהחיבור של שטח פרטי למגדל מגורים הוא מאוד מאתגר, ואנחנו צריכים לבוא ולראות איך עושים את זה באופן ששומר על זכויות הציבור חד משמעית.

עו"ד קולודני : כפסימי ועד היום זה מוכיח את עצמו בכל תחום, אז תמיד הגרוע ביותר הוא שיקרה

ציפי ברנד : יש בעיה גדולה, אנחנו יודעים אותה פה של כל ההתייחסות של השצ"פים

עו"ד קולודני : אם אני אבוא הנה עוד עשור אחרי שזה יקרה, אני אגיד לכם, אמרתי לכם, אבל זה לא יועיל. מפנה לסעיף 70 בהתנגדות שלי, שהעירייה עצמה, מאשרת את הדברים האלה. רן ברעם, סגן מנהל התכנון האסטרטגי העירוני, בדיון שנערך בוועדה המקומית, בת.א. 5000, אומר ייעוד שצ"פ במקום שפ"פ מצהיר כל ספק לגבי המימד הציבורי של השטח הזה. היכולת לייצר נגישות אמיתית, גם פיזית, גם לאורך כל שעות היום והשנה הוא לא יקרה. אומר את זה איש התכנון האסטרטגי בעיריית תל אביב, ואני מסכים איתו. סעיפים 1-3 מקבלים חלקית את

ההתנגדות לעניין ת.א. 5000 וזה משמח. עמוד 179 אתם מסכמים את השטחים המפורטים שנדרשים שטחי ציבור נוספים, וגם כאן זה חוזר לשורש של שטחים ציבוריים, והשטחים הנגזרים הם לא מספקים, וזה הכל מתחיל בחטא הקדמון, חישוב שטחים, אני מפנה לעמוד 180 לסעיף ג' השטח ממנו ניתן לגזור זכויות בנייה, קטן מהשטח לחישוב זכויות בנייה שבתוכנית המוצעת, זה נכון. מפנה לסעיף 1.4, לעניין הקמות, נושא מהותי. ממליצים לצמצם את זכויות הבנייה ב-4,000 מטר, שזה משב רוח מרענן. סעיף 1.5 אומר שחוות הדעת הסביבתית שצורפה, אינה הולמת את השפעת הסביבה, את התוכנית על הסביבה, נאמר שאינה נדרשת לתסקיר סביבתי, על פי החוק והתקנות, זאת התפלפלות והתחכמות. חייבים בתוכנית כזאת, כפי שאמרתי קודם, חוות דעת סביבתית מאוד מאוד מפורטת, מאוד חזקה, עניינית. אי אפשר להסתפק ולהגיד שת.א. 5,000 כן דורשת או לא, השפעת מגדלים על רוחות וחשיפה. זה הכל התפלפלויות שאני חושב שלא לעניין, ואני לא חושב שהוועדה פה צריכה לקבל אותם, או אפילו לעמוד מאחוריהם. נדרשות חוות דעת מאוד מאוד חזקות, לבנייה של מגדלים, בני 25 קומות, על קו החוף של העיר תל אביב, בסמיכות ובצפיפות הזאת. סעיף 1.6 חוות דעת התחבורתית. שאני קראתי, שזה היה לפני הדיון הקודם, אני לא יודע אם יש חדשה, לא קיבלתי, אבל החוות דעת היא מאוד דלה ורזה, והיא לא נותנת פתרון והיא לא נותנת מענה. היא לבדוק את השפעת התוכנית. כלומר, זה הכל חזון למועד. והחזון למועד זה היום, לא בעתיד. שהתוכנית תתקבל וההולכי רגל לא יוכלו לעבור בגלל התנועה ברחוב הירקון זה יהיה מאוחר מדי, לצורך הדוגמה. אני מדלג פה על הסעיפים של אונסקו, באונסקו גם אני רואה סתירה.

ליאור שפירא : אנחנו נתייחס לעניין של אונסקו, הם הגיבו

עו"ד קולודני : תוכנית העיצוב אינה מאפשרת התנגדות לציבור הרחב. שתגיע תוכנית העיצוב אנחנו לא נהיה פה בדיון הזה ואי אפשר יהיה לשנות ולסטות ממנה. ולכן לתוכנית העיצוב צריך להשאיר כמה שפחות, וכמה שפחות דברים משמעותיים ועקרוניים. אין פה הוראות תכנוניות, והוועדה מאשרת, בדראפט מאשרים, שלא נקבעו הוראות בתוכנית המופקדת, ושזה יקבע בעת ההיא. ואני רוצה להשאיר כמה שפחות, כי הניסיון שלי מלמד שהדברים הרעים עשויים להתגלות דווקא בתוכנית הייצוב, ואני רוצה להימנע מזה, כי לא תהיה הזדמנות לא לכם ולא לי לדון בזה.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

ראובן לדיאנסקי: אתה לא סומך עלינו

ליאור שפירא: היד שמצביעה כרגע היא אותה יד שהיא מצביעה שם, אלו אותם חברי וועדה

עו"ד קולודני: שם לא תהיה לי זכות טיעון

ליאור שפירא: אבל אנחנו נזכור מה שאמרת.

עו"ד קולודני: מפנה לסעיף 10 בסעיפים א' עד י' ג' לטיעונים שם, ואני לא רוצה לחזור על זה, אבל כל טיעון פה עומד בפני עצמו. גובה הבניינים שדיברתי, בנייה ממערב לרחוב הירקון. יש פה כשלים תכנוניים שאני לא רואה דרך להתגבר עליהם. שאני מציין אותם, הרחבת תכנית המגדלים למטסה למעלה, אני לא רואה דרך להתגבר על זה. השיפוע של השפ"פ שהוא עשרה וחצי אחוז, זה שיפוע לא סביר בעיניי. הוא לא יהיה ישים.

ליאור שפירא: לא הבנתי מה עכשיו אמרת. חברת המועצה, מאיה נורי, שמאוד מאוד דואגת לעניין של הנגישות, וזה חלק מהתיק שלה שאלה בתחילת הדברים, לא יודע אם היית כאן בהתחלה.

עו"ד קולודני: אפשר לעשות שפ"פ שיהיה מאוזן

ליאור שפירא: חברת המועצה, מאיה נורי, שמאוד מאוד דואגת לעניין של הנגישות, וזה חלק מהתיק שלה שאלה בתחילת הדברים, לא יודע אם היית כאן בהתחלה. זה בהחלט שיפוע או שנמשיך את שדרות בן גוריון או שנגביה את הים

עו"ד קולודני: אני לא רוצה לחזור, הכול כתוב, הכול מפורט, אני חוזר על כל מה שכתוב פה. מבקש שתדחו את

התוכנית הזאת. תודה רבה לך על דברך.

ליאור שפירא: בקשתי להזמין את אסף הראל לדיון כאן, והוא קצת קצר בזמן, אבקש לאפשר לו לדבר

אסף הראל: אני אגיד לכם, אנחנו כולנו פה, הרי בריטואל כזה, שכל אחד, אני זוכר שרובן דיבר כבר בדיון הראשון, האם עשיתם ספירות של הרכבים, וכולם, אותן שאלות, וכולנו. וגם אני אחזור על עצמי, כי כל אחד בסוף מאיתנו, יש לו את הוקטור שבו הוא רואה את הדברים. ומכיוון שזה כן איזה סוג של קלוז'ר עד שיתחילו כל הערים, אז הרגשתי לנכון גם שאני רוצה להגיד פה את העמדה שלי. אני חושב שיש בתוכנית הזאת, כמו שאמרתי, המון דברים טובים. היא תעשה המון דברים טובים שם לתנועה ולמרחב ולמישור ולגישה לים, באמת, הסופרלטיבים לצוות המקצועי על מה שהם עשו שם. אמרתי את זה ואני חוזר ואומר, בהינתן כל מיני נתונים שהם היו צריכים להתמודד איתם, עבודה מצוינת, בעיקר של החיבור לעיר. אני חושב שהחיבור הקלוקל של העיר, שהיום סביב השיקוע ומה שנגרר אתו ייפתר וזה יהפוך להיות, אני חושב, ברכה מבחינת ההגעה על הים. המקום בעצם שיש עכשיו, המקום זה המחיר שאנחנו נאבד. יש מקום כרגע בכיכר אתרים. הוא לא קורה משלל סיבות. סיבות של קניין, זכויות, מנעים כלכליים. יש הרבה מאוד שנים אנשים שיש להם אינטרס שלא יקרה שם מקום, אבל היה מקום. הרבה שנים הוא לא קרה, גם בעיות תכנוניות, אבל היה מקום. כולנו יודעים למה. ואני חושב שהמינוס של הפרויקט הזה שבעצם אנחנו מרוויחים את הפניה והגישה ומאבדים מקום. עכשיו, אפשר להגיד שאת ח' ציבור עוברים לפה והקרע נגזרת מפה, אני לא נכנס לכל הדברים האלה. אני מסתכל במאקרו. כשהיינו פה לפני כמה שנים, ואתה זוכר שהגיע ה"תדר" לוועדת שימור ואמרו רק תוספת של קומת מגורים למעלה, אבל הכל יישאר, ואמרו, לא, הלך המקום. הבנו בית רומנו שהלך המקום, קומת מגורים שם, תהרוג את זה, זה יקרה לאט, וזה היה ברור לנו מה המשמעות. אמרנו, לא, אנחנו רוצים לשמר את המקום, ובאמת, אז התחילו כל הפעולות, וכל התרגולים, ואם ככה, לא ניכנס לזה, אבל ההנחיה שהייתה, איך משמרים את המקום. בבית רומנו הצלחנו, הייתה ההבנה שיש פה מקום שכדאי לשמר. אני חושב שבתוכנית הזאת, בעצם, אנחנו מוותרים על כיכר אתרים כמקום. אם היינו מאמצים את הגישה, והיינו בעצם שמים שם. לא שני מגדלים, אלא מגדל אחד. ואני שם הייתי, עושה מגורים, אני חושב שקו החוף שלנו הוא לא אחת ההצלחות התכנוניות הגדולות של העירייה. הטיילת, כן, אגב, יש לנו טיילת סופר מוצלחת, שאמרו שזה יהיה אסון, ולא, ופשוט התברר. והבנייה על החוף של המגדלים, 25 קומות, לא יודע, אני שאני הולך לחוף, כשהייתי חבר מועצה, הייתי מסתכל והיה קשה לי, עכשיו אני מסתכל וזה לא קשה לי, אני סתם אוהב את זה, אבל אני לא מרגיש חלק ממי שצריך לאשר את זה. המגדל הנוסף הוא ברור, אני חושב שהוא טוב, אף פעם לא הייתה לי בעיה הטענה היא לא לא למגדלים, זה לא למגדלים ברבים. מגדל אחד, אני חושב, יעשה שם ממש טוב, פשוט, אם היה לנו כיכר ציבורית ושם, ומבנה ציבורי של כמה קומות, ואני חושב שהיינו פשוט מרוויחים מקום, עוד מקום בעיר, מקום ציבורי, מקום התכנסות, נשאר את זה אחר כך לדיונים, מה ייבנה שם, אבל אני רוצה שתבינו, אתם שמאשרים, אתם שמאשרים את היום שאנחנו, אנחנו בעצם מוותרים על מקום, ועל החוף לא נשארו לנו מקומות. זה בעצם, עשינו את הדולפינריום, שיצא מוצלח, למרות שאני, באופן אישי, יותר אהבתי את מה שהיה, ואני חושב שאפשר היה לעבוד עם זה, אבל בסדר, יצא מוצלח, אני חי עם זה, זה לא נזק. וככה אנחנו מאבדים מקום שיכול להיות ציבורי, מקום שיכול להיות מקום מיוחד בעיר, לטובת עוד מגדל, שזה בסדר, זה עשוי בסדר, ולמטה בסדר, והכל, אבל חבל, כי פשוט, אנחנו לוקחים מקום, אין הרבה מקומות בעיר שבחופש, אתה אומר, אוקיי, כיכר הבימה, והמקומות האלה שכל כך אוהבים לראות בתל אביב, שמייצרים את העיר הזאת, ואנחנו הופכים אותו למעבר, מעבר מקסים, מעבר, המדרון הזה עם השביל אופניים בגישות, המעבר לים יהיה מוצלח, אבל מי מכס שיכול לשקול ולהצביע אחרת, אני ממליץ לכם לקבל, אני לא יודע איזו התנגדות הזאת, אבל להפוך את כל הרחבה המרכזית לציבורית, כולל מבנה. שם יהיה מבנה הציבור ברחבה נפרדת. וזה יהיה מקום

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

ציבורי. עכשיו ברור לי שאין לזה ייתכנות, כי הקואליציה, אבל אני רוצה בכל מקרה להגיד זה לא אסון, חבל, סתם חבל. יהיו גם דברים טובים וזה יהיה מוצלח, והלוואי שעוד איכשהו זה ייעצר בדרך על ידי מישו, בהצלחה לכם. אין לי את נטל הכובד הזה של התסכול. אז מאחל לכם, ובכל מקרה, אני אומר, אחרי שיחות עם כל האנשים פה, יש פה בטח הרבה מאוד רצון טוב של כולם, והלוואי שזה ייגמר טוב. תודה שאפשרתם לי לדבר.

ליאור שפירא: תודה על כל התקופה שלך כאן. נעבור להתנגדות אדם טבע ודין

יעל דורי אדם טבע ודין: במקצועי אני אדריכלית נוף ומתכננת ערים. אני עובדת בארגון מעל 20 שנה, ואני גם חברת ולחוף, אני מייצגת את ארגוני הסביבה בוועדת לשמירת הסביבה החופית. כבר עשר שנים בערך. כך שאני מכירה את התוכנית של כיכר אתרים, הרבה מאוד שנים, בגלגולים הסטוטוריים הקודמים שלה. אנחנו גם היינו מבין מתנגדי ת.א 5000 לא בנושא הזה. ההתנגדות שלנו נובעת משני אדנים עיקריים. הראשון הוא ההפיכה של, כפי שנאמר פה לפני שנייה, על ידי אסף הראל, הפיכה של מקום אדיר עם פוטנציאל, מקום מרכזי, מקום שחשוב לתושבי העיר, תושבי המטרופולין בכלל, כאחד המקומות שיש בהם קשר ישיר בין העיר לים ולחוף, מקום כזה שהעירייה צריכה לאסוף בשתי ידיים ולהשקיע בו, כמו שהיא משקיעה במקומות אחרים באופן מוצלח ויותר, והזכירו כאן גם את הדולפינריום, הופכים אותו למעבר, הוא גם הוא בסימן שאלה. מעבר לא נוח לציבור, וגם הוא לא בטוח שישמש ליעוד שאתם רואים כאן בתוכנית. אני אציג בקצרה, את ההיסטוריה התכנונית, ושם אני אראה את זה, מה העירייה עשתה או לא עשתה. האדן השני של ההתנגדות היא בעצם ההכנסה של שימוש של מגורים, שימוש פרטי. לקו הבינוני הראשון לים, ממערב לירקון, משהו שייך לפי דעתנו לעקרונות העבר של תכנון בסביבה החופית, ובטח בקו הבינוני הראשון, בטח כאן, בתל אביב, שהשטח הציבורי הוא כל כך חשוב לכולם. אציג את הניגוד בין התוכנית הזו לתוכנית ת"א 5000, שחלה עליה, ניגוד לתמ"א האחת, וגם את העובדה שהתוכנית באמת אינה מפורטת במידה מספקת, כך שגם אם אנשים סומכים עליכם, זה לא העניין. העניין הוא שהציבור צריך לדעת בתוכנית מפורטת מה הוא מקבל. וכאן חסרים פרטים רבים, והם נדחים לשלב התוכנית העיצוב האדריכלית. מה שאנחנו מבקשים בתוכנית זה באמת שהעירייה תבחן שוב, לאור החשיבות של המקום הזה, אם היא לא צריכה לנהוג כפי שהיא נוהגת בהרבה מאוד מקומות ציבוריים אחרים, לאמץ את המקום הזה, להשקיע מה שצריך, להפוך את זה לשצי"פ, ולא למעבר רחב, ככל שיהיה. הציבור לא יודע בכלל שיש כאן איזשהו ספק לגבי הבעלות של השטח הזה, של כיכר אתרים. תשאלו מי הילד קטן עד זקן בכל תל אביב, יגידו לכם שזה שטח ציבורי. ככה הוא עשירות שנים, ככה הוא מתפקד, ככה זה גם מה שהציבור יודע, ואני בטוחה שזה מה שהוא היה גם רוצה להשאיר. יש לו חשיבות מאוד מאוד גדולה. זה משמש, כמו שמישהו כאן אמר, מעין משפך של תנועה ציבורית גדולה, בעיקר של הולכי רגל, אופניים וכו', לחוף הים, לא רק בסופי שבוע, אלא לאורך כל ימות השנה.

ליאור שפירא: את מתארת המצב עכשיו או המצב העתידי?

יעל דורי אדם טבע ודין: המצב עכשיו, כפי שכולנו יודעים, אין שם אנשים, הכיכר מוזנחת, זה ברור. אבל המצב עכשיו לא צריך להכתיב את המצב העתידי. כלומר, מי שעכשיו מתרשם מזה שזה מוזנח, זה לא אומר שעיריית תל אביב לא יכולה לקחת ולהשקיע שם את מה שצריך בשביל להפוך את זה למרחב ציבורי איכותי, אמיתי.

ליאור שפירא: הוא פחות טוב מהמרחב הציבורי שהוא הולך להיות? אם העירייה תשקיע בכיכר?

יעל דורי אדם טבע ודין: אם העירייה תשקיע בכיכר ותשמר את זה ככיכר ולא כמעבר, ברור שיש לזה פוטנציאל אדיר מבחינת הקשר של העיר לים.

ליאור שפירא: אני לא מצליח להבין את הטענה, את רוצה לחסום את המעבר? את רוצה לחסום את המעבר לים? **יעל דורי אדם טבע ודין:** אני אומרת שמעבר זה לא מספיק, כיכר כולה היא מעבר אחד גדול. אני אומרת שצריך לפתוח את השטח הזה.

ליאור שפירא: אז אני שואל, הפתרון עם המדרגות כפי שהוא קיים כרגע

יעל דורי אדם טבע ודין: אני לא אומרת שעירייה לא צריכה לשנות מה שאני טוענת, שבנייה של שני מגדלים גדולים, עם תכנית מאוד גדולה, כמחצית משטח כיכר הקיימת, הופכת את המקום ממקום שהוא באמת כיכר עם הפוטנציאל הגדול להיות שטח ציבורי שמשמש ציבור מסוגים שונים, למעבר בלבד.

ליאור שפירא: אם השטח הציבורי הפתוח, כשרואים שמיים, והשטח הציבורי הפתוח לפני ואחרי זה, אז מה המצב? אם אני אומר שהשטח הציבורי בשני המקרים שרואים שמיים הוא זהה, מה אז הטענה שלך?

יעל דורי אדם טבע ודין: השטח הציבורי, שאנחנו טוענים שהוא ציבורי, כיום, הוא כעשרה דונם, יותר אפילו. -קצת יותר, 11 ומשהו, השטח הפרטי הפתוח שנשאר אחרי התוכנית, הוא 4.8, אם אני לא טועה.

ליאור שפירא: לא, אתה טועה.

יעל דורי אדם טבע ודין: אני לא טועה, השפי"פ הוא 4.8.

ליאור שפירא: כן, אבל יש כל זיקות ההנאה

יעל דורי אדם טבע ודין: זו הטענה העיקרית

ליאור שפירא: מדרגות, שבילים

יעל דורי אדם טבע ודין: אין בעיה, מדרגות, השיפוע, השבילים, הכול לא מובטח. יש ניסיון מאוד כושל עם זיקות

הנאה ושפי"פים בעיריית תל אביב.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

ליאור שפירא: היית בדיון הקודם? הטענה שאי אפשר לסמוך על עיריית תל אביב, לשמור על הדברים שאומרת היא נשמעה. אבל אני אומר, אילולי המצב כן היה, היינו עכשיו לוקחים אותך בגלגל הזמן, באמת, השצי"פים והגישות אליו והכול באמת קיים. האם גם אז את בדעת?

יעל דורי: ראש תחום תכנון באדם טבע ודין: אבל הגודל של השטח הפתוח, בין אם תקרא לו ציבורי או פרטי, הוא כמחצית מהשטח כיום.

ליאור שפירא: למה? השצי"פים והשבילים והדרכים לא נחשבים אצלך?

יעל דורי אדם טבע ודין: הם נחשבים

ליאור שפירא: אם הגעת ל-4,000, הם לא נחשבים.

יעל דורי אדם טבע ודין: השטח ממזרח לרחוב בן גוריון, היום כבר ציבורי. אני לא מדברת על כיכר העירונית הזו. אבל בתוך זה יש את ה-11,000 שלך. נכלל גם הקטע הזה וגם המדרגות. לא. נכלל שם מדרכה, כיכר וטיילת. אני יכולה להראות את זה. מה שרואים כאן זה התוכניות הישנות, ההיסטוריה התכנונית של המקום. אתם רואים בשתי התוכניות, מ-1970 ב-1975, הגדרות של השטח כשטחים ציבוריים, מדרכה, כיכר או טיילת ציבורית. בשניהם כמעט יותר מ-14 דונם, בראשונה פחות. והתוכנית שעוקבת אחריהם, 1211 ב' מ-1986, כיכר או טיילת, הגדרות של שטח ציבורי לחלוטין. אף אחד לא העלה על דעתו שזה יחשב כשטח פרטי בשביל לגזור ממנו זכויות בנייה בהמשך. כל התוכניות הללו, כבר מ-1970, הכילו גם סעיף של הפקעה. מתוך התוכניות. השטחים הציבוריים, כלומר, הדרכים, התעלות הפתוחות וכו' מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית תל אביב, יפו, בהתאם לחוק, בשתי התוכניות. נעשתה טעות, לא בקדנציה שלכם, השטחים האלו לא הופקעו, וזה שורש הרע. הבעיה שהשטחים האלו לא הופקעו, העירייה בחרה אותם לרשום את השטחים האלה בדרך רישום של בית משותף. אנחנו רואים כאן מכתב של עורך דין אברהם מעיריית תל אביב, שמתייחס לשטחים האלה כאל שטחים ציבוריים, שבחרו לרשום אותם כאל בית משותף. אבל הכוונה היא הייתה לשמור עליהם כציבוריים בכלל. כאן התוכנית הזו משנה את המצב הקיים מהבחינה הזו למטרה אחת בלבד, לשם גזירת זכויות. אם תרצו לראות באופן מסודר את ההשתלשלות התכנונית, היה כאן עניין של ת.א 5000 שאושרה גם על ידי הולחוף ברחק של שש, עם גובה של עד 25 קומות. ובהתנגדות יש ציטוטים מהדיון הזה שנערך, ואפילו יו"ר הולחוף, שאין לה חיבה סביבתית גדולה, שואלת אתם רוצים שכל חוף העיר יראה עם 25 קומות? ואומרים לה, לא, כבר כמעט לא נשארו מגרשים שיכולים לגדול לגובה כזה. זה רק בשביל לעשות סדר במה שקיים, זה לא נכון. וזה הכול כתוב בהתנגדות, לא שמתי את זה במצגת.

ציפי ברנד: הולחוף כזכור לי במרץ 21 הנחתה שכל תוכנית מפורטת תעבור דרכה. אז למה זה לא נעשה?

יעל דורי אדם טבע ודין: לתל אביב יש תוכנית כוללת, הסעיף הזה שבולחוף נאמר, לגבי תוכניות כוללת אחרות, למדנו לקח בתוכנית הזו, זה היה הטריגר שמאז בתוכניות של הולחוף, שהוועדה סבורה, שהוועדה המקומית אולי לא תשים, לא תשומת ליבה על הסביבה החופיתומה שנדרש עבור האינטרס הציבורי פה, מכניסים את הסעיף הזה. אני שם, אני יודעת, התוכנית הזו, זה לא נעשה ככה. ולפי החוק, כשיש תוכנית כוללת, תוכניות מפורטות, לא נדרשות להגיע לולחוף

ציפי ברנד: המכתב הזה ספציפי, אני מכירה, נעשה כלפי התוכנית הזו. מכתב ההחלטה של הולחוף נעשה ביחס לכיכר אתרים

יעל דורי אדם טבע ודין: את מתכוונת, לשני הדיונים שהיו לאחר שעמותת לא למגדלים הגישה עתירה, ובזכות זה, זה הגיע לולחוף. אני לא חושבת שזה הגיע, ואחרי זה הייתה ועדת ערר.

ציפי ברנד: אני אעביר לך את ההחלטה. עם תוכנית מפורטת.

יעל דורי אדם טבע ודין: אחרי זה החלטת ועדת ערר, ורק בזכות ההחלטה, לפי דעתי, השגויה, של ועדת ערר הארצית, ניתן להוסיף למקום הזה גם שימוש של מגורים, אבל הולחוף אישרה מלונאות בלבד. נספח הבינוי אתם כבר ראיתם. מה נשאר מהכיכר, תדמינו ששני המגדלים הללו לא מצויים כאן. ככה נראית הכיכר כיום, כולה פתוחה לציבור ולא מעבר בלבד. והסתירות ל-א 5000 בתוכנית הזו הן מאוד מאוד בולטות. סתירה אחת היא הגדרה של המקום הזה ככיכר עירונית. שוב, הגדרה שיש בה משמעות מאוד ציבורית, ואם מסתכלים באורות של ת.א 5000 הן מפנות לסעיף 3.6.1, שמוגדר שם מרחב ציבורי. כלומר, לא משהו שאפשר אחר כך להגדיר כשטח פרטי פתוח. הכיכר הזו מוגדרת ככיכר עירונית, בדיוק כמו הרבה מאוד כיכרות אחרות בעיר, שגם לא הייתם חושבים לרגע שהולכים למכור אותם לאיזשהו יום פרטי. כיכר רבין, כיכר ביאליק, כיכר החטופים, כמו שנקראת עכשיו. כל המקומות האלה מוגדרים כמו כיכר אתרים, ככיכר עירונית, כלומר, של הציבור. עוד הגדרות שחלות במקום הזה של ת.א 5000 זה אורך החוף, שגם הוא מיועד לבילוי בשטחים הפתוחים ליד הים וחוף הים, שהוא גם חלק מהכיכר. אני רוצה להוסיף במאמר מוסגר שראיתי בדראפט שנטען שהתוכנית לא חלה בתחום חוף הים, שהוא 100 מטר מחוף הים, בדקתי את זה שוב, מדובר בתוכנית חדשה. אולי זה גם המקום להגיד עליה, תמ"א 1 חלה עליה. זו תוכנית מתאר חדשה. ת.א 5000 אולי הייתה לפני תמ"א 1 אבל כאן אנחנו אמורים לאשר, אתם אמורים לאשר תוכנית, לפי עקרונות התכנון של היום, שמופיעים בתמ"א 1 אני רק אסיים עוד התייחסות מתוך ת.א 5000 שניתחה את השטחים הפתוחים, ואני מתייחסת כאן רק לשטחים ציבוריים פתוחים. התוכנית שאנחנו דנים בה היא ברובע שלוש. בו קיים מחסור אדיר בשצי"פים. שליש מהכמות המומלצת וקיים בתוכנית ת.א 5000 סעיף, שאומר שיש מגבלות בדבר שינוי

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

ייעוד, ומה שנעשה כאן זה שינוי ייעוד קלאסי, מציבורי לפרטי. לא תפקד תוכנית המשנה את ייעודו של מגרש מציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם כן באותה תוכנית המשנה את ייעודי התוכנית, או בתוכנית אחרת, הובטחו ככל הניתן שטחים חלופיים, אבל לגודל ורמת אטרקטיביות דומה. אין את זה פה. המחסור, לא רק שהוא לא נענה, הוא גם יגדל. אנחנו מכניסים כאן תכנית בנויה חדשה ומקטינים שטח של מה שאמור להיות פתוח, ולרשות כלל הציבור. אחד המענים שכבר נדונו כאן מלפני, הפיכה של השטח לזיקת הנאה, זיקת הנאה אמורה באמת להיות תחליף לשטח ציבורי פתוח. אבל אנחנו הבאנו בהתנגדות דוגמאות, כמו אנדרומדה, כמו המלון בשדרות רוטשילד, שקיימות זיקת הנאה, הציבור לא תופס את זה ככה. כשיש חסימה פיזית או חסימה אפילו דלתות שקופות, זו חסימה פיזית. לגבי זיקת ההנאה, יש סעיפים בתוכנית שמקבעים את זיקת ההנאה וכו' ויש סעיף סותר סעיף 6.1.12, שהוא חלק מהדברים שיקבעו בתוכנית הייצוב האדריכלית, סותר לסעיף הזה. למה? כי נקבע פה קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי הרגל בתחום התוכנית, היא תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלית. לאחר שאתם תעשו אותה, לאחר שהציבור לא יהיה לו שום אפשרות יותר לדעת מה קורה בתוכנית הזו. כלומר, יש כאן בעיה שגם אם אני סובב את הגלגלים קדימה ואני אגיע לשנת 2035 ואראה אם יש אפשרות לשמור על זיקת ההנאה או לא. אנחנו בתור תוכנית מפורטת, לא יודעים מה נקבל. דבר נוסף שמונע אפשרות של הציבור לדעת מה הוא הולך לקבל לאחר אישור התוכנית כאן, וגם יקבע רק בתוך תוכנית עיצוב לפי סעיף 6.1, זה בעצם דברים שהם קריטיים, מבחינת האפשרות של השימוש של הציבור בשטח הזה, אפילו כמעבר רחב. רק בתוכנית העיצוב האדריכלי יקבעו המיקום של הכניסות להולכי רגל, זיקות ההנאה, פריסת השימושים במבנים, קביעת מיקום סופי של שטחי הציבור, מיקום שטחי המסחר והחיבור בין הרחוב לטיילת. כל אלה לא ידועים עדיין. יאושרו אולי על ידכם, אבל לא על ידינו, לא על ידי הציבור. יש פסיקה שאומרת מה צריך להיות בתכנון מפורט? את החשיבות של תכנון מפורט, היתר, הוא לא מחליף את התכנון המפורט ובטח שלא תוכנית עיצוב אדריכלי. ויש פסיקה נוספת, שכשתוכנית חלה בתוך הסביבה החופית, יש לזה אפילו חשיבות מוגברת.

ציפי ברנד: אבקש שתבהירי שוב את הנושא לפי תמ"א 1 או חייבים לעבור את הולחוף?
יעל דורי אדם טבע ודין: תל אביב מאושרת תוכנית כוללנית. ברגע שרשות מקומית מאושרת תוכנית כוללנית, התוכניות גם בסביבה חופית הופכות בסמכות מקומית. בגלל זה לא צריך לקבל את אישור הולחוף לתוכנית הזו. זה כשל מבחינתנו כמובן, אני מדברת גם מבחינת אדם טבע ודין לסכם את הנושא הזה, מה שנשאר מהכיכר זה מחצית מהשטח, לא בצורת כיכר, אלא בצורה של מעבר רחב, עם שיפוע, ראיתם את כל המדרגות, יש מהצדדים שני מגדלים גבוהים עם תחזית אימתנית מה שנקרא.

ליאור שפירא: יש לך איזה תרשים להראות לנו הטענה של מה שנשאר מהכיכר זה מחצית?
מיטל להבי: הכביש עצמו גורע ארבע דונם. זה שאתה מבטל את השיקוע, זה לכשעצמו גורע ארבע דונם מהכיכר

יעל דורי אדם טבע ודין: משני הצדדים של המעבר שנשאר פה, יש מגדלים מאוד גבוהים שחוסמים את האפשרות של הציבור להשתמש.
ליאור שפירא: אבל הגובה לא מקטין שטח. נכון? או שאני טועה?
יעל דורי אדם טבע ודין: אני לא מבינה את השאלה.

ליאור שפירא: הטענה שחוזרת על עצמה כל הזמן, שלכם, שהשטח הפתוח, שאם אני עומד באיזשהו נקודה בכיכר, מסתכל למעלה ורואה שמיים, לשיטתך קטן ב-50 אחוז.

מיטל להבי: את אמרת את זה בהתחלה, שהיה עשר דונם לכל הפחות, ועכשיו יש ארבע נקודה משהו, אז תחזירי על המספר הזה בשביל הפרוטוקול

ליאור שפירא: לא בשביל הפרוטוקול, תראי לנו את זה במפה שהראית עכשיו, אם זה מקשה עליך, אז אל תעשי את זה. אני באמת פשוט רוצה להבין.

יעל דורי אדם טבע ודין: הכביש היום, לוקח שטח מהכיכר, שהוא כביש של ארבעה נתיבים, עוד לא דיברנו עליו, שיחייב עצירה, הוא קוטע את הקשר הרציף שהיום, זה המקום היחידי שהציבור יכול להגיע משדרות בן גוריון, במקרה הזה, אל הים, בלי לחצות כביש. השטח הזה איננו

ליאור שפירא: אני מקצה הרבה יותר מהזמן שהקצאתי לך כי זה מעניין אותנו לשמוע מה שאת אומרת. אם הגישה הייתה אחרת, לא היינו מאפשרים. איזה מקום בכיכר שאני עומד בו כרגע, כיום, מסתכל למעלה אני רואה שמיים, אני לא אראה בעתיד.

יעל דורי אדם טבע ודין: המגדל הדרומי הוא לא בשטח של הקולוסיאום, אלא הוא יותר מזה המגדל הצפוני, עד כמה שאני יודעת, הוא יותר מהשטח של המבנה הקיים. הכביש היה עם שטח שהציבור היה עליו, מסתכל על שמיים וגם בחלק המזרחי יש שטחים שלפי דעתי, כיום הרמפה הזו או משהו כזה, והאמת שהם נשארים ככיכר.

ליאור שפירא: את יודעת בכמה ההיקף של המגדלים שיש שם, גדולים יותר מההיקף של המבנה שקיים כרגע?
יעל דורי אדם טבע ודין: לא, לא חישבתי את זה.

ליאור שפירא: אז איך את יודעת להגיד לנו שזה גדול יותר?

יעל דורי אדם טבע ודין: במראית העין
מיטל להבי: אפשר לעשות חישוב גם מהוראות התוכנית המופקדת בהשוואה בין מצב מאושר למצב מוצע.

יעל דורי אדם טבע ודין: אני ראיתי שהשפ"פ הוא 4.8 דונם, אני ראיתי שהשטחים הציבוריים שבינינו הם ציבוריים פתוחים, לא משנה אם קוראים לזה כיכר או טיילת, הם יותר מפי 2 מזה, ממה שאנחנו רואים שפי"פ זו רעה חולה

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

תכנונית, העירייה מאבדת שליטה ולא משנה אם יש הסכמים. העירייה לא תוכל לקבוע את הפיתוח, את רמת הפיתוח, את רמת התחזוקה, שינויים, הטמעה של דברים שתרצו לעשות פה. עיריית תל אביב יודעת לפתח שטחים ציבוריים פתוחים ברמה מאוד גבוהה, החשש הוא שכאן זה לא יקרה, ועם הזמן, העירייה פשוט תוותר על השטח הזה, ומה שיקרה פה זה איזשהו גרם מדרגות, ואיזשהו צמחייה עם שיפוע מאוד גדול שאי אפשר להשתמש בו, כל זה במקום כיכר מאוד מאוד גדולה, ומקום שחשוב לתושבי העיר. הנושא השני שקריטי בעינינו בתוכנית הזאתי לשלילה, זה הכנסה של מגורים. הכנסה של מגורים, שימוש פרטי, בקו הבינוי הראשון לחוף, בשטח שאמור להיות שטח ציבורי לחלוטין, שהציבור יכול לעשות פה, שימוש חופשי לחלוטין, אפילו כמו אירועים, כמו דברים כאלה, באמצע הלילה. הכנסה של מגורים כאן, הגדרה של מגדל אחד למגורים ועוד, לפי דעתנו, הופך את האופי של המקום הזה מציבורי לפרטי, למשהו אחר לגמרי. זה לא משהו שלא ראינו לאורך כל השנים, זה משהו שלא חשבנו שנראה, בטח שלא בתל אביב. הסיבה לדעתנו להתנהגות הזו פה של עיריית תל אביב, היא שהתוכנית היא בעצם תוכנית שנשענת בעיקר על השיקול הכלכלי. וככה צריך לפי דעתי להתייחס אליה מבחינתכם. הנושא הכלכלי פה מוביל, גם

הולחוף ציינה אפילו בהחלטה משנת 2019

ליאור שפירא: זה דבר רע?

יעל דורי אדם טבע ודין: כן. כשזה נשען שיקול כלכלי, כמקדים את האינטרס הציבורי, בעיקר בסביבה החופית, אבל גם בכל מקום שבו היה לציבור זכות כלשהי על שטח.

ליאור שפירא: למה את בדעה שהכלכלי פוגע בציבור, אולי הכלכלי מטיב?

יעל דורי אדם טבע ודין: אם הכלכלי היה מטיב, אז אני שמחה אם אדוני היה נותן לי דוגמאות לזה,

ליאור שפירא: הפרויקט הזה, הדולפינריום

יעל דורי אדם טבע ודין: אנחנו הגשנו עתירה נגד מתן של פי 31 זכויות בנייה בדולפינריום והפסדנו. מה שהציבור רואה זה את הפיני של הטיילת, זה אחלה, אבל כאן זה לא אותו מקרה. כאן, מה שהשיקול הכלכלי יוביל אליו, זה בעצם הדרדרות של הערך של המקום הזה, מציבורי לפרטי, וכך גם השקולים שלו.

ציפי ברנד: דרך לפתח את העיר, אני מסכימה איתך שיש פה אינטרס ציבורי מאוד גובר, שאנחנו נדון עליו גם אחר כך, אני מקווה שאני אוכל להיות שותפה לערך של הקרקע הציבורית והמעבר וכל זה. אבל לבוא ולהגיד בצורה גורפת, שהשיקול הכלכלי למעשה מסרס, לא היינו מצליחים לבנות את העיר, או לפתח אותה, בלי איזשהו התערבות של כוחות כלכליים בתוך הסיפור הזה. החוכמה היא באמת למצוא את האיזון, או מעבר לאיזון הזה, לראות איך אנחנו באמת מבטיחים את השימור הזכויות הציבוריות, ואת הערך הציבורי שיש למקום הזה כלפי העיר שלנו. זו הנקודה המשמעותית פה.

יעל דורי אדם טבע ודין: את צודקת, אני אומרת שהשיקול הכלכלי גובר זה כשהאיזון הזה מופר

ליאור שפירא: לא, אבל את לא אומרת שהאיזון הזה מופר, את אומרת, מגורים נקודה. בבית רומאנו, גם בזה לדעתך, בגלל שיקול כלכלי העירייה שמה שגתה?

יעל דורי אדם טבע ודין: לא. הצלחתם שם בזכות האינטרס הציבורי וזה נהדר. עיריית תל אביב עושה הרבה דברים טובים, גם פה, אנחנו מצפים שהיא תעשה.

ליאור שפירא: ראובן הציע ואנו נוטה לקבל את ההצעה שנדון בתוכנית העיצוב נשקול שתהיו משקיפים

ראובן לדיאנסקי: תוכלו לומר מספר דברים ולשכנע את חברי הוועדה

יעל דורי אדם טבע ודין: להיות משקיף זה לא כמו זכות להגיש התנגדות או פרסום לפי חוק התכנון הבנייה. אחד

הדברים שהצענו בהתנגדות זה לעשות הליך שיתוף ציבור הרבה יותר נרחב

ליאור שפירא: עוד הפעם? לא היית בשיתוף ציבור?

יעל דורי אדם טבע ודין: הייתי והיה שיתוף ציבור מאוד מכובד. לעניין המגורים אשמח מאוד אם תשקלו שוב בגלל כמה דברים, האחד ההוכחה שמאז 1990 אני חושבת שמגורים בסביבה חופית בקו הבינוי הראשון זה משהו ש לא ראוי ומנוגד לעקרונות התכנון של היום. ראו ציטוטים מתמ"א 1א שהתוכנית בעצם מנוגדת לזה שני מגדלים של עשרים וחמש קומות מגורים ממשיכים את החומה שקיימת בתל אביב אל הים. מגדלים שחוסמים את המבטים את הרוח את כל מה שאתם רוצים בין העיר לבין הים. המקום הזה מוגדר כעורף חוף עירוני ובו הוגדרו בתמ"א

1 שימושים ציבוריים. האינטרס הציבורי פה שולט אני אקרא: באזור זה תינתן עדיפות לשימושים מעורבים, התומכים בפעילות העירונית בחוף ובגלל זה תערוך, מלונאות, בילו ופנאי, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וטבע עירוני. היו הרבה ויכוחים על הניתן לאשר שימושים נוספים בראייה שזה פותח מקום למגורים, אבל כפי שנאמר לא אחת, גם בוועדה המחוזית, גם בוולחוף, מגורים אמורים להיות איזשהו שימוש משני וזה לא משהו שאמור להיות כאן בקו הבינוי הראשון לים. בסעיף 9.1.2 של תמ"א 1 שעוסק בתיירות מוטת חוף, גם שם צריך להבטיח את השימוש המלונאי בקו הבינוי הראשון. למרות שכתוב חמישים אחוז מגורים חמישים אחוז מלונאות, המגורים משתלטים על הכיכר או על המעבר שעוד נשאר. אני לא אפרט את הנושא של גובה קומות זה כבר נאמר כאן אבל לגבי הזכויות בהוראות התוכנית נאמר שמגדל אחד מגורים, מגדל אחד מלונאות, אבל באותיות הקטנות היה אפשר לראות שניתן להעביר גם זכויות שלא יצליחו לממש במגדל של המגורים למגדל של המלונאות. אלו

החתכים מתוך הנספח בינוי של התוכנית, ניתן לראות את המעבר הרחב שלא רואים כמה הוא משופע, שני המגדלים, קומות המסד מאוד נרחבות. מאחוריהן ומעליהן את שני המגדלים עם התכסית שהולכת ומתרחבת כלפי מעלה. כשבמגדל הימני, המגדל של המלון, כבר מעל רואים קומות של מגורים. קומות של מגורים במגדל מלונאות, משרד התיירות לא אוהב את הדבר הזה, משום שזה מהווה איום למלונאות, זה מסבך את היזמים. היזמים לא עושים את זה בסוף מפני שזה מצריך לובי נפרד, תניות נפרדות, פונקציות נפרדות ומעלית כל הדברים האלה בשביל המגורים. זה מרדד את המלונאות ומאיים בכלל על הקיום שלה, מסבך את נושא הבעלות האחידה. המגורים לא רק שהם יכולים להיות גם במגדל הדרומי של המלון אלא גם יכולים להיות בקומות המסד לפי סעיף 4.1.1. סעיף קטן א' וב' אפשר לעשות גם מגורים בקומות המסד, חוץ מפלס הכניסה הקובעת, מגורים יכולים להיות פה בכל מקום.

כשיש מגורים ומלונאות באותה תוכנית מחפשים את השלכיות. השלכיות כאן, כתובה בהוראות של התוכנית שהיתר הבנייה יינתן בהנף אחד כלומר גם למגורים וגם למלונאות מניסיונו הדברים האלה יכולים להשתנות אבל גם אם זה כתוב היתרי האכלוס הם לא יינתנו בהנף אחד, כלומר אין כאן חובה וכבר ראינו את זה בתוכניות שזה

עדיף לכתוב את זה ככה. אין כאן חובה לתת היתר אכלוס למלונאות ורק אחר כך למגורים בשביל להבטיח את המגורים אלא להפך. להמנדס העיר יש זכות לתת היתרי אכלוס חלקיים קודם למגורים ורק אחר כך למלונאות זה משהו שלפי דעתי חברי הוועדה צריכים לשנות בכל מקרה מגורים כאן ישנו את אופי הכיכר, הם מנוגדים לת.א 5000 ולתמ"א 1 ומנוגדים לטובת התושבים שאתם רוצים לשמור עליהם. מגורים שיאושרו ממערב לירקון זה מאוד מסוכן, יזמים אחרים יכולים להשתמש בו. זן תוכנית שאנחנו מלווים אותה כבר כמה שנים, זה רגע מאוד מכריע מבחינתנו, ולא היינו רוצים להגיע להליכים נוספים עיריית תל אביב צריכה לחשוב פעמיים, לפני שהיא מוכרת, או מכרה, את השטח הזה, מה שצריך להוביל זה הפחד עוד זמן, אולי תוכנית הצרכה, כמו בדולפינריום אולי פיצויים, אולי דברים אחרים, אבל כן לשקול ברצינות את כל החלופות שיכולות לשמור על השטח הזה, למען הציבור, לפחות בגודל הנוכחי, ולפתח את זה כמו שהיא יודעת, בצורה מאוד איכותית.

דדי דוד הברפלד: פעיל במאבק כיכר אתרים כבר שבע וחצי שנים, לפני שבע וחצי שנים לא היה אף אחד, כולל מכל אלה שיושבים פה בחדר כולל בעיתונות כולל בתקשורת, שחשב שנהיה פה שבע וחצי שנים אחרי בדיון התנגדויות ראשוני. במובן מסוים המאבק הזה הוא מאבק שהצליח.

כמייצג של מעל אלף תושבים בהתנגדות ציבורית אינני עורך דין אני איש פרטי ולכן אני אדבר יותר בהיבטים ציבוריים. זו ההתנגדות הציבורית הכי גדולה שהייתה אי פעם בעיר תל אביב יפו, מה שאומר שלפחות אלף איש לא חושבים שעיריית תל אביב דואגת לאינטרסים שלהם, אוסיף הערה אספנו את החתימות בשנת בסוף שנת 2022 הציבור אז היה פחות מעורב אם היום היינו אוספים חתימות היינו מגיעים לפחות לעשרת אלפים איש. יש שיפור ניכר במצב של הכיכר וברכות, כל הכבוד, עשיתם את המוטל עליכם, כיכר נקייה, פעם ראשונה אחרי שלושים שנה יש חברת ניהול בעלי הנכסים משלמים דמי ניהול, המעלית עובדת, נכים יכולים להשתמש, כל הכבוד, ברכות ותודה. קראתי בפרסומים בעיתון שההחלטה כבר התקבלה, שהוועדה כבר אישרה. לא חושב שמישהו הופתע מזה. קראתי גם בעיתון מישהו שמאוד מאוד שמח, שהבטיח שיהיה שמח בכיכר אתרים. אז אני רוצה להגיד שאני די עצוב, ואני לא חושב שאני היחיד שעצוב. הרבה מתושבי תל אביב עצובים על דרך ההתנהלות של עיריית תל אביב בכל הפרשה הזאת. בתוכנית הזאתי אצטט את כבוד השופט ורדי, בית משפט מחוזי שדן בעתירה על התוכנית הזאת וכך אומר כבוד השופט ורדי יש שאלה של נראות ציבורית, איך זה נראה, לפעמים מראית עין יותר חשובה, איך הציבור יכול לראות את זה וזה נראה לא טוב, בין השאר אני עצוב, אני מכיר את כל האנשים המעורבים ואת המצב המשפטי ואת המצב הכלכלי, אני יכול להבטיח לכם שאת כל הסיפור הזה היה אפשר לגמור בשבוע אחד, אולי אחד שניים בעלי נכסים שאולי מעריכים ערכת יתר את הנכס שלהם היו מתנגדים את השווי של הנכס שלהם היו מתנגדים אבל בגדול בין היזמים לציבור לזה, היה אפשר לסגור את זה ויותר מזה כולם היו מרוויחים, גם היזמים היו מרוויחים גם העירייה הייתה מרוויחה, גם הציבור היה מרוויח גם בעלי הנכסים שאינם היזמים היו מרוויחים, אבל אנחנו כלאנו פה שבויים, של איזה משהו שנקרם, שאנחנו לא יודעים מה הוא, כי אף פעם לא גילו לנו אותו בשנת 2015 בין ראש העיר לבין קבוצת יזמים, שרובם כבר פרשו מהתוכנית הזאת. פרשו רוב המשקיעים, אני מתכוון לגיו'ר חורש, חברת תדהר גיל גבע, קובי בירס ואח' לרבות המשקיע המרכזי שהוא עברין ואותם אנשים פרשו, לא בגלל שהם חשבו שאין את אותה מיליארד או שני מיליארד שקל שהם חושבים שהתוכנית הזאת תניב להם, הם פרשו כי הם כולם אנשי עסקים ומבינים שהשיוך שלהם לפרויקט הזה, בייחוד כשאחד המשקיעים בפרויקט היה תחת סנקציות אישיות של נשיא ארה"ב ולא יכול לעשות עסקים בכל העולם, ידעו שהדבר הזה לא טוב לעסקים, אף אחד לא רוצה להיכנס לארה"ב ושיעצרו אותו. אתרכז בשלוש נקודות: שטחים ציבוריים, במצב הנוכחי יש בלבול, יש רישום בית משותף במסגרתו יש לעיריית ת"א 24 יחידות מתוכן יחידה 77 אליה מוצמד כל השטח הציבורי בכיכר אתרים. מוצמד אליה 22 אלף מטר שנמצאים במפלס הרחבה שלכאורה אמורים להיות מוחלפים בתוכנית החדשה 4 דונם בשטח וכל השאר יש ברחבת ביניים וברחבה למטה הנסיון להציג כאילו התחלופה היא מול הרחבה העליונה אל מול שפ"פ זה לא נכון, יש 3 מפלסים ומון שטחי ציבור שלא מנוצלים אבל הם של הציבור. ההצמדה היא לפי תקנון הבית המשותף ודינה כדין בעלות, עיריית תל אביב, דהיינו הציבור יכולים לעשות בחלק הזה ככל העולה על רוחם, זה שטח ציבורי. התוכנית החדשה מציגה שפ"פ עיריית תל אביב סובלת מפיצול אישיות, מצד אחד בת.א 5500 ואומרת שלא מאמינה בשפ"פ ורוצים לקדם חישוב זכויות בתלת מימד מצד שדה מנסה להעביר פה שפ"פ. למר אלי לוי שאומר שכל השפ"פים מתופעלים אני לא יודע על למה אתה מתבסס, קמפינסקי אפשר להיכנס? אפשר לעבור באנדרומדה? אפשר לעבוד ברוטשילד? עיריית תל אביב אם אתם אומרים שבכיכר אתרים יהיה אחרת בבקשה קודם תוכיחו לנו במקומות האחרים ואתם לא מוכיחים. כמה שאלי לוי יגיד שהשפ"פים האחרים עובדים אני חושב שהוא הבן אדם היחיד בעיר תל אביב שבאמת חושב כך. אין מישהו שחושב שהולחף יאשר גישה ישירה לים שעוברים בה 30 אלף איש דרך שטח פרטי. אם הולחף יאשר זאת אין לו זכות קיום. יותר חמור הוא שבתוכנית החדשה שהיא לכאורה תוכנית תכנונית, אבל במציאות היא תוכנית של איחוד וחלוקה וזה עיקר הדיון היום, לא גובה מגדלים, בגלל זה כל עו"ד המכובדים והמוכשרים נמצאים פה. רבים פה על זכויות, על העוגה. כל 22 אלף מטר של הציבור מקבלים לפי תוכנית האיזון והחלוקה, אפס. מי שגר בבית פרטי ויש לו הצמדה לגג או הצמדה לחניה היה מוכן שבמסגרת הסכם חילוק, יגידו הדירה שלך שווה בדיוק כמו הדירה שאין לה את הגג. אני מניח שאין פה אף אחד. כנראה לא מתייחסים לזה כמו הבית הפרטי. לעניין השמאות, אייעץ לחברי הוועדה לבדוק את השמאות, לא להקשיב למה שכתוב בשמאות. דוגמה מכיכר אתרים, פרשת מכירת החניון, בשנת 2017 אגף הנכסים ביקש שמאות כמה שווה החניון השמאות קבעה 200 מיליון שקל והחלק של העירייה 148 מיליון, בשנת 2019 בית משפט מזמין שמאות חדשה, עיריית תל אביב מסכימה שאותה שמאות שהערך שלה הוא 68 מיליון שקל, עד 110 מיליון שקל, תישאר סודית אותה רשות מסכימה שתושבי העיר לא יוכלו לראות לפי איזה ערך. עתרת לבית משפט כתוצאה מכך השמאות קפצה ל-240 מיליון לפי אותה שמאות כך גם נמכר חניון כיכר אתרים. לפני כן בשנת 2017 ראש העיר הגיע למועצה הזו ואישרה שהחניון יימכר ב-150 מיליון שקל וזה סכום גבוה. בפני הוועדה היום מונחת שמאות של 535 מיליון שקל לחניון. זאת אומרת שהציבור הפסיד 200 מיליון שקל על החליך הזה, זה עובדה שאתם מודים בה ודבר שני ה-535 מיליון גם זה לא נכון.

מילי פולישוק: לא הבנתי

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

ליאור שפירא: בגלגול היו כמה הערכות שמאיות, תמיד היו בחוסר מהמספר שבסופו של דבר היה ונסגר. בסופו של דבר נסגר במחיר שהוא גם הוא גבוה יותר מכל השמאות, מחיר מטרופ שגבוה יותר מכל השמאות ובסופו של דבר גם המחיר שנגמר ונסגר ונרכש מעבר לשמאות הוא נמוך מהמחיר שהיום נותנים לנכס הזה מערכו במה שנקנה.

דדי דוד הברפלד: על החיבור בין הכביש לים. התוכנית מציעה לבטל את השיקוע. ולעשות חיבור של כביש רב מסלולי עם שדרות. ואני חושב שכולנו מכירים את הציר שנוצר בעיר לא הרבה בזכות פועלה של עיריית תל אביב. רוטשילד חן, בן גוריון, כמות אינסופית של אנשים. החיבור הזה של הליכה, נסיעה באופניים, כלי רכב, עגלות וכו' היום הוא דרך רמפה שלא צריך לחצות כבישים. לפי התוכנית צריך לחצות כבישים, כבישים לא פשוטים. הכביש הזה יהיה כנראה המעבר הכי הומה בעיר תל אביב עיריית תל אביב חורטת על דגלה את ההליכה ברגל, למה אין בתוכנית הזאת תוכנית מדידה של הולכי רגל. למה לא כתוב פה כמה הולכי רגל נמדדו? למה מודדים רק מכוניות? למה אתם לא הולכים לפי הרוח של עיריית תל אביב שאומרת הליכה ברגל? אנחנו מדדנו, והמספר שהגענו אליו, זה לא הערכה כמו של המודדים, אני חושב שהוועדה צריכה להחליט שתהיה מדידה של הולכי רגל, אנו הגענו ל-35 אלף. אתם חושבים שזה אחרת? תוכיחו.

ליאור שפירא: זה בטח גם יגדל, זה מקום אטרקטיבי, הציבור גדול יותר יגיע.

דדי דוד הברפלד: אני לא יודע תיקחו איזה פקטור שאתם רוצים. נושא של הדמוקרטיה, הרבה מתושבי העיר הרגשה שמה שיושב ראש הוועדה המכובד אמר הוא לא נכון, העיר לא מייצג את אותם בנושא כיכר אתרים. בשנת 2017 היה דיון בהפקדה בוועדה, אחד התנאים היה כשתופקד תוכנית יערך משאל אינטרנטי על התוצאות, כמה תומכים בתוכנית וכמה לא. התוצאות נגזרו. בעתירה משפטית, נמסרו לי התוצאות. 90 אחוז התנגדו, באישור להפקדה הנוכחית הוועדה כבר לא רוצה לדעת, לא מודדת, עכשיו נערכו מספר סקרים, גם על ידי עמותת לא למגדלים בכיכר אתרים, גם על ידי אחרים, שום סקר לא הראה שהציבור תומך. הבאתי אלף מתנגדים ביחד עם צוות קטן, לא בגלל שאני מוכשר או שהשקענו כסף אלא רק בגלל שהרב מתנגדים, המקום משמש את כל תושבי העיר. בתחילת 2020 הגיעו כ-250 תושבים, ערב שלם בעירוני א', גם בהרצאות וגם בשולחנות העגולים, אפס ממה שאותם תושבים אמרו בתוכנית הזו נכנס לתוכנית. גם תוכנית למלון קרלטון תגיע מחר.

ליאור שפירא: מה לשיטתך תבקש תוכנית קרלטון?

דדי דוד הברפלד: מה שאתם הצגתם בשנת 2017, מגדל נוסף במקום מלון קרלטון. הוכחה לכך ניתן לראות בשמות המתנגדים אין נציג למלון קרלטון. הכל מתנהל העדר שקיפות לתושבים, התוכנית בין אותם יזמים לעיריית ת"א בניגוד לחוק היא לא קיימת, עיריית ת"א לכאורה עובדת ללא הסכם עם קבוצת יזמים על שטח ציבורי, חברת אתרים שהיא בעלים של 22 יחידות כנ"ל.

ברוך יוסקוביץ': אדריכל, תושב הרובע נולדתי בו ואני חי כל חיי בו, מכיר את אתרים מהיום שהתחילו להקים אותה, מתגורר בסמוך ולא כבעל נכס. לנושא של שטחי הציבור, התוכנית קבעה את הכללים לחריגה מטבלאות שטחי הציבור. עכשיו, טבלאות שטחי הציבור, רק לסבר את האוזן, למשל, שטח קרקע לנפש קיים לשטחי ציבור לרוב השלוש, 1 פסיק 6 מטר, 14 פסיק 9 בצפון, הכי קרוב זה חמש וחצי שמתקרב. אנחנו נמצאים באזור שהוא נחות באופן מדאיג מבחינת כמות שטחי ציבור. אותו דבר בנושא שטחים ירוקים, זה נתונים של בין רבע לעשירית מהאזורים האחרים בעיר. אין שטחי ציבור. בעיקרון, יש פה בערך 14 אלף מטר של שטחי ציבור שצריך להחזיר לציבור, יש פה איזה 8,000 מטר של שטחים נוספים שצריך להחזיר לציבור הדבר החמור שנתנו תשובה לא נכונה בתשובות שנתנו הולחוף אותה ישיבה ב-2019, במסמך נכתב שהעירייה התחייבה להציג אפשרות ייעוד שטח ציבורי, בעת התכנון המפורט. התכנון המפורט בכלל לא הוצג לולחוף, לעניין בינוי המגדלים בהיקף הגדול מתל אביב 5000 המופקדת, והמילה היא המופקדת. הנושא לא נשלל, אך הדבר יעשה לאחר שהוועדה המחוזית תבחן את הנושא לגופו במסגרת תוכנית מפורטת, אשר תאזן את כלל האפשרויות, וישמעו בפניה כלל הגורמים במסגרת הליך סטטוטורי של קידום תוכנית. הרי היה רצון לעלות את זה לשבע וחצי, רחוק, והורידו את זה לחמישה רחוק. התשובה שנתנו ירדו לתוכנית המופקדת, ולא היא. התוכנית המופקדת הופקדה ברחק ארבע. רק אחרי ההתנגדויות במאושרת, העלו את זה לרחק חמש. יש לי פה עותק של התוכנית המופקדת, עותק של התוכנית המאושרת. כך שזה חייב לבוא לולחוף. והטענה שאמרו לי, לא, לא צריך לבוא לולחוף, כי לא הגדלנו מהתוכנית המופקדת, היא לא נכונה, משפטית, עובדתית. אני מציע הראלה שתבדקי את זה.

הראלה אברהם אוזן: זה נבדק

ברוך יוסקוביץ': יש את המסמך, 4 היה מירבי, ו-5 בתוכנית המאושרת, אי אפשר להגיד שזה אותו דבר. תוכנית המתאר קובעת סימבול של כיכר עירונית, אתם יכולים לחלוק עליי, כיכר עירונית באחוריים של הפרויקט זה לא כיכר עירונית, הסימבול מסומן בפירוש בין הרחוב לבין הים. אבל מה כתוב על כיכר עירונית בפרק 3-6 מרחב ציבורי, מרחב ציבורי אזור המסומן באורות כאחד או יותר כיכר עירונית וכן יעודים דומים שמהותם שטחים ציבוריים פתוחים. תל אביב חמשת אלפים קבעה שהכיכר במהותה צריכה להיות שטח ציבורי פתוח, בוודאי שזיקת הנהל לדעת לא עומדת, אני לא ארחיב, דיברו גדולים וטובים ממני קודם. אחד הדברים שנאמר כשהציגו לנו את תוכנית המדיניות לרחוב הירקון, שלא רוצים חס וחלילה לחזור על הטעות של גן לונדון, שבמקום גינה נתנו רמפות. עכשיו תראו בהשוואה מה קורה. אחוז השיפוע בגן לונדון הוא שמונה וחצי אחוז, הוא במרכז. מצד ימין אני מראה את גן העיר, שגם בו השיפוע הוא די משמעותי, הוא שתיים פסיק ארבע אחוז. אתם מייצרים פה שיפוע של עשרה פסיק תשעה אחוז.

זה שיפוע בלתי סביר, בלתי פתיר. נאמר לא יהיו שמה עקות. נכים יתגלגלו בשיפוע הזה. זה עומד בסתירה לכל תקן לנכים, השיפוע הגדול הזה. ואתם תצטרכו לעשות רמפות שכמו ספגטי שם, יורדות למטה, זה לא יהיה כיכר, זה לא יהיה שטח פתוח, זה יהיה שטח רמפות ומדרגות. בשיפוע כל כך גבוה. איך אפשר לייצר כיכר כזאת בתנאים כאלה. זה קטסטרופה, יותר רע מזאת לפחות אם אתם כל כך טוענים שהדבר הזה הוא דבר כל כך חשוב שלפחות יהיה נספח בהוראות במסמכי התוכנית אפילו אם הוא מסמך לא מחייב זה מקובל בתוכניות קטנות. פה לא טרחו לציין מה תהיה הכיכר הזאת, זה לא חשוב, אבל זה הדבר הכי חשוב בתוכנית לטענתכם. השטח הוא שטח שמיועד לציבור בלי שום ספק, אבל על מה הסתמכו? לא נכון זה לא כיכר ציבורית היום, זה כיכר ציבורית למעלה, סנדוויץ', זה חניון למטה במינוס ארבע, ושני מפלסים הם מסחריים, המהות של הכיכר הוא כיכר

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

מסחרית, מה אומרת התוכנית המאושרת לגבי הכיכר המסחרית? עובר בשום תוכנית, היום אולי היו עושים רישום תלת מימדי, אבל לא חשוב, יש איזשהו נספח שנראה כמו היתר בנייה לתוכנית **ליאור שפירא**: תפנה אותי לעניין של השיפועים שהוא הזכיר בדראפט **מאיה נורי**: אשמח להבהרה בעניין השיפוע

אלון מטוס: המענה ניתן בסעיף 1.10 ז' בכל אופן אבל יוצג כאן בהמשך התכנון של הגן הזה. בהתנגדות הראשונה של "לא למגדלים" טענו שהשיפוע הוא לא אפשרי. בנספח הפיתוח, שהוא מנחה, הוא רק מוכיח שזה אפשרי, שהשיפועים כאן הם שיפועים איכותיים, אני דוחה את הטענה הזאת.

ליאור שפירא: לא, אל תדחה.

אלון מטוס: יכול להיות שההסבר בדראפט הוא לא מפורט, כפי שהוא יוצג כאן

ראובן לדיאנסקי: מתי הוא יוצג?

אלון מטוס: עכשיו, במענים

ברוך יוסקוביץ': אני מציע שתבדקו, לי נאמר שלא יהיו שם מעקות כמו בגן בלונדון

ליאור שפירא: אתה תהיה כאן ותשמע את המענים

ברוך יוסקוביץ': אני אהיה. לנושא הקניין מערבים עם הנושא התכנוני אסור לוועדה לערוב. לגבי הפרשנות שאומרת שהכיכר היא ציבורית בגלל השטחים שמתחת למפלס הכיכר, התוכנית לא קובעת את השטחים בכלל. התוכנית אומרת שהשטח המסחרי שנתנה מתחת לכיכר הוא צמוד לעיגולים ולא לכלול של הכיכר. מזה להגיד שעשרה וחצי דונם הם ציבוריים? סליחה, שהכיכר מסחרית.

ליאור שפירא: בתום דבריו נצא לעשר דקות הפסקה

ברוך יוסקוביץ': כמתכנן, מה האקוויבלנט של השטחים של 1300 או 1500 מ"ר של שטחים מסחריים נחותים שחלק מהם זה חדרים להשכרה לפי שעה, מועדוני גלשנים ושימושים ואחרים. אם שמאי מחמיר היה נותן לזה שניים לאחד בקומה טובה ברחוב הירקון היינו מגיעים -2600 מטר, בשביל אלפיים שש מאות מטר האלה להגיד ניקח עשרה וחצי דונם נכפיל אותם בחמש מאות או בשבע מאות? מאיפה הגיעו לתחשיב הזה? גם הולחוף באותו דיון כתב: הוועדה תציין כי אי הוודאות נובעת מחוסר בנתונים וחוסר בתכנון לפורט התחדדה במסגרת הדיון השני לבדיקה, הוועדה התרשמה כי הן נציגי הוועדה המקומית והן נציגי היום לא השכילו לבסס תשתית עובדתית ותכנונית מספקת שתהווה בסיס להעצמת הזכויות במתחם. זו אמירה של הוועדה זה לא אני המצאתי זה הוולחוף אמר, זה אומר שאתם צריכים לחזור לולחוף. תא שטח 202, דובר הרבה לעניין זיקת הנאה, תראו שטח פרטי פתוח, מה כתוב בהוראות התוכנית זה המסמך הסטטוטורי המחייב, כתוב אבטחת ביצוע והתחייבות לרישום זיקות הנאה, כפי שיקבע בתוכנית הייצוב האדריכלי והכלולים בבקשה ליתר בנייה יש תוכניות שאומרות שגם את נספח בינוי יפקידו לא כתוכנית מפורטת אבל לפחות לתקופה של שישים יום או שלושים יום בפרסום דומה לפרסומים והציבור יוכל לבוא ולהתנגד יש פרוצדורות כאלה בגלל חשיבות הנושא לא חייבים לסגור את זה רק ועדה שאני מאוד מעריך אותה, אבל בין זה ובין פתיחה לציבור יש הבדל גדול מאוד

גם בתנאים למתן תעודת גמר לא ברור בכלל. לעניין הולכי הרגל, הנושא של הולכי רגל חייבים לעבור על הכביש כי זה טוב ומופרד זה רע, עם כל הכבוד זו לא תיאוריה מקובלת ונפוצה כל כך בעולם. עיריית תל אביב עצמה עשתה את המנהרה בקרליבך, עכשיו העירייה תשקול הפיכה של המנהרה וחזרה למצב הקודם, אתמול השקעתם כל כך הרבה כסף בשביל שהולך הרגל יהיה חופשי. המטר שמונים הזה לכיכר התרים לא חשבת שזה בעיה והיו לי ויכוחים על התוכנית הזאת. היסטורית, תל אביב זו עיר שירדה עם רכס הכורכר שלה עד למלון שרתון. המבנה הגיאולוגי של תל אביב הוא מבנה של עלייה וירידה בקטעים האלה של הרחובות, מצחיק שמישהו מדבר ברוח גדס. לעניין ספירות הולכי רגל, אין לי את האמצעים עשיתי זאת לבד ולכן לא הבאתי את המספרים. בבחינה כללית בדקתי את אלנבי לפני ואחרי השיפוץ, נורדאו וארלוזורוב. היקף הולכי הרגל משד' בן גוריון לאתרים בשבת יפה ואביבית היא פי ארבע מאלנבי אחרי השיפוץ ולמעלה מפי עשרה מרח' נורדאו וארלוזורוב המעבר היום הוא בלתי אפשרי. בצומת של גורדון והירקון אנשים ייהרגו בשבת. פניתי לפלדמן שהיה גאון בתכנון תחבורה עירונית ואמר שאין אפשרות להגדיל בשום אופן לאורך רח' הירקון את פאזת הולכי הרגל למעבר, בגלל קיבולת הכביש. הציר היחיד היום צפון-דרום בתל

אביב, זה ציר הירקון. מדרך בגין עד הירקון כי אבן גבירול הפסיק ויפסיק בעתיד לתפקד במתכונת הנוכחית שלו, בן יהודה לגמרי הפסיק לתפקד, שהיה הציר החשוב ביותר דרום-צפון, דיזינגוף המובן שלא רלוונטי במשחק הזה, זה הרחוב היחיד. עכשיו, לפחות צריך היה לעשות איזשהו תזכיר תנועה, שמדבר על ההשלכות של הפרויקט הזה.

הפרויקט הזה יסגור את הרחוב שלוש, ארבע, אולי חמש שנים. יחפרו שם, הריסה של הבניינים הקיימים, המורכבות של הפתרון, זה היה חייב להיות דבר שיחשבו עליו. היו חייבים לעשות בדיקת מקרו ולהפקיד נספח שלביות, שמראה שבמשך אותם שנים, איפה ייסעו אנשים בתל אביב. אי אפשר להגיד, אנחנו בעד הולכי רגל ורכב

לא יעבור בתל אביב.

ליאור שפירא: מה אתה אומר שבתקופת הבנייה לא יהיה מעבר?

ברוך יוסקוביץ': בוודאי! זה ציר יחיד צפון דרום.

ליאור שפירא: אבל אמרו שידאגו לכך

ברוך יוסקוביץ': תראה

ראובן לדיאנסקי: הוא שואל מה החלופה לציר הירקון?

ליאור שפירא: אתה לא חושב שאפשר לעשות חלופה? לדוגמא דרך הירקון הקטן לתקופה הזו?

מאיה נורי: דרך מרכזית לא צריכה להיות צמוד לים

ברוך יוסקוביץ': אתם לא יכולים לקחת אחריות כוועדה על האמירה יהיה טוב. אתם צריכים לראות במיקרו, במגרש המזרחי של הבניין הקטן, 50 אחוז מהתנועה מדרום ותצא לצפון נכון להיום, היא נכנסת במרכז הכביש, מצפון נכנסת בנתיבי השתזרות ימיניים, יש מספיק נתיבים, אין בעיה פה אתם מכפילים את הכיף התנועה לפחות, אבל אתם מצרים את זה לשני נתיבים, ופה כולם יעשו קיווינג בפנייה ימינה וביציאה כאשר כאן נמצאת השדרה,

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

עכשיו תחשבו על הלהט שנוסע מהר בשדרות ברחוב הירקון הוא מהר בפנייה ימינית ופה פתאום עומדת לו שיירה של מכוניות נכנסות או של מכוניות יוצאות, מה יקרה פה? זאת תהיה סביבת הולכי רגל שהם ילכו פה והכל יהיה טוב ויפה וכולם ילכו לשפת הים, איזה מין פתרון זה? נעשתה פה עבודה של בדיקה סביבתית לעילה ולעילה, עבודה מעולה.

ליאור שפירא: נצא להפסקה, לאחר מכן תוכל להשלים את דברייך.

ברוך יוסקוביץ': לנושא סביבה, על פי הוראות תוכנית המתאר חוות הדעת הסביבתית צריכה להיות מוצגת לוועדה, והיא צריכה לדון בה. לא מספיק שיש חוות דעת סביבתית ועושים וי. גם אם זו חוות דעת באיכות מעולה, לגבי תנאי רוח, אותרו נקודות עם רוחות חזקות, הוצגו פתרונות בתוכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. אין פתרונות לבעיות הקשות שהרוח מייצרת באזור. לעניין השמש הקו האדום הדק מאוד, מראה את הצל ב-21 בדצמבר מתשע בבוקר עד שלוש אחרי הצהריים כל אזור בריכת גורדון, המקטע הדרומי של גן העצמאות, בימים שאנשים משועים לקצת שמש, או לשחות בשמש בבריכה, יש צל. שני הבניינים האלה יטילו צל. יותר חמור זה נושא הרוחות, בדרך כלל ממעיטים מאוד בנושא הרוחות. בשנים האחרונות, כל החלונות בכניסה של מה שהיה מלון באזל, נקרא היום מלון בי, התרסקו בשני אירועים של רוחות חזקות מאוד. יש שני בניינים חדשים ברחוב הירקון, אחד מהם עדיין לא אוכלס, והשני אוכלס לפני שלוש-ארבע שנים. בשניהם יש פיגומים, ומחליפים את כל מעקות הזכוכית, מכיוון שבחורף שעבר, מעקות הזכוכית של אחד הבניינים התרסקו מהרוח. הזה מוגדר כמצב מסוכן, מעל 20 מטר בשנייה, אתם יוצרים פה מצב שמבחינת הגדרה של היועץ הסביבתי שלכם, הוא מסוכן להולכי רגל. אנשים עפים פה ברוח. זה מצב קטסטרופלי. נאמר שניתנו פתרונות, הם ניתנו רק לאזור הפנימי של הפרויקט שבו יעשו פרגולות, בעתיד זה ייפול על העירייה, כי הפתרון הזה הוא כבר מחוץ לקו הכחול. זה נושא שאי אפשר להתעלם ממנו, חייבים לפתור אותו. כמתכנן עירוני, מה היה נכון, בראייה של הטענה שלי, מה הזכויות האמתיות שיש לנו, כולל העברת הזכויות מתת הקרקע, זה מגדל אחד, פחות או יותר במגרש, בתחום המגרש, שקיים היום מלון מרינה. שם זה צריך להיות המקום, בלי הבניין הדרומי. הוא צריך להיות מבוסס על סכמה של כל שטחי הקרקע, הסחירים, שזה קרוב ל-4,600 מטר, בנוסף, הפיצוי לערכתי כ-2,600 מטר בנוי, אתם תחליטו שהוא 3,000 מטר שטח בנוי, עוד שטח בנוי. מבחינתי שהרחק יהיה 6 אבל שזה יהיה בניין אחד, זה מספיק זכויות

אלון מטוס: הטענה המרכזית של "לא למגדלים" וחוזרת על עצמה, שכיכר אתרים צריך להבין אותה כמו שצ"פ, טוענים ומוסיפים שטח ציבורי. על העניין הזה אין מחלוקת, כיכר אתרים היא מקום ציבורי. הוויכוח הוא לעניין שטוענים שלא רק שהיא ציבורית, אלא שהיא שצ"פ, ולכן המעמד שלה הוא שונה. יש לזה כל מיני משמעויות, גם בחישוב זכויות הבנייה, באופן שבו הוועדה צריכה להתייחס אליו, אבל זאת טעות ולא ניתן לראות אותה כשצ"פ. הכיכר הזאתי, היא, כפי שראינו בתוכנית שקבעה את השטח שלה, היא כיכר וטיילת, זה הייעוד. ייעוד, לפי החוק, הוא נקבע כייעוד בתוכנית סטטוטורית, ומעולם הייעוד של כיכר אתרים לא נקבע כשצ"פ. הכיכר גם אם היא ציבורית, שצ"פ היא לא. היא לא נקבעה כך בתוכנית, סטטוטורית, וזה לא הייעוד שנקבע לה. התוכנית המאושרת הייתה יכולה להגדיר את הכיכר כשצ"פ, יש ייעוד קרקע שצ"פ בתוכנית עצמה, בתכנית 1211 ב', וגם באלה שקדמו לה. קיים ייעוד קרקע כזה ולכן אי אפשר לטעון שהיא לא נקבעה כשצ"פ, זה אמנם קדם להוראות מבת בעניין הזה, אבל האפשרות הייתה קיימת, וזה לא נקבע ככה. עוד טענו כאן שמתוקף הוראות התכנית, התכוונו שהיא תהיה כשצ"פ. הטענות האלה מבוססות על זה שיש הוראת הפקעה המאפשרת לרשות המקומית להפקיע את הכיכר. ההוראה מאפשרת אך לא מחייבת. לרשות יש אפשרות לבחור את הדרך שהיא מוצאת לנכון, לרשום את השטח הציבורי על שמה. שטחים ציבוריים יש מכל מיני סוגים. יש שטחים ציבוריים ביעודים שונים, לאו דווקא ביעוד שצ"פ. יש שטחים ציבוריים שיש עליהם בעלויות כאלה או אחרות, בין אם הן פרטיות, יש שטחים ציבוריים שהשימוש הציבורי בהם מובטח שהם פרטיים, הדבר הזה קיים, קיים בעיר, קיים גם בתוכנית המתאר. גם כיכרות, סימבול הכיכר שמופיע בתוכנית המתאר, יש מקומות בתוכנית המתאר שהוא מופיע על יעוד מסחרי, יש מקומות שבהם מופיע בשטחים פרטיים. שטחים ציבוריים הם לאו דווקא שצ"פ. הוראת ההפקעה, כאמור, לא משנה את זה. הוסבר בדראפט, ההפקעה הזו לא נעשתה מהרבה סיבות חלקן טמונות בתוכנית עצמה. התוכנית קבעה את היעודים במפלסים וקבעה במפלסים שמתחת למפלס הכיכר גם ייעודים מסחריים. התוכנית קבעה יעודים מסחריים, לכן הקרקע כולה היא לא ציבורית, ולכן גם הדרך הנכונה הייתה דאז, לרשום כהצמדה. מעמד הכיכר היא שטח שמוצמד ליחידה בבעלות העירייה.

ציפי ברנד: אתה עושה פה ערבוב בתשובה בין סוגיית הבעלות של הכיכר לבין סוגיית הייעוד של הכיכר הייעוד של הכיכר היא לייעוד בשימוש ציבורי

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה לדייק. קראתי את ההתנגדויות ושמעתי את המתנגדים, ובסוף אף אחד לא התמודד עם הוראות התוכניות, כולם פונים לתשריט, כולם רואים צבע תכלת כולם אומרים מדרכה, אבל במהות הם אומרים זה צריך להיות שצ"פ. אין התמודדות עם העובדה שתוכניות זה חיקוק, וחיקוק צריך לקרוא ולפרש. כשמתחילים תוכנית, יש לה תקנון, יש לה הוראות. בתשריט אלון הציג בתחילת דבריו קטעים מהתשריט הייעוד של כיכר הוא ייעוד במפלס העליון. כי התוכנית הזאת, ככה תכננו אותה, זה במפלסים, היא בנויה ממפלסים, ויש פה מפלס שבה התוכנית ואמרה, אני רוצה שבמפלס העליון זה יהיה לציבור הרחב, לכן היא צבעה את זה בצבע של מדרכת תכלת או כיכר. אבל מתחת למפלס הזה יש שטחים סחירים, יש שטחים בנויים. בתשריט כתוב את האות

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

א', מלונאות קרלטון, האות ב', מגרש מיוחד מלון מרינה, האות ג', אזור מסחרי, מבנה הפטריות, האות ד', גם מבנה מסחרי, מבנה הקולוסיאום. זה אירוע תכנוני אחד, ואף אחד לא מתייחס לאירוע הזה. מסתכלים על הצבע התכלת ואומרים, זה שטח ציבורי, זה צריך להיות של הציבור, ולכן כל האירוע הזה הוא ציבורי. זה לא נכון במהות, שלא נדבר על העובדה שבתקנון יש כמובן את כל שטחי הבנייה ואת כל הוראות השימושים וכו' **ציפי ברנד**: בתסריט שמונח לפנינו, מתחת יש חניון ציבורי, שהוא חניון עירוני, אז לכאורה יכולת לבוא ולגזור מזה שצ"פ

הראלה אברהם אוזן: אני מדברת על המצב הנכנס, אחר כך נדבר על התכנון. במצב הנכנס אי אפשר לבוא ולומר שה-11 דונם הם שטח ציבורי, המפלס העליון הוא מיועד לציבור, על זה אין מחלוקת. המפלס העליון, הציבור הרחב ילך בו

ציפי ברנד: יש את שאלת גזירת הזכויות, יש לנו חניון ציבורי מתחת, למה לא באנו וגורנו מעליו את השצ"פ? זו סוגיה שמרתיעה שבעצם אנחנו שמים בין שני מגדלים את השפ"פ, אנחנו יודעים שיהיה קושי, שעלול להיווצר קושי לציבור, לשימושים בים, לתושבי העיר. אנחנו הופכים שטח עירוני. לכולם יש את הרצון ואת החזון, ואני אומרת את זה מתוך אחת שנמצאת במאבק הזה כבר שבע שנים. התוכנית היום הרבה יותר טובה, בזכות המאבק של התושבים והקשב של העירייה. התוכנית היום שעומדת לפתחנו היא יותר טובה ממה שעמד קודם, אבל עדיין צריך לבוא ולראות איך אנחנו מבטיחים את הסיטואציה, שמבחינתי לפחות היא לא מקובלת, היא לא נסבלת, אני לא חברת ועדה, אין לי פה את זכות הצבעה, אבל שבסופו של דבר ייתן לנו שפ"פ, שנמצא בסמיכות כל כך קרובה לים, ואנחנו עתידים אולי למצוא את עצמנו בעימות מול אותם יזמים או אותם זכיינים כעירייה, או שאנחנו נדרשים בסוף לשלם הרבה יותר ממה שאנחנו היינו אמורים לשלם, וכי אנחנו בעצם על הקופה הציבורית, והאינטרס שלנו הוא אינטרס עירוני, קודם כל, לאפשר את המעבר, וקודם כל, לאפשר את השטח הזה, שיהיה שמיש. אני חושבת שהאחריות שמוטלת על כתפיו, כנבחר ציבור, היא הרבה יותר גדולה פה היום. שיש לנו מונח לנו שפ"פ ליד הים, ואנחנו יודעים שזה בנקודה אולי אסטרטגית ביותר היום שיש לעיר תל אביב יפו, יש לנו אחריות כעיריית תל אביב לבוא ולשמור על הגישה ועל התושבים, ועל הערך, על האינטרס הציבורי, הרבה יותר ממה שעוד אולי היה לנו, קודם לכן, שזה היה רשום בבעלותנו, ויכולנו לעשות כל מה שאנחנו רוצים. חשוב לי שתדגישו פה קודם, דבר שנאמר ממש בתחילת הדיון, את כל הסוגיה שאתם העליתם פה, כדי שנבין אותה נכון אם נכון, שלהצמדה, מה המשמעות של המוצר הזה, שבעצם שמעתי פה לראשונה, שאתם מדברים על שפ"פ מוצמד, למבנים הציבוריים העירוניים. מה זה אותו מוצר שאנחנו מדברים עליו? מה זה אומר מבחינתנו כתושבי העיר, מה הזכויות שלנו?

הראלה אברהם אוזן: אחזור על הנקודה המשפטית התכנונית של המצב הנכנס. חלק לא מבוטל מהטענות שניתנו פה אמרו, זה לא בסמכותכם אתם חורגים מהסמכות שניתנה לכם, לקחתם שטחים שמיועדים לציבור, והקטנתם אותם בניגוד ל-5000 וכו', אם אנחנו מבינים שהמצב התכנוני הנכנס, תכנוני משפטי הנכנס הוא כזה, שאין פה קרקע שמיועדת לציבור, יש מפלס שהוא מפלס אחד שפתוח לשמיים, שהוא המפלס הציבורי, והיתר הוא אירוע תכנוני מורכב שיש בו שטחים סחירים וכו' בהבנה שזה מצב התכנון שלנו, זו הייתה אמירה של התכנון ושל מהנדס העיר ושל גורמי המקצוע, מהיום הראשון בדיונים שהיינו בולחוף ובמועצה הארצית, אנחנו נדאג שהתוכנית במצב החדש לא תיתן פחות שטחים לציבור פתוחים לשמיים. השטחים האלה לא ייפלו מהאיכות שלהם מהשטחים שהיו במצב הנכנס. לשאלתך בנוגע לסוגיה של ההצמדה, התוכניות אפשרו לעירייה להפקיע, אני פותחת סוגריים וסוגרת אותם, לפי החוק בשעתו לא היה ניתן לבצע ההפקעה כזאת. העירייה פתרה את הסוגיה על ידי הצמדה. מה זה הצמדה? זה לקחת שטח שהוא צריך להיות של כולם, חלק מהרכוש משותף, להוציא אותו מהרכוש המשותף ולקחת את זה אליי. ולכן היה פה אחד הדוברים שאמר, ה-22 אלף מטר האלה, הם בבעלות העירייה, הצמודים. כשהצמדנו את השטח הוא בבעלותינו. בתוכנית הזו יש הסכמה, צריך הסכמה, אי אפשר לעשות זאת ללא הסכמה, יש כאן הסכמה של היום, את אותו שטח של שפ"פ, לתת לעירייה. בתוכנית הזאת יהיו שטחים בבעלותה, שטחים בנויים בבעלותה. היום מסכים שכל השפ"פ, שגם ככה את, העירייה, הולכת לתחזק, וגם ככה יהיו שם הוראות, כל ההוראות האלה שמבחינת הציבור המשתמש. הוא לא יודע מה שלו מתחת לקרקע, מה שמעניין אותו זה מה הוא יכול לעשות שם, זה יהיה של הציבור. נוכל לרשום את זה, נצמיד את כל השטח הזה, נוציא את זה מהרכוש המשותף, זה ממש מביא אותנו למצב הנוכחי. זה המצב שלנו. במצב הנכנס אנחנו בעלים של שטח מוצמד ואנחנו נהיה גם במצב החדש כבעלים של השטח הזה.

מיטל להבי: מהות הוויכוח מה המעמד של השצ"פ? האם הוא כיכר? האם הוא דרכים? האם הוא טיילת? אם נלך לשיטתך ונגדיר את השטח ככיכר, נניח כיכר דיזינגוף, מחר מי שרוצה לבנות סביב כיכר דיזינגוף, עיריית תל אביב מצרף את השטח של כיכר דיזינגוף, לשטחים הבנויים של יזם שרוצה להרים משוה בכיכר דיזינגוף. אני מתווכחת עם האמירה שלשטח הזה אין ערך, שהוא ערך מוקנה כשמסתכלים על טבלת איחוד וחלוקה, אין שום מילה ושום תזכורת לשטח הזה. אין חולק שהוא שימש לשימוש ציבורי, יש חולק אם הוא מוגדר שצ"פ, כי יש אומרים שלפני מבאת 2008, עוד לא הגדירו שצ"פים כמו שמגדירים. נצא מתוך הנחה שמגדירים אותו ככיכר, גם כיכר שמצטרפת לתוכנית בניין עיר, יש ערך. יש לה גם ערך באיחוד ובחלוקה. לפעמים אני רואה כשאנו נכנסים לתחום קו כחול, כביש, או מדרכה, וגוזרים מזה זכויות באיחוד ובחלוקה.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

הראלה אברהם אוזן : יש טעות בנקודת המוצא שלך, כשעירייה היא בעלת שטח ציבורי, היא לא גוזרת ממנו זכויות מעל הקו. כל השטחים הם מתחת לקו, אי אפשר לקחת את הכיכר, שאנו הבעלים שלה, מעל הקרקע ומתחת לקרקע, כיכר אמיתית, לא כיכר הזאת. כיכר שמתחת היא שלי. ואין שם כלום, הכל ציבורי. להכניס אותו לתוכנית עם איזשהו יום ולגזור ממנו זכויות בנייה סחירות, אין דבר כזה.

מיטל להבי : אבל למה הכיכר מקנה לו זכויות? כי מה שאנחנו גוזרים לו 80 אלף מטר זכויות, ולא 20 אלף זה בגלל שאנחנו לא מקנים שום ערך לברוטו שמוסיפה כיכר לשטח.

הראלה אברהם אוזן : יש פה נקודה שהיא במחלוקת. אני לא מצליחה לשכנע בזה, וזה בסדר גמור. ההסבר הזה ניתן לולחוף.

מיטל להבי : הולחוף לא השתכנעה.

הראלה אברהם אוזן : הולחוף אמר שהוא לא מתעסק בזה

ליאור שפירא : טענת אם מצרפים כיכר ציבורי, זה נותן שטח נוסף בבנייה, והשטח לא מופיע. מה חסר לך בתיאוריות?

מיטל להבי : הזכויות נגזרות מהברוטו שכוללות את הכיכר מה שמקנה את ה-80 אלף מטר ליום, זה גם השטח של הכיכר, הוא נספר. לכיכר יש ערך שהיא מקנה זכויות. כיכר היא כמו שטח ציבורי **ראובן לדיאנסקי :** אם כולה הייתה ציבורית זה לא היה מקנה לו זכויות עיקריות.

ליאור שפירא : כיכר דיזינגוף כנראה לא היה מקנה זכויות. לדוגמה שלך לקולנוע אסתר לצרף את כיכר דיזינגוף ולבנות שם מגדל, זה לא יקנה זכויות, כי כיכר דיזינגוף לא מוסיף. במקרה כאן, לטענת היועצת המשפטית, בגלל שהוא שפ"פ. הוא שטח שהוא צמוד, הוא שטח שלנו, ולכן הוא כן מוסיף זכויות, זה ההבדל.

מיטל להבי : אם הוא שטח צמוד והוא שטח שלנו, אז למה הוא לא מופיע בערכים של הקניית הזכויות?

הראלה אברהם אוזן : מכיוון שהשטח מוצמד, ולפי תקן 15 לא מתייחסים לשטחי הצמדה. התכנית רואה בעין מה השטח הפתוח ונותנת אותו במצב היוצא, באיכויות יותר טובות. אנו צריכים לדאוג לציבור. זו החובה שלנו. צריך לדאוג לשטחי הציבור, אסור לנו להפחית אותם. אבל השטח כאן הוא לא שטח ציבורי, במובן הזה של ייעוד קרקע ציבורי, שצ"פ, הוא לא, מתחת, הוא כיכר, או טיילת, או מדרכה. מפלס כיכר, מפלס טיילת, מפלס מדרכה, מתחתיו יש שטחים בבעלות פרטית, לכן אי אפשר. כולם מתעלמים מהפיל שבחדר.

ליאור שפירא : עשרים ומשהו אלף אולי יותר מוצמדים לחנות אחת

מיטל להבי : הייתה לנו מניית זהב של וטו על כל מה שקורה בכיכר, וכל מה שעשינו זה כדי להצמיד את כל השטח הזה אלינו. היה לנו שבע מטר, שבעים מטר, לא משנה מה, בשביל להצמיד אלינו את הכיכר **אלון מטוס :** אני אציג את זה, מעבר לשאלת הטבלות,

מיטל להבי : אם אני הייתי בעלת יחידת דיור, והיה לי חלקים בשטח המשותף, הם לא היו שווים יותר?

אלון מטוס : אציג את הטבלה המסכמת של השטחים הציבוריים. זה שתי סוגיות שונות, מעט נפרדות, השטחים הפתוחים לשימוש הציבורי, והשטחים הציבוריים, שהם גם לפעמים במפלסים תחתונים. שאלת הערך הכלכלי את שואלת, איזה ערך כלכלי יש לזה? ואנחנו גם שואלים פה את שאלת היכולת לתת לציבור את השטח הפתוח.

מיטל להבי : אני לא מאמינה בשפ"פים. העליתי כבר ארבעה הצעות לסדר על הנושא של מיפוי, פיקוח, ואכיפה על שפ"פים. יש לנו היסטוריה. הערך של שפ"פ הוא לא כמו ערך של שצ"פ. נתקלתי גם בתופעה שכשהביאו את בניין

הספירלה של עזריאלי, וגזרנו לו זכויות, גזרנו לו גם זכויות מהשפ"פ שהיה לו בבעלותו. שפ"פ הוא גם דבר שמקנה זכויות בעתיד. בעוד 40 שנה יבוא היום הזה ויגיד, השפ"פ שלי, כל השטח הוא שלי ואני גוזר ממנו זכויות לתוכנית הבאה. שפ"פ בעיניי הוא דבר שאנחנו מתקשים לשמור עליו גם בטווח המיידי ובטח בטווח הארוך

אלון מטוס : כפי שהראלה הסבירה, הסטטוס, המצב, המעמד הציבורי של מפלס הכיכר היום, כשטח פתוח לשימוש הציבורי, הוא די דומה למצב של שפ"פ, זהה אפילו, אני נוהר פשוט עם הזהה, של הדקויות שאולי, אבל הוא זהה, למצב של שפ"פ עם זיקת הנאה, והצמדה

מיטל להבי : זה שפ"פ שלנו אז הזכויות ממנו הם שלנו

אלון מטוס : זאת ההתעקשות שמלווה את ההתנגדויות, שהכיכר הזו היא שצ"פ והקרקע היא בבעלות עירונית מלאה, והיעוד שלה הוא שצ"פ אין עוררין על זה שהמפלס הזה של הכיכר הוא ציבורי אבל הוא לא ביעוד שצ"פ. עוד טענות שעלו בגינם צריך להבין את הכיכר הזו כשצ"פ פקשו כאן את הדיונים שנערכו בזמנו בוולחוף ובעדת הערר בזמנו שהציבו קשיים או אמרו שמוצבים קשיים לעניינים האלה. אתייחס לשתי הטענות האלה - שני הדיונים האלה שנערכו בוולחוף ונערכו בוועדת הערר שבמועצה הארצית הם דיונים שעסקו באותו סעיף מתארי שביקש בזמנו להחריג את כיכר אתרים גם ברחק יותר גבוה וגם במספר קומות יותר גבוה ממה שניתן לאשר בשאר רצועת חופי מרכז העיר. זה סעיף עם היסטוריה- הוא הצטרף בהתנגדויות לתוכנית המתאר המופקדת, ואז טענו שהסעיף הזה לא עבר בוולחוף ולא אושר שאז כתוצאה מזה, שתוכנית כיכר אתרים שקודמה בזמנו, שהיא גנוזה בכלל זאת לא התוכנית שעליה אנחנו מדברים, רצתה לעשות שימוש בסעיף הזה. אז זה הגיע לאותם דיונים בוולחוף. כלומר הדיונים שם בכלל עסקו בסעיף מתארי הם לא עסקו בתוכנית ספציפית. שתי המסקנות של שני הדיונים האלה, היו שלא ניתן לקבוע את התשובות לשאלות האלה של גזירת זכויות הבנייה והמעמד הסטטוטורי של הכיכר כי אין תכנון מפורט וכי הדברים לא נבחנו בצורה מעמיקה. פה אנו באים עם תשובות מפורטות, הסמכות פה היא לא סמכות הולחוף, הסמכות היא סמכות מקומית ואנחנו מגיעים פה לוועדה עם כל התשובות עונים על כל השאלות בהקשרים של הסמכות המשפטית, של המעמד המשפטי ושל התמורות ושל התוצאה התכנונית ולמעשה מי שצריך

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

לשקול את הדברים זה הוועדה המקומית. שתי ההפניות לאותם סיכומי ולחוף בוועדת ערר לא רלוונטים אלינו והם לא קבעו שום דבר שנוגע לטענה שהכיכר היא שטח ציבורי פתוח לפי ייעוד ומשכך אי אפשר לחשב ממנו זכויות בניה. היות והשטח הזה ציבורי ראוי שיינתן לו מענה, של הכיכר על המעמד שלה, מפלס כחלק ממבנה מורכב שיש בו גם שימושים מסחריים ושהוא במעמד נכסי, מוצמד לנכס של העירייה. במאמר מוסגר, גם למעשה תוכנית המתאר מעניקה לוועדה המקומית סמכות לקבוע בתוכנית, צמצום של שצ"פ אם יינתן לו שטח חלופי דומה. מכל הזוויות שמסתכלים על הוועדה בסופו של דבר להסתכל על התוצאה של השטח הציבורי שמתקבל ולקבל את החלטתה, האם הוא ראוי. לטענתנו הוא ראוי. ובהמשך גם אסביר למה גם מבחינת היקף השטחים, שזה גם כן מעסיק כאן את חברי הוועדה, התוכנית המוצעת לא נופלת מהיקף השטחים שהמצב הקיים מקיים. אחת מטרת התוכנית היא לבטל את שיקוע הכביש. אנחנו טוענים וטוענים ועומדים מאחורי הטיעון הזה, ששיקוע הכביש מייצר הרבה מאוד הפרדות, מפרדות, הוא חוצץ את המרחב העירוני, הוא הופך את המרחב העירוני ללא נגיש, הוא אמנם מאפשר מעבר הפרדה המפלסית מאפשרת מעבר הולכי רגל מעל הכביש, אבל מעבר עם כל הכבוד הוא מעבר שהוא לא נגיש, הוא לא נוח, והאיכויות שלו מאוד מוגבלות.

אלחנן זבולון: הבעלות על השפ"פ, שאנחנו אומרים שהוא מוצמד, זאת אומרת שהבעלות היא של העירייה?
מאיה נורי: בניגוד למה שקורה ברוטשילד פה השפ"פ של העירייה
הראלה אברהם און: שפ"פ זה שטח פרטי פתוח. הגדרה של המבא"ת. לפני כן לא הייתה את ההגדרה הזאת. הרעיון הוא, ואנחנו בכל התוכניות שאתם מאשרים, השטחים הפתוחים שהבעלים שלהם הם בעלים פרטיים, הם נקראים שפ"פ. וגם בתוכנית הזו תוכנן פה שפ"פ, בזמן ההפקדה אתם ביקשנתם שתהיה שם זיקת הנאה למעבר לשהייה וגם לפעילות לציבור. מאחר והשפ"פ הזה מתוכנן בצורה רציפה, עם הכיכר הציבורי שלנו, שזה כן יהיה בבעלותנו, עם כל השטחים. במסגרת הדיון הזה היזם מסכים שבעת רישום הבית המשותף, השפ"פ גם יוצמד לעירייה. כשהוא יוצמד, זה אומר שהיא תהיה הבעלים שלו.

אלי לוי: היא תהיה אחראית עליו גם.
ראובן לדיאנסקי: הוא יגזור את הזכויות משטח השפ"פ, ואחרי שהוא יקבל זכויות לשטחים עיקריים, אז הוא יודיע? וזה יהיה בהסכם ובשינוי בעלות על השפ"פ?
אלי לוי: גם השטחים הציבוריים היום רשומים במסגרת תת חלקה שבע של החנות והם מוצמדים אליה. מדובר בשטחים שהם באים בשכבות. זה לא שהוא שטח אמיתי, למעלה עד למטה. עיריית תל אביב, במהלך השנים, הגענו להבנה שיש בעיה עם שפ"פים משמעותיים בפרויקטים גדולים. ברוב הפרויקטים אנחנו חותמים, בעיקר שהם משמעותיים והם בחזית לרחובות, מחתימים את היזמים על הסכם שבו העירייה תתחזק את אותו שטח
מיטל להבי: אנחנו לא מדברים על האחזקה, אנחנו מדברים על הבעלות.
ראובן לדיאנסקי: אתה מתחזק מקבל כסף על עשר או עשרים שנה?

אלי לוי: נכון
ליאור שפירא: אומרים לזים, תביא את השטח אלינו בבעלותנו, אנו מרוקנים את הזכויות חלק הוא מקבל חלק אנחנו ואחרי שהוא נתן את השטח, אותנו מעניין השטח הציבורי, פלוס הזכויות, את אומרת, אבל השטח שלנו, בשביל מה צריך אותו? הוא נתן לנו אותו,
רועי אלקבץ: זו הפרשנות היום, ה-13 נובמבר, של עיריית תל אביב, זו הפרשנות של היום. אפשר לדבר על זה עוד שנים. זה עוד יגיע לבית המשפט. יש עניין קנייני כבד מאוד על הפרק, בסוף יש את החלטת העירייה או הפרשנות של העירייה, נכון לעכשיו ועל זה נצביע להתחיל לריב על זה אפשר גם שנים, יש כאן עניין של פרשנות אמיתית. לקחת משהו ציבורי שנייה ולעשות לו סוג של שינוי, לשפ"פ או לעשות לו סוג של תרגום של הזכויות, זה דבר שהוא נתון לו במחלוקת. זה בסדר שהיום נגיד, את עמדת העירייה, הייעוץ המשפטי, וכולנו כאן, גורם התכנון וכו' אבל צריך להגיד אנחנו יודעים שיש כאן משהו שהוא לא נקבע לבית המשפט העליון או לא בחוק. יש כאן עניין של פרשנות שלנו, נכון לעכשיו.

ראובן לדיאנסקי: הבנתי, שהשפ"פ יהפוך להיות בבעלות העירייה, מתרוקן מזכויות, היזם יעביר אותו לבעלות העירייה. מה מונע מאתנו לעשות שינוי ייעוד, ואחרי שהוא מעביר אותו אלינו, להפוך אותו לשצ"פ? אנחנו משיגים את העיקרון שכולם מדברים עליו

מאיה נורי: לפני שמעבירים את השפ"פ לבעלותנו, כמה אחוז מכל הכיכר, למעלה למטה, בין כל המפלסים, כמה אחוז הוא היום בבעלותנו?

הראלה אברהם און: בהצמדה לחלקה 77, שהחלקה היא בבעלות העירייה זה חנות, יש הצמדה של כ-22 אלף מטר, מתוכם 11 אלף מטר זה מתחת לשמיים, במפלס השמיים, ועוד 11 אלף מטר בכל מיני מפלסים מקוטעים, במפלסים השונים.

מאיה נורי: כמה זה באחוז מכל השטח שם?
הראלה אברהם און: את לא יכולה לחשב, זה לא מתמטיקה, אם את רוצה לחשב את זה באחוז את צריכה לקחת את כל השטחים הבנויים כי זה מפלסים את לא יכולה לתרגם את זה. את משווה תפוחים לתפוזים
אורלי אראל: אפשר לעשות תב"ע שתהפוך את השפ"פ לשצ"פ בעתיד

ליאור שפירא: אבל קודם צריך לקחת את זה אלינו בכדי לעשות את זה, כרגע אנחנו לא החלטנו את זה
ראובן לדיאנסקי: אני לא אומר כרגע לקבל את ההתנגדויות, אם אנחנו הולכים עם עמדת הצוות המקצועי, ויש לנו פתרון אחר כך, שבהמשך הדרך אנחנו משיגים את העיקרון, לא את המאבק הפוליטי או הציבורי או התכנוני
ליאור שפירא: אפשר להוסיף שעמדת הוועדה שבעתיד רצוי להפוך את זה לשצ"פ

מלי פולישוק: נאמר שיעוד השטח, הוא במפלסים. יש מסחרי למטה, ולמעלה, הגדרת את זה כמפלס עליון יעוד ציבורי, הכיכר. האם זה הגדרה של שצ"פ? הلمעלה

הראלה אברהם און: לא, מכיוון שבאותה תוכנית יש שצ"פ במקום אחר
מלי פולישוק: אבל נאמר שהיעודים הם שונים לפי שכבות, ושלאפשר להפקיע בתלת מימד, השאלה אם נאמר שלמטה זה שכיר ומסחרי ולמעלה זה הכיכר ציבורית. אז למה זה לא יכול להישאר ציבורי? למה צריך לשנות את היעוד לשפ"פ?

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

הראלה אברהם אוזן : אנחנו הורסים את הכיכר, יש פה שיח בין מצב נכנס למצב יוצא. השפ"פ זה במצב היוצא, זה במצב החדש. אם אנחנו מדברים על המצב הנכנס. במצב הנכנס, במפלס העליון שפונה לשמיים, הוא צבוע בצבע תכלת, כתוב במקרא, כיכר עירונית/ מדרכה. זה לא שצ"פ, כשהתוכנית רצתה לקבוע שצ"פ היא קבעה את זה **אלון מטוס:** שטח ציבורי הוא לא בהכרח שצ"פ. השטח הציבורי ראוי שיוחזר בתוכנית עתידית בצורה כזאת או אחרת אבל באיזשהו יחס למצבו האמיתי לא כשצ"פ אלא כמפלס בעל איכויות ציבוריות. היחס בין השטח הציבורי השטח הפתוח שקיים היום לעומת המצב שהתקבל במצב היוצא זה מה שהוועדה כאן צריכה לשפוט. האם היא מסופקת מהתוצאה הציבורית שהתוכנית הזו מביאה. במצב הקיים שיקוע הכביש על המשמעותיות שלו, המשמעות המרחביות שלו, למרחב העירוני, על ההשפעות השליליות. ובמצב המוצע התוצאה שבסופו של דבר אנחנו רואים מבחינת האופן שבו המרחב העירוני עובד. הסברתי שכן, ההפרדה המפלסית מאפשרת מעבר וחצייה של הולכי רגל ללא חציית כביש אבל הדבר הזה, לא באיכויות האידיאליות של מעבר כזה. כאמור, צריך לעלות למפלס העליון, צריך לחצות שטח כיכר. אגב, השטח כיכר הוא מאוד רחב, מדברים על הנוף. הנוף נשקף ממנה רק בקצה המערבי וכמובן לרדת את גרמי המדרגות, שלושה גרמי המדרגות בקצה שלה. במצב המוצע האיחוי שהתוכנית הזאת מציעה למרחב הציבורי, לא רק במעבר, אלא בכל אותם 600 מטר שהראינו לאורך השיקוע, האיחוי של המרחב הוא בעל משמעות אדירה גם להולכי הרגל, גם לכל המרחב העירוני אנחנו מתייחסים לרחוב, הוא אגב מופיע בתוכנית המתאר גם תחת הכותרת של חלק מהשטחים הציבוריים רחוב עירוני הוא שטח ציבורי, אנחנו מתייחסים למדרכות לאורכו כשטח שמשרת את הציבור ושטח שהציבור נמצא בו לא מעט זמן וככה אנחנו משתדלים גם לטפל במדרכות האלה כל המרחב הזה יאוחה והמשמעות גם מבחינת הפיתוח העירוני שיהיה לדבר הזה מעבר לטיפול במרחב הציבורי, הפיתוח העירוני, המקום הזה יתפקד הרבה יותר טוב לכשהוא זה בעל ערך מאוד חשוב מבחינת הטיפול במרחב שהתוכנית הזאת מעניקה, אנחנו יכולים לראות כאן מבט של המצב הקיים היום מכיוון דרום וזה במצב המוצע רחוב עירוני כמו שאנחנו מכירים אותו במקומות אחרים כפי שהתוכנית מציעה במבט מכיוון דרום כנ"ל מכיוון צפון, אנחנו מכירים את השיקוע הזה, אנחנו מכירים את הפעילות שאין שם לעומת מצב שבו הרחוב והמרחב הציבורי יתפקד באופן נורמלי, ופעילות ציבורית והמרחב הציבורי יוכל להתקיים בו. מעבר לכל אלה אנחנו פועלים תחת ההנחיה של תוכנית המתאר שהתוכנית בכיכר אתרים צריכה להבטיח את המעבר משדרות בן גוריון אל חוף הים וזה מה שהתוכנית הזאת עושה, האמת שהתוכנית הזאת, אני מטפל בתוכניות לאורך כל חוף הים, אין תוכנית שמממשת את ההנחיה המתארת הזאת כמו תוכנית כיכר אתרים. כל התוכניות עושות הרחבות כאלה או אחרות, אבל פה יש בעיה רצינית, כי כאמור, אמנם אפשר לעבור בלי לעבור כביש, אבל זה כרגע מה שרואים בקצה שדרות בן גוריון, המבט חסום והמעבר לא נגיש ומוגבל, כשהתוכנית מציעה במקום זה הורדה של מפלס הכיכר ורואים את חוף הים כבר מקצה שדרות בן גוריון במקום שבקצה שדרות בן גוריון יהיה את הכבש ואת ההפרדות האלה אנחנו יכולים לראות פה את ההפרדות האלה ככה השדרה נגמרת במקום זה השדרה תיגמר בכיכר עירונית, בגודל של כיכר סינמטק, לצידה מבנה מלון חדש עם שימושים מסחריים עם שטח נוסף פתוח לציבור סביבו בזיקת הנאה. ולאחרי הכיכר אכן יהיה אותו מעבר חצייה מוטת הליכה רגלית. המשמעות של מיתון תנועה באיזור הזה היא בעלת ערך לכל רצועת חוף הים לאורך כל חופי מרכז העיר והרברט סמואל.

ראובן לדיאנסקי: למה לא עושים מנהרה למעבר רכבים? תעשה את זה במפלס אחד

ציפי ברנד: הצעת לפני כמה שנים לעשות מנהרה, מה הייתה אז התשובה?

מאיה נורי: תוכל להתייחס גם לנושא השיפוע?

ליאור שפירא: למה במצב הזה לא לעשות שיקוע?

אלון מטוס: בחנו את זה במסגרת מסמך המדיניות. בעקבות שיתוף הציבור, נבחנו חלופות שונות לפתרון למרחב הזה של כיכר אתרים. אחד הפתרונות היה עדכון שיקוע מעט יותר ארוך, לא דובר אז על אפשרות שיהיה עד ליפו, אלא שישתמש בטופוגרפיה וייצא בהרברט סמואל למטה, אבל זה רלוונטי במקומות שבהם אוטוסטרדות עירוניות עוברות. במקום הזה, אנחנו פה במדיניות עירונית שמבקשת למתן תנועת רכב במרכז העיר, זאת המדיניות העירונית. אנחנו לא רוצים לאפשר ולהטיב ולהקל על רכב עובר שיעבור מצפון לדרום דרך חופי מרכז העיר, זאת לא המטרה שלנו. יש השקעה כספית גדולה בדבר כזה

ראובן לדיאנסקי: אתה המתכנן, לגבי הכסף אנחנו נחליט

ציפי ברנד: לאחר שלוקחים את בן יהודה לא נשארים לך צירי תנועה לרכב

מיטל להבי: לא בן יהודה לא דיזינגוף

ראובן לדיאנסקי: לא השתכנעת

אלון מטוס: מיתון התנועה זו מדיניות הוועדה המקומית.

ליאור שפירא: התשובה לשאלתו של ראובן היתה כי אנו רוצים להקטין את כלי הרכב ולכן מעבר חצייה עם רמזור ימתן את המהירות להבדיל מתעלה שתהיה אוטוסטרדה

אלון מטוס: וכי הפרדות מפלסיות, אנחנו יודעים, הן פוגעות במרחב הציבורי, במרחב העירוני, ברחובות, איפה שיש הפרדות מפלסיות היום, הרחובות לא פועלים, הם לא עובדים. אנחנו לא מעודדים הפרדות מפלסיות, בטח במרחבים העירוניים הרגישים שלנו לאורך חוף הים במרכז העיר

אורלי אראל: אם אפשר היה להוריד את הרכב לתת הקרקע בכל מקום זה טוב אבל באיזה שלב הוא צריך לרדת ולעלות ואז הפורטלים זה הפצע הגדול. לקחת ולומר שאת הפצע מכיכר דיזינגוף להוריד אותו דרומה או לעלות צפונה עדיין יוצרים פצע במקום אחר בעיר.

ציפי ברנד: אני בעד מיתון התנועה ועדיפות להולכי הרגל אבל כשמסתכלים על ציר החוף ומדברים על הקטנה מאוד משמעותית יידחס הרבה מאוד תנועה על ציר החוף. בסופו של דבר אנו נייצר את מה שקורה היום בוגרשוב, אני לא רוצה לראות את הפקק הבלתי נסבל שאי אפשר לעבור בו

אורלי אראל: בזכות הפקק הזה אנשים יפסיקו להשתמש ברכב הפרטי שלהם

אלון מטוס: אסביר את היחס בין המרחב הציבורי והשטח הפתוח שאנחנו מציעים פה ביחס לזה שקיים. היום מדובר בכיכר שצריך לטפס אליה, שהיא אומנם פתוחה ורחבה, עם האיכויות והמשמעותיות של זה, אבל הנוף נראה רק מהקצה המערבי שלה. למעשה הכיכר היא רחבה מאוד, תפקודית לא נראה שהיא מצליחה למלא את החלל הזה, אבל בטח שבמיקום שלה עם הנוף לים, היא לא מממשת את התפקיד שלה. ואז שלושת גרמי המדרגות האלה שהם

נדרשים כדי לייצר את המעבר להולכי הרגל. יש כאן באמת אנשים שחושבים שהמעבר הזה הוא בעל ערך מאוד מאוד גבוה? ובסוף המפגש עם הטיילת, מרחב ציבורי בעל רגישות מאוד מאוד גבוהה, פוגש את הדופן של החניון וזה המצב הקיים, לעומת המצב שמוצא כאן, פארק חופי לפי הייעוד, לפי השימושים, זה ציבורי לחלוטין. אנחנו מדברים פה על כיכר קודם כל ואז גן שיעור אל הים, פארק חופי. אחריי ידברו המתכננים והם יציגו בצורה מפורטת את הסוגיה הזו שהעלתה פה לגבי השיפועים ואת הפתרונות שניתנו בנספח הפיתוח, כי כל הפתרונות נמצאים שמה.

מיטל להבי: בהדמיה זה נראה שטוח

אלון מטוס: לא, זה לא שטוח, יש כאן שיפוע. שאנחנו אומרים כיכר, אנחנו חושבים על משהו מרוצף, אבל, הכיכר הזאת כמו שאנחנו מכירים אותה היום תהפוך לפארק חופי. -זה בעל ערך. -זה בעל ערך ציבורי אדיר במקום הזה, יותר גבוה מהתפקיד הציבורי שהכיכר היום מממשת. גן שיעור אל הים, שאפשר לשבת בו לכל אורכו, ולצפות אל הים. אנחנו מכירים מה קורה נניח בשיפוע הקטן הזה שמה, דרומית להילטון, רק שמה באיזה פיסת קרקע עם שיפוע, שם כל הציבור מתרכז. כאן יהיה פארק שיהיה מיועד לזה, שכאמור השיפועים בו, כפי שיוכח לכם עוד מעט, יאפשרו שזה לא יהיה מלא במעקות כמו בגן לונדון. בדפנות, במרכז הגן שני מעברים הנגישים גם לשביל אופניים במרכז וגם להולכי רגל, שיפוע בשיפוע נגיש, ואז בצדדים יהיה מעברים שכוללים מדרגות וייכללו דפנות פעילות, וגם המפגש עם הטיילת יתחבר בצורה טבעית למפלס החוף. לפירוט של הגבהים שצריך לרדת, נסתכל ביחד עם המתכננים בהמשך עם נספח הפיתוח. אם הוועדה צריכה לבחון אפשרות לשטח חלופי לשטח הציבורי הקיים, היא בוחנת אותו ביחס לאיכויות. האיכויות עולות לאין שיעור על האיכויות של השטח שקיים היום. בנוסף, התוכנית לא נופלת גם מהיקף השטחים הפתוחים ומהיקף השטחים הציבוריים שקיימים היום. מבחינת המצב המאושר, לגבי מפלס השטח הפתוח, בתחום איחוד וחלוקה יש 10.8 דונם של אותו שטח תכלת ויש גם קצת שטח דרכים ושצ"פ, מארנו שהוא נמצא שם בתוכנית המקורית, זאת אומרת סך הכל יש פה במפלס שפתוח לשמיים במצב המאושר סדר גודל של 11 ומשהו דונם. זה כולל המרפסות והמעברים שפתוחים לשמיים, כולל המרפסות שיש בירידה והמרפסות שיש בחזית, אבל לא מעברים שנמצאים מסביב למלון מרינה לא מעברים שנמצאים תחת הגג של מלון מרינה רק מה שפתוח לשמיים. במצב המוצע יש את אותם שטחים שאנחנו כאמור עכשיו גם ממליצים לוועדה להצמיד שזה אותו שטח שפי"פ בגודל של 4.8 דונם וגם יש פה שטח חלק מהמרפסת הזאת שכבר דיברנו על זה בהפקדה שהוא מוצמד לשימוש הציבורי זאת אומרת במעמד דומה למעמד של השטחים של הכיכר היום, שטחים מוצמדים בשימוש ציבורי, יש כ-5 דונם,

מיטל להבי: מה זה המרפסת, באיזה סעיף זה מופיע בתקנון?

אלון מטוס: אני לא זוכר באיזה סעיף, אולי תבדקו תוך כדי, אבל המרפסת הזו ניתנה פה, אני כבר טוען טענת המשך, אני אגיד כבר שבשיתוף הציבור היה חשוב לנו מאוד למקם את השטחים הציבוריים דווקא במגדל הזה שבוטל קצת החוצה ולהצמיד את המרפסת הזאת לשימוש הציבורי כי אנחנו אספנו בשיתוף הציבור את האיכויות שאנשים רואים כחשובות בכיכר כפי שהיא היום ואנשים דיברו על המבט הזה שנפתח דרומה, שמשקיף על הים ככה מגבוה, המבט הזה ישמר מהמרפסות האלה שהן גם בזיקת הנאה וזאת ספציפית גם מוצמדת. אז מעבר לכך 5 דונם ציבוריים מוצמדים יש שטחים, וזה דבר שהוא עולה מבחינת הבעלות על המצב הקיים היום, שטחים שהם במצב המוצע, בבעלות עירונית מלאה. אומנם הרבה מהם זה שטח הרחוב, הרחוב הזה הוא חשוב לנו, הרחוב הזה הוא חשוב למושב הציבורי

מיטל להבי: תעשה ספירת תנועה, תעשה ספירת הולכי רגל, תביא לנו נתונים

אלון מטוס: אתייחס בהתנגדות לנושא התחבורה. אז התכנית מציעה בנוסף לשטח מוצמד גם שטח בבעלות ציבורית מלאה, שטח הרחוב ושטח החלק של הכיכר, בקצה שדרות בן גוריון, שנמצא בתחום האיחוד והחלוקה, זה עוד 4 ומשהו דונם. בנוסף, התוכנית אומרת בצורה מפורשת שכל השטח ביעוד העירוני מעורב, איפה שנבנים אותם, שלושה מבנים, כל השטח עד לחזיתות המבנים, הוא שטח שיהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. זיקות ההנאה מובטחות בתשריית התוכנית, הן מסומנות והן מחייבות בשטח של כ-3 דונם נוספים. למה אנחנו בתוכנית העיצוב מעדכנים את זיקות ההנאה? כי זיקות ההנאה בתוכנית כתוב שהן יהיו עד לחזיתות המבנים. מכיוון שבשלב התב"ע אנחנו לא יודעים בדיוק איפה חזיתות המבנים יהיו, אלא רק אנחנו יודעים איפה קווי הבניין, זיקות ההנאה מסומנות בתשריית התוכנית עד לקווי הבניין, אבל העדכון בתכנית העיצוב יהיה לטובת הגדלת זיקות ההנאה, הוא רק יגדיל אותן עד למיקום החזיתות הסופי. לא ניתן להקטין אותם ביחס למה שמופיע בתשריית, זה לעניין הטענה של אדם טבע ודין.

אם סוכמים את השטחים הפתוחים לשמיים בשימוש הציבורי, סך הכל אנחנו מדברים על מצב קיים של השטח תכלת והשטח של הדרך בהיקף 11 דונם ומשהו, כשבמצב המוצע יש אפילו מעבר לזה שטחים שהם פתוחים לשמיים, לשימוש הציבורי. הם כוללים אמנם גם דרך, אבל היא בבעלות עירונית מלאה שהיא רחוב בעל המשמעות עליהן דיברנו כבר וגם חלק בבעלות עירונית מלאה מצב שלא קיים היום. הם כוללים גם זיקות הנאה, שהן באמת לא מוצמדות ולא בבעלות עירונית, אבל הן מתפקדות לחלוטין כהרחבת הרחוב וכאותן מרפסות תצפית. אם נסכום את השטחים הציבוריים מבחינה נכסית, סך ההצמדה הציבורית. יש שטחים מוצמדים מתחת למפלס הכיכר, שאינם פתוחים לשמיים, שטחים שהם בבעלות של הצמדה, אז הגענו במצב הקיים סה"כ ל-22 אלף מ"ר המוצמדים לעירייה. לעומת זאת במצב המוצע שטחים דומים מבחינת המעמד הציבורי של ההצמדה, אנחנו סוכמים את אותם כחמישה דונם שספרנו מקודם, זה השטחים שהם מוצמדים לעירייה, חוץ מזה סכמנו קודם גם שטח כיכר ושטח דרכים עוד כארבעה דונם שסכמנו אותם כשטחים פתוחים גם, עכשיו אני סוכם אותם כשטחים עם בעלות ציבורית. בנוסף להם במצב המוצע יש גם 5300 מטר רבוע של שטח ציבורי בנוי, תוצאה של הקצאה על צורכי ציבור, והוא ניתן לציבור, הוא לא קיים היום, זה שטח בנוי חדש שהצטרף וייתן שטח ציבורי בנוי, זה דבר שהוא יוצא דופן, אין דבר כזה, כדוגמתו, בעיר, השטח הציבורי הזה מול הים. בנוסף יוקצה חניון עירוני, 350 מקומות חניה, שאם אני מכפיל את זה במטר רבוע ברוטו למקום חניה, אנחנו מגיעים לסדר גודל של 12 דונם נוספים, בבעלות עירונית מלאה, של חניון ציבורי, עירוני, שזה נכס עירוני לכל דבר ועניין. אם נסכום את כל השטחים הציבוריים בבעלות, נגיע ל-27 דונם. כלומר, אם במצב המאושר יש לנו 22 דונם שהם מוצמדים, במצב המוצע אנחנו מגיעים ל-27 שהם רובם בבעלות מלאה, חלקם הקטן רק מוצמדים, והאיכויות שלהם והתפקוד שלהם עולה לאין שיעור על אלה הקיימים.

מיטל להבי: כמה חניה בסך הכל תהיה שם חוץ מה-350 ציבורי?

אלון מטוס: נטען בהתנגדויות שמסמך המדיניות וגם התוכנית הזאת נועדו כדי לאפשר את רצון היזמים לגזור זכויות בנייה הוסבר כאן למה הפעולות הציבוריות מבחינת המרחב הציבורי והשטחים הציבוריים, למה הם במוקד התוכנית, ולא גזירת זכויות הבנייה. במוקד התוכנית זה הפתיחה של שדרות בין גוריון אל הים, טיפול במרחב הציבורי, זכויות בנייה הם חלק מהדבר הזה הן חלק מהסיפור אבל הם בטח שלא נמצאים בראש סדר העדיפויות ובראש מטרות התוכנית, גם לא של המדיניות. נטען שהמסמך פסול בגלל שהוא נעשה למקטע מצומצם ונטען שהולחף קבע שצריך לעשות מסמך מדיניות חופי רחב, הדבר הזה הוא לא נכון, הולחף לא קבע את הדבר הזה, הולחף הזכיר את מסמך המדיניות החופי הרחב הזה בזמנו בדיון, על רקע זה שתמ"א 1 הייתה בהליכי אישור ותמ"א 1 דורשת אותו תוכנית המתאר 5000 לא כפופה לתמ"א 1 מכיוון שהיא אושרה לפני ותמ"א 1 כתוב במפורש שהיא לא סותרת תוכניות שאושרו לפני ולכן היא לא כפופה לתמ"א 1, בין השאר להוראה שלו לעניין מסמך מדיניות כולל. אנחנו גם נגיד שבעצם תוכנית המתאר של העיר תל אביב באופן שבו היא מציבה חזון תכנוני לחופי הים בעצם מציבה חזון תכנוני בפני עצמה. אנחנו גם אומרים בהקשר הזה שתא 5000 תואמה עם התכנון הארצי לחופים דאז. תמ"א 1 לא הייתה, אבל היה תכנון ארצי לחופים, היה תמ"א 13/4 שבסופו של דבר לא אושרה, אבל תוכנית המתאר תואמה עם התכנון החופי, והיא מתייחסת אליו. למעשה, מסמך המדיניות שהתוכנית הזאת מחויבת לו, היא חובה שנכנסה לתוקף בגלל שהתכנון הארצי דרש את זה ובתאום עם התכנון הארצי. האופן שבו מסמכי מדיניות, בנויים בתוכנית ת.א 5000 הם במקטעים וטוב שכך, כי כך מסמך מדיניות יכול לתת מענים לצרכים מרחביים שמסמך מדיניות דורש. תוכנית המתאר כותבת בדיוק למה מסמך מדיניות צריך להתייחס ומסמך המדיניות מתייחס לכל הדברים האלה, ואפילו מעבר לכך.

מיטל להבי: הרודס עד קרלטון, נכון? המסמך.

אלון מטוס: מסמך המדיניות כלל התייחסות למלון קרלטון, גם לשלושת המלונות שדרומית למלון קרלטון, וגם למרחב מרינה תל אביב וברכת גורדון. מסמך מדיניות מסתכל על כל השטחים הציבוריים הפתוחים כמכלול בעתיד לבוא, אם הוא ימומש במלואו, תהיה גם כיכר נוספת בהמשך הרצף הזה של בן גוריון במרינה. נטען שהמסמך לא התבסס על בדיקות כלכליות, תחבורתיות וסביבתיות מעמיקות. כל מה שכתוב בתוכנית המתאר לגבי מה שמסמך מדיניות, וספציפית גם מסמך מדיניות חופית, צריך לכלול, הכל נכלל ונעשה. לפני ומעל לצורך. נבחנו חלופות שמופיעות ומפורטות בדראפט. נעשו בדיקות על החלופות והן מעל לצורך. הטענה שלא נעשו בדיקות כלכליות, תחבורתיות וסביבתיות, הן לא נכונות, הן נעשו ברמת מדיניות, והחלופות נבחנו גם לאור הנושאים האלה. הדיון שערכנו כאן לגבי מיתון תנועה והמשמעות הסביבתית והמשמעות של פיתוח השטח לגבי מיתון תנועה, כל אלה נעשו בשלב המדיניות ונבחרה חלופה שמבססת בין השאר מיתון תנועה.

נטען פה שהתוכנית לא מספקת הקצאות נדרשות לצורכי ציבור שהיא פוגעת בשטחי הציבור ברובע שלוש שגם ככה הם בחסר, הציג מר יוסקוביץ' בצורה מפורטת את החישוב שהוא ערך, בדראפט מצוין שהייתה התעלמות מדברי ההסבר לטבלה באופן שבו הוא התייחס לנתונים. קודם כל נאמר שנערך לתכנית מסמך פרוגרמטי מלא ומקיף על ידי היחידה לתכנון האסטרטגי בעירייה והוא צורף לדראפט הוא מופיע בפניכם ומתייחס לכל הפרמטרים. בחנו אותו שוב לאור ההתנגדויות, אנחנו עומדים מאחוריו, היחידה לתכנון אסטרטגי עומדת מאחוריו והכל מפורט בדראפט. מר יוסקוביץ' חישב לגבי איזה הקצאות הוא חושב שצריך להקצות והוא התעלם מהערות ההסבר של הטבלה. הטבלה שלפיה הוא חישב, היא טבלה של נספח מנחה לתוכנית המתאר, היא לא מחייבת. היא מבוססת על פרמטרים שהיו נכונים דאז 2006 שמאז התעדכנו. וגם עם כל ההסתייגויות האלה, עדיין הפרוגרמה עומדת בנספח הפרוגמטי לתוכנית המתאר כי בחישובים שמר ברוך יוסקוביץ' מתנגד עשה, הוא התייחס לרובריקה שכתובה בתור שטח נדרש ברובע 3, זה השטח האידיאלי. ההנחות איך לערוך תוכנית לפי הטבלה הזו הן שתוכנית בתחום רובע 3 צריכה לעמוד איפשהו, המקדמים שלה, צריכים לעמוד איפשהו בין המצב הקיים לנפש לבין השטח הנדרש לנפש, זאת אומרת, הם צריכים להיות מעל המצב הקיים, הם צריכים לשאוף להגיע כמה שיותר למעלה, אל המצב הנדרש, המצב האידיאלי. המקדמים נקבעו לפי סוג האוכלוסייה ברובע, לפי גודל משק בית, אנחנו עומדים מאחוריהם, וכל השטחים שנקבע שנדרשים, במסמך הפרוגרמטי, מצאו את מקומם בתוכנית. הכל מפורט, כל השטחים הקבועים במניינם גם השטחים שהפרוגרמה דרשה, וכאמור, מעבר לזה. נטען שלא ניתן לקבוע שפ"פ כחלופה לשפ"פ, תוכנית המתאר אומרת במפורש שניתן שהקצאה לצורכי ציבור לעשות שפ"פ. מה שיהיה ב- תא/5500, אני לא יודע, אנחנו פועלים לפי תא/5000 כרגע, ותא/5000 מאפשרת את זה. לפעמים הדבר נדרש, כמו שאנחנו רואים כאן. לו יכולנו לקבוע את השטח הזה כשפ"פ, אז היינו קובעים אותו כשפ"פ, אבל אנחנו טוענים שהמצב שלו, דה-פקטו היום, לא מאפשר, במצב המוצע גם לקבוע אותו כשפ"פ. דובר על כל מיני השוואות לגבי שפ"פ, ואיך שפ"פ לא יודעים לתפקד, הרחובות המסחריים הראשים בעיר דיזנגוף, אבן גבירול, לכל אורכם שטח פרטי בזיקת הנאה. האם הם לא מפקדים? התוכנית מבטיחה מעצם הגיאומטריה של השפ"פ, כל מה שהתוכנית קובעת, לגבי הקנה מידה שלו, לגבי לאן הוא פונה ושאר המאפיינים שלו, כל הדברים האלה מבטיחים את שמירת השפ"פ לתפקוד ושימוש הציבור. לשאלת שיפועי השפ"פ נספח הפיתוח מציג מצב שמוכיח ומראה שהשיפועים של השפ"פ יאפשרו כל מה שאנחנו טוענים שיתאפשר בו ואולי גם אפשר לקרוא לו פארק חופי ולא שפ"פ כי זה בעצם מהות התפקוד שלו.

מאיה נורי: אבקש לדעת שזה בלי מעקות, אנשים עם מוגבלות יכולים לנסוע שם עם כיסאות גלגלים?

יוני גרוסווסר: כשהיום מגיעים לקצה שדרות בן גוריון, אתם לא רואים רק את האירוע של כיכר אתרים רואים את האירוע של כל אותה טיילת מלונות, שנמתחה בעצם לאורך רחוב מנחם פרי. הגובה בקצה כיכר אתרים, בקצה שדרות בן גוריון, הוא בערך תשע מטר והגובה של האזור של הכניסה למרינה, הוא כארבעה מטר למטה. זאת אומרת, יש הבדל של חמישה מטר. מה שחווים היום, כשאנחנו מגיעים לקצה שדרות בן גוריון, זה שאנחנו עולים אל הכיכר, אנחנו עולים שמה כשני מטר, עולים באותו גשר, שיש מסביבו הרבה שטחים מיותרים כל מיני מעקות בטון מאוד גדולים. ההבדלים לא גדולים, הם לא גדולים בין חוף הים וקצה שדרות בן גוריון. ההליכה מאוד מתונה, כשמעלימים את אותה כיכר בטון ענקית, ועצם מבנה ענקי. כשחוצים את הכביש ומגיעים לחזית המערבית של רחוב מנחם פרי ויורדים לאורך הפארק החופי הזה, אנחנו נעים בשביל שאין בו, שאין בו בכלל מעקות. אי אפשר ללכת את זה ישר, כי אז השיפוע יהיה מעל חמישה אחוז. מעל חמישה אחוז, התקן מחייב אותנו לבנות מעקות. הגן הוא

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

ביותר מחמישה אחוז, כיום יש את גן שפילג שיושבים על המדרון שלו. השביל שיורד ויש שני שבילים, הוא בשיפוע שלא מחייב מעקות ובכל הגן הזה לא יהיו מעקות, לא צריך מעקות, זה מאוד מתון.

מאיה נורי: מה אחוז השיפוע של השביל?

יוני גרוסווסר: חמישה אחוז. השיפוע של השביל היום לפי נספח הפיתוח, אפשר לראות שיש לנו שלושה שבילים, אחד בשיפוע של אופניים, אחד בשיפוע נגיש של הולכי רגל, שזה עד חמישה אחוזים, ובמדרגות, למי שרוצה ללכת בדרך הקצרה ביותר ואין לו בעיית נגישות.

אלחנן זבולון: יש תקן לשיפוע?

יוני גרוסווסר: הוא יכול להיות יותר מתון גם מחמישה אחוז.

מאיה נורי: ננסה שהוא יהיה יותר מתון, כי חמש זה ממש הגבול.

יוני גרוסווסר: נאמר עד בגלל שהוא לא יכול להיות במצב שיחייב התקנה של מעקות. הוא יהיה נגיש.

מיטל להבי: שביל האופניים זה המתפתל?

יוני גרוסווסר: כן, זה השביל המתפתל

מאיה נורי: אבל חמש בלי מעקה זה כאילו הגבול המקסימלי

יוני גרוסווסר: אפשר לנסות במסגרת תוכנית העיצוב, השאלה בסוף כמה אנחנו רוצים להאריך לאנשים את הדרך אל הים.

מאיה נורי: אני לא רוצה להציע פה דברים, אבל אפשר לחשוב רגע איך אולי צריך לראות מתייחסים לשטח הזה. כי יש סך שכן מאפשר. כי אם זה בסוף יהיה משהו שלא השתמשו בו, והוא לא יהיה שמיש

יוני גרוסווסר: אפשר בהחלט במסגרת תוכנית העיצוב, לנסות למתן את השביל הזה יותר, אין בעיה לעשות את זה.

מאיה נורי: אבקש בתוכנית העיצוב למתן את השביל.

אלון מטוס: התב"ע מגדירה את המסגרות ואת המגבלות. אפשר לכתוב להוסיף לתוכנית העיצוב, להוראות לתוכנית העיצוב, שככל הניתן, יעשה מאמץ להקטין את שיפועי הנגישות.

ציפי ברנד: כשמדובר על קו אפס הכוונה זה האפס של שדרות בן גוריון?

יוני גרוסווסר: כן, שדרות בן גוריון

ציפי ברנד: אם כך יהיה פחות שיפוע ממה שיש היום.

יוני גרוסווסר: זו הליכה מאוד מתונה

ציפי ברנד: זה אפילו כמעט להוריד גרם מדרגות, הרי היום גרם המדרגות הוא שלושה מקטעים, לדעתי זה כמעט מקטע אחד שלם שיורד.

יוני גרוסווסר: הייתה הערה לגבי ההדמיות האם זה נראה שטוח? זה שטוח. בשביל התקן, אנחנו רוצים את זה עוד יותר שטוח שיהיה וזה באמת יהיה מתון. מה שמתעתע כל כך, כי היום באים ומגיעים למקום ומשקיפים מלמעלה על חוף הים. בעתיד ילכו בשדרות בן גוריון בהליכה מאוד מתונה ולא תלולה, ויגיעו לחוף הים.

ציפי ברנד: צריך להדגיש שהאפס של הפרויקט הוא שדרות בן גוריון, זה קו האפס. וברגע שמבינים את זה, אז מבינים שיש לדעתי מקטע של שליש מהמקטע של המדרגות, זה אפס אחר לגמרי ממה שיש היום.

יוני גרוסווסר: נכון, אנחנו מתחברים, אנחנו מתחברים לשדרות בן גוריון. היום שדרות בן גוריון, הבעיה שיצאה כיכר אתרים היא לא רק המופע של כיכר אתרים עצמה. כל הסביבה הייתה חייבת להתרומם בגלל כיכר אתרים. כשהורסים את כיכר אתרים הסביבה ממשיכה באופן מאוד מתון אל חוף הים.

מאיה נורי: באופן אישי מאוד אוהבת את התוכנית במיוחד שהיא באמת מייצרת נגישות אמיתית לחוף. היום זה מקום שמאוד לא נעים להסתובב בו, למרות שיש מעלית. עדיין ללכת לשם עם עגלה או עם כיסא גלגלים זה דבר שהוא בלתי אפשרי. תודה וכל הכבוד על התוכנית.

אלון מטוס: , לגבי הטענות שהתוכנית לא מגדירה את קומות המסד כפי שהן מוגדרות במסמך המדיניות, שבמגדל הצפוני במסמך המדיניות לא הגדירו קומות מסד ושהגבהים של קומות המסד, הם גבהים שהם לא הגבהים שניתן לעשות ושהתכסיות שלהם הן מאוד גדולות ושצריך לצמצם את התכסיות שלהם וגם את תכסיות המגדלים, זאת טענה שחוזרת, המענה לכך נדון בהפקדה. מסמך המדיניות כן הציג קומות מסד במגדל הדרומי, זה נלקח בחשבון מהרבה מאוד סיבות, זה נשמט בטקסט עצמו ההתייחסות לגביהן אבל זה מופיע בבירור בסכמות של מסמך המדיניות. זאת הוסבר לוועדה כבר בדיון ההפקדה. מעבר לזה באנו לוועדה בזמן ההפקדה וביקשנו להוסיף קומות מסד שלא הוגדרו במגדל הצפוני, בכל מקרה ביקשנו מהוועדה להפעיל את שיקול דעתה, יש לה יכולת להגמיש נושאים כאלה בנושאי הבינוי, דנו בזה עם השירות המשפטי והסברנו לוועדה את החשיבות שמצאנו בקומות מסד בחזיתות כאלה רחבות. השימושים כוללים במסד הצפוני, את השימושים של מבני הציבור בעיקרם ובמגדל הדרומי את השימושים המלונאיים המשותפים שהם בחלקם בעלי אופי ציבורי, כמו אולם כנסים, שזה בעל אופי ציבורי אלה שטחים שהם צריכים קומות גבוהות ושטחים יותר רחבים ותכסיות יותר רחבות שיאפשרו להם להתממש בצורה מיטבית. מעבר לזה שבקומת הקרקע יש את המסחר, אנו עסוקים המון בחוף הים בשאלה של קומת הקרקע ואיך המגדל, איך הבניינים יפגשו את קומת הקרקע הקושי לייצר פעילות מסחרית בחוף הים הוא גדול מבחינת התוכניות שלנו, כאן יש בפנינו את האפשרות לייצר שטחי מסחר בעלי משמעות בקומת הקרקע שיתפעלו את המרחב הציבורי הזה שנמצא במוקד העניינים ולכן מכל הסיבות האלה אנחנו בהפקדה כבר המלצנו לוועדה לחרוג ממה שכתוב במסמך המדיניות והוועדה אישרה וזה נעשה. תכסיות המגדלים נקבעו והוסבר כאן שנקבעו במסמך המדיניות לפי זכויות הבנייה, כשהן לא כללו את התייחסות לתכסיות נוספות שעולות בגין שטחים שלא נספרים בזכויות הבנייה, מרפסות שהן ניתנות בנוסף לפי התקנות, פירים ושאר שטחים שלא מחושבים בזכויות בנייה, כל השטחים האלה הם בנוסף לתכסיות שנקבעו במסמך המדיניות, גם זאת הוסבר לוועדה כבר בדיון ההפקדה. ממ"דים שטחי שירות הם בתוך הזכויות הבנייה. זה ההסבר מדוע התכסיות בתוכנית הן גדולות מהתכסיות במסמך המדיניות.

מיטל להבי: מה התכסית עם המרפסות?

אלון מטוס: בתוכנית קבענו תכסיות שהן כן כוללות את הפירים ואת המרפסות, כדי שיהיה ברור, ואפילו כוללות איזושהי אפשרות לחופש אדריכלי עיצובי. בגלל זה הן יותר גדולות ממה שנקבע במסמך המדיניות.

מיטל להבי: שטחי מיגון זה 12 מ' ליחידת דיור ואם יהיה מיגון קומתי אז השטח העיקרי הנוסף יתווסף לדירות?

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

אלון מטוס: סך שטחי המגורים לא ישתנה הוא קבוע, הנפח לא ישתנה בגין הסעיף הזה שהקראת. התייחסנו להתנגדויות בצורה רצינית וגם לעניין התכסיות. התכסיות ראויות מבחינת השימושים. יחד עם זאת אנו ממליצים לצמצם את זכויות הבניה בתוכנית ב-4,000 מטר רבוע, מצאנו שהדבר אפשרי. חצי מהם מהמלונאות, חצי מהם מהמגורים. זה יאפשר הקטנה של תכסיות קומות המגדלים בלבד, לא המסדים, קומות המגדלים, כל קומה עד 1250 מטר רבוע.

חיים גורן: מה אנחנו מרוויחים מזה אם זה לא במסד?

אלון מטוס: היתה טענה שהתכסיות של המגדלים רחבות מדי, לה אנחנו נותנים את המענה הזה. התוכנית לא דנה בהתרחבות של הקומות. ההתרחבות שמוצגת בהדמיות היא סכמטית, אין לה שום עיגון תקנוני או במסמכי התוכנית המחייבים, היא לא מחייבת למציאות. במסגרת תוכנית עיצוב יוצג עיצוב שיהיה עם פרטים. התייחסויות לנושא הסביבתי והתחבורתי, נטענו טענות כנגד חוות הדעת הסביבתית, שלא הוצג תסקיר סביבתי, בהפקדה נשלחו כל מסמכי התוכנית, בכלל זה, כל הנספחים הסביבתיים וכל הבדיקות, נשלחו לכל חברי הוועדה הסיכום של הדברים והדברים המשמעותיים והבעייתיים הוצגו. חוות הדעת הסביבתית מצאה מבחינת הרוחות כמה חריגות אפשריות וכתוצאה מזה הכנסנו לתוכנית הוראות למיתון רוחות, זה דבר בעל ערך וימתן את הרוחות היכן שנדרש. לעניין חוות דעת תחבורתית שנדרשת לנו לפי תוכנית המתאר היא חוות דעת שמטרתה להציג באיזה אופן הולכי רגל רוכבי אופניים ותחבורה הציבורית מצבם משתפר במסגרת התוכנית. לגבי הרכב הפרטי נטען פהשיש לעשות בה"ת לתוכנית. בה"ת זה בעצם בדיקה שנועדה לבדוק את ההשפעות של התוכנית על הרכב הפרטי. אנו מבניים שתהיה ירידה בשירות של הרכב הפרטי שיקבל וזה חלק ממדיניות העירייה כך שאין פגם. נטענו טענות את התחבורה והתנועה יעבדו בזמן העבודות, לפרויקט מסוג זה יש השפעה על הסוגיות האלה וייתכן לכך מענה. אנו רואים חשיבות גדולה בפרויקט הזה וערים להשפעות הסביבתיות שלו לכן בתוכנית הזאת לחומרה נקבע שכל תוכנית השלכיות וכל תוכנית הסדרי התנועה הזמנים לשלב העבודות כל הדברים האלה שנעשים בדרך כלל במסגרת היתר בנייה בשלב מאוחר לתב"ע ומאוחר לתוכנית העיצוב, כל הדברים האלה יוצגו לוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב, זה התוכנית קבעה זה קורה הרבה לפני שזה צריך לקרות וקורה בדרך כלל, אנו חושבים שכך ניתן גם לסוגיות האלה מענה מיטבי.

לנושא העיר הלבנה, הקו האדום המקווקו (מציג במצגת) הוא אזור ההכרזה של העיר הלבנה לפי אונסקו הדופן המערבית שלו הולכת לאורך רחוב הירקון כולו, למעט במקום אחד, היא חוצה את רחוב הירקון רק בכיכר אתרים, אזור ההכרזה חוצה את רחוב הירקון. בכיכר אתרים, אפילו לא על שטח הכיכר, אלא על שטח המלון עצמו. אחת הטענות היא שהתוכנית הזאת נכנסת לאזור ההכרזה, היא מתערבת באזור ההכרזה והיא גם מתכננת ומציעה הקמה של מגדל באזור ההכרזה. הוסבר בדראפט שמחלקת השימור יחד איתנו ניהלו ועדיין מנהלים תהליך מול אונסקו בהקשר הזה, לאונסקו יש תקנון, יש דרך לעשות את זה. במסגרת הכנת התוכנית הוכן תסקיר השפעה על הסביבה הבנויה זה תסקיר שאונסקו הגדיר באיזה אופן צריך לעשות אותו, זה תסקיר שכולל בדיקה של מבטים שנקבעו באופן מיוחד, גם מגובה הולך רגל, גם מגובה מעט יותר גבוה, מבטים שהם חשובים, בעלי משמעות כמו שהוצגו המבטים מצב קיים, מצב מוצע ועוד, המבטים האלה נותחו לאור הערכים של העיר הלבנה. הערכים שההכרזה שאונסקו קבעה הם ערכים שלאורם נעשתה ההשוואה בין התצלומים. נבחנו הממצאים של התסקיר שנעשה במחלקת השימור, מצאו שיש כמה מקומות שבהם המבטים נפגעים יש מצבים שהערכים לא ממש מושפעים מהתוכנית כי ערכי העיר הלבנה כאמור הם ערכים שהם לאו דווקא קשורים לסוגיות שהתוכנית הזאת מייצרת והיא גם מצאה כמה מבטים שבהם דווקא האיכויות עולות בעקבות התוכנית. התסקיר עבר לאונסקו. איקומוס המייעצים לאונסקו כתבו עבור אונסקו במסגרת ההתייחסות שהכיכר במצבה הנוכחי אינה עושה חסד עם העיר הלבנה או עם כוונתה המוצהרת והמפורשת של תוכנית גזס. הם כותבים שהתוכנית המוצעת היא פרויקט חשוב שצפוי לשפר לעין ארוך את הקשר בין חוף הים של תל אביב לבין העיר. והם מדברים על המשמעות מבחינת מימוש עקרונות גזס. הפתיחה שאנו עושים בראש התוכנית מחזק את הערכים של תכנית גזס. יחד עם הזיהוי שלהם יש להם ארבע המלצות לתוכנית

ליאור שפירא: אחת ההמלצות שלהם זה להגביה את המגדלים נכון?

אלון מטוס: נכון

ליאור שפירא: תגובות היו

שרית דנה: לטענה שנדרש אישור ולחוף, החוק קובע למה צריך אישור ולחוף. אישור ולחוף צריך לתוכנית מפורטת שאינה תואמת תוכנית מתארית שאושרה על ידי הוולחוף. תא 5000 אושרה על ידי הוולחוף. אושרה על ידי ועדת משנה לעררים. כל ההסתמכויות והציטוטים מהחלטת הוולחוף שאמרו א' ב' ג' וד' אינן, אינן רלוונטיות. החלטת הוולחוף בוטלה על ידי ועדת המשנה לעררים. הדרישה הזאת בוטלה. אנחנו לא עובדים לפי ועדת הוולחוף כי היא איננה. אנחנו עובדים לפי החלטת ועדת המשנה לעררים שלא קבעה שצריך אישור ולחוף לתוכנית הזאת. על פי החוק לא צריך. נטענה טענת הרח"ק, אנחנו בודקים רח"ק ממפלס הכניסה הקובעת, והדבר הזה הובהר. כך נקבע בתוכנית המתאר, וכך מודדים רח"ק. נטען שהבינוי יוביל למפגעים נוראיים בעת ביצועה התוכנית. ראשית, כל פיתוח, בטח פיתוח בקנה מידה כזה, יש לו השפעות על הסביבה בזמן שבונים, תל אביב חווה את השפעות הפיתוח של הרק"ל והמטרו. הטענה שאי אפשר לבצע פרויקט חשוב וראוי כשלעצמו, בגלל שבתקופת הביניים יהיו השפעות לבנייה, משמעותה לסגור את תל אביב ואת כל שאר המקומות, וזאת טענה שאי אפשר לקבל. מהותית, כמו בכל פרויקט, תל אביב תפקח על זה שההשפעות הסביבתיות של הביצוע יהיו סבירות, יש תוכנית עיצוב שמתייחסת בין השאר להסדרים האלה, והכל יקבע. נטען שאין בתוכנית שטחי חילחול, זה לא נכון, התוכנית מחייבת 15 אחוז שטח חילחול, כמו שמתחייב מכוח תמ"א 1. נטען שתוכנית העיצוב היא גמישה מדי, זאת אחת התוכניות המפורטות שראינו ברמת דקדוק ופרטי פרטים, ונספח פיתוח שהוא אמנם מנחה, אבל הוא מאוד משמעותי. הוועדה מקומית תל אביב, כמו עושה במקרים רבים, בעצם אפשר היה מתוך התוכנית זאת לעבור ישר להיתר בנייה, ככה החוק מחייב. נוסף פה שלב, שלא רק שאיננו מחויב על פי החוק, אלא שהוא החמרה על גבי החמרה של תוכנית עיצוב, שהיא הביטוי של מה שאפשר היה לעשות ברישוי, את התוכנית זאת תאשר הוועדה המקומית. כשמדברים על שיתוף הציבור, צריך לזכור שבניגוד נניח לוועדה מחוזית, שיושבים בה יותר עובדי ציבור, הוועדה המקומית מורכבת מנבחרי ציבור, לכן לומר שתוכנית עיצוב המחייבת אישור וועדה מקומית לא שקופה לציבור אינה נכונה. אין

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

בתוכנית העיצוב הזאת שום גמישות נוספת, להפך יש בה החמרה על מה שמתחייב מן החוק. לא נכון שבכל תוכנית יש תוכנית עיצוב, לא נכון שהחוק מחייב תוכנית עיצוב, יש בכלל שאלה אם זה לגיטימי, אנחנו לא חולקים על הדבר הזה. לטענה שמגורים ממערב לרחוב הירקון הוא תקדים מסוכן, אפשר להסתכל פשוט במצב הסטטוטורי והעובדתי. יש בתל אביב מגורים במקרים רבים

מיטל להבי: איפה?

ליאור שפירא: בנמל תל אביב.

מיטל להבי: בתחום 301 ג' בתכנית המתאר כתוב שאסור?

שרית דנה: זה לא נכון, ההחלטה הזאת בוטלה. תוכנית 5,000 תוקנה על ידי ועדת המשנה לערים שקיבלה את הערר וקבעה, אף אחד לא עתר עליה, לרבות לא אדם טבע ודין ולא למגדלים וכל מי שהיו שותפים לדיון המאוד מעמיק שקיימה ועדת המשנה לערים היא קיבלה את הערר, ביטלה את החלטת הוולחוף וקבעה שהמשטר שיחול על 301 ג' הוא בדיוק אותו משטר שיחול על כל אותו ייעוד לאורך כל חוף הים של תל אביב והוא מתיר מגורים ומלונאות. זהו המצב הסטטוטורי התקף היום.

יוני גרוסווסר: לעניין מגורים מתחילת רחוב הירקון בדרום ועד סוף רחוב הירקון בנמל תל אביב כל התחום שנמצא מרחוב הירקון ולכיוון הים הוא בייעוד מגורים מוטה מלונאות עם מינימום של שלושים אחוז מלונאות, הוועדה במסגרת הליכים של מדיניות הגדילה את אחוז המלונאות עד לכדי 70 אחוז.

מיטל להבי: בהתנגדותו של מר ברוך מוסקוביץ' נכתב "המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדת המשנה לערערים ביום 13 לשישי 2019 קיימו דיון בערער בסופו וכפי שיפורט להן החלטנו פה אחד לדחות את הערער בעיקרו ולהותיר את החלטת הולחוף על קנה למעט בעניין השימושים המותרים..."

שרית דנה: למעט בעניין השימושים המותרים

אלחנן זבולון: מבחינתנו הראלה היא חוות הדעת שלנו

שרית דנה: ההחלטה פשוטה וברורה, הולחוף קבע שלא יהיה מגורים ושלא תהיה הגדלה של הרחק ולא תהיה הגדלה של הגובה. הערר הוגש לשלושת הסוגיות ביחד. ועדת המשנה לערים דחתה את הערר ביחס לרחק וביחס לגובה וקיבלה את הערר בנוגע לתמהיל השימושים. קבעה שתמהיל השימושים פה יהיה זהה לתמהיל השימושים בתקף ביחס לכל הייעוד לאורך חוף הים המתיר שימוש מגורים ומלונאות.

הראלה אברהם אוזן: היא אמרה זאת בצורה מדויקת

שרית דנה: וועדת המשנה לערים קבעה שלא צריך לחזור לולחוף. לעניין טענת אדם טבע ודין שהמיקום של המגדלים איננו נכון כי המלונאות נדחתה אחורה והמגורים נדחק קדימה ואני רוצה שיוני יסביר למה הבניינים ממוקמים כמו שהם ממוקמים.

יוני גרוסווסר: המגדלים ממוקמים, קודם כל כדי לאפשר את הוויסטה והמשך של שדרות בן גוריון, לא בקווי הרחוב, אלא בקווי הבניינים. הם נסוגים יותר מהרחוב עצמו, הם נסוגים לקווי הבניינים, ככה שהם מתיישרים עם הבניינים הקיימים בחלק הצפוני, עם הדופן הצפונית של שדרות בן גוריון, ונצמדים כמה שיותר כדי לפתוח כמה שיותר את המרחב הציבורי, והם נסוגים גם מהמרחב הציבורי, על מנת לייצר את הדופן המרקמית, כמה שיותר קרובה אל הפארק החופי, כדי שלא ישבו, ירכנו המגדלים האלה קרוב מדי אל הפארק החופי, וככה יש בינוי מרקמי צמוד אליו, והמגדל נסוג עוד יותר.

אלון מטוס: לעניין המלונאות שנדחתה, בתוכנית יש שני מקבצים מלונאיים יש מבנה מלון שהוא מרקמי, והוא בקצה, והוא מחובר אל השדרה ומחובר למרקם הרובע, ויש את המלון, עם כל המשמעויות של זה במגדל עם כל השטחים הנלווים שלו.

שרית דנה: נטען שהתוכנית הזאת מבטלת מקלט ציבורי של 800 מטר, אין היום בפרויקט מקלט ציבורי. יש מקלט השייך לבניין, ואת פתרונות המקלט שנדרשו לשימושי הקרקע, כמובן ינתנו על פי הנחיות פיקוד העורף. מעבר זה שיש פה חניון ציבורי של 350 חניות שיוכל לשמש ככל הנדרש.

מיטל להבי: האם לא נכון שיהיה באזור הזה מקלט שיוכל לשמש כאולם אירועים מבחינתי ביום חול אבל לאנשים שיוצאים מהים יהיה להם לאן לרוץ, ראינו מה קרה היום בנהריה.

שרית דנה: אנחנו מספקים פתרונות מקלטים על פי הנחיות ודרישות פיקוד העורף

אורלי אראל: בחניון הציבורי לעת הוצאת היתר בניה ובעת הכנת תוכנית העיצוב מהנדס העיר הורה לצוות המקצועי לבדוק במסגרת הזאת יחד עם פיקוד העורף, פתרונות שהייה או מחסה בזמן תוכנית העיצוב נשם נציגות שלנו יחד עם פיקוד העורף לקבל הנחיות מה אפשר לעשות. זה לא הוראות תב"עיות אבל ברורה החשיבות הציבורית של הנושא.

שרית בניהו: אני מייצגת את החברה שהכינה את חוות הדעת הסביבתית לפרויקט לשם-שפר איכות סביבה, עבור היזמים. הועלו פה שתי טענות בהתנגדות שלדעתי נובעות מאי הבנה של חוות הדעת.

מה שרואים פה בתרשים, זה לא הצל של המבנים, הוא סך הכל הקו של כל הצל הכי מרבי שאי פעם יהיה. במהלך היום עם הצל הכי גדול, זאת אומרת שכשאין שעה שזה חותם הצל של המבנה, נטען בהתנגדות שבין תשע לשלוש בדצמבר כל האזור הזה בצל וזה פשוט אי הבנה

לאורך היום הצל זז. יש נוהל בדיקה בכל הארץ של השפעות צל של מבנים, זה לפרוס את הצל הכי רחב שאי פעם הבניין יכול להטיל בכל עונות השנה, ולבדוק פרטנית כל מבנה ומבנה שהצל נוגע בו בכלל. אם יש שמש עשר דקות של צל על איזה אזור, מסמנים אותו. מה שאתם רואים פה זה לא מקום, זה לא אזור שעליו יש צל מ-9 עד 3, זה כל האזורים שעליו עובר הצל לאורך כל היום. לסיכום, נמצאו 46 מבנים בתוך הקו הזה, בתוך המתאר הזה, שמהם כמעט כל המבנים עומדים בכל הקריטריונים הארציים והעירוניים של תל אביב, למעט חמישה מבנים שבהם נבדקו פרטנית מה הם ההשפעות. ונמצא שההשפעות הן חלקיות. יש חמישה מבנים שאפשר בכלל למצוא בהם איזשהו חריגה, אני בודקת מאות תוכניות, זה מאוד נדיר למצוא תוכנית שרק חמישה מבנים הושפעו. זה לא משהו שנחשב סיבה לבטל תוכנית. מהניסיון שלי, כמובן, אתם מחליטים. נעשתה בדיקה מפורטת על כל אזור החוף, גם בחורף וגם בקיץ, ויש חשיפה מלאה. יש שעות, על גבי שעות של שמש, בכל האזור של בריכת גורדון ובכל האזור המרינה, הצל עובר בין 9 ל-11 אבל הוא פחות משעה לכל אזור. לטענה של הרוחות, קריטריון לרוחות, לבטיחות רוח הוא קריטריון מאוד מחמיר. הקריטריון דורש להציג את כל האזורים, בהם יהיו רוחות מעל 20 מטר לשנייה.

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

ראובן לדיאנסקי: כמה זמן לצורך העניין יהיה במהלך יום נתון, לא 21 דצמבר, צל על בריכת גורדון? זאת אומרת, כמה זמן לצורך העניין במצטבר יהיה צל על הבריכה?

שרית בניהו: ביצענו חיזוי של צל עם כימות לקילו ואט שעה למטר מרובע. אתם רואים בעונת הקיץ מצד ימין, בעונת החורף מצד שמאל. ככה החשיפה על השמש במשך היום. האזורים שהם יותר קצת אדומים, הם עם קצת פחות שמש, אבל רואים שבעיקר, בכל האזור של הבריכה וכל האזור של הכיכר הציבורית והשפ"פ בין המבנים, הם חשופים לדי הרבה שמש.

ראובן לדיאנסקי: יש לך יכולת להראות מה יקרה נניח בין תשע לאחת עשרה בבוקר?

שרית בניהו: בעונת החורף יש צל בין 9-11 שהוא זז

ראובן לדיאנסקי: את יכולה להגיד שבין 9 ל-11 לא יהיה שמש בכל הבריכה?

שרית בניהו: ב-21 בדצמבר. השאלה שלך האם יהיה צל חלקית בימות החורף בברכה?

ראובן לדיאנסקי: אני שואל על ימות החורף

שרית בניהו: יש צל מהמבנה הדרומי בתוכנית שצפוי לעבור ב-21 בדצמבר ובשאר ימי החורף. באזור הבריכה משעה תשע עד שעה 11 עובר צל, ובכל יום שהוא לא 21 בדצמבר, יש פחות צל ממה שהוצג בחוות הדעת. בנוסף, עשינו בדיקה ב-21 בדצמבר, ביום עם הצל הכי ארוך, כמה שמש נשאר, לסך הכול, במהלך תשע עד שלוש ביום, על כל אזור הבריכה וכל אזור המרינה, ונמצא שם מעל 900 ואט למטר מרובע שמש. הכמות השמש שנבחת כל שצ"פ בכל הארץ, וגם בתל אביב עומדת במבחן. מבחינת חשיפה לשמש, האזור הזה לא יורד מאף שצ"פ, לא בארץ ולא בתל אביב. הכוונה לשמש ישירה.

בנושא הרוחות הקריטריון של 0.01 אחוז מהזמן, רוחות מעל 20 מטר לשנייה. המטרה של התרשים להראות שבמצב הקיים ובמצב המוצע יש רוחות טבעיות מהים, שב-0.01 אחוז מהשנה, זאת אומרת, יום, פחות מיום אחד, יש רוחות מעל 20 מטר לשנייה. המצב לא משתנה מהמצב הקיים, כשמשנים את מצב הבינוי, לא קשור לגובה הבינוי, אז האזורים של הגברת הרוח, ב-0.01 אחוז מהזמן, קרי פחות מיום אחד, זה זז. המיקום של האזור הזה זז. אנחנו רואים שיפור. הבינוי המוצע לא מוסיף אזורים או לא מסכן אנשים, הוא פשוט מזיז את המשטר רוחות. וזה באמת אחד מהמטרות של התוכנית, להשפיע על משטר רוחות ולפתוח את האזור הזה.

ציפי ברנד: אין לי זכות הצבעה, יש מספר נושאים שכדאי לשים עליהם דגש מבחינת תיקונים. לנושא השלכיות זה דבר דרמטי וכדאי לעשות זאת בשלב תוכנית העיצוב. אולי שלא יתחילו את העבודות עד שיפתחו את בן יהודה, צריך למצוא את הדרך בצורה יותר ברורה, האפקט של זה על מרכז העיר, יהיה אפקט מאוד חזק. לעניין השפ"פ, אז ההצמדה טובה, עדיין לא ברורות כל המשמעויות המשפטיות, בסופו של דבר אנחנו הולכים ועושים את התוכנית הזו בשביל לשפר, או בעצם להיטיב עם אותו שטח שהוא פגום, השטח של כיכר אתרים לאורך השנים, לבוא ולייצר משהו טוב יותר וזה מה שצריך לעמוד לנגד עינינו. הרעיון של השפ"פ הוא בעייתי, רק באמצעות ההצמדה וכל הנימוקים שניתנו פה, אפשר יהיה אולי להבטיח את זה בצורה אופטימלית, כשמדברים בעצם על אותו דבר, ולהתייחס אל הערה של ראובן שבשלב ב' צריך אולי לבחון את זה כשצ"פ או מה שזה. אני לא מבינה את המשמעויות המשפטיות, אבל זה חשוב. התוכנית חייבת לקבוע הוראות מחייבות לנושא של זיקת ההנאה, רוחב, מיקום, אחריות על תחזוקה, כל הדברים שבדרך כלל אנחנו נתקלים בהם, דברים שאנחנו יודעים מראש מה אנחנו צריכים לעשות. כנבחר ציבור, במקרה הספציפי הזה של הירידה על הים, זו אחריות גדולה יותר מכל מה שהיה לנו בעבר, להבטיח את המקום של התושבים, של הציבור. אנו למודי מקרים של כישלונות עם שפ"פים, ניתן לקחת את כולם ולתכלול לתוך האירוע הזה. היות וזו לא תוכנית מחייבת, מה שאנחנו רואים פה לצערי, אז אני חושבת שהתוכנית צריכה לקבוע, נאמר שהעיצוב לא מחייב זאת אומרת, יש את הנושא של שטחי ציבור. העיצוב של המגדלים. יש שטחי ציבור, שהם במגדל הצפוני, בשלושת הקומות הראשונות. כל הדברים האלה צריכים להיות מחייבים, זה צריך להיקבע היום.

אורלי אראל: המיקום של שטחי הציבור הוא כן מחייב.

ציפי ברנד: חשוב לומר את זה לפרוטוקול. הם בחזית הים, במבנה הכי קרוב לים, זה ברור וזה מחייב. הנושא הזה של השטחי ציבור. המלצה לצמצום עוצמות הבנייה היא חשובה. אני בהחלט תומכת בה, אפילו בפחות. המגורים מעל המלונאות צריכים להתבטל, דינם של מגורים מעל מלונאות בעתיד זה להפוך את כל הבניין לבניין מגורים, בדרך כלל זה מה שקורה. אנחנו מכירים את זה מהמלצות, מתיקים מחוות דעת של משרד התיירות, צריך לראות איך אנחנו מבטיחים אם זה נשאר. קו אפס, שדרות בן גוריון, זה חיובי. צריך לתת פה שאפו גדול גם לציבור ולתושבים, ולתושבים, זה היה לא פשוט, זה תהליך, זאת אומרת, זה עוד לא היה, זה לא נגמר, אבל זה תהליך לא פשוט, שהרבה מאוד, התושבים התחיל, אני באופן אישי התחלתי אותו ב-2017, ואנחנו עוד בעיצומו, אני חושבת שהרבה מאוד תושבים לקחו בו חלק, חלקם עוד פה, חלקם כבר לא פה, אפילו פיזית כבר לא חיים. האינטרס הציבורי פה הוא מאוד חזק ומאוד צריך לדאוג לו, ואני מאמינה גם שנבחר הציבור פה יבינו את גודל ההחלטות שצריכות פה להתקבל ולראות איך מבטיחים את זה בצורה הטובה ביותר. אבל התוכנית היא משמעותית יותר טובה ממה שהיה בעבר.

ליאור שפירא: לפני שאני שומע את המתנגדים בפעם הנוספת, ברור לי שאנחנו נדרוש שכל זיקות ההנאה שנמצאים בתחום התוכנית, יוצמדו לעירייה.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24

נועם קולודני : לעניין השצ"פ אני חושב שהוא לא עניין לאדריכלים. הנאום הרלוונטי הוא של הגברת הראלה היא זו שצריכה לתת את המענה הענייני והוא נשמע אופציה סבירה. השאלה שהועדה צריכה לשאול זה למה היא רוצה לבחור את האופציה של הראלה יותר טוב מהאופציה שלי? יש היום כיכר ציבורית, כיכר בשימוש ציבורי, שצ"פ לא שצ"פ למה להחליף את זה בשצ"פ שזה נחות יותר, עם מעברים נחותים יותר, עם שימושים נחותים יותר, עם זיקות הנאה נחותות יותר.

ליאור שפירא : שמעת את ההצעה שסגן ראש העיר ראובן לדיאנסקי הציע?

נועם קולודני : כן, אבל זה רחוק וירוק. כל הצעה אחרת, אם זה, ברור שאם זה יהיה איזה שצ"פ, אני אשמת. מה שמונח לפתח, מה שמונח כאן זה לא ההצעה של סגן ראש העיר, אלא הצעה אחרת וגרועה יותר.

ליאור שפירא : אולי לא שמת לב, חברי המועצה הצטרפו לעמדתו של ראובן

ראובן לדיאנסקי : מה שמסתתר מאחורי הטענה שלך, לפי הבנתי זה לעניין הזכויות. זאת אומרת, אתה טוען שאם זה לא יהיה שצ"פ והיה שצ"פ הם לא היו מקבלים זכויות. זה עיקר העניין. אם אנחנו רוצים להשיג את העיקרון של לשמור על השטח, לתועלת את הציבור כשצ"פ אז ההצעה שאם היזמים באים ואומרים, זה בעצם שלכם, אז בוא נרשום אותו כשצ"פ אתה מדבר על משהו אחר, זה הדרך שלך להיכנס לזכויות העיקריות.

נועם קולודני : נכון גם וגם. לגבי השצ"פ זה חזון למועד

ראובן לדיאנסקי : גם התוכנית חזון למועד

נועם קולודני : מאחר וזו ההכרעה הקניינית, על השצ"פ, לא שצ"פ, היא לא תהיה פה בפני המועצה הנכבדה הזאת. ההכרעה סביר להניח שהיא תהיה בערכאות משפטיות. לעניין השטח הציבורי, למה לרשות פה לאמץ פרשנות ממעיטה? אני עוד מאמץ פרשנות מרחיבה, יכול להיות שהיא לא תתקבל, אבל מה הרע? מקסימום זה ידחה בבית משפט או שהפרשנות שלי תתקבל, זה לטובתכם ולטובת תושבי העיר. ההשוואה בין המצב היוצא למצב הנכנס הוא מטעה. זה לא השוואה, זה מטעה. להשוות 22 אלף מטר היום ל-27 אלף מטר בעתיד.

ליאור שפירא : אנא הסבר, איכות השטחים שרואים בהם שמיים יותר טובים או פחות טובים? נכנס ויוצא.

נועם קולודני : פחות טובים. לדוגמה המרפסת הדרומית, היא לא בבעלות, היא בזיקת הנאה זה לא שווה לטעמי, זה לא שווה כלום.

ליאור שפירא : וביתר? המדשאות, ביטול המדרגות זה מרע?

נועם קולודני : לא, זה לא מרע. כמו בגבעת אנדרומדה, האוכלוסייה החזקה שתגור במגדלים האלה לא ירצו אותי ולא אותך מסתובבים להם בין הרגליים.

ליאור שפירא : בוא נניח לשיטתך, במרפסות הם לא ייתנו להיכנס. יש שטח שהם לא יכולים, אלא אם כן יגדרו אותו, שאני לא חושב שגם אתה חושב שזה המדשאה, הפארק הימי עם השביל, רק החלק הזה. האם הוא כן יהיה יותר איכותי?

נועם קולודני : אני לא יודע

ליאור שפירא : אתה זה שצריך לשכנע אותנו

ראובן לדיאנסקי : הוא קובל על עניין הנגישות, הוא אומר יהיה פארק יפה אבל אף אחד לא יוכל להכנס אליו
ליאור שפירא : מה יגדרו את הפארק?

נועם קולודני : ישימו שם אדניות, מה הבעיה? כמו בגבעת אנדרומדה

ראובן לדיאנסקי : עיקר הטיעון שהוא מסתמך עליו זה עניין השצ"פ. זה יכול להתקיים רק אם זה יהיה שצ"פ. אבל אם אנחנו מעקרים את העניין של השצ"פ הוא יכול

רועי אלקבץ : אבקש רק הסבר לגבי הזכויות, נאמר שהציבור יש לו 22 אלף מטר כיום, וזה עולה ל-27 מטר והיום או מי שהוא לא הציבור, עלה מ-0 ל-80. על זה אמרת שזה לא מידתי?

נועם קולודני : נכון. אם אנחנו עושים פרויקט תמ"א ויש לנו בניין עכשיו של 30 מטר, ולי יש 10 מטרים, ואני אקבל בבניין החדש 11 מטר ולך 20 מטר, ואתה תקבל 800 אז ברור שזה אל מידתי. לגבי זה שנאמר שבניית הכביש זה איחוי. איך זה שרחוב הירקון יעבור שם, עם מעבר חצייה ורמזור ומכוניות, זה איחוי, זה הפוך. זה פירוד, לא איחוי. צריך לשאול את אלי לוי אם הוא סבור, שהזכויות של הציבור פה נשמרות, אני חושב שתשובתו תהיה שלילית

ליאור שפירא : עמותת אדם טבע ודין.

נועם קולודני : הם ביקשו ממני להתנצל בשמם, נאלצו לצאת.

ליאור שפירא : הברפלד, יצא. ברוך יוסקוביץ בבקשה.

ברוך יוסקוביץ : לעניין זיקות ההנאה מסיבות שאיני יודע העירייה הפסיקה לאכוף מקרים שהזיקות הנאה היו פתוחות ופתאום דלת נעולה. נושא נוסף עניין המעברים, אני לא המצאתי שהמעברים היום ברמזורים הם מעברים לא טובים והם נחותים. זו התוכנית האסטרטגית של העירייה משנת 2017 שאותה ציטטתי. בסיכום החלטה הסופית של וועדת ערר, מאשרים את החלטת הולחוף, למעט בעניין האיסור על שימושי מגורים בכיכר אתרים. דהיינו, ועדת הערר התירה את השימוש למגורים, הנוסח יתוקן בהתאם לאמור בסעיף 216. התוכנית הופקדה עם רחק 4 למגורים בבניית רבת קומות. כך היא הופקדה. בשלב מסוים, רצו לעלות אותה ל-7.5 והעלו ל-7.5. את ההחלטה הזו פסלה ועדת הערר, והיא החזירה את זה ל-5. התוכנית קיבלה תוקף בחמש. כל מה שיהיה מעבר למה שהופקד, צריך לבוא לולחוף כיוון שמה שהופקד הוא 4 זו ההחלטה המופקדת, וכיוון שההחלטה המאושרת היא 5 התוכנית צריכה לחזור לולחוף.

הראלה אברהם און : ברוך יוסקוביץ' אתה מתעלם מסעיף 191 בהחלטה, שבה 6 רחק מצוין ומפורש. שלא נדבר על העובדה שהיינו בדיונים ושמענו את הכול.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

ליאור שפירא: נצא להפסקה

אורי גולן: מצטרף לדברי עו"ד קולודני, גם אני קראתי את הכתבה. והכתבה קצת הדהימה אותי כאילו אנו באים סתם. אתמול בערב קראתי כתבה שכבר יצאו סיכומים וחשבתי שהפסדתי את הדיון.

ליאור שפירא: לא, חיכינו לך ידענו שאתה רוצה לבוא ולטעון

ראובן לדיאנסקי: לא כל מה שכתוב בעיתונים נכון

אורי גולן: בהשכלתי עורך דין אבל אני יזם שבניתי הרבה בתל אביב, וגדלתי, נולדתי ברחוב לסל, שהוא למעשה צמוד לבניין A. ראיתי שבנו את כיכר אתרים, גדלתי שם ומכיר את כל האזור על בוריו. כל מי שחי יודע שמחיר למטר שם הוא בסדר גודל של 150 אלף שקל למטר, לא צריך להיות עד כדי כך חזירים ולפגוע בכולנו. אני לא מתנגד לשני המגדלים, אבל אם בונים שני מגדלים ועוצרים לנו את כל האוויר דרך שני המגדלים, אבל בכל זאת יעבור אוויר, לא דוחפים בניין שלישי. הבניין הקטן הזה הוא מיותר.

לא מבין את הגובה, התחלה דיברו על גובה של שש קומות, בכתבה קראו לו מגדלון, אז אני כבר לא יודע מה הגובה של הבניין. שלא יהיה בכלל, או שיגיע לגובה של שתי קומות, ולא יסגור.

ליאור שפירא: הוא לא חורג מהגובה המותר ברובע שלוש.

אורי גולן: לא אמרתי שהוא חורג. אם לא היו שני מגדלים, אני לא הייתי אומר מילה על המגדל הזה. אבל אם תוקעים שני מגדלים שהם חורגים ועוד איך מהרובע, אז למה לתקוע עוד בניין גם? יש כל כך הרבה זכויות בנייה, עדיף לבנות עוד קומה בגובה. אל תחסום לגמרי את האוויר לכל מי שגר שם.

ליאור שפירא: אם היום בונים רק את בניין A?

אורי גולן: אז לא הייתה בכלל בעיה

ליאור שפירא: למה?

אורי גולן: הבניינים הגדולים חוסמים 70 אחוז מהבניינים

ליאור שפירא: אבל אחר כך יש את הבניין A של שלשיטתך חוסם את האוויר.

אורי גולן: נכון, אבל בסדר, הוא לא, הוא חוסם את מה שיעבור.

ליאור שפירא: הבנו את הטענה.

אורי גולן: שיהיה בניין נמוך. הוא יכול להיות רחב, אבל שלא יפגע בשכונה, בכל מי שגר שם. דובר על השיפוע, שזה מזעזע מבחינתי. אני חושב שזו טעות איומה למי שגדל שם. זה הדרך היחידה שיש היום להגיע בתל אביב לים. הכביש הזה מאוד סואן ומסוכן. פחד לעמוד שם אפילו עם האוטו. יש שם תנועה מאוד חזקה. כשתבטלו את האפשרות הזאת להגיע לים, אתה תעשו להם ממש יותר רע. המטרה היא שיהיה יותר טוב ולא שיהיה יותר רע

עו"ד קרן קמחי נדולני: משרד גורניצקי, נמצא פה גם עורך הדין יואב גלזר. אנחנו מייצגים את מלון רנסנס, מלון קוסמופוליטן. המלון נמצא מחוץ לקו הכחול, זה המלון השלישי, הוא בעצם בקצה של המצוק, לפני הירידה דרומה המלון מחוץ לקו הכחול, אבל ההשפעה של התוכנית פה יכולה להיות קריטית בתקופת ביצוע העבודות. יש עניין קריטי מבחינתנו והוא תקופת ביצוע העבודות ביחס לתפעול של המלון הזה ולתפקוד השוטף שלו.

ליאור שפירא: מכירה את עמדת הוועדה שאנחנו נחליט את זה בתוכנית העיצוב?

עו"ד קרן קמחי נדולני: תכף אסביר. במלון 340 חדרים, 16 קומות, מלון שכל החיים שלו הם במנהרת השירות הזו. כל התפעול שלו זה עורק החיים, זאת ההזנה ממשאית שמורידה קולה, ועד רהיטים לקומה ה-16, ועד דחסינית, ואוטובוסים של אורחים ורכבי חירום, כל החיים של המלון הם במנהרה. אנו ערים להוראות הכלליות בתוכנית שמבטיחות פתרון, אבל אי הוודאות, יש לה משמעות כלכלית אדירה פה, מכיוון שהמלון לא יודע אם הוא יכול לשפץ, הוא לא יודע אם הוא יכול להתקדם ואיך לנהל. ולכן מה שאנחנו מבקשים, זה לאפשר את הוודאות האפשרית בשלב הזה, לפני התכנון המפורט. הבנו שיש פתרון שהוא ראוי, והוא מוסכם והוא מקובל עלינו ועל היום, לתקופת ביצוע העבודות ביחס למנהרה. כשיציג אותו תכף, זה מקובל עלינו, אנחנו נבקש לאמץ אותו במסגרת הנספחים, הנספחים לתוכנית, ובכך לתת ודאות ולאפשר למלון הזה להתקיים. מלון שעבר קורונה ומלחמה, ולא יכול להיות שבסוף אחרי 50 שנה, זה מה שיפיל אותו. אני לא אמשך בהתנגדות, כי הפתרון מקובל ומוסכם. עניין שני, והוא מעבר לאותה הסכמה, זה עניין תוכנית העיצוב האדריכלי באופן ספציפי, שוב, למנהרת השירות ולנגישות אליה, אנחנו נבקש שככל שיש שינוי מהפתרון המוסכם הזה משהו שהוא קריטי לתפעול, שהוא משמעותי לתפעול של המלון, אנחנו נבקש שתיתן זכות טיעון למלון, לבעלים, בהתייחס לאותם פרטים בתוכנית העיצוב. זה עניין מהותי לעצם קיום המלון, אנחנו הבאנו פסיקה בעניין, וכעניין מהותי אנחנו סבורים שנכון ונדרש לאפשר שיתוף של הבעלים.

ליאור שפירא: מלון הרודס בבקשה

רמי מנחם: אני מייצג את מלון הרודס ככה הוא מכונה פה. המלון הראשון שגובל בכיכר אתרים מצד דרום. מסמך המדיניות של מרחב כיכר אתרים התייחס למלון הזה וקבע במפורש, קו הבניין לכיוון דרום ישמור על מרחק סביר מהמבנה שדרומית לו. שזה המבנה שעליו אנחנו מדברים. במסגרת ההתנגדות, העלינו מספר טענות, חלקן קיבלו מענה בדראפט, ועל חלקן הורחב כאן. הנקודה המרכזית היא המרחק בין המגדל הדרומי של פרויקט אתרים לבין המבנה שלנו. המרחק הזה הוא מרחק בלתי סביר. כתוצאה מזה שהתוכנית קובעת קו בניין של שבעה מטרים בלבד בפרויקט אתרים, נוצר מצב שהמרחק בין הבניין הדרומי, המגדל הדרומי של פרויקט אתרים, לבין המלון שלנו, הוא קרוב מדי. אני מראה לכם כאן, אתם יכולים לראות איך זה נראה מכיוון הים בהדמיה שניתן להוכיח אותה, היא לא הדמיה מגמתית, שמראה מה יהיה הנראות מחדר במלון, לאחר שיוקם המגדל הדרומי של כיכר אתרים, כאשר הוא

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24' - 6

יוקם על פי הוראות התב"ע המופקדת. מעבר לכך, נספח הסביבתי מראה שתהיה הצללה של המלון, אני מראה לכם את המלון. החץ הכחול מראית מבני המלון, ואתם רואים הצללה, זה כמובן תלוי בשעות היום ובעונות השנה, אבל אתם רואים שתהיה הצללה על כל הדופן הצפונית של המלון, יש שם את החדרים, וכמובן על בריכת השחייה של המלון. חשוב להבין זה שהפגיעה הזאת היא ממש לא הכרחית. ומה שאנחנו מבקשים זה שינוי קל בהוראות התוכנית שהוא ימנע את הפגיעה הזאת. כל הבעיה נוצרה מכך, שבניגוד להוראות שנקבעו במסמך המדיניות, הוחלט, ויכול להיות שהיו טעמים טובים לכך, לא לעשות תב"ע שכוללת את כל הקו הכחול של מסמך המדיניות, אלא להתייחס לכיכר אתרים בלבד, שזו החלטה שלעצמה, היא החלטה שיתכן והיא סבירה. היו כנראה שיקולים, אבל אי אפשר להתעלם מהשטחים שממש גובלים בקו הכחול שהוחלט עליו. המרחק בין המגדלים בפרויקט אתרים בתב"ע המופקדת, הוא בערך כ-60 מטרים. זו מדידה לא מקצועית, אבל בערך, זה סדר הגודל, 60 מטרים. הרוחב של שדרות בן גוריון, שוב, מדידה מה-GIS, הוא כ-35 מטרים. כלומר, המרווח שנפתח במשפך זה, הוא הרבה מעבר לרוחב של הכיכר עצמה. נעשתה בדיקה ומי שיהנה מהמשפך, זה מי שיעמוד ממש באזור רחוב הירקון. כלומר, יש כאן במרכאות בזבוז גדול מאוד. מבוקש להזיז את המגדל הדרומי מעט צפונה, יימנע נזק למלון שלנו. והנזק במרכאות הציבורי זה משהו שהוא זניח לגמרי.

ליאור שפירא: כמה אגב זה במטרים שאתה רוצה להזיז את הפרויקט?

רמי מנוח: יש עוד כמה דברים שאפשר לעשות. בבינוי, שמעל קומות המסד, הציבו את המגדל בחלק הדרומי דווקא. זה דבר שאפשר לקבוע בהוראות הבינוי, שהמגדל יהיה בחלק הצפוני של המסד, איפה שלא יהיה המסד. אם כבר יש מסד, וזה מסד די מאסיבי, אז שזה יהיה בחלק הצפוני. לא אתעכב כאן לגבי הטענות שהועלו לגבי גובה המסד, מספר הקומות במסד, זה דברים שנדונו בהכנה בדראפט אין צורך שחזור, יש המלצה לצמצם את זה.

ליאור שפירא: בשקף שאתה מציג המלון הוא נמצא מצד ימין?

רמי מנוח: כן. זה המלון שלנו. לפני שאנמק הזזה של כל הבינוי אני אומר שדבר אחד בוודאי צריך לעשות זה לקבוע שמעל המסד, המגדל יהיה בחלק הצפוני ולא בחלק הדרומי

ליאור שפירא: מה זה המדרגות שאנחנו רואים?

אלון מטוס: יהיה גם מעבר בין המלונות בין כולם אנחנו ביקשנו גם מעברים, הם לא סטטוטוריים, אנחנו רוצים שיהיה חיבור בין כל המלונות למטה לחוף

רמי מנוח: עשינו בדיקה במסגרת ההתנגדות של המרחקים בין המגדלים לאורך ציר החוף.

ראובן לדיאנסקי: כמה מרחק אתה מרוויח כתוצאה מהזזת המלון?

רמי מנוח: אם תתקבל בקשתנו להזיז את כל הבינוי בעשרה מטרים צפונה, ותהיה הוראה בהוראות הבינוי שהמגדל יהיה לכיוון צפון, מעל המסד, בקצה הצפוני של המסד, הדבר הזה יפתור לנו את הבעיה.

ראובן לדיאנסקי: זה לא מה ששאלתי, רק על המגדל כשהוא עובר מצד דרום לצד צפון.

רמי מנוח: למיטב בדיקתנו, ושוב, אין לנו את הנתונים המדויקים, כשבעה מטרים.

ראובן לדיאנסקי: שבעה מטר על שלושים ומשהו

רמי מנוח: יש היום 26 ואם נקבל עוד 7 מ' בדרך הזו, נהיה על 33 מטר, משהו כזה. טענו שיש סתירות בין הוראות מסמך המדיניות לבין התוכנית המופקדת לעניין התכנית וגודל הקומה, אני מבין שבעניין הזה הוועדה נוטה לקבל את ההתנגדויות. ההנחה שלנו שאם יקבלו את ההתנגדות בעניין הזה, יקטינו את התכנית, יזיזו את המגדל, זה יהיה בערך תוספת של שבעה מטר, ואנחנו חושבים שאפשר להזיז את כל הבינוי, כל הבינוי צפונה בעשרה מטרים. זה לא יגרם לשום תקלה ציבורית.

ראובן לדיאנסקי: על חשבון הכיכר הציבורי?

רמי מנוח: על חשבון המפתח.

ליאור שפירא: כן, זה כיכר ציבורית

רמי מנוח: לא אתעכב על הנושא של הסדרי התנועה, זה דובר בהרחבה.

התוכנית כפי שהיא מופקדת, עם ההצללה והקרבה המוגזמת, היא תגרום לירידת ערך למלון פלאזה הרודס. זה דבר שאפשר למנוע אותו. עשינו בדיקה הנדסית, ולמיטב ידיעתנו אין שום בעיה הנדסית, מבחינת התשתיות והקונסטרוקציה, להזיז את הבינוי, ואנחנו מבקשים שהוועדה כך תחליט.

ליאור שפירא: חברת א.פ.צ. השקעות. חברת קרלטון

עו"ד דקלה מוסרי טל: מייצגת את קרלטון חוזרת על הנאמר בהתנגדות. עו"ד מנוח דיבר על הפגיעה במלון שנמצא דרומית למתחם. במלון קרלטון, כל פגיעה שדיבר עליה עו"ד מנוח, אצלנו פי כמה וכמה ובעשרות מונים. מלון קרלטון מאוד ותיק, משנות ה-70, שופץ לאחרונה. מלון שיש בו 14 קומות, 268 חדרים. רבע מהחדרים פונים לכל אחת מרוחות השמיים. אז יש רבע מחדרי המלון פונים לכיוון דרום. המלון הוא מלון תיירות ונופש, הוא מסתמך מאוד על הקרבה לים. על השמש בתל אביב, יש בו מסעדות, יש בו אולמות אירועים. וגולת הכותרת של המלון היא בריכה בקומה 14 על גג המלון. מרחב הג'קוזי, יש עוד כמה מתקנים. מהבריכה הזאת יש נוף פתוח, היום יש נוף פתוח של 360 מעלות. יש שם שמש לכל אורך שעות היום, במשך כל השנה. והגג הזה והשימושים בו פתוחים למתארחים במשך כל השנה. למרות שראיתי את התשובה של הצוות בדראפט, היסטורית, מלון קרלטון הוא חלק מכיכר אתרים. תוכנית 1211 היא התוכנית שיצרה את המלון הזה ביחד עם הכיכר. והוא חלק, הוא נבנה בהינף אחד הם נבנו, זה נכון שהוא סומן כמגרש נפרד, אבל זה נבנה ביחד, זה נבנה מבחינה קונסטרוקטיבית, אנחנו מדברים פה על מבנה אחד. וגם אפשר לראות את זה, זאת אומרת אפשר לראות, אנחנו מדברים על איזשהו רצף הגיוני של קו כחול. אז אפשר לראות שיש פה שן שהיא לא, שהיא על פניו לא הגיונית, שמוציאה את קרלטון החוצה. ההסבר הוא הסבר שניתן על ידי הצוות המקצועי, הוא הסבר שהוא ברור לנו, להכניס את קרלטון ברחק שש לתוך התוכנית, יהפוך את התוכנית אולי לפחות כלכלית עבור היוזמים ולכן קרלטון נשאר בחוץ. המשמעות של להשאיר את קרלטון בחוץ היא כלפי המלון, אם אני אגיד את זה בצורה עדינה, זה להרוג את המלון בתקופת הבנייה וזה להרוג את המלון אחר כך. אתם מסכימים איתי ונאמר הבאנו את זה בחשבון, אבל צריך להביא את זה בחשבון אולי יותר לעומק. במתחם 301 ג' שאנחנו גם כלולים בו, אנחנו גם בעצם מהווים חלק מהמתחם הזה ואיך שהוא, גם בתוכנית הבינוי, גם אנחנו חלק מהמתחם ואיך שהוא יצא שאנחנו מבחוץ, אבל אנחנו מתקדמים. זה מלון קרלטון הוא מלון נופש. אנחנו מסתמכים על זה שאנחנו נמצאים ליד הים, שיש לנו נוף פתוח, שאנחנו יכולים לשווק את החדרים שלנו כחדרים

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

שמאפשרים את הגישה ואת המראה ואת הסמיכות הזאת לים. צירפנו להתנגדות שלנו שלוש חוות דעת. ראשונה זו חוות דעת של משרד האדריכלים משה צור. השנייה זו חוות דעת סביבתית, של אווירונות, והשלישית זה חוות דעת שמאית. מתוך חוות הדעת האדריכלית מעיד על המשמעות של המצב היום למלון. כל מהותו של מלון במיקום שכזה, הנה, לחשוף את המבט לרצועות החוף וליים, לשקיעות מרהיבות לפעילות תוססת על חוף ימה של העיר תל אביב. בעקבות התוכנית, זה שבמגרש A202 מקימים לנו מגדל. זה מה שרואים היום מתוך חלונות של החדרים הדרומיים במלון. אלה החדרים המערביים ביותר במלון שהם הכי פחות נפגעים זה מה שיראו בחדרים של הצעד הדרומי לכיוון המערביים יותר אלה שהם יותר מזרחיים יראו רק חלונות לא רואים את זה פה חלונות אבל זה יראו רק חלונות של בניין מולם לעומת המצב של הנוף הפתוח. יהיה מאוד קשה לשווק את המלון הזה כמלון נופש, כאשר מעליו רוכן מגדל של 25 קומות, תכף נדבר גם על פגיעה בפרטיות, 25 קומות של מגורים ומשרדים, שחוסם לו את השמש וחוסם לו את הקרינה. הבריכה על הגג המלון הופכת ללא רלוונטית. ולא נשאר הרבה מהמלון. מדובר בפגיעה בפרטיות, במרחק של 14 מטר החלונות.

ליאור שפירא: מה אתם מציעים?

עו"ד דקלה מוסרי טל: אנחנו מציעים לבטל את המגדל או לשנות את המיקום של המגדלים. לנו עדיין לא יעזור 10 מטרים שתרחקו

ליאור שפירא: אז כמה אתם מציעים?

רון גלר: הצענו את זה כבר בוועדה המקומית להגביה את מלון קרלטון לאותו גובה של הבניין שנמצא דרומית. כשנעשה את זה, אנחנו יכולים גם לייצר חזית לכיוון דרום, שהיא חזית אטומה

ליאור שפירא: נניח שמגביהים ל-25 קומות, הם יהיו זהים. איך זה יפתור את הבעיה של הצד המערבי שלכם?

רון גלר: אם בונים את הבניין מחדש, עם קומות מלון כפי שיש היום, ועוד קומות מגורים מעל, חזית הדרומית שלנו, תהיה אטומה והדירות וחדרי המלון יפנו רק מערבה, צפונה ומזרחה.

ראובן לדיאנסקי: אם הוא בונה עוד 11 קומות למגורים, אז הצל כבר לא משנה כל כך

רון גלר: הוא משנה אבל הוא לא יהיה רלוונטי, קומת הגג תהיה באותו מפלס. התכנית עברה אליכם לפני מספר ימים

ליאור שפירא: אבל זה מחוזית

רון גלר: בתמיכתכם זה יכול לעבור. ה-197 שדיברו במבנה הדרומי במלון הקודם זה כאין וכאפס למלון שפה

ליאור שפירא: אני לא מזלזל ב-197 אבל בשיקול שלנו כוועדה מקומית יש לנו שיפוי

מיטל להבי: אבקש שאלת הבהרה, השטח שלכם זה 1,300 מטר, במענה שנותנים לכם שאתם בנויים בתכנית מלאה. אז מה, אתם בנויים במלון בתכנית 1,300 מטר וכמה קומות? פחות מ-2.5 דונם מותר 4.5 רחק, אז כמה רחק אתה בנוי?

רון גלר: 14 קומות

מיטל להבי: זאת אומרת שאין להם שום זכויות נוספות.

ליאור שפירא: נכון. הם יודעים את זה. עמית קורן נמצא? אין. אלו תקריא בבקשה את התנגדותם

אלון מטוס: מדובר על מבנה עשר, מבקשים להוסיף להוראות התוכנית לכל מה שנוגע לקביעת המיקומים של המתקנים הטכניים וכל פלטות העשן ואוויר מתת הקרקע וגם מפגעי רעש. מבקשים שבכל ההוראות לעניינים של הדברים האלה ייכתב שלא תהיה פגיעה, שהם ימוקמו תוך התחשבות בכך שלא תהיה פגיעה במבנה שלהם בגלל הסמיכות. הם מבקשים שלא תהיה כפיפות לתמ"א 18 לתחנת דלק. אני מזכיר שיש תחנת דלק במצב הקיים ומבקשים שיצורפו להוראות התוכנית, הוראות יותר קונקרטיות לאופן שבו תחנת הדלק תטופל. במסגרת התוכנית הזו יש חתיכה, משולש קטן שהופקע מהם או לפחות סומן להפקעה מהם בתוכנית כיכר אתרים המקורית. אז הם גם מבקשים הוראות יותר מפורטות לעניין הזה בתוכנית וגם הם מבקשים להבהיר משהו בנושא תאי השטח שיוחזרו להם.

ליאור שפירא: תגובת היום

יוני גרוסווסר: המענה למבנה של אורי גולן שנמצא היום בין רחוב ישראל פרי לרחוב הירקון, הבניין הזה נמצא בתוך תחום הרובעים והוא גובל היום במלון מרינה הקיים. הוא חסום לגמרי מכיוון הים על ידי מלון מרינה

הפתיחה של כיכר אתרים, העלאת הכביש למעלה, המרחב הציבורי שנוצר, משפרים משמעותית את המצב של הבניין הזה והמבנה עצמו אליו בקרוב הוא חלק מרקמת רובע שלוש, בניין בשימוש מלונאי ונותן תוכן.

ליאור שפירא: מה הגובה?

יוני גרוסווסר: שש וחצי קומות

יוני גרוסווסר: לנושא הסדרי התנועה נמצא המהנדס ישראל דוד. אזכיר את הנושא מנהרת השירות של המלונות. המלונות ניזונים היום ממנהרת שירות שנכנסת בצמוד למלון קרטון ועוברת בתוך החניון. יש סעיף במסגרת התב"ע שתובטח רציפות השירות של המנהרה. נעשתה עבודה מאוד מקיפה באופן הנדסי וישראל יציג אותה על איך שומרים את המנהרה הזו בזמן הבנייה

ישראל דוד: במצגת רואים בדיקת היתכנות לאפשר 24/7 בכל שלבי הביצוע את מנהרת השירות לבתי המלון ללא הפסקה. יש תרחיש של שלבי הביצוע שכמובן יכולים להיות מותאמים

מיטל להבי: מנהרת השירות תשרת גם את הציבור?

ישראל דוד: מנהרת השירות שיישנה היום תישאר כפי שהיא. החץ הכחול זה כניסה למנהרת השירות והיציאה, החץ האדום זה המסלול הצפוני שיוזר דרומה, והחץ הירוק זה המסלול הדרומי שעולה צפונה, שהוא נכנס לתוך המנהרה. על רקע תוכנית המדידה, אתם רואים פה, זה המפלס התחתון, מפלס השירות, אתם רואים פה את החץ הצפון, זה דרך השירות שיוצאת החוצה, מגיעה לבתי המלון, עוברת דרך הפרויקט. והמסלולים, שאנחנו הולכים להעתיק אותם על פי תוכנית הבינוי למפלס העליון, בשלבי הביצוע שנראה אותם כבדיקת התכנות

מלי פולישוק: איך אתם יכולים לשמור על זה? הרי הולכים להרוס את כל החניון

ישראל דוד: אסביר. בשלב ראשון לוקחים את המסלול המזרחי, אנחנו הורסים אותו, כאשר התנועה של דרום-צפון ודרום-צפון, הולכת על נתיב אחד בתוך מנהרת השירות. זאת אומרת, הנתיב האדום, הדרומי ממשיך כאן, ובמקום הנתיב השני, שבא מדרום לצפון, יעבור הנתיב שמגיע מדרום לצפון, וזה מגיע לצפון. מנהרת השירות ממשיכה

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - 0021-24

לתפקד, אנחנו הורסים את החלק הזה, בשלכיות. כשבונים את החניון התת הקרקעי כמו שהוא כאשר התנועה מצפון לדרום ומדרום לצפון ומנהרת השירות לא נפגעת לרגע. בשלב ב' אנחנו לוקחים את המסלולים האלו ואנחנו מעבירים אותם למעלה במפלס הכיכר העתידי, כאשר עוד פעם, הירוק יהיה פה, האדום פה, זאת אומרת צפון-דרום הוא מגיע לפה ודרום-צפון הולך להינה, אנחנו הורסים את האזור הזה, מנהרת השירות הכחולה נשארת ללא שינוי. בסיום בניית החלק המערבי ומחזירים את התנועה המקורית למקומה, הדרך השירות לא נפגעת בכלל, לא נגענו בה, עכשיו אנחנו יכולים לחיות יפה, יש לנו שני נתיבים במסלול המזרחי, שני נתיבים במסלול המערבי, זה הסדר התנועה הסופי של התנועה שעוברת ברחוב הירקון, מנהרת השירות לא נגענו בה. מה שאנחנו עושים, מנהרת השירות נמצאת כאשר מתחת למנהרת השירות יש עוד קומת מרתף אחת, היא תלויה באוויר. כאן אנחנו הולכים את מנהרת השירות, שזה התוואי שלה, אנחנו תומכים אותה מתחת, תכף נראה איך, ואנחנו נתמוך אותה ונעשה אותה גשר. זה החניון שנמצא מתחת למנהרת השירות, נעשה קורות מפלדה, אנחנו נקדח פה כלונסאות מלמעלה למטה, ונבנה את החניון מתחת, כאשר העמודים האלו, הכלונסאות האלו, יחזיקו את הקורות האלו, שיחזיקו את מנהרת השירות.

ראובן לדיאנסקי: יש מי תהום למטה?

ישראל דוד: יש מי תהום, אנחנו שואבים. בסכמה הסופית, רואים את מה שעשינו בשלבים הראשונים, רואים את דרך השירות ואת התמיכות של דרך השירות על הקורות האדומות אלו של הגשר, בונים כלפי מטה, וכמובן בונים את הפרויקט בצד המערבי.

ראובן לדיאנסקי: יש לך ניסיון עם פרויקט מהסוג הזה?

ישראל דוד: כן. רב המגה פרויקטים בת"א אני תכנתי אותם, כמו למשל בית חולים איכילוב. פרויקט ברקוביץ. **יוני גרוסווסר:** להתנגדות של קרלטון והרודס. בהרודס, ה-26 מטר זה מרווח נהדר, אנחנו לא רואים בזה בעיה בכלל. התמונה שהראו כאן היא קצת מגמתית, אבל המרווח הוא מאוד מאוד גדול, הוא אפילו יותר מ-26 מטר. המיקום של המגדל, כשהוא מורחק מהשצ"פ המרכזי, מהפרק המרכזי, הוא נועד על מנת למתן את המופע המגדלי על הפארק המרכזי, וזה הרבה יותר משמעותי מלהתרחק ממלון הרודס שגם ככה ה-26 מטר. לעניין ההצללה הרודס נמצא בכלל דרומית לנו, ואין לנו שום הצללה עליו. לגבי קרלטון לא יכולים להתרחק ממלון קרלטון בגלל שאנחנו מתרחקים מהפארק.

רועי אלקבץ: אז מה שהם אמרו זה הבל הבלים?

שרית דנה: אנחנו טוענים ש-26 מטר זה מרחק די והותר שלא נאמר הרבה מעבר למקובל. הבקשה להעביר את המגדל, להזיז את התכנית אל עבר הפארק. די ברור למה לא, כי זה מקטין את הפארק. אבל גם להעביר את המגדל על גבי קומת המסד נראה לנו פתרון לא טוב

ליאור שפירא: למה?

שרית דנה: הרעיון של הדירוג מי שהולך בפארק הוא חווה קומת מרקמית ולא מגדל גבוה

מלי פולישוק: מי ששוחה בפארק לא רואה את המגדל

שרית דנה: מבחינת היזמים של הפרויקט, זה כנראה פחות אכפת להם אם זה פה או פה. מבחינה ציבורית אני חושבת שזה פתרון פחות מוצלח

ליאור שפירא: מבחינה ציבורית זה ברור שיותר טוב. כי אם את מזיזה את המגדל אז הצד הדרומי שהוא פה יותר מוצל יהיה הצד שהציבור יהיה בו. הלא המרפסות שם הם זיקות הנאה. זיקות ההנאה הפחות טובה תהיה עכשיו גדולה יותר.

אם הוא מזיז את המגדל צפונה, זאת אומרת המרפסת הרחבה היא בצד דרום, שממנה יש מלון, היא כלואה בין שני מלונות, היא פחות איכותית לציבור, אם הציבור, יש לו מרפסת שצד אחד אין כלום, בצד אחד יש מלון, היא יותר איכותית.

מלי פולישוק: במשקל הזה של המרפסת מול בניין שלם של מלון השאלה באמת עלות התועלת

אורלי אראל: הרודס נמצא דרומית לפארק, לכיכר אתרים, אין לו הצללה, מצפון אין הצללה, והמרחק עשרים ושישה מטר, הוא צפוני.

אביגדור פריד: הזזת המבנה לא כולו אלא מה שדובר צד הצפוני מסיר התנגדות

אורלי אראל: הציבור יפגע, החלק הציבורי של הפרויקט ייפגע. מרפסת רחבה שיושבת וצופה על כל הירידה המשמעותית הזאת לים היא לעין ארוך, יש לה איכויות מאשר מרפסת שיושבת בין שני מלונות.

מיכל אורן: להתנגדות קרלטון נעשתה בדיקה קונסטרוקטיבית, לגבי המרחקים, המיקום של המגדל הוא כך שממשיך את ציר בן גוריון, יש חשיבות להמשיך את ציר בן גוריון הזזה של המבנים תפר את העיקרון הזה. לנושא ההצללה על הבריכה, זה נכון שמלון צריך לעשות עליו בדיקות לא רק ביום הקצר בשנה, ובגלל זה במסמך הסביבתי שהוגש עם מסמכי התב"ע נעשתה בדיקה מפורטת פרטנית למלון. החל מהראשון ביוני ועד סוף חודש ספטמבר, אפשר לראות שבין השעה שבע בבוקר לתשע בבוקר, כמו שיועצת הסביבה שלנו הסבירה בחלק הקודם שמש שזזה במשך השעתיים האלה, בחודשי הקיץ, בשאר הזמן יש בבריכה שמש ברמה הגבוהה ביותר.

שרית דנה: הם טענו לפרטיות בבריכה שהיא ציבורית. לעניין הנוף זה נכון שבונים אז יש פגיעה בנוף אבל יש תוכנית מתאר שמאפשרת זאת

ליאור שפירא: היתה טענה שהמגדל הצפוני כן חורג לתוך השטח של שדרות בן גוריון ?

אלון מטוס: היו הערות תכנוניות של לא למגדלים.

ליאור שפירא: הצג בבקשה את המענים להתנגדויות.

אלון מטוס: בהתייחס לדברי אורי גולן על הפגיעה במבנה שלו שבניין A פוגע במבנה שלו. הוסבר הגובה וגם התכנית של הבניין, ה-A, הם קטנים משל הבניין של מלון מרינה שקיים כיום. התוכנית תטיב עם הסביבה, כך שערך הנכס יעלה, אנחנו ממליצים לדחות ההתנגדות שלו. לגבי מלון רנסנס וענייני התנועה הבקשה שלהם היא להכניס את כל נושאי השלכיות לשלב התב"ע ומבקשים גם שתהיה להם זכות התנגדות בעניין הזה. נושא הסדרי תנועה זמניים נעשים בדרך כלל בשלב היתר בנייה. במקרה הזה, בגלל המורכבות של הפרויקט, התוכנית כבר קבעה מראש, שתוכנית הסדרי התנועה הזמניים היא תערך במסגרת תוכנית העיצוב שתובא ותוצג בפני הוועדה המקומית, שגם כן תיתן את דעתה לתוכנית הזאת. זה לא מספק את מלון רנסאנס והם מבקשים שהיה להם זכות התנגדות. היזם

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

הביא קונסטרוקטור, שהסביר שקיימת אפשרות לשלבויות בנייה שתשמור את מנהרת השירות פתוחה לאורך כל שלבי הבנייה. הוא הביא פתרון. זה מורכב, לקבל ההחלטה מוחלטת במסגרת תב"ע שמנהרת השירות תישאר פתוחה לאורך כל שלבי תהליך הבנייה. אנחנו מוכנים לקבל את זה, שהפתרון שהוצע ייכנס כנספח לתנועה של התב"ע הנספח התנועה הוא נספח מנחה. אפשר להוסיף אליו נספח נוסף, נספח 'עיקרון הסדרי תנועה זמניים'. ויש ייכנס הפתרון המוצע הזה. לקראת תוכנית העיצוב, אנחנו נעמיק בהסדרי התנועה הזמניים, ואנחנו ככל הניתן, בגלל שהמסמך ינחה אותנו, אנחנו נפעל בניסיון שאכן זה יהיה הפתרון. כלומר, שבכל שלבי הביצוע, מנהרת השירות תוכל להישאר פתוחה. אנחנו דוחים את הבקשה להתחייב לכך מעכשיו. יהיה מסוכן מצדנו להתחייב לזה, שהמנהרה תישאר פתוחה לשימוש המלון כל הזמן. נעשה כל מאמץ שכך יעשה וכל שלא תהיה פתוחה חלק משלבי הבנייה, אלה יהיו שלבי הבנייה הקצרים ביותר. מלון רנסנס ביקשו זכות התנגדות לנושא הזה. או לפחות לחוות את דעתם, או לפחות שיתיעצו איתם. תוכנית הסדרי תנועה היא תוכנית שהיא לא בסמכות ועדה מקומית. זה לא תב"ע, יש רשות תמרוך, שהיא מוסמכת בעצם לאשר ולדון בתוכניות הסדרים זמניים והיא שתהיה אחראית להחליט, באיזה אופן לשתף את המעורבים. אנחנו לא יכולים לקבוע כאן החלטות לגבי האופן שבו רשות התמרוך, תטפל בשיתוף המעורבים המושפעים מהתוכנית. אני מבין שאולי זה לא יכול לייצר ודאות אבל אנחנו מכירים את המציאות של הטיפול בהסדרי תנועה זמניים בעיר, הדבר הזה נעשה לרוב תוך הדברות עם הציבור במסגרת האפשרויות

מיטל להבי: בנושא זה, הוועדה יכולה לקרוא לרשות התמרוך, ככל האפשר, בשלב הכנת הסדרי התנועה הזמניים שכאמור ייעשו כבר בשלב תוכנית העיצוב, כן, לשתף את המעורבים ואת המושפעים העיקריים ממנה. אבל אי אפשר לקבוע דבר כזה. רשות התמרוך זו רשות נפרדת.

הראלה אברהם: אנחנו אומרים בזמן אמת, הגורמים המוסמכים ידונו בזה לפי הסמכויות שיש להם. אין ספק שרשות התמרוך תצטרך להידרש לסוגיות האלה אבל אנחנו לא רוצים לומר במסגרת התוכנית שתאושר שום הוראה בעניין שמנחה אותם או אומרת להם.

אלון מטוס: אנו מציעים לקבל את החלק שלהם של ההתנגדות שמבקש למחוק כמה דברים מנספח התנועה. מנהרת השירות, התוכנית מתחברת למצב הקיים, דבר אחד ממה שהם מבקשים למחוק אנחנו לא מקבלים וזה שורת חניות שהיום משרתת את המלון. הן בתחום רחוב הירקון שיצטרך להתחדש, לפי ההנחיה של מסמך התנועה שמממש ועושה שימוש בכל רחוב הרחוב הסטטוטורי. ולכן אנחנו לא יכולים להבטיח את ההישארות של החניות האלה לשימוש המלון.

המנהור של מנהרת השירות מה שהציג ישראל דוד, הציע פתרון שמאפשר להחזיק את מנהרת השירות פתוחה לאורך כל שלבי הקמה. נכניס זאת כנספח מנחה לנספח התנועה. זה מנחה, זה לא מחייב ונשתדל לפעול.

מיטל להבי: זה המלצה?

אלון מטוס: כן.

מיטל להבי: בנושא מנהרת השירות שנדון גם בדיונים הקודמים. ואז דובר על כניסה אחת למנהרת השירות מצפון. האם יש שתי כניסות למנהרת השירות, מה נראה בתוצאה הסופית? האם מנהרת השירות תתאים גם למשאיות ולפריקה וטעינה של כלים כבדים יותר שמתאימים לבתי מלון?

אלון מטוס: מנהרת השירות לא בתחום התוכנית, הכניסה אליה בתחום התוכנית.

מיטל להבי: אז למה אנחנו במגע עם זה? תעשו להם כניסה אחרת.

אלון מטוס: נשתדל מאוד לעשות זאת.

ליאור שפירא: זה המצב וצריך לדאוג שהעסקים ימשיכו לעבוד

אלון מטוס: בסומנות חניות שאנחנו לא יכולים שלא למחוק אותן מנספח התנועה, היות והן נמצאות בתוך זכות הדרך שתנוצל כאן לטובת הרחוב החדש. כן אמרנו שנמחק את מנהרת השירות. מלון הרוסס דובר על ההצללה, הוסבר שהבדיקה שהוצגה כאן מבחינת הצללה היא הקריטית בשעות החורף, בימים הקריטיים וכשבוחנים את זה ימינה ושמאלה מהחורף אז המצב הוא לא גרוע כפי שהוא מוצג, לגבי המבטים דובר כאן, אני לא ארחיב. מומלץ, גם אם יש הבנה שיש פגיעה, בהקשרים הרחבים של המשמעות הציבורית של התוכנית הזו, אז ראוי לקבל את התוכנית גם עם הפגיעות האלה. אנחנו כן מקבלים כמה דברים כדי באמת לנסות ולהבטיח שהפגיעה תהיה כמה שיותר מזערית. במצב הסופי של התוכנית, של תוכנית כיכר אתרים, מכיוון שהיא באמת נוגעת במגרש מלון קרלטון, וגם משפיעה על מפלסי הכניסה, גם לרכב וגם להולכי רגל של המלון, התוכנית מחויבת להתאים את עצמה למפלסי הפיתוח של המגרשים הסמוכים, אנחנו מקבלים חלקית ההתנגדות ואנחנו רוצים להרחיב את ההוראות בתוכנית לעניין הזה, גם בפיתוח וגם בתנועה שיורחב ויובהר שהמחויבות של התכנון היא להתאים את עצמו למפלסי הגישות למלונות הסמוכים. בזמן העבודות מציעים להוסיף שהתוכנית למניעת מפגעים, שיש תוכנית כזאת, אז היא תעשה בין השאר ביחס לתוכנית להתארגנות שדיברנו עליה קודם ולנספח אקוסטי, זאת אומרת, ככל הניתן, נבטיח בתוכניות שהפגיעה תהיה כמה שיותר פחותה. מלון הרוסס אני מזכיר, 7 מטר זה קו הבניין, אבל בפועל יש לפחות 26 מטר אם לא יותר בין המבנים, שזה מצב יחסית סביר. הפגיעה של ההצללה מדובר בשעת קיץ כשהשמש מגיעה מצפון מערב, מצפון מזרח, שהיא זורחת בצפון מזרח בקיץ, בשעת ההשכמה, החזית שלו קצת תוצלל שזה מינורי. אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות שלהם. אתייחס למתנגדים שלא נמצאים כאן, של מבני המגורים. במצב הקיים, אפשר לראות את הבניין הבנוי בתחום התכלת. התכלת זה הפקעה בזמנו שנעשתה, המדרכה, שדיברנו עליה לאורך כל הדיון, אפשר לראות כאן גם את החומה. כיום יש קיר תמך גבוה כזה, שהשיקוע בנוי מתחתיו, הבניין מגיע עד קיר התמך. הם טוענים, שיש להם קושי להתחדש לפי תוכנית הרובעים שחלה עליהם, בגלל ההפקעה הזאת. לכן, כבר בתוכנית המופקדת, רצינו לפתור לבניין הזה את הבעיה הזו ולאפשר לו, בעצם סימנו את המשולש הזה, באזור מגורים א', בתוך התוכנית. אנחנו באים ומקבלים כמה מההערות שלהם. הסימון הקטן האדום הזה, הוא מחוץ לקו הכחול, והוא מתוקף תוכנית 1211' והוא לא בתוך הקו הכחול של התוכנית. ככל שאנחנו נצרך גם אותו, גם לקו הכחול של התוכנית, וגם נקבע עליו את מגרש המגורים, הוא בכלל נמצא, גם כן בכלל במפלס של מבנה מגורים. אנחנו מציעים לקבל את ההתנגדות, ואנחנו מציעים להרחיב את הקו הכחול, כך שיכלול גם את המשולש הזה, 32 מטר רבוע, ולסמן גם אותו ביעוד מגורים א'. עשינו בדיקה, היום לא נעשה בו שימוש, וגם כמו שהראינו, במצב העתידי, עם קו הרחוב הזה לא יהיה בו צורך. אנחנו מקבלים גם את ההתנגדות שלהם, בעניין ההוראות לעניין

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - 0021-24

השטח הזה, לעניין מגורים א', ככה שיהיה כתוב בצורה מפורשת, שיחולו עליו הוראות, תוכנית רובע שלוש, והשימושים לפי תוכנית רובע שלוש, כך שיאפשר לו, במסגרת הליך נפרד, לא במסגרת התוכנית, לעשות איחוד חלקות מחדש ויתאפשר לו להתחדש לפי תכנית רובע שלוש. הם מבקשים, בהתנגדות שלהם, שכל סוגיית המיקום של פליטת אגוזי גנרטורים, פליטת עשן, יציאת אוויר, כל נושא של הרוחות יבחנו, גם ביחס למגרש שלהם. אנחנו מקבלים את ההתנגדות, התייעצנו עם הרשות לאיכות הסביבה. הדבר הזה, כנראה, בכל מקרה נעשה, אבל כדי לוודא את זה, אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות שלהם. כל הסוגיות האלה באמת יבחנו, גם ביחס למגרשים סמוכים, כך שכלל הניתן תימנע פגיעה. הדבר הזה נכון, גם לגבי מלון קרטון, מגרשים סמוכים ופגיעה בהם, ככל הניתן, הדברים יבחנו, כך שלא יפגעו בהם. נושא הרעש זה דבר שאנחנו לא יכולים לעשות, הבניין הזה לאורך רחוב, הוראות הפגיעה ברעש חלות על המגרשים בתוך התוכנית בלבד, ולא ניתן לעשות אחרת, הם גם מבקשים לשפות אותם, גם את זה אנחנו דוחים

ליאור שפירא: אורי גולן נמצא? לא נמצא

מטרופוליטן קרן קימחי: אמרנו מראש שהסדר הזה מקובל מבוקש להטמיע כפי שאכן נאמר לגבי תוכנית העיצוב ביקשנו להתייחס אם אפשר מכיוון שיש פה כבר את מיטל כרשות תמרור, כן לאפשר לשמוע את הבעלים, להבין את הצרכים התפעוליים בשלב של שינויים וקביעת ההסדרים.

ליאור שפירא: זה ייעשה במסגרת תוכנית עיצוב

עו"ד מנוח רמי: מקווה שהוועדה לא מאוד מתרגשת מהסגנון המבטל של חברתי שרית דנה, שכל הטיעונים שלנו הם מופרכים, הם לא. הבאנו את תשריט ההצללות, זה לא בדיקה שאנחנו עשינו, זה מהדוח הסביבתי של התוכנית הזו. שמעתי בקשב רב את הדברים שנאמרו לגבי התועלת במרפסת, הכיוון של המרפסת, דבר שאני הייתי פחות מודע לו, אבל בסופו של דבר זה הכל עניין מידתי. אם באמת יש רצון לשמר את המרפסת דווקא לכיוון צפון, ואולי יש שיקולים תכנוניים בכך, אז אפשר להזיז את המסד כולו מעט צפונה, משום שבסופו של דבר זה הכל עניין של מידתיות. כמה משמעותי עוד עשרה מטרים לכיוון צפון לעומת הפגיעה במלון? הערה אחרונה, נאמר כאן שה-26 מטר המרחק שמוצע בתוכנית המופקדת, זה מרחק מספיק. אנחנו סבורים שזה לא מספיק, הראינו הדמיה, היא לא מגמתית, היא הדמיה שנשתה באופן מקצועי מאוד, והיא מראה שהמרחק הוא לא סביר. לוועדה יש סמכות, לפי סעיף 107 א' רבתי ב', למנות חוקר גם בשלב הזה, ויכול להיות שעולות פה שאלות שהן מאוד מקצועיות, כמו ההשפעה של מרחק כזה או אחר, והוועדה מוזמנת למנות חוקר לנקודה הזאת, שישמע את הטענות, וייתן לוועדה המלצות בנקודה הזאת. אבקש שהוועדה תתחשב גם בזכויות של בניין ותיק משמעותי, שנמצא מחוץ לקו הכחול, אבל מושפע מאוד ממנה

ליאור שפירא: קרלטון בבקשה

דיקלה מוסרי - מלון קרלטון: לגבי הנושא של פגיעה של שעות שמש אנחנו הגשנו, חוות דעת, אני מציעה שתסתכלו גם עליה, בחוות הדעת שלנו, גם בחוות הדעת של היזם. די ברור שיש פגיעה שהיא חורגת מהמותר, אני חייבת להגיד שאין קריטריון נפרד לבריכת שחייה במלון נופש מבחינת שעות שמש או פגיעה בשעות שמש כמובן שמדובר על סיפור אחר מאשר במבנה רגיל וכך גם צריך להתייחס לזה. פגיעה בפרטיות טענו לפגיעה בחדרים וגם בבריכה. יש הבדל בין לשבת עם אנשים נוספים בבריכה שכולם עם בגדי ים לבין לשבת עם עוד אנשים שצופים עליך מהחדר. התכנית שכוללת ת.א. 5000 כוללת גם אותנו ב-25 קומות. זאת אומרת, זה לא שזה אומר שאפשר לעשות לנו מגדל של 25 קומות במרחק של עשרה מטר ממלון קרלטון. נאמר פה שנשמרת לנו הזכות לקדם תוכנית, אבל אנו יודעים מה חוות הדעת שלכם כך שאין לנו זכות. משלוש פאות הבניין יהיו עבודות במשך 10 שנים מסביב למלון שאמר להיות נופש.

אלחנן זבולון: מה את מציעה שלא נבנה?

דיקלה מוסרי: הצעתי שאנו גם נבנה בזמן שאתם בונים.

ליאור שפירא: עמית קורן, ענינו להתנגדותו.

עודד בלומברג: עקרונית ההתנגדות הייתה אמורה להציג עורכת דין רונית אלפר אבל היא נאלצה לצאת בגלל לוח הזמנים. עודד בלומברג בשם המתנגדת אביגיל בלומברג אשתו. אנחנו הבעלים של העיגול הצפוני אחד משלושה המבנים שלוש פטורמות בקו ראשון לים כל אחד מהם הוא נכס עצמאי במחיר שהורי אשתי רכשו אותו ניתן היה לרכוש לפני ארבעים שנה חמש דירות של שלושה חדרים בתל אביב ושכר הדירה ששולם יכול היה לפרנס שלוש משפחות והצדיק את ההגדרה והמחיר שלו של הנכס הזה כיהלום נדיר לפני כשלושה עשורים התחילה ההידרדרות בכיכר שנמשכה למרות המאמצים הרבים של העירייה למצוא פתרון, אנחנו היינו שותפים במאמצים האלה חלפו השנים והאמת יצאה לאור בזמן שהעירייה ובעלי נכסים פרטיים השקיעו בטיפול הכיכר מתחת לרדר פעלו כרישי נדל"ן שמבחינתם ההידרדרות היא הזדמנות שיהיה ברור אני לא מתכוון לגיי טי אל וי שבשנים שהם נמצאים פה המקום השתפר כמובן גם בסיוע של העירייה, אותה פעולה של הכרישים החריבה את הכיכר הורידה אותה על הברכיים פגעה בנכס ציבורי ייחודי ופוגעת במשך עשרות שנים בפרנסה של רבים. זה הצליח להם בגדול אבל מסתבר שזה לא הסוף וכעת בחסות ההליך התכנוני הם מנסים לקחת את הנכס שלנו, את העיגול שלנו, בתמורה לנוזיד עדשים הטענה שחנות סטנדרטית בכיכר שזה אומר, שלושה או ארבעה כיווני בטון ודלת היא הבסיס לחישוב השווי של נכס נדיר כי זאת צורת השמאות היא ליקוי מעורות ומשולה להצעה להחלפת יעלום בחרוז או במילה אחת גזלה. אני רוצה להראות לכם תמונה של חנות כזאת למעשה שלוש חנויות צילמתי את התמונה הזאת אלה שלוש החנויות כנראה כל אחת מהם יש לה ארבע קירות בטון ועוד דלת או איזה חלון צילמתי אותה ביום ראשון בדיוק מאותו מקום שצילמתי את התמונה הזאת. יש שלושה נכסים כאלה לדעתי במדינת ישראל בצורה כזאת. רק כדי שנמחיש את זה זו תמונה של העיגול שלנו מרחפן. הנכס שלנו, בגלל זה הוא מקבל את התמורה שהוא מקבל בשכר דירה גם שהכיכר מידרדרת.

ליאור שפירא: ממתי התמונה הזאת?

עודד בלומברג: אני חושב לפני חודש משהו כזה. זאת כבשת הרש, קודם כרישי הנדל"ן חרבו את הכיכר כדי לקנות בזול ועכשיו גוזלים את הנותר בנימוקים כאילו מקצועיים. אנשי המקצוע טוענים לעבודה שיטתית ואיזה שהם תקנים, אך במקרה של הנכס שלנו וכמובן שלושת העיגולים מדובר בשיטת השקשוקה התקן שלכאורה הם עובדים מערב ומעלים את השווי בתוך השקשוקה החדשה הדרך הנכונה ההוגנת וההגייונית לחלץ את השווי היא להתבונן

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

על המציאות באופן ישיר ולא דרך פילטר מעוות וזה ממש לא מסובך לא צריך להיות שמאי מהולל. כדי להבין מה השווי האמיתי שבתכנון החדש שלושת הפנורמות התכשיט המיוחד הזה יישארו במקומם ולא ייכנסו לשקשוקה, אז נעריך את השווי ומן הסתם פשוט מאוד בוא נסתכל תבנו מגדלים איפה שאתם רוצים כמה שאתם רוצים תשאירו את שלושת הפנורמות האלה ועכשיו תגידו מה השווי שלהם. אני חושב שזה די ברור שווי מינימלי במצב היוצא, הוא לפחות שלוש עשרה מיליון ש"ח, זה במינימום במצב היוצא

ראובן לדיאנסקי: מה הגודל?

עודד בלומברג: הזה מורכב מ-100 מטר קומה ראשונה, 100 מטר הפנורמה, הקומה השנייה.

רועי אלקבץ: הערך השמאי שהוצג לך כמה הוא ממה שאתה חושב שמגיע לך?

עודד בלומברג: לקחו את הארבע קירות בטון שפונות לכיכר שאין להם שום נוף ועל זה אמרו תקבלו 50 אחוז

ליאור שפירא: תוספת 50 אחוז

עודד בלומברג: הטעות היא לקחת את החישוב על הבסיס.

ארז כהן שמאי מקרקעין, מטעם בעלי הזכויות: השווי הבסיסי שנקבע בטבלאות האיזון במצב הנכנס לחברים פה, 23 אלף שקל. זה אותן חנויות שהוא הראה לכם. האם קיבלנו מקדם של 50 אחוז שהוא מבטא ב-34,500 בנוסף, יש מרפסת מעל המשרד צמודה, שקיבלה מקדם מאוד נמוך של 20 אחוז. ויש שטח גג של 113 מטר, שלא קיבל שום מקדם. עם התיקונים שערכנו לטבלאות, אחד, יש כאן אי הבנה בלתי ברורה, מדוע, מאחר ואנחנו מדברים על שווי קרקע, מדוע במצב היוצא שווי הקרקע עלה פתאום ל-41 אלף שקל. ובסופו של דבר מדובר בקרקע מול קרקע. קרקע מסחרית מול קרקע מסחרית שיש לנו, ולכן כאן לא ברור למה השומה העריכה בחסר אנחנו סבורים שהמקדם מרפסת היה צריך להיות לפחות 50 אחוז. אנחנו חושבים שאת אותו מקדם שטח ששמאי התוכנית נתן, היה צריך לתת לכל שטח הנכס, כלומר גם לשטח המרפסת. אם אנחנו מכמתים את כל התיקונים האלה, החלק היחסי של האדונים עולה מ-1.6 אחוז ל-2.6 אחוז. תוספת מאוד משמעותית בטבלאות האיזון. כמעט פי שניים.

ליאור שפירא: חי רפי דוד?

עמית שורץ שמאי בעלי זכויות חי רפי דוד: אציג בקצרה בשלוש נקודות שקשורות לטבלת האיזון. אחד, זה שווי החנויות שנקבע. הוא נקבע בסך של שלוש מאות אלף שקל למקום חנייה ומאתיים וחמישים עשר אלף לקרקע למקום חנייה. כשמסתכלים בשמאות ובמסד הנתונים ויש שם שומות שנערכו לבית המשפט ולעיריית תל אביב ועסקאות ושכירויות, אין אף נתון שמגבה את השווי שנקבע. השווי צריך להיות הרבה יותר נמוך. אנחנו ציינו מה הוא צריך להיות מסיבות כאלו ואחרות. זה כמו כן מקפח את יתר בעלי הזכויות, כי בעצם זה לא מאוזן. זאת טענה אחת. יש מועד קובע שלוש מאות אלף שקל, זה גבוה. זה גבוה, תסתכלו במסד הנתונים. תסתכלו את חוות הדעת שנערכה עבור עיריית תל אביב. דבר שני זה מספר מקומות החניה שהוא לא תואם למה שהיה בתוכנית, הוא לא תואם למה שנקבע בהיתר הבנייה, הוא לא מתאים להתקנים בהתאם למשרד התחבורה, הוא צריך להיות נמוך ממה שנקבע. דבר שלישי שביקשנו זה 16 תתי חלקה שבעצם נמצאים במיקום מסוים ובבעלות בני משפחה אחת וביקשנו לעגן את הזכויות ולא לפצל אותן בין שני בניינים

ליאור שפירא: טאוב משה? לא נמצא. אוריאן קנציפולסקי בבקשה

אוריאן קנציפולסקי: בעלים של טופ סיטי גלישת גלים, יש לנו יחידה בכיכר אתרים בהתנגדות לא דיברתי עדיין גם בגלל התכנון וגם בגלל השמאות אותי מאוד מפריע לי הנושא הזה של התכנון דווקא יותר מהשמאות למרות שבשמאות קופחתי בצורה מאוד משמעותית אין לי פה מייצג אבל אני אומר לכם שקופחתי בצורה משמעותית, זה לא מעניין אותי. יותר מעניין אותי הציבור שאותו אני משרת, אני מנהל מרכז גלישה ראשון בישראל. יש לנו בחודשי הקיץ מעל אלף תלמידים וזה לא רק תלמידים יש גם עובדי אורח שזה עוד כמה אלפים הכיכר עכשיו נראית קצת יותר טוב אז גם הרבה מאוד מהציבור מגיע ונהנה מהעיקר. אני רואה שם קבוצות ענקיות של חיילים ושל המפונים היו בכיכר ונהנו ממנה. זאת אומרת לבוא ולהגיד שהכיכר היא לא משרתת את הציבור זו הנחה לא נכונה. אני מאוד נהנה מהרחבות הרחבות עם השמש ועם המרחב האדיר שיש בכיכר וגם הציבור שאותו אני משרת שזה תושבי תל אביב בעיקר. לא לקחו בחשבון לא בהערכת שמאי את הפעילות שלי אני בזמנו לפני עשר שנים כבר ישבתי עם הגברת פה מהתכנון שהיה התוכנית הזאת ודובר על לדאוג ולחשוב איך שתוכנית לא תפגע בנו. אני לא יודע אם אתם יודעים אבל החופים הצמודים פה לכיכר אתרים נחשבים הטובים יותר בישראל לגלישת גלים כל התרבות גלישה התחילה פה אבא שלי ייסד את התרבות גלישה הזאת בשנות החמישים ואני ממשיך אותו. אנחנו מפתחים את זה ומגדילים. הקמתם לא מזמן מרכז ענק בהשקעה של מיליונים רבים הוא לעולם לא יגיע בגלל שאני מכיר את התחום הוא לעולם לא יגיע למה שאני מסוגל לעשות פה בכיכר.

ליאור שפירא: אתה מתכוון לדולפינריום?

אוריאן קנציפולסקי: כן, הוא לא יצא בחיים את הפעילות שאני מצליח לעשות פה בכיכר, ואותו דבר, מרכז החתירה שאני דאגתי לתורמים שיעשו שם במרכז דניאל, הם לא מצליחים להגיע לזה. זה כמו שתשימו אותי עכשיו מתחת למלון קפינסקי ואני בחיים לא אצליח לייצר את הפעילות שאני מייצר עכשיו בכיכר, פשוט אין שם את התנאים המתאימים לזה. בתקופה לפני עשר שנים, דובר כבר בתוכנית המקורית, היה איזה רעיון לעשות אלף חמש מאות מטר לטובת ספורט ימי, משום מה, כל מיני סיבות של התגלגלות של התוכנית, זה נגנז, ולא מדובר על זה יותר. דוברו על חמישה אחוז מתוך השמונת אלפים מטר העסקי שיהיה לספורט ימי, זה בתוכנית המקורית, בשנת 2015 שהגיעה לוועדה.

ליאור שפירא: למה אתה חושב שזה נגנז?

אוריאן קנציפולסקי: כי זה לא מופיע בתוכנית.

ליאור שפירא: עכשיו אנחנו לא קבענו מה יהיה שטח הציבורי, זה בהחלט יכול להיות

אוריאן קנציפולסקי דברתי עם היזם

ליאור שפירא: זה לא של היזם

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

אוריאל קנציפולסקי: בתוכנית המקורית הוא היה אמור לקבל שמונת אלפים מטר מסחרי, מתוך איזה 15 אחוז העירייה חייבה אותו שזה 1500 מטר לטובת הים ועל זה הוא דיבר, בגלל שהוא העריך מאוד את הפעילות שאני עושה, הוא אמר ניתן למרכז טופסי שינהל ויפעיל. מאז זה נעלם, נגז, לא דיברו איתי על זה.

ליאור שפירא: אני לא יודע מה שוחחת עם היזם, לא כל כך מעניין אותנו, אבל השטח הציבורי, שיהיה ברשות העירייה, ואנחנו מחליטים עליו בהחלט מיועד, חלקו לא קטן לפעילות ימית.

אוריאל קנציפולסקי: יש לי פה את הפעילות והיא כבר קיימת, ואני מכיר, ואני עובד שם. וגם אם לא יהיה בהערכה בשמאות, יתייחסו למקום שיש לי כאילו, זה איזו עוד חנות זניחה שלא פעילה ולא יכולה להיות פעילה, וזה לא המצב. יש לידי חנויות שהן סגורות כבר 20-30 שנה וקיבלו באותו שטח, אותו גודל צמוד ב-70 אחוז יותר, משום מה. לא חושב, לא רוצה להיכנס עכשיו לנושא השמאי, לא באתי לשרת פה את הקטע השמאי אותי מעניין הציבור. שמעתי אותך שואל הרבה פעמים האם יהיה פה פחות שטח עבור הציבור? 70 אחוז פחות שטח שילדים יכולים להשתמש בו בבטח

ליאור שפירא: איך הגעת לזה?

אוריאל קנציפולסקי: רוב השטח שבו עכשיו אפשר להשתמש, יעבור שם כביש, רוב השטח שעכשיו משתמשים שם, הרחבה שלי נמצאת פה, כל האזור הזה, פה יהיה מלון. זאת אומרת, בעצם גזרת את כל השטח ואין פה שום דבר. אני נמצא שם במקום כבר יותר מ-30 שנה הרגשתי שהתכנית מנותקת מהמציאות שקורית.

ליאור שפירא: בהתנגדות שלך אתה מתייחס לשיקוע, לא התייחסת לזה כעת

אוריאל קנציפולסקי: לא התייחסתי לזה, ואני אומר עוד פעם, זה חלק מהמרחבים שנגזלים, מהאפשרות של הילדים ובני הנוער, להסתובב שם בביטחון.

ליאור שפירא: אבל לך ספציפית איך זה נוגע?

אוריאל קנציפולסקי: אני מקיים שם את הפעילות היא חלק מהאזור הזה. ברגע שזה נהפך לכביש, אני כבר לא יכול להשתמש בשטח הזה.

ליאור שפירא: איך אתה משתמש בשטח הזה היום?

אוריאל קנציפולסקי: יושבים, יש לנו פה כיתות, יש פה ילדים שמשחקים ברחבות.

ראובן לדיאנסקי: מדובר במרכז גלישה שמוצאים במקום הזה בית, והם שנים פעילים שם, וחשוב מאוד שכשהנכס העירוני יגיע לידינו, שיובטח ששם יהיה גם מרכז ספורט ימי.

מיטל להבי: ליאור, כמחזיק את תיק הספורט, אתה יודע שההון האנושי הוא זה שעושה את העבודה.

יעקב בירנבאום שמאי בשם אלכס זילברשטיין, הינו הבעלים של הפטרייה הדרומית תת חלקה 175 שהיא הראי ל-173 כשבאמצע יש עוד את 174 תת חלקה 175 המיקום שלה להבנתי המקצועית הרבה יותר טוב וכל כך למה כי היא ממוקמת בצמוד למדרגות הירידה לים. כל התנועה של הולכי הרגל, שבאה מהשדרה עוברת ליד המדרגות כל מי שעולה מהים צמא עוצר שם לשתות. יש כמובן חזית פתוחה לים לגמרי, יש נוף פתוח לגמרי ליפו המקום הזה מקום מאוד פעיל, תכף אני אגע בדמי השכירות, דמי השכירות שלו משמעותית גבוהים יותר מיתר הפטריות. הנכס פועלת בו מסעדה ופועל בו בר יש את כל היתרים הדרושים לצורך עסק מסוג כזה הלקוח שלי בעד התוכנית. אנחנו סבורים אבל שבמסגרת טבלת האיזון קופחנו בצורה משמעותית הטענה הראשונה, יש לנו את הגג שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מהעסק, מאה ומשהו מטר, מקורה בסגירת חורף בחורף, סגור בבנייה או צלונים בקיץ, אורור פתוח, נוף פתוח, משמש את העסק אני סברתי שהגג הזה צריך לקבל מקדם 0.75 לעומת שטח החנות עצמה, חברי בטבלת האיזון נתן לו מקדם 0.2 שזה הרבה פחות ממרפסת למגורים בכלל, בתגובה שקיבלתי בתגובה שקיבלנו

כתבו כי לאחר יד נבדק וה-0.2 בסדר, אז אני רוצה להפנות אתכם למספר שומות של שמאים אחרים ונראה מה הם קבעו בדיוק בסוגיה הזו, יש לנו שומה של ארז גוהן גוש 7374 חלקה 105 נתן מקדם 1 לשטח מקורי שמשמש כשטח נלווה למסחר, אבלין שממה אמר בגוש 6455 חלקה 38 נתנה מקדם 0.8, עומר סרחן בגוש 6518 חלקה 248 נתן 0.8. לטעמי הנכס שלנו ממוקם הרבה יותר טוב וההשפעה של מרפסת הגג צריכה להיות הרבה יותר גדולה, יחד עם זאת הלכתי לצד הזעיר 0.75. אין שום הסבר ואין שום דבר בתגובה אני מקווה שנקבל תשובה עניינית. הטענה השנייה שלי, שערכי שווי של מטר מרובם בונה צריכים להיות גבוהים יותר למסחר, ושערכי השווי של חנויות בנויות צריכים להיות הרבה יותר גבוהים. שמאי התוכנית בעמוד 45 לשומתו, קבע שווי בניי של חנויות לפי הסקר שלו על 60 אלף ש"ח. החנויות שלו התבססו על סקר של חמש עסקאות שהוא בדק בין השנים 2018-2020, חנויות ישנות ברחובות ראשיים בתל אביב. כל העסקאות האלה לא עומדות בתקן ולא עומדות בתקנות. תקן 2 של מועצת השמאים קובע שעסקאות ההשוואה צריכות להיות שנתיים אחורה. כל העסקאות שחברי הביא, הרבה יותר משנתיים אחורה. אני רוצה להפנות גם לתקנות חוק התכנון והבנייה, הוראות איחוד וחלוקה, ששם מדברים על תקופה של חצי שנה. גם אם יבואו ויגידו, נאריך את החצי שנה, זה לא יכול לפרוץ את השנתיים של התקן. כל העסקאות וכל חוות הדעת שקיבלתם, מושתתת בניגוד לתקן השמאים בשומה שלי הצגתי באותם רחובות מהעסקאות בתאריכים הרלוונטיים. בתאריכים הרלוונטיים, יש לנו עסקאות בממוצע 70,500 למטר כששכללתי גם נתוני ביקוש ולא רק עסקאות מדווחות, הגעתי ל-75,000. אני מגיע ל-75,000, חברי 60,000, שנתיים שלוש לפני כן, התשובה שאני מקבל בדראפט, העסקאות בסדר. אז התשובה שלי לטענה הזו, כל הטבלה הזו, מנוגדת בכלל לתקינה. לקחו 60,000 שקל, מתוך ה-60,000 קבעו לי מרכיב קרקע, לא לי, אלא בממוצע בתוכנית, 23,000. אין שום הסבר, איך מגיעים מ-60 ל-23?

מיטל להבי: לא הבנתי מה קבעו לך?

יעקב בירנבאום שמאי בשם אלכס זילברשטיין, בנוי 60,000, מרכיב קרקע 23,000, כשהבלוק 4,500. נחבר את המספרים, הגענו ל-27.5. אז ערך מטר קרקע, **מיטל להבי:** זכויות קרקע, זה 23,000 מטר.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - 0021-24

יעקב בירנבאום שמאי בשם אלכס זילברשטיין, בנוי כן, כשהחנות נמכרת לשיטתו ב-60,000, ועולה לבנות אותה 4,500. יש סתירה פנימית, קובעים לחנויות במצב החדש, שווי 41,000 לחנויות המערביות, ו-36,900 מרכיב קרקע לחנות שנמצאת במגרש 201. 201 מרוחק מהים, אין לו נצפות לים, ומקבל שווי יותר גבוה מאשר הפטריה שממוקמת במקום הכי טוב בפרויקט. צירפתי לחוות הדעת שלי את נתוני השכירות של הנכס. האומדן שווי נכס, מחושב בדרך כלל גם לפי היוון תקבולים גם השמאי של התוכנית כותב בשיקולים ובעקרונות שצריך להביא בחשבון את היוון הכנסות הנכס. כשאני מביא את הערכים של היוון הכנסות הנכס, שמסקף לי ששווי הנכס ברמות 12 מיליון, וגם על פי עסקאות ההשוואה אני מקבל 12 מיליון. הערך שנקבל לנכס הוא מרכיב קרקע 4 פסיק 2 מיליון, ואם נוסיף עוד 550 אלף את הבלוק נגיע ל-4.7, ואם נוסיף גם את הרווח היוזמי השחוק נגיע ל-5 ורבע מיליון לעומת כמעט 12 מיליון. זה הנקודה הנוספת שעל פי היוון הכנסות.

רועי אלקבץ: כלומר, הערכת השמאי כרגע לנכס הזה היא חמישה ורבע מיליון שקל

יעקב בירנבאום שמאי בשם אלכס זילברשטיין, כן, 5 ורבע מיליון שקל. השטח שלנו מעל 200 מטר, במקום הכי טוב בפרויקט. אני טענתי גם לדיפרנציאציה בשווי בין שלושת הפטריות, שאומנם שלושת הפטריות זה הנכסים הכי טובים בכיכר.

עו"ד בני זלמנוביץ', אני מייצג את Airport City: אנחנו בעלים של חמישים אחוז מהחניון, ביחד עם אפצ', העירייה מבקשת את החנייה במסגרת האיחוד וחלוקה.

איחוד וחלוקה כולנו יודעים שזה אחת מהדרכים חוץ מהפקעה להקצות שטחים ציבוריים. אבל אותה עירייה לא מזמן עם כל הבעיות שהיו. אבל עדיין מכרה את החניון הזה בשלוש מאות ארבעים מיליון שקל. בטענה שהיא כנראה לא צריכה את הצורך הציבורי הזה ואחר כך היא מעריכה אותו לצורך האיחוד וחלוקה בשווי הרבה פחות ונוטלת אותו מהמטלה של צורך ציבורי.

ליאור שפירא: אנחנו לא מכרנו את החניון, אני יודע שהיה פירוק שיתוף.

עו"ד בני זלמנוביץ': נכון, אתם הייתם 75 אחוז ושיף היה 25 אחוז והיו דרכים פחות פוגעניות. בכל אופן, כל הבעיות שנוצרו פה, נותנים ליזם לערוך את השומה. ואז מבינים שיש פה בעיה. כלומר, הוועדה הנכבדה הבינה שיש בעיה, ולכן היא החליטה שהיא תמנה שמאי מבקר.

דרך המלך הייתה למנות שמאי ולא עשו את זה. רואים את כל הבעיות בשומה, בסופו של דבר כדי להעריך נכסים שונים צריך לבנות איזשהו מחנה משותף. לפני שאני אתן לשמאי מטעמנו להרחיב, צריך להעריך את הנכסים על בסיס אותו מחנה משותף. ומה שקרה פה, העריכו כל נכס במתודה שמאית אחרת, לדוגמא, אפשר להעריך את כל הנכסים לפי התקינה השמאית. לפי היוון החלטות, גם את החניון ואז לבחון זאת. כולם באותו שווי, לחילופין מדברים על פוטנציאל, וצריך לנטרל את הפוטנציאל. ניתן לקחת את כל הנכסים לפי עסקאות השוואה במקרקעין. חניון לדוגמה שלוקחים דוגמאות בשומה מחניונים אחרים ואמר את התקינה שגישת ההשוואה למחיר מכר של זכויות החניונים בדרך כלל איננה ישימה בזאת לנוכח השונה הגדול בין חניון לחניון שזו אחת הטענות שלנו.

ליאור שפירא: אני מניח שאתה לא מסכים עם חוות הדעת על החנייה שהייתה לנו כאן מקודם.

עו"ד בני זלמנוביץ': כל אחד הבין את הבעיה שבה בחניה פה. קחו עסקאות השוואה או שתיקחו היוון הכנסות כמכנה משותף לכולם, או עסקאות השוואה במקרקעין עצמם, לא ממקומות אחרים ולא להשוות בין תפוזים לתפוחים, מהמקרקעין עצמם אין שום בעיה. שיציגו את כל המסמכים ואת כל הנתונים, לא הכל הוצג. תעשו זאת בצורה ראויה, כדי שאנשים ירגישו שנעשה איתם גם צדק.

רועי אלקבץ: טבלאות האיחוד והחלוקה אתה מתנגד? או שהן לא משקפות את המצב האמיתי, תסביר? בשני משפטים, וגם את ההיקף שנקבל אינטואיציה ב-X אחוזים.

אוהד דנוס: הם לא משקפות את השווי האמיתי, וכדי לשקף את השווי האמיתי צריך ליצור מחנה משותף. מה שגורם לעיוות, כי בסופו של דבר צריך לאזן, כך שכל אחד יקבל את היחסיות שלו לפי השווי במצב הקודם.

רועי אלקבץ: ובכמה באחוזים אינטואיטיבית זה פוגע?

אוהד דנוס: עקרונות של איחוד וחלוקה, יש עוגה, צריך להעריך אותה במצב הקודם, היא קובעת לכל אחד מהבעלים, שווי יחסי נכס, ומוזה נגזר השווי היחסי המגיע שלו במצב החדש, אם קובעים שווי, והשווי נקבע בחסר, אז אני בהכרח אקבל הרבה פחות מהתוכנית, כשהיא משפכה במצב החדש. הטענה שלנו, בין היתר, זה שקופחנו מאוד. השותף השני של החניון ישלים את הטיעון שלו, ואז אתן את הטיעון השמאי.

אלחנן זבולון: במספר, מה הטענה שלכם, כמה החסר?

אוהד דנוס: שלוש מאות אלף שקל נקבעו לנו למקום חניה, אנחנו חושבים שהשווי הוא יותר מכפול

ליאור שפירא: א.פ.צ בבקשה

עו"ד יובל גלאון יחד עם דן אור שאנחנו נחלק בינינו את הדברים ובסיום הדברים ידבר השמאי מטעמנו אוהד דנוס השומה שלו שצורפה להתנגדות של איירפורט ושלנו, זו אותה שומה בעצם. אנחנו 37 אחוזים מהבית המשותף

ליאור שפירא: אתה מדבר על התנגדות 17?

עו"ד יובל גלאון: אנו בכובע חברת א.פ.צ כבעלים במשותף עם איירפורט.

ליאור שפירא: יש לך משהו להוסיף לנו לעניין שאתם רוצים לתקן בטבלת האיזון, משהו נוסף ממה ששמענו? אני שואל אותך על 17, על החניון, האם יש משהו נוסף שאתה רוצה להוסיף? מעבר למה שמענו

עו"ד יובל גלאון: אדבר על טבלת האיזון. אני לא רוצה לתקן אותה, אציע הצעה שאקווה שתשקלו אותה, האם בכלל להכניס אותה לתוכנית? זו הטענה שלי.

ליאור שפירא: את מה?

עו"ד יובל גלאון: את טבלת האיזון, האם היא נכונה? האם בכלל צריך או לא?תכף אני אציע לכם כמה אפשרויות, ומאמין שתשקלו אותם. האם בכלל היא צריכה להיות חלק מהתוכנית

ליאור שפירא: תפנה אותי בהתנגדות לאיפה זה? איפה האלטרנטיבה שאתה מדבר עליה בהתנגדות?

עו"ד יובל גלאון: בפרק ההשלמה. לא באנו להיות לעומתיים, אנחנו רוצים פרויקט. אנחנו רוצים גם להציע לכם דרכים שהוא יקרה צריכים לקרות שני דברים. אחד, כמובן שאתם תחליטו ותאשרו אותו, שהגוף שמעליכם, גם ייתן לו להתקדם. והוא ייתן לו להתקדם, לא בגלל התכנון עכשיו. תכנון לא אדבר, דיברו פה לפני מספיק. אדבר קניין. ברור לחלוטין שהדיון פה הוא בסיס וברור לחלוטין שזה הגיוני שהוא ייגמר בוועדת ערר.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

השאלה מה היא תגיד בעולם המשפט. אני מדבר פה כעורך דין, לא כמתכנן. אתם יושבים כגוף מעין שיפוט, ואתם דנים בשני היבטים תכנון וקניין וכשעושים איחוד וחלוקה זה קניין וכשאתם עושים מתחם ולוקחים בית משותף ועושים עליו איחוד וחלוקה זה אמירה שהיא אמירה קניינית ואתם מופקדים על זה. אני לא מדבר אתכם על מקדמים, לא אני אדבר איתכם על דבר אחד שאתם כגוף ציבורי כאנשי מנהל ציבורי חייבים שיהיה בפניכם חוות דעת ברורה וחדה לשאלות שאשאל אותכם כרגע נקודת המוצא הטבעית שבאים להסתכל בנסח מקרקעין כשעושים קניין, אנחנו בנסח 37 אחוז וקיבלנו 24 אחוז? למה זה קרה?

מיטל להבי: אתה מעריך את שווי החניון 37?

עו"ד יובל גלאון: זה האחוז בנסח. לא אמרתי מה אני רוצה, אלא מהי נקודת המוצא הטבעית. השאלה הבאה היא מה אומר החוק על האפשרות לפרק שיתוף בבית משותף באמצעות איחוד וחלוקה. אני חושב שהחוק לא מאפשר. השאלה הבאה איך נוצר מצב כזה שמינו שמאי מבקר? השמאי אמר שהוא סוקר, לא שמאי, סוקר דגימות כדי לאתר זליגה ממתחם הספירה. בזכות זה שהלכתי לבית משפט, נהייתי 24, כשבנסח אני 37. אתם צריכים להיות שמאים, אבל לשאול שאלה, מה בדיוק קרה פה? אולי יסבירו? שאלה נוספת לכם מה באמת הנתונים שבמקרקעין?

ליאור שפירא: לטענה של האיחוד וחלוקה בבית משותף לא הבנתי מה חשבת?

עו"ד דן אור: כל ההליך כל ההליך של איחוד וחלוקה כאן מחוץ לסמכותכם. במקרה הספציפי של הבית הזה ושל המתחם הזה, כל ההליך של איחוד וחלוקה כאן, וטבלאות האיזון, מתבססים על הלכה של בית המשפט העליון שנקראת הלכת מרכזים. הלכת מרכזים עסקה בבית שנהרס ונוצרה רק חלקת קרקע, וכשהלכו לבטל את הרישום שלו, אז רשמו את הזכויות במושג, ביטלו את רישומו של הבית המשותף, יצרו שיתוף כפוי של כל בעלי הדירות לשעבר, רשמו את הזכויות במושג, בהתאם לחלקם בנסח. זה מרכזים הראשון. ואחר כך הגיע השלב השני במרכזים. אחרי שנוצר השיתוף הכפוי, כולם נהיו שם במושג, שאלו את עצמם איך מחלקים את התמורה, ואז אמר בית המשפט העליון, כשמחלקים את התמורה בהליך פירוק השיתוף, בשלב השני, אפשר להתחשב גם במאפיינים שמופיעים ומקבלים ביטוי בצו רישום הבית המשותף, בנסח, גם מה שנקרא מדד השווי, לא רק מדד השטח. בעניין שלנו הבית שלנו נועד על טילו ויש בו בעלים, ויש בו דירות, והוא רשום כבית משותף, הוא לא נהרס, ולא נוצר שיתוף כפוי, ולא מבקשים לפרק את השיתוף. ומה עשה השמאי של הוועדה? אני לא יודע לפי איזה בסיס משפטי, התייחס לזכויות כאילו, כאילו הבית נהרס, כאילו נוצר שיתוף כפוי, כאילו מבקשים לפרק את השיתוף, שואלים את עצמנו איך לעשות, ואחר כך גם עשה את כל המדד השווי לכאורה לפי לחלק מרכזי בצורה מעוותת לחלוטין, זה אני אני לשמייים שיסביר בדיוק מה האיבוד. אבל כל זה לא שייך בכלל, לחלק מרכזי לא שייכת לנושא הזה בכלל, אנחנו לא שם בכלל. יותר מזה אני אגיד לכם, תראו. פסק דין מרכזים, אומרת, היה שופטת ברק ארץ שכתבה את פסק הדין, כדי לבטל רישיון של בית משותף אתם צריכים, כדי להרוס אותו, אתם צריכים הסכמה של 100 אחוז. המקרה הזה הוא מקרה שכונה אותו בית המשפט הלים קנייני. הוא נדיר. ופסק הדין הזה מתייחס לנסיבות הנדירות האלה. לא כשמחליט מישור מבין הבעלים לזרום איזו תוכנית, להחליט כמה הוא יקבל וכמה יקבלו השותפים האחרים, ולהמציא המצאות ופטנטים, להביא איזה הלכה ממה שלא שייך בכלל לעניין ולאנוס אותה לתוך הקרקע הזאת. זה לא שייך בכלל לקרקע, לא שייך לעניין הזה. הוועדה יורה לעצמה ויורה לציבור ברגל כל הזמן, פעם אחרי פעם בפרויקט הזה. אנחנו מאוד רוצים את הפרויקט הזה, אבל הוא לא יוכל להתממש בדרך שאתם עשיתם אותו. בדראפט נאמר ככה עושים פינוי ופינוי והשנייה אין דרך אחרת לפרק שיתוף בבית משותף.

לא מפרקים שיתוף בבית משותף ולא עושים איחוד וחלוקה בתוך הבית בצורה אנכית, אין חיה כזאת, אני לא צריך להבין את ההצעה, ההצעה שלכם אומרת מצד אחד, קחו את כל התפוסה הציבורית, כל מה שאנחנו ותשימו את זה בתוך המלון, תשלפו מהפרויקט את מה שיש, שימוש עירוני, מבנה, לא ש... כל זה, אנחנו, וכאן דיברנו ארבע, חמש, שש שעות על שטח ציבורי, לא על זה אני מדבר, אני מדבר על הנחסים שיש לנו הבנויים, אם אני הבנתי נכון?

ליאור שפירא: אתם מציעים לקחת את הנכסים שיש לנו ולקחת מגדל אחד, כל המגדל שלכם, המלון הזה, להיות מלון ציבורי לשימוש העירייה.

עו"ד יובל גלאון: תשתמשו עם המקרקעין שלנו עבורכם

ליאור שפירא: ואז כתבתם בהמשך שזה מקטין את עוצמות הפרויקט, לא הבנתי

עו"ד יובל גלאון: הערכים של הקרקע שאתה לוקח ממני קטנים מהערכים שאתה מוסיף אותי מלמעלה

ליאור שפירא: אם יש לי רק מגדל אחד של 25 קומות אתה אומר אל תעשו מגדל של 25 קומות, תורידו ל-20 קומות, מה אתה מצפה לקבל? פעם אחת אתה אומר תקבלו את המלון ופעם שניה אתה אומר נקטין את עוצמות הפרויקט

עו"ד יובל גלאון: אני לא רוצה להחכיר לך אותם אני אומר בואו תשימו את השטח הציבורי שלך במגרש שלנו

ליאור שפירא: אני חושב שזה רעיון טוב

עו"ד יובל גלאון: אבל זה לא לעכשיו זו הצעה

ליאור שפירא: אבל זה במסגרת ההתנגדויות צריך לקבל החלטה על זה

עו"ד יובל גלאון: אני טענתי שבכל מקרה צריכים לעשות מעגל איתנו, אנו רוצים לדבר עם הכל. עיקר ההתנגדות שלנו זה האיחוד וחלוקה

ליאור שפירא: אתה מעררב בין התנגדות 8 ו 17

עו"ד יובל גלאון: גם בתוך התנגדות 17 כתבתי את 8, כתבתי שהתכסית גדולה ולא חוקית אבל היום צמצמתם את התכסית. אני מנסה כבר חמש שנים לשבת איתכם

ליאור שפירא: התנגדות שמונה מאוד מעניינת, אני לא מבין מה אתה מציע

עו"ד יובל גלאון: אני לא יכול לסגור איתך עסקה

ליאור שפירא: זה לא עסק פרטי שלי

אוהד דנוס: צללנו פה לפרק הכלכלי מבלי שחברי הוועדה קיבלו את המסגרת. מדובר בתוכנית שהשווי החדש שלה, אמנם יש לעיריית תל אביב פטנט של סמטרים אקוויולנטיים, אבל השווי החדש שלה הוא 2.2 מיליארד שקל. זה אומר שכל אחוז שזו פה מבעלים כזה לאחר, הוא 22 מיליון שקל. בתוכנית כזו, אני חושב שגם עיריית תל אביב נוהגת כך. ממנים שמאי מטעם הוועדה. טענות של משוא פנים, הטעיה, כל הטענות האלה, מבלי להטיל דופי באף אחד, כל הטענות האלה לא נמצאות. שמאי עירוני לא שמאי שבא מטעם יזם. זה חשוב גם מפני מראית עין ולא רק.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

התחלנו את המסע עם 15 אחוז, אנחנו 37 אחוז בנסח, אבל רק 15 אחוז הוקצו לנו זה מה שקבעו את שווי החניון בגלל שהיינו באיזשהו הליך משפטי, קיבלנו סוג של סקירה, והסקירה נעשתה. לצערי, שמאי סוקר, זה לא כמו שמאי שעורך את התוכנית. ובתוכנית הזו נפלו, שמאי מבקר, סוקר, הוא עשה סקירה. הוא קרא לחוות הדעת שלו סקירה, ולצערי סקירה, זה לא עקרונית, וזה לא מי שחותם על טבלאות. אנחנו קנינו, ב-340 מיליון שקל נכס, קנינו אותו בין היתר מכס, גם אם הכריחו אתכם למכור אותו. ואנחנו נכנסים לטבלאות בשווי של 108 מיליון שקלים, וזה לא יעלה על הדעת, גם כשמביאים בחשבון שמדובר על שווי קרקע, ושווי מחוברים. שזה לא השווי הכלכלי. בשנת 2009, עשו רגולציה בתחום השמאות, אמרו נעשה תקינה שהיא תקינה מנחה, אבל היא כבר מזמן קנתה לעצמה מעמד של תקינה מחייבת, תקינה ששמאים עובדים על פיה בבתי משפט. יש נדבך נוסף שהועדה פחות מכירה, שנקרא קווים מנחים שעוסק בנכסים שהם מיוחדים יותר. השמאי של היזם, קוראים לו, במרכאות כפולות ומכופלות, לא קיבל אף נתון מהנכס. לא עסקאות מכירה, לא עסקאות השכרה, כלום. כל הבדיקות שלו נעשו מנכסים חיצוניים וזאת מפני שלא רצו להביא בחשבון את העסקה שלנו. שמגלמת פוטנציאל. אנחנו לא בהליכי 197, אנחנו לא בהליכים של היטל השבחה והגדרת שווי של נכס בשמאות מקרקעין, זה היוון כל ההנאות העתידיות. כשעושים רפרצלציה, אז גם מחשבים את הפוטנציאל. יש שווי שוק, מחיר העסקה נקבע גם בוועדות ערר, הוא קובע, הוא 60% מהשווי. לא קיבלו עסקאות, הלכו וחיפשו עסקאות בחוץ. המלון שמושכר אפשר לקבל את חוזה השכירות שלו, לראות בדיוק כמה הוא מכניס, להוון אותו, זו השיטה המועדפת.

ליאור שפירא: אתה גם בדעה שלא צריך לעשות כאן איחוד וחלוקה? שלא ניתן?

אוהד דנוס: זו שאלה משפטית. זה מקרה שאני לא מכיר שיש לך בתוכנית אחת בית משותף אחד, שהוא עיקר איחוד וחלוקה. צריך לבדוק את זה. אני לא בטוח, שעורכי הדין לא צודקים בעניין הזה. אבל זה עניין תקדימי. לגבי המסחר, זה שקורא לעצמו יזם, קונה חנויות, משכיר חנויות, יודעים להוון חנויות. יתרה מזאת, השמאי שעשה את טבלאות ההקצאה והאיזון, הוא שמאי שעושה הרבה מאוד הערכות ה-FRS. הערכות ה-FRS מפורסמות לציבור, אפשר לראות אותן. הוא מעריך מרכזים מסחריים, בדרך כלל הערכה שלו, היא היוון של ההכנסות שמתקבלות מהנכסים, בתוספת היוון של אותם נכסים שלא מוזכרים. משום מה השיטות האלה, שהן שיטות הערכה המקובלות, שום דבר מזה לא נכנס פה. תחנת התדלוק, זה הדבר היחיד שלקחו מתוך הפרויקט בכמה היא מושכרת והונו אותה. יתר הדברים, שום דבר, לא כמו שצריך. הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, הוא מדבר על הערכת חניונים. הוא אומר בחניונים, אסור ללכת לעסקאות השוואה. כי יש שוני בין החניונים. לנו יש את החניון הכי טוב בארץ. יושבים על החופים המרכזיים של תל אביב, אנחנו תמיד מלאים.

ראובן לדיאנסקי: נגעת בנקודה שאותי מעניינת, אמרת שאנחנו מכרנו ב-340 ועכשיו השווי שלכם לפי הערכת שמאי הוא 108?

אוהד דנוס: כולם הם פי 4 בשווי החדש לעומת השווי נכנס לפי הערכים של השמאי שערך את הטבלאות. אם אנחנו נשלם היטל השבחה לפי מה שהשמאי פה קבע לנו, ייצא שאנחנו קנינו את הנכס ביותר מהשווי שמוקצה לנו. אנו אמורים לקבל משהו כמו 540 מיליון שקל שווי נכס מצב חדש כך שיוצא שקנינו אותו במחיר מלא ולא הושבחנו בכלום.

ראובן לדיאנסקי: את מה שאתה יודע ומספר לנו השמאי שהעריך במאה ושמונה, לא יודע?

אוהד דנוס: זה שמאי של היזם

הראלה אברהם אוזן: יונתן הוא שמאי של הוועדה המקומית הוא עשה בדיקה לא בקרה

אוהד דנוס: אבל זה לא כמו שיונתן היה עושה את העבודה מהתחלה, כי כשיונתן ביקש את האחוזה, אמרו לו בתנאי שאתה לא מראה אותם לצד השני. הטבלאות צריכות להתבטל מפני שבמצב החדש הקצו אותנו בכל המגרשים. זאת אומרת שולחים אותנו להליכים, משפטיים כאלה ואחרים, בכל מגרש במגרש. אם הוועדה המקומית רוצה מימוש, אז המימוש שלה יתעכב

שאל רוזנברג שמאי: הגשתי שומה מטעם נכסי עדית, אתמקד בארבע סוגיות. הדברים מפורטים בחוות דעתי.

לנושא אומדן שווי החניון. אומדן שווי חניון כולל בעיקרו שני מרכיבים, מרכיב אחד זה מספר החניות והמרכיב

השני הוא שווי מקום החניה. בסופו של דבר הכפל של שני הדברים יוצר בסופו של דבר את שווי החניון. לעניין

מקומות החנייה הוא נושא שצריך לתת עליו את הדעת, במקרה שלנו, מהסיבה הפרוזאית שאכן מדובר בחניון

ותיק, חניון שאושר על פי תב"ע בשנת 70, ובשנת 71, ניתן לו היתר בנייה. המצבים הנורמטיביים בחניון, על פי

התקינה וההתייחסות המקצועית, הם כולם נכונים לשנת שבעים ושבעים ואחת. אם אנחנו בודקים אותם לפי

ההנחיות של משרד התחבורה עד היום, ההנחיות שונות, מספר מקומות החנייה שיתקבל בתוך אותו חניון שבנו, עם

עמודים ועם קירות וכדומה, הוא שונה. לשם כך, צורפו חוות דעת נספחים בתוך חוות דעתי, חוות הדעת אחת של

אינג'ינר יעקב וטנברג, מחברת קו, והשנייה, גם כן של עדי זלינגר.

ליאור שפירא: כמה אתה חושב ששווה החניון?

שאל רוזנברג שמאי: אני לא עוסק כרגע בשווי החניון, אני עדיין במקומות החנייה. אומדן שווי בתוכניות איחוד וחלוקה נעשה בשיטה שבה אתה קובע את שווי הקרקע ואת שווי המחברים. שווי מקומות החנייה, כשווי מקום חנייה הוא שלב ביניים שבו אתה יודע שמה שווי מקום החנייה, 275 אלף או 300 אלף, מחלץ ממנו את מחיר הקרקע, זה יהיה מחיר הקרקע, בטבלת ההקצאות, ועוד שווי המחברים. לשווי המחברים אתייחס בנפרד.

ליאור שפירא: המיקום לא שווה כלום? אם זה חניה בכניסה או חניה אחרונה במרתף, אין לה הבדל במחיר?

שאל רוזנברג שמאי: כאשר אני מדבר על שווי של מקום חניה מתכוון לשווי מקום חניה ממוצע

ראובן לדיאנסקי: מה עם שווי השוק לא נחשב?

שאל רוזנברג שמאי: אין לנו עסקאות. השוואה רגילות של חניונים, כפי שאמר גם אוהד דנוס. יש לנו את השווי

שאנחנו קובעים אותו כשווי מהוון של ההכנסות של הנכס הזה. זה לא משנה אם הוא חניון, חנות או משרד, אני

קובע את השווי. במקרה דנן, 275 אלף שקל הם היוון של 1,500 ש"ח משכירות לחודש. כאשר מהוונים בשישה וחצי

אחוז, הם מגיעים ל-275 אלף שקל. ב-275 אלף שקל אתה מבצע חילוף, מרכיב שווי הקרקע ומגיע לשווי הקרקע.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24'

מספר מקומות החניה הם אחת משתיים, או שהם 360 מקומות חניה על פי התב"ע כאשר מדובר במקומות חנייה נחותים, בעייתיים ומספר מקומות החנייה שהם על פי התקן, מקומות חנייה, הוא 200.

רועי אלקבץ: בפועל היום השימוש בחניון ודמי התשלום על החניות בפועל כ-200 חניות ביום?

שאול רוזנברג שמאי: לא, מה שאני אמרתי זה שבמצב של ההיתר הבנייה המקורי והתב"ע המקורי, היו כ-360 מקומות חנייה, שהם על פי התקן והתקינה של משרד התחבורה דאז. היום, אם אתה רוצה לנהל כזה חניון על פי הדין ועל פי התקינה של משרד התחבורה, יש כ-200 מקומות חנייה שיעברו בתקן.

רועי אלקבץ: אבל כמה חונים היום בפועל עכשיו?

שאול רוזנברג שמאי: בחלק מהמקומות כאשר המכוניות הן מכוניות קטנות, הן יכולות להיכנס בתוך שלושה מקומות חנייה. הסיטואציה השנייה היא שכאשר יש בעיה בתמרון ובצפיפות ולעמוד ליד קיר או לעמוד ליד עמוד, יחנו במקום שתי מכוניות בשלישייה, והמכונית השלישית כבר לא תיכנס. רוב מקומות החנייה בחניון הזה, הם אותן שלישיות, ולכן אותן שלישיות, כל שלישיה כזאת שיורדת במקום חנייה אחד, הופכת למאתיים לעניין שווי מקום חנייה, השמאי המבקר קבע שווי בסיסי למקום חנייה לפי דמי שכירות חודשיים של אלף חמש מאות ₪. לפי בדיקה שעשינו מול איי פי איי שהם משכירי חניונים ומפעילי חניונים ושם דובר על דמי שכירות של אלף מאתיים. אני לא כופר באלף חמש מאות ₪ שמביאים אותנו להיוון של 275,000. השמאי המבקר עשה חידוש ועל זה ההתנגדות שלנו הוא הוסיף עוד עשרה אחוז לשוויו עם מקום החנייה מה שנקרא בסיס חיזוי של ניהול מוצלח. הוא קיבל נתונים ראשוניים שמהם לכאורה השתמע שיש ניהול מוצלח ואמר זה ניהול מוצלח עכשיו נושא של ניהול מוצלח בשווי של נכס מקרקעין בעיקר בתוכנית איחוד וחלוקה הוא לא שיקול שמאי כלומר אנחנו לא יכולים לבוא ולומר שיש לנו שתי חנויות אחת ליד השנייה ברחוב באותו רחוב אחת מנוהלת יותר ממונהלת פחות מוצלח אחת מקבל כתוצאה מזה מפיקה דמי שכירות יותר גבוהים

ראובן לדיאנסקי: אתה טוען ל-275,000 כפול 200 או כפול 360?

שאול רוזנברג שמאי: תכף אגיע לזה

ראובן לדיאנסקי: אנו רוצים לדעת מה אתה טוען

שאול רוזנברג שמאי: אנו חוזרים על כל מה שנאמר בהתנגדות ובזה סיימנו

ליאור שפירא: אלון, תציג בבקשה את התנגדות 13

אלון מטוס: ביקשו לערוך תיקונים ולקבוע שלביות בתוכנית. יש סעיף בתוכנית, סעיף שש-שלוש עשרה, שמפנה לסעיף שבע. סעיף שבע זה סעיף שלביות, שהוא סעיף ריק. טוענים שנדרשת שלביות בתוכנית, ולקבוע הוראות לפרסום ויידוע בעלי היחידות בבית המשותף, בגין תוכנית העיצוב האדריכלית, כיוון שהחוק אינו עושה זאת, מבקשים לערוך תיקונים בטבלת האיחוד והחלוקה, הם חוזרים בעצם על הטענות של התנגדות 12

ליאור שפירא: תגובת היום בבקשה

שרית דנה: לגבי הטענה שאי אפשר לפרק שיתוף באמצעות תוכנית איחוד וחלוקה, לא כל כך ברור מה נאמר. כל תוכנית שיש בה התחדשות עירונית, היא תוכנית שיש בה בית משותף רשום ובלתי הרוס, שביחס למגרש שלו נערכת תוכנית לאיחוד וחלוקה.

ליאור שפירא: אסביר לך את הטענה, בניין משותף לא עושים בו איחוד וחלוקה. שהוא קיים, זה ברור, כי הוא קיים. שהוא נהרס, עושים איחוד וחלוקה, גם ברור. הם טוענים שאתם דקה לפני שהוא נהרס, והם לא רוצים להרוס אותו, ועכשיו אתם לא יכולים לעשות איחוד וחלוקה.

שרית דנה: התשובה לטענה שהיא חותרת תחת כל אפשרות לעשות תוכנית התחדשות עירונית. לעניין טענת הלכת מרכזים, הוועדה קיבלה את חוות דעתו של היועץ המשפטי, של היועצת המשפטית שלה. הלכת מרכזים חלה בתוכנית לאיחוד וחלוקה, מהטעם הפשוט שכל מטרתה של תוכנית לאיחוד וחלוקה, זה לקבוע את השווי הנכס של כל בעל נכס. כשיש לנו בית משותף, אין מנוס מלקבוע מה חלקו היחסי של כל דייר, של כל מי שיש לו יחידת דיור, בקרקע שהיא התשתית שעליה בנוי הבית המשותף, הלכת מרכזים קבעה איך קובעים את חלקו של כל בעל נכס, בעל דירה בבית, במגרש. ההלכה הזאת משמשת לכל תוכניות ההתחדשות העירונית שמתאשרות בשנים האחרונות. זאת עמדתו של היועץ המשפטי הממשלה, זאת עמדתו של השמאי הממשלתי הראשי, אלה הנחיות של מנהל התכנון, צריך לדחות את הטענה שיש איזשהו פסול בזה ששמאי היזם הוא זה שערך את הטבלאות, זוהי דרך המלך. הוועדה לא חשבה שיש פה בעיה, תמיד מוסד תכנון מבקר טבלאות באמצעות שמאי מטעמו, ומפקיד רק את מה ששמאי מטעמו. דני ארצי, אישר פה נוח רגישות, הוועדה החליטה למנות שמאי נוסף, חיצוני. מונה יונתן לא בית המשפט קבע שצריך למנות, זה שקר מוחלט. מי שקבע שצריך למנות זאת, הוועדה הזאת, בהחלטת ההפקדה, העתירות נדחו פעם אחר פעם. בית המשפט הבהיר לעותרים שכדאי להם למשוך את העתירה ולכן אין שום בסיס לטענה שיש איזשהו פסול בעבודה השמאית שנעשתה. הטבלאות, כמו שהופקדו, הם טבלאות שמשקפות את ההנחיה הפרטנית של השמאי היועץ שלכם ביחס לערכים. ניתנו על ידו לא רק הנחיות כלליות, אלא גם הנחיות פרטניות. הערכים שבטבלה הם לא סקירה כללית שעשה יונתן, אלא עבודה שמאית מדוקדקת, והערכים שנקבעו בטבלה משקפים את עמדתו המקצועי.

רון רוזנטל ומשה פרידמן שמאי התוכנית: טענת התנגדות מספר 11, אביגיל בלומברג, דוד מנכותא, ורות וליזה ורוזנה. לגבי עדכון נסח הרישום. הטבלאות שנערכו הציגו רישום של הגברת מנכותא, שרה ז"ל שבעלת הזכויות, טענו שיש עדכון בנסחים האלה. ככל שקיים שינוי ברישום מבחינתנו, אין כל מניעה להטמיע אותו במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון. מבחינתנו אין בעיה לקבל את ההתנגדות הזאת. טענה שנייה שכן ניתנה פה בעל פה, זה כי יש להגדיל את שטח הצמדת הגג ב-14 אחוז. יחידות הבית המשותף בכיכר אתרים, 199 במספר, הוערכו לפי

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24

השטח, בהיתרים היתרי הבנייה יצרו יחס מסוים של 14 אחוז בין השטח של רישום בפועל, לבין היתרי הבנייה, כך נעשה לכל היחידות, אף אחד מפה לא קופח הטענה שלהם היא שגם שטחי הגג, שהם שטחי הצמדה, היו צריכים לגדול באותו יחס. ובטענה הזאת, נגיד כי יש בעיה. הבעיה היא בעיה משפטית, שטח גג של הצמדה מהווה שטח נקוב בדיוק כמו השיח שעשינו לגבי השטחים המוצמדים ליחידה 77, שהיא יחידה של העירייה, לא ניתן לקחת שטח מסוים כשטח הצמדה ולהקצות אותו לאדם אחר, כי למעשה גזלנו אותו מאדם אחר. יותר מכך, גם שטחי הגג הספציפיים האלה, הם כוללים מדרגות גישה. כך שלמעשה השטח האפקטיבי של הגג אפילו צריך להיות יותר קטן, ולכן אנחנו לא חושבים שיש להגדיל את שטחי הגג, כי הם מהווים גזילה מהכלל. טענה נוספת שעלתה, זה לגבי השווי במצב הנכנס והשווי במצב היוצא.

ליאור שפירא: למה זה גזילה מהכלל?

רון רוזנטל: אם מגדילים שטח מסוים של הצמדה של מישור אחד למעשה, לקחתי שטח של אדם אחר **משה פרידמן:** העמסת את זה פעם אחת בכל היחידות, את המעברים, את כל השטחי ברוטו, העמסת כבר הכל כלול בכל היחידות באופן יחסי. ה-14 אחוז שחילקנו זה שטחים אמיתיים שיהיו בפרויקט, רק בבית משותף רישומים פחות, כי רישומים בשטחי נטו, שטחי שטח. המטרה היא פשוט למנוע קיפוח בין היחידות וזו הסיבה שיצרנו את זה

מלי פולישוק: זה נכון לבית המשותף או גם לעיגולים האלה?

משה פרידמן: גם לפטריות גם מהבית המשותף

רון רוזנטל: טענה נוספת שעלתה זה שיש להשוות ברמה השמאית את השווי למסחר במצב הנכנס ביחס למצב היוצא. אנחנו כופרים בטענה הזאת. גם שווי הקרקע לרכיב מסחרי, הוא בעצם נגזרת מהשימוש הספציפי של הקרקע הזאת. אנחנו לא צריכים לתאר לכם את שטחי המסחר בכיכר אתרים, לעומת הפרויקט העתידי שאנחנו רואים פה, וכמה שהוא טוב בעשרות מונים, ולכן למעשה אנחנו לא חושבים שיש לייצר אחדות בין שטחי השווי הזה.

ליאור שפירא: מה אתה טוען? שהנכס שאתה נותן הרבה יותר? השבחת את הנכס ולכן המצב והיוצא לא אותה פרופורציה?

רון רוזנטל: התוצרת התכנונית של נכס ספציפי משפיעה גם על השווי שלו. אני לא יכול להניח שקרקע למסחר בכיכר אתרים הנכס, אולי היותר טוב, שהוא במפלס הכיכר עצמו, הוא עדיין פחות מהשווי הכלכלי שנובע מהתוכנית החדשה שמייצרת שטחי מסחר במקומות טובים בהרבה.

מיטל להבי: אז כולם ככה?

רון רוזנטל: נכון

שרית דנה: כלא שמאית, הטענה שנטענה היא ששווי מטר למסחר במצב הקיים, צריך להיות זהה לשווי מטר למסחר אחרי שיהיה פרויקט.

ליאור שפירא: לעניין הפטרייה איך השווי במצב העתידי גדול יותר מהשווי במצב קיים?

רון רוזנטל: השווי במצב הנכנס של הפטרייה, של הפויליונים, הוערך ב-50 אחוז מעל השווי

ליאור שפירא: אל תגיד לי במספרים.

משה פרידמן: אין פויליוני במצב החדש, אין את הצורה הזאת. במצב החדש יש זכויות מסחר ויש מגורים

ליאור שפירא: כי בחרנו בתוכנית לא לעשות, אבל אם היית שם את אותה פטרייה,

משה פרידמן: הוא היה מוערך ב-50 אחוז יותר משטח מסחרי רגיל. במסחר בבינוי אחד, ובמצב היוצא יש לי פרויקט אחר, שהוא שווה הרבה יותר, לכן אני כופר בעניין, שצריך להיות אותו ערך מסחרי. השאלה של הפטרייה היא שאלה אחרת, כמה ששווה פטרייה ביחס לחנות רגילה? אבל זה אמרנו ששווה 50 אחוז יותר וזה לא משתלב

רון רוזנטל: לגבי שווי מקדם הגג, טענה שחזרה פה כמה פעמים. נטען על ידי מהמתנגדים ששווי הגג צריך להיות מוערך ב-50 אחוז. צריך להבין, 50 אחוז, המשמעות של זה, זה חצי מחנות בנויה לחלוטין לנכס שמשמש ללא קירות למעשה, רק לשימוש נצפות של שטחי הגג. אנחנו הערכנו את זה לפי 20 אחוז כנהוג, יש עשרות פסיקות בנושא הזה, הנ"ל נבדק, הן על ידי שמאי הוועדה והמבקר ונמצא תקין. לגבי התנגדות מספר 12, חי רפי דוד וחי רוני יעקב, לגבי שווי תת החלקה, הם טענו גם בין היתר לגבי שווי החניון. העובדה שככל שמקטינים את שווי החניון שלטענתם מוערך בעודף, בעצם משפיע עליהם, אנחנו מפנים למענה שניתן על ידי שמאי הוועדה למעשה והשמאי המבקר. נושא היקף מקומות החניה ייענה על ידי שמאי הוועדה והשמאי המבקר. לגבי הטענה הספציפית שלהם לתתי חלקות 46, 95 ו-96, לטענתם החלקות האלה הוערכו בחסר כשווי למשרדים במקום למסחר. החלקות האלה למעשה הן חלקות רשומות בבית המשותף כשטח לחנות ומצויות במפלס נמוך במקום עורפי מה שנטען על ידי השמאי המבקר ולכן קיבלנו את טענתנו בנושא הזה. לטענה שהם חנויות שהשווי המיטבי שלהם הוא לא למסחר, אלא למשרדים, וכך הם נערכו. אנחנו מציעים לא לקבל את ההתנגדות הנ"ל.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

ליאור שפירא : קשה לקבל את הערכת השמאות של הפטריות ושל מועדון הגלישה שעל הים, אם אני מבין, אתם לוקחים ממוצע?

משה פרידמן : לא לקחנו ממוצע.

ליאור שפירא : איך הגעתם להערכה כמה שווה מטר אחד של מסחר?

משה פרידמן : יש עסקאות השוואה

ברור לחלוטין, שהרכישה של החניון, לא הייתה רכישה של חניון, היא הייתה רכישה של פוטנציאל. אין מחיר כזה מעל מיליון שקל לחניה בתל אביב. באותה מידה היו הרבה מאוד עסקאות של היזמים שקנו חנויות ויחידות במחירים מופקעים קנו ב-15 אלף דולר למטר בזמנו, לאורך שנים. לא לקחנו את העסקאות, הם קנו מתוך זה שהם ראו את הפוטנציאל.

ליאור שפירא : מי שקנה את החניון אמר, מקום החניה לא מעניין אותי, אני רואה את הפוטנציאל. ואז אתה מתעלם מהמחיר שנקנה

משה פרידמן : גם היזמים קנו במחירים הרבה יותר גבוהים, והתעלמנו מהעסקאות האלה.

ליאור שפירא : אני מדבר על החנויות את הפטריות למה השווייתם?

ראובן לדיאנסקי : אין לך נקודת השוואה. אתה לא יכול לקחת תפוזים ולהשוות לתפוחים? זה שאתה לוקח חנות באבן גבירול או בדיזנגוף שאין לה לצורך העניין את הדבר הייחודי שעולה הרבה כסף, וזה הנוף לים משלושה כיווני אוויר, עם מרפסת שנתת המקדש של 20 אחוז רק. מה נקודת ההשוואה הזאת? האם לקחת למשל את המסעדה שיש ביפו העתיקה, שצופה לים? משהו שהוא דומה לזה בערך הכלכלי שלו?

דני ארצי : ככה נוהגים שמאים

ראובן לדיאנסקי : אבל הם צודקים שהם אומרים שזה נכס ייחודי

אלחנן זבולון : מה עקרונות השומה? אולי זה 150 אחוז ולא 50 אחוז?

דני ארצי : דרכם של השמאים זה להשיג עסקאות השוואה. במקרה הזה יש פה מסחר. הם הולכים לעסקאות

השוואה של מסחר. הכי דומה שיש ממה שהם הגיעו. אז הוא שואל איזה עסקאות לקחתם כהשוואה?

ליאור שפירא : אבל איזה? תספר לנו איזה? בנהריה על הים?

רון רוזנטל : עסקאות לאורך רצועת החוף בתל אביב, יש את זה בתוך טבלת ההקצאה עצמה, והנכסים האלה הוו לנו את הערך הבסיסי. אנחנו מסכימים לחלוטין עם הטענה, כי אותם הפביליונים הם באמת בעלי השווי גבוה יותר.

צריך לציין, הם לא בעלי השווי של 50 אחוז יותר מהמסחר, הם בעלי שווי של 50 אחוז יותר גבוה מהמסחר הטוב ביותר בכיכר אתרים. יש מקומות בכיכר אתרים שהשווי שלהם הוא גם פי שתיים יותר.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים לדעת את המספר, את הדוגמה. אם תחליט שזה בתוכו, אז בסדר. אני אפעיל שיקול

דעת, אנחנו נחליט כמה זה שווה

מלי פולישוק : 20 אחוז לגג של 100 מטר מול הים זה כלום

ליאור שפירא : אנא ציין כתובות מדויקות.

רון רוזנטל : בסעיף 11.3 לחוות הדעת מציג נתונים ועסקאות.

ליאור שפירא : הרברט סמואל איזה מספר? בירקון 167 יש נוף לים?

רון רוזנטל : לא

ראובן לדיאנסקי : הנוף לים זה כל הערך

מלי פולישוק : נמל תל אביב יכול להיות דומה, זה נוף לים ועסקים.

רון רוזנטל : טענה נוספת של מתנגדים מספר 12, זה כי יש להם להקצות את המגרש, קרוב ככל האפשר. הבעלים מחזיקים ביחידות שהומרו ליחידות מלוניות. זה השימוש שלהם בפועל, והם הוקצו בפועל במגרש המזרחי. הבקשה שלהם זה לעבור למגרש המערבי. הראציונל בהקצאה לאותו מגרש המזרחי היה כי אותו מגרש משמש למלון. הוא מגרש שמקטין את רכיב המושה באופן מסוים, את רכיב הבעלות, ובאמת השתדלנו להקצות לשם נכסים. או שהם מזרחיים ככל היותר בכיכר, או שהם נכסים שתואמים לשימוש הזה, גם המלון של מקדמי התוכנית מוקצה שם, בין היתר. הוא פשוט שוויו יותר גבוה מהיחידה הזאת. אין לנו מניעה עקרונית, צריך לשאול את היזמים גם, להעביר אותם, לעשות הצרכה. אין התנגדות של יזמי התוכנית לעשות הצרכה של הזכויות שלהם לחלק המערבי, בתמורה לזכויות של היזם לאותו שטח המזרחי.

אין עם זה בעיה, זה לא משפיע על טבלאות ההקצאה בכלל, וזה יכול להתקבל. לגבי בעלות של טופ.סי יש איזושהי טעות מסוימת. תת החלקה של הבעלים היא תת חלקה מספר 93. תת חלקה הספציפית הזאת היא לא החנות הספציפית שבה פועל הנכס, היא החלק העורפי של החנות, והחנות החזיתית שלו היא חנות שהוא סוחר מיזמי התוכנית. ככה שהוא למעשה מדבר בשני כובעים, אחד, לגבי החנות החזיתית שלו, שבה הוא שוכר, ושני, זה לגבי החנות העורפית. החנות העורפית, הוא ערכה לשווי נמוך יותר. בהתאם להנחיות השמאי והמבקר החנות החזיתית, הוערכה בשווי גבוה יותר. לגבי הטענה כי לא הובאו בחשבון מאפיינים ספציפיים של היחידה, אז כמובן שנעשה בחשבון השווי של היחידה הזאת, כמו כל שאר היחידות, נערכה דיפרנציאציה שכוללת את השימוש הטוב והיעיל, את שטח היחידות, את השוליות, את המיקום, את ההצמדות הרלוונטיות, וכנ"ל, הנהל בהתאם להנחיות השמאי

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

המבקר, שאישר אותם. ניתנה עוד טענה שלא בוצע ביקור בנכס. היינו בכיכר אתרים, אין לתאר את כמות הפעמים שהיינו שם בגלל מורכבות הבינוי. בוודאי שהיינו ביחידה, יש תמונות להמחיש את זה מכמה פעמים. השמאי המבקר גם ביצע ביקור בנכס, נטען שגם הוא לא היה בנכס. לגבי טענה שהיחידה הוערכה בחוסר, לאור העובדה, אני מצטט, העסק הכי משגשג בכיכר, אז נבחר פה טענה כללית שנוגעת גם לנושא החניון. באומדן שווי הקרקע לטבלאות הקצה ואיזון, אין רלוונטיות לאופי ניהול העסק הספציפי. המשמעות הכלכלית הנובעת מהניהול והמוניטין של הנכס היא לא רלוונטית. ניתן המחשה ודוגמה. האם השווי של ערך מסחרי שקיים בכיכר אתרים זהה לנכס צמוד שלא הושכר ביחס לנכס שמושכר, צריך להיות מוערך בשווי אחר? לא. שווי הקרקע של נכס מושכר, עם מוניטין, ביחס לשווי נכס אחר שמבחרות סובייקטיביות כאלו או אחרות לא מושכר, חייב להיות זהה. למתנגד איירפורטיסיטי, טענת הלכת מרכזים, שרית ענתה לטענה שלא התייחסנו להערותיו של השמאי המבקר. טבלאות ההקצאה שנראות לנגד עיניכם אינן טבלאות ההקצאה שהוכנו על ידינו במקור, אנחנו מקבלים אותן, אך הן למעשה הטבלאות ההקצאה של השמאי המבקר, כך שהן יתקבלו אחד לאחד. חרף העובדה שיש סוגיות מסוימות שאנחנו אפילו לא מסכימים אליהן, שהוצגו במסגרת ההתנגדות העצמית. טענה נוספת לשינוי שם הבעלים, לאחר הכנת טבלאות ההקצאה נערכה פה מכירה ואין כל בעיה להטמיע את הבעלים החדש, שזה א.פ.צ. השקעות בע"מ לגבי הטענה שיש להביא בחשבון את המחיר של היחידה, זו טענה חשובה שמאי המתנגדים טוען כי השווי במצב הנכנס של החניון צריך להוערך לפי שווי העסקה, שהוא 341 מיליון. אנחנו טוענים שהעסקה הזאת מגלם את פוטנציאל עתידי, שהיה ידוע שנים רבות בפרויקט. למעשה, למכרז הספציפי הזה, שהיה מכרז פומבי לחלוטין, ניגשו רק שני אנשים, הרוכשים ויזמי התוכנית.

ליאור שפירא: גם העירייה הייתה שם

רון רוזנטל: העירייה פרשו ב-100 מיליון, בעת עריכת הטבלאות. לא ניתן לראות בשווי העתידי את השווי במצב הנכנס. למעשה, השווי העתידי פה של החניון הוא ערך ב-540 מיליון, בשונה ממחיר העסקה שמגלם את הפוטנציאל העתידי. נבחר, גם הנ"ל נבחן על ידי שמי המבקר. יזמי התוכנית עצמם רכשו היקף מאוד גדול של יחידות בפרויקט עצמו, במחיר גבוה בהרבה מהמחיר שבו היחידות האלה הוערכו בטבלאות. ההקצאה, כי לטענת יזמי התוכנית בעצמם, ולטענתנו, כמובן, הם מגלמים פוטנציאל ודאי של התוכנית עתידית. אנחנו יכולים להמחיש בדוגמה, תת חלקה מספר 129, נרכשה בשנת 2021, כמה שנים טובות לפני חוות הדעת, בהפרש של 242 אחוז ביחס לשווי שהוא הערך בטבלאות ההקצאה, בחוסר כמובן.

ליאור שפירא: אתה חושב שהיזמים לא עשו מתמטיקה באיזה צד הם? אז מצאו יחידה אחת שקנו ביוקר **משה פרידמן:** לא מדובר על עסקה אחת, מדובר על סדרה של עסקאות שהם הלכו ורכשו יחידות. המחיר שהם שילמו לא משקף שווי של משרד או חנות פה

ליאור שפירא: בהנחה, ותיקח את כל הנכסים בפרויקט לפי המחיר שנרכשו, כל הנכסים, המחיר המופקע על המגרש, המחיר המופקע שהם שילמו, האם היחס של היזם קטן או גדל?

משה פרידמן: אני לא יודע כי לא עשיתי את זה

ליאור שפירא: אני אנחש את התשובה

משה פרידמן: מה היה קורה אם במקום שלוש מאות הוא היה קונה את זה בחמש מאות? הרי זה התמחרות. אז מה הייתי עושה? הייתי מכניס חמש מאות?

ליאור שפירא: אני לא מדבר על החניון, אני מדבר על הנכס של היזם

רון רוזנטל: הוא קנה במחיר שמגלם את הפוטנציאל העתידי, אנחנו מסכימים כך. אבל זה לא נלקח בחשבון את עבודות ההקצאה והאיזון במצב הנכנס. לגבי טענה של א.פ.צ. בהתנגדות מספר 17, כי יש לשלב תא שטח נוסף במסגרת התוכנית המשמעות של הכללת תא שטח נוסף והגדלת הקו הכחול במסגרת התוכנית היא במעשה בעצם עוד בעל נכס שנחנה בחלוקה של הזכויות עצמה. למעשה פגיעה מהותית ביתר בעלי הקרקע ברמה הכלכלית, כי הוא למעשה שואב מהם את הזכויות. יתרה מכך ההצעה של המתנגדים למעשה לייצר בתא השטח הספציפי הזה את מבני הציבור. לערכתנו זה גם פוגע בתועלות הציבוריות, כי המבנה הציבורי עכשיו יושב לאורך החוף כמבנה ציבורי מאוד איכותי, ולטענתנו זה גם יפגע בבעלי הקרקע והמתחם וגם פוגע בציבור ברמה התכנונית. הייתה טענה טכנית שלא הוצגו כיצד חושבו תרומת המחוברים

ליאור שפירא: לא הבנתי את התשובה. הצעה מספר שמונה אומרת אנחנו ניתן לכם מבנה, תעבירו את כל העירייה למבנה העצמאי, ואנחנו ניקח במקום אצלכם. מה זה מפריע לכם?

שרית דנה: ההצעה שלהן אומרת להוסיף שותף

ליאור שפירא: לא נוסף שותף, הוא הפך להיות שותף של העירייה לא שלכם

שרית דנה: אם מה שמתבצע פה זה עסקה עם העירייה, וכל הדבר הזה הוא על חשבון חלקה של העירייה בזכויות הסחירות זה לא עסק שלנו. אבל אני לא חושבת שזו ההצעה

ליאור שפירא: הוא לא ידע להסביר

רון רוזנטל: זה לא אפשרי במסגרת הכללת טבלאות הקצה ואיזון. אנחנו לא יכולים, אנחנו חייבים להתחשב במצב הנכנס. במסגרת עסקה זה אפשרי טענה נוספת שהיה לגבי ניגוד עניינים, אנחנו לא מקבלים את הטענה הזאת.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 2024-0021

במקרים רבים שאנחנו יכולים להצביע עליהם, שם היה יזם ממי שעורכים למעשה טבלאות הקצה, כך נהוג גם בעיריית תל אביב וגם בערים נוספות. לגבי הטענה לשווי החניון אנחנו נפנה, כמובן, בהתנגדות עצמית, אבל אני כן רוצה להגיד שבבחינת הסבירות והטענות שנזרקו לאוויר לגבי שמאות ומדע מדויק, הנכס, הנידון הזה, הוערך על ידי שישה שמיים שונים, החוות דעת המקורית שלנו, לפי שווי, מקום חניה של 275, מגולם בעשרות אם לא מאות עסקאות שמוצגות בתוך חוות הדעת. יונתן לוי, השמאי המבקר, העריך את זה ב-300 אלף שקל. אדי גרשטיין, בחוות דעת אמנם ל-2017, אבל לטובת המכירה של העירייה, פירוק השיתוף, העריך את זה ב-150 אלף שקל. בצלאל קציר, שמאי מכריע שהיה פה סוג של בורר, העריך את זה ב-165 אלף. ואחת מההתנגדויות של שושי שרביט ועמית שוורץ ב-215, נכון, זה גם עורך בתקן 19.

מיטל להבי: איזה שנה, כי בינתיים ירד התקן.

רונן רוזנטל: 2017-2019 אבל בשווי של 150 אלף שקל למקום, מנגד שמאי המתנגדים מעריך את שווי של מקום חניה פה במיליון 120 שקל למקום חניה. הפרש של כמעט פי ארבע מהשווי הראוי שהוערך על ידי השמאי המבקר. **יונתן לוי:** בשנת 2022 מונית לבדוק בעצם את השווי המתאים, או יותר נכון להגיד, את החלוקה בין הזכויות של היזם של התוכנית לבין הזכויות של בעל החניון. זה מה שנכתב בפרוטוקול הדיון בבית המשפט. ועם הזמן בכתב המינוי שלי הרחיבו את היריעה וביקשו שאני אתייחס לכל תתי החלקות בתוך הבית המשותף. כל אחד מהצדדים שלח לנו מאות דפים, מאות נתונים, כל אחד עם דעות קוטביות עלתה סוגיה מטעם, אחד המתנגדים, שדרשו שאני אקבל את כל הסכמי השכירות בבניין, כי זה יכול לשפוך יותר אור. חשוב לי להדגיש, קיבלנו מאות מסמכים, קראנו כל אות מסמכים שקיבלנו. כל המסמכים שביקשתי, וזה כתוב בחוות הדעת שלי, כל המסמכים שביקשתי התקבלו. הייתה טענה שאומרת שיותר נכון לאמוד את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, ושלו הייתי מקבל את הסכמי השכירות, יכולתי לעשות את עבודתי טוב יותר, אז גם זה חשוב להדגיש לחברי הוועדה. אני מבקר במשרד, אנחנו מבקרים במשרד, מאות טבלאות איחוד וחלוקה במסגרת בכל הארץ, כל רחבי הארץ, כולם לוועדות מחוזיות. מעולם לא דרשתי הסכמי שכירות, אבל גם במקרה הזה אמרתי, אני מאוד אשמח לקבל את הסכמי השכירות, אלם הסיבה היחידה שהם לא נמסרו זה כי המתנגד סרב לבקשה שמצאתי אותה כלגיטימית של היזם, שההסכמים יעברו לעיוני בלבד.

הוא לא רצה לחשוף אותם לכולם, יש הסכמי סודיות וכל מה שמשתמע, הבקשה זאת לגיטימית לחלוטין, ולכן כל הדברים האלה גם כתובים בחוות הדעת שלי, הם נמצאים שם. הוצאנו 31 עמודים שמשקפים את העמדה שלנו, איך אנחנו רואים את האיזון הנכון והמתאים לטבלה הזאת. היזם, שמאי התוכנית לקח את הדעה שלנו, הוא הטמיע אותה בדוח שנמצא לפניכם, בטבלאות שנמצאים לפניכם, וברור, ואני אומר את זה פה בכל רס, יש פה מספיק נושאים שמאים שאפשר לפתח איתם תזות ותיאוריות ותוצאות. אפשר להמשיך להתווכח פה עד 2050, עד שתיגמר התוכנית, אבל בדעה האישית שלי, הטבלה מאוזנת והתוכנית הוגנת, ולכן אנחנו עומדים מאחורי מה שנמצא מאחוריה. אחרי האירוע הזה קיבלנו עוד 19 התנגדויות, קיבלנו עוד 19 התנגדויות, גם הם קיבלו מענה מפורט. כל סעיף, כל התנגדות, הוצאנו מסמך מסודר שהטענות שנמצאות בו כתובות אצלכם בדראפט. כמובן, הגענו קשובים גם היום, שמענו את הטענות, את להט הדברים שנאמרים פה, ונעשה חשיבה משותפת כולם. כמובן, בשביל זה יש גם את הדיון הפנימי לטובת קבלת החלטות. בהתייחס לטענות הספציפיות, כי עלתה טענה מצד שמאי התוכנית, או יותר נכון להגיד, שמאי היזם במקרה הזה, ששווי מקום חנייה לשנת 2022, שהוא בא בחשבון, הוא גבוה מדי. גם אחרי שמענו את העמדה פה, הדעה שלנו היא שונה. עלתה פה טענה ששווי מקום חנייה הוא נמוך מדי מהצד השני. גם כאן צריך להתייחס לכל האלמנטים בעצם שמאפיינים את החניון הזה בכיכר אתרים.

התייחסנו גם לכמות החניות שיצאה בהיתר הבנייה, 360 מקומות חנייה, גם לעובדה שהתקן השתנה, והיום אי אפשר יהיה לממש מחדש את 330 מקומות החנייה, כל הדברים האלה גובו בהרבה ניירות, שהקדשנו להם הרבה מאוד מחשבה, וזו עמדתנו. יש פה עוד סוגיה שעלתה למעשה רק בהתנגדויות. מתנגדים מטעם החניון באים ואומרים, יש לנו חלק ברכוש השותף, מגיע לנו 37 אחוז, אבל גם הם אווזים בטענה שהחלק שלהם הוא 60 אחוז מהחלקים בתוכנית, כי הם הולכים לשווי כלכלי. אמנם אנחנו חושבים אחרת לעניין כמה השווי הכלכלי נכון, אבל זה מה שקבע פסק דין מרכזים זה מה שקבע השמאי הממשלתי, אחרי הכול, רשות תכנונית, אנחנו מחויבים גם לעמדות שלו, הבאנו אותם בחשבון, כל הדברים האלה יכתבו בחוות הדעת, ובהתנגדויות לא ראיתי איזשהו אלמנט שאתגר אותם לקבוע עכשיו תוצאה שונה. עוד נאמר שבמסגרת הסקירה שערכנו, בחנו רק סבירות, ואני מפנה לעמוד 2, כתבנו במפורש, בניגוד למקרים אחרים, שם שמאי שעושה סקירה, בודק את תחום הסבירות, פה בדקנו סעיף סעיף, תת חלקה פרטנית, את כולם, ביקרנו בכל תתי החלקות, נכון, לא באנו עם שלט שאומר, אנחנו, שמאי התוכנית, ולכן יכול להיות חלק מבעלי הזכויות לא ראו אותנו. לעניין פסק דין מרכזים ההתאמה שלו לטבלאות איחוד וחלוקה, איך בכלל ניגשים לאירוע כזה, כתבנו, הסברנו, אני מקבל את הטענות שמשיבים שמאי תוכנית בעניין הזה, הם גם כתובים אצלנו, ואני חושב שהם נכונים. הם גובו, אתגרנו אותם במסגרת חוות הדעת, גם עם הרשות להתחדשות עירונית, גם עם משרד המשפטים. זו הדרך הנכונה לעשות את הטבלאות איחוד וחלוקה, אלא אם כן יהיה לנו פסק דין עליון שמנחה אחרת, אני לא רואה סיטואציה שאנחנו יכולים היום לפעול בדרך שונה. גם לגבי מחיר העסקה, יש פה עסקה במחיר גבוה. ראינו את העסקה, היא עמדה בפנינו, היא חלק מהשיקולים

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

והעקרונות שהבאנו בחשבון, אנחנו מתייחסים לזה. אנחנו עדיין בדעה שבסופו של דבר אין מה לעשות. מי שקנה את העסקה הזאת, מי שנכנס לעסקה, לא קנה חניון בלבד, אלא כן ראה לפניו שיש פה גם פוטנציאל התחדשות עירונית. ובצד השני, כאשר עמד בפנינו השמאי מטעם היזם בהתנגדות, וטען ששינוי בשווי החניון בזה שהוספנו, עשרה אחוז בשל ניהול מוצלח, זה לא נכון. אם קוראים את חוות הדעת, הסברנו במפורש, העשרה אחוז הם לא בשל ניהול מוצלח, עשרה אחוז הם כאשר היה לנו מכלול של נתונים, אחד מהם היו תוצאות חניון, הלכה למעשה, כמה החניון הזה מניב באותם ימים, היו עוד טענות למיקום, היו עוד הרבה טענות אחרות, כולם נרשמו בדוח לא אחזור על דבריי, זו עמדתנו.

ליאור שפירא: יש לנו שיקול דעת לוועדה להנחות את השמאי, לבחון נכס זה או אחר בצורה אחרת? לו היינו רוצים? **הראלה אברהם אוזן:** מה הכוונה במילה לבחון? בעניין השמאי לומר לו ללכת לעסקה כזו או אחרת? **ליאור שפירא:** תבחן בצורה זו ולא אחרת **הראלה אברהם אוזן:** כי קיבלת עצה כזאת? **ליאור שפירא:** כי אני בתחושה כזאת

הראלה אברהם אוזן: אם אתה מקבל עצה של גורם מקצועי מטעמך שבמקרה שלנו ישנן שני גורמים מקצועיים מטעמנו, שזו העצה שלהם, אז בהחלט. אבל תחושת בטן הזאת היא קצת לא כל כך מובנת לי, כי בסוף הסיפור השמאי הוא סוגיה מקצועית. **ליאור שפירא:** כן, אבל הוא לא מדע מדויק, והוא ניזון מכל מיני האשרות או החלטות למיניהם. אני אומר תשמע אני רוצה שתשקול X יותר מאשר Y אני יכול לעשות את זה? **הראלה אברהם אוזן:** אתה תצטרך להסביר, בסוף לוועדה המקומית בהחלט יש לה את הסמכות ואת החובה אם היא חושבת שזה מה שצריך להיות, לתת הנחיות אחרות, כלליות וספציפיות אבל כדי לעשות את זה רצוי שגורם מקצועי ייעץ לה לעשות את זה כי אחרת איך היא תסביר למה החליטה את זה? **ליאור שפירא:** אני לא רוצה לנמק אני רוצה אני רוצה לתת את הכלים לשמאי לשקול **ראובן לדיאנסקי:** מה קורה אם אנחנו לא מקבלים חוות דעת של שמאי גם אם הוא בנושא מסוים ואומרים לו אנחנו מפעילים שיקול דעת אנחנו סבורים שלא לקחת בחשבון אלמנט מסוים ולכן אנחנו לא מקבלים את חוות הדעת מה עושים הלאה? **הראלה אברהם אוזן:** אתה יכול לעשות את זה **ליאור שפירא:** אם מבחינה ציבורית זה היה גן ילדים ויש עניין מאוד גדול שיש גן ילדים. אני לא רוצה שהוא ימדוד אותו בעוד דבר באחד לאחד. אלא כי מבחינה ציבורית יש עניין יותר גדול ונותן לו אקס פקטור. נדון בזה בדיון הפנימי.

עודד אביגל בלונמברג: מה ששמעתי מהשמאים זה אישור מלא לטענה שלי שלא הייתה שמאות אמיתית לשלושת הפנורמות. זה כישלון מקצועי, חריף וברור, גם אם זה בשגגה שאלו אתכם אם יש לכם שמאות לחנות דומה, 17 פעמים לא הייתה לכם פעם אחת תשובה. התשובה היחידה הייתה, זה הסטנדרט שלנו. **עו"ד רונית אלפר:** כשאתם תעשו את הדיון הפנימי תזכרו את כל השאלות ששאלתם, ואת כל התהיות לגבי השומה שנעשתה פה, ותמצאו את הדרך לתקן את העיוות הנורא, שנעשה לפחות, אני מייצגת את הבעלים של אחד הפנורמות האלה, ואני חושבת שביחס אליהם נעשה עיוות מאוד מאוד גדול. אני לא שמאית אני אור ועדת הדין, אבל מאחר ושבע שנים ישבתי בוועדת ערר, איך יכול להיות שנכס שיש לו כזאת ייחודיות, עם נוף לים, אין נכסים כאלה. אי אפשר להשוות אותם, נותנים לו ערך נוסף של חמישים אחוז? השמאים בשומה טענו שהוא לא בשימוש תסתכלו על התמונות שצירפנו לכם, תבואו לבקר. אתם יכולים לשאול את השאלות וחייבים לשאול את השאלות. אני אענה ליועצת המשפטית, יש תשובה מאוד ברורה, אפשר למנות פה שמאי בורר, לפי סעיף מ-122.4, אין שום סיבה לא לעשות את זה כשחברי הוועדה לא מקבלים תשובות ברורות מהשמאים של התוכנית, גם אם מונה פה שמאי מבקר, אבל התשובות שלו לא מספקות, חברי הוועדה בהחלט יש להם סמכות למנות שמאי בורר, הם חייבים לעשות את זה. זאת לא תוכנית רגילה, זאת תוכנית שיש לה השלכות מאוד כבדות, בוודאי מבחינה כלכלית. לגבי השטחים, ענו לנו כאן שהשטחים הוסיפו 14 אחוז, כי היה פער בין השטח הרשום לבין שטחים בהיתר, לא הבנתי את התשובות האלה. העלנו שתי טענות בהקשר הזה טענה אחת, לא יכול להיות שיש פער בין שטח היחידה לשטח הגג. 113 מטר לעומת 87 מטר זה פער לא הגיוני.

ליאור שפירא: אנחנו שאלנו את השאלות האלה ויש לנו גם דיון פנימי. רפי חי דוד לא נמצא. **ארז כהן:** אתה שאלת שאלה לגבי השווי למטר בין ה-23 אלף שקל ל-41 מצב חדש. ואמר לנו כאן שמאי את תוכנית לא יכול להיות שיש קשר. אני רק רוצה להדגיש, 40 אלף שקל שהם נתנו למצב החדש, הם נתנו לממוצע שווי מטר מצב חדש לכל המטרים

אוריאל: אני שמעתי פה הרבה דיבורים על כסף, כמה עושים יותר כסף. חברי הוועדה במיוחד בדיון הפנימי, תנסו לחשוב גם על טובת הציבור. המפעל חיים שלי זה הילדים, זה תושבי העיר והפעילות שלהם, הייתי שמח שזה יהיה חלק מהשיקולים שעושים דבר כזה. דיברו על ייחודיות של עיגולים ובטון, אז יש גם ייחודיות של חינוך. באתי מתחום החינוך, אני מורה, ואני חושב שזה צריך לבוא לידי ביטוי בשיקולים שלכם.

יעקב בירנבוים שמאי בשם זילברשטיין אלכס: הפטרייה הדרומית שהיא בשטח מעל 200 מטר, היא מכניסה 64 אלף שקל לחודש, בתאריך הקובע, שווי עסקאות ההשוואה שלו, שנלקחו שנתיים וחצי, ארבע שנים לפני התאריך הקובע, היה 60 אלף שקל למטר. חברי בהגינותו אמר, הפטריה צריכה להיות 50 אחוז יותר. 50 אחוז יותר על 60 אלף זה 90 אלף. אבקש מחברי הוועדה בדיון הפנימי שישאלו אותם, איך מ-90 אלף אתה יורד ל-34 אלף אם החנות שווה 90 אלף, הבלוק עולה 4 וחצי אלף. איך מגיעים ל-34 אלף שקל מרכיב קרקע. שמאי המבקר טען כי חנויות הפובליניות שוות יותר. נתנו קביעה סתמית, 10,000 שקל יותר מרכיב קרקע. בלי הסבר, בלי נימוק, בחוות הדעת שלי, צירפתי את נתוני שכירות שלנו. מקדם מרפסת, קבעו מקדם סתמי. אני ציינתי פה שלוש שומות של שמאים אחרים, מכובדים מאוד, שנתנו בין מקדם 1 למקדם 0.8. אצלי בשומה זה מקדם 0.75. אנחנו מדברים על מרפסת,

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

שהיא חלק מהעסק, כל עסק צריך מקום להציב, שולחנות, כיסאות, זה המקום. נאמר 0.2, ביקשתי הסבר למה אצל שמאים אחרים זה 1 או 0.8, תשובתם כי ככה אנחנו במצב החדש, יש לנו את המבנים, מבנה אחד נמצא בכלל ממזרח לפרויקט, והמבנים המערביים, הם כוללים שטחי מסחר מאוד גדולים. חלק גדול מהם הם פנימיים, חלק גדול מהם הם עורפיים, החנויות עם עומק אדיר, לא דומה בכלל לנכס נשוא השומה נכון שזה פרויקט חדש, אבל עדיין כשבונים פרויקט חדש, עדיין יש מוכנויות שוות הרבה פחות. אם נותנים 41 אלף במוצע מצב חדש לדבר הזה, לא יכול להיות שהנכס שלי שווה פחות מזה כל טבלאות האיזון לא עומדות לא בתקינה השמאית ולא בתקן השמאי, אם תמנו בורר לפי 122, אני מסכים שתתנו לו הנחיות לפי 106 ב'. הנכס שלנו קופח

אירפורט סיטי אוהד דנוס: בהתייחסות לטענות השמאיות. ניסו לומר החניון, 300, יש לחניון הזה יותר ל-360 חניות יש רישיון עסק ל-360 חניות, ואני מבקש להפנות את הוועדה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשית, שהקווים המנחים שלו, הם מחייבים את כל שימאי המאגר שעובדים עם משרדי הממשלה. והוא אומר ככה, תחשיב שווי חניון בגישת היוון הכנסות, הערכת מספר מקומות החנייה בחניון, בהיעדר נתון של מספר החניות התקניות בחניון, יחושב מספרם לפי שטח החניון, מחלק מהחניונים מתאפשרת חנייה גם במעברים או בשטחי פחת, במקרים אלה יוכל השמאי להוסיף על מקומות החנייה תקניים. אמר יוני לוי, אמר שהוא קיבל נתונים, אז מאתנו הוא קיבל את נתוני ההכנסות מהחניון. מהיזם שהוא קורא לעצמו יזם התוכנית, לא קיבלו, לא נתוני מכירות, לא נתוני השכרות, הדבר הזה לא נעשה, ולכן לצערי, גם השמאי שלכם, הבקר, לא העיר שהערכות השווי, לא נעשו בהתאם יש פה עסקה של 341 מיליון שקל, הייתה עוד הצעה של זה שהיום יזם את התוכנית הזאת של 340 מיליון שקל, ואני אומר לכם שאתם בוועדות ערר, העסקה בנכס היא לפחות 60% מהשיקולים, כשצריך להביא בחשבון גם את שיטת ההשוואה וגם את שיטת היוון ההכנסות. הנושא של הפוטנציאל הוא לא נושא רלוונטי. בטבלאות הקצאה ואיזון, מעריכים שווי שוק, שהוא היוון כל ההנאות העתידיות, זה אומר גם פוטנציאל. זה לא היטל אשכבה, זה לא 1997, צריך להביא בחשבון את הפוטנציאל, וגם אם יביאו בחשבון פוטנציאל, הוא קטן מאוד. לא יכול להיות שיש 300 אחוז. לא יכול להיות שיקנו חניון ב-340 מיליון שקל כשהשווי האמיתי שלו הוא 108, זה לא הגיוני, ששילמנו פי שלוש וחצי.

מיטל להבי: גם היזם הציע 340.

אירפורט סיטי אוהד דנוס: נכון, גם היזם הציע 340, הציע מיליון פחות, והוא הפסיד את החניון בגלל מיליון שקל. הם באים לומר שזה לא שווה את הכסף הזה, שהם הציעו בעצמם.

אם יש כאן, קודם כל אנחנו מבינים שיש פה כסף, הרבה כסף,

רועי אלקבץ: הדעות כל כך קיצוניות, זה לא טוב לאף אחד.

בני זלמנוביץ: אין לי ספק שוועדת ערר שייראה את ההתנהלות ימנה שמאי מטעם הוועדה ויעשה את העבודה והטבלאות מא' ועד ת'.

יובל גלאון: אתייחס להתנגדות 17.

אנחנו מבקשים לקבל מכם את חוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה, בנושא הלכת מרכזים, אותה חוות דעת ששרית דנה ציינה שקיימת

הראלה אברהם אוזן: התשובה היא נורא פשוטה את כל ההליך הזה מלווה יועץ משפטי.

יובל גלאון: אין שם המילה מרכזים, לא מופיעה. קראתי כל מילה בחתימה. אם יש מילה כזה, מבקשים לקבלו אנחנו רוצים לענות לנושא של משרד המשפטים והשמאי הממשלתי שצוין כאן שהוא בעצם משרד המשפטים, ועם הרשות להתחדשות עירונית. ככה הוא. בבניין הזה, אנחנו אומרים ככה, כל ההנחיות הללו, וכל התייעצויות הללו, עסקו בפינוי בינוי. אנחנו לא בפינוי בינוי. אין דוגמה אחת, זאת טענתנו, בישראל, שבה עשו איחוד וחלוקה בבניין אחד בין בעלי הדירות. אם יש, שיראו. ואם יש עבר מבחן בדיקת כלשהו, שיפוט, עד רבה ועד רבה. לטענתנו, אין. לטענתנו, זו הפעם הראשונה, להלן מרכזים שתיים. וכל ההנחיות האלה, אינן גוברות על שני חוקים, חוק המקרקעין, ודיני איחוד וחלוקה. הנושא השלישי, והאחרון אחרי שאני כמובן חוזר על נימוקי שתי העתירות, 55133 ו-50976, ועל כל הפרוטוקולים, שאני אצרף אותם.

נאמר שם, על ידי השופט ורקדי, כי נאמרו כאן כל מיני ציטוטים בשמו. הוא אמר דברים על מראית פני צדק, ועל ניגודי עניינים, על איך נראים דברים כשלוקחים שמאי של יזם שמכין. אני אצרף לכם לעיונכם. זה לא יעבוד לנסות לעשות כאן איחוד וחלוקה של בניין בבית משותף

ליאור שפירא: גי.טי.אל.וי מוותרים על זכות התגובה. בבקשה מהנדס העיר.

אלון מטוס: בהתנגדות מהנדס העיר אנחנו מבקשים להוסיף תיקונים ותוספות בהוראות לענייני השטחים הציבוריים השונים. חלקן הוראות גנריות שהשתנו וחלקן הוראות ספציפיות.

לסעיף ההגדרות להוסיף בשימושים הציבוריים גם משרדי עירייה, מחסנים עירוניים, מתקני תפעול, חניונים ציבוריים ומקלטים, כשהאחרונים לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.

היא כוללת בעיקר תיקונים ותוספות לעניין השטחים הציבוריים רובן הוספה של הוראות גנריות שנשמטו מהתוכנית או שההוראות הגנריות השתנו או התווספו ואנחנו מבקשים להוסיף

מיטל להבי: מה השימושים הציבוריים שקיימים?

אלון מטוס: בסעיף הגדרות התוכנית לשימושי ציבור מבונים ושימושים ציבוריים שטחים בנויים בתחום המבנים, למלונאות ולמגורים, אשר יותרו בהם השימושים הבאים:

שימושי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות וקהילה, שירותי דת, שירותי ספורט, שירותים עירוניים ושירותים תומכי פעילות החוף והים, מבקשים להוסיף על זה משרדי עירייה ולהוסיף גם שימושים שלא יותרו לחזיתות והם מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוני, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים. לגבי ההנחיות המיוחדות למבנים מוסדות ציבור דובר על הגבהים של קומות המסד, עד 4 וחצי. בכל מקרה גובה המסד הוא מוגבל עד 25 מטר. זאת הגבלה שהיא גורפת. אנחנו מבקשים לשנות את זה שהגובה לא יקבע כזה שלא יעלה על 4 וחצי מטר לקומה, אלא שיתאפשרו קומות גבוהות מעבר לקומות הטיפוסיות, ללא שינוי הגובה המקסימלי של המסד אנחנו רוצים שתהיה את האפשרות בקומות האלה, גם הציבוריות וגם המלוניות, לאולמות.

ראובן לדיאנסקי: קומות המסד יהיו עד 25 מטר?

אלון מטוס: כן.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

ראובן לדיאנסקי: רק החלוקה הפנימית יכולה להשתנות?
אלון מטוס: כן. מבוקש להוסיף הוראות לשטחי מינימום ציבוריים במפלס המרינה ובמפלס הכניסה הקובעת, 460 במפלס המרינה ו-300 במפלס הכניסה הקובעת, זה המינימום שאנחנו רוצים לוודא, שיהיה רשום שמה השטחים מקובעים כולם במפלסים האלה. הוראות גנריות לכך ששטחי הציבור יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים, שמדרגות מילוט, איך הם יחושו ביחס לשטחים המסחריים, שמערכות התנועה יהיו נפרדות, שמקומות החנייה יהיו מתוכננים בסמוך לשטחי הציבור, או לגרעינים ככל הניתן, שהמערכות, יהיו נפרדות, ועצמאות תפעולית שתישמר לשימושים הציבוריים, ששטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים. מעל ומתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות. אנחנו מחריגים את זה שבעורף מפלס הטיילת, ברור שיהיו שטחים כאלה ואנחנו את זה נחריג. ואנחנו מבקשים את ההצמדה, כאמור את שתי ההצמדות, גם של אותה מרפסת, אבל ההצמדה של אותה מרפסת גג שדיברנו, ולמעשה הצמדת שטחי השפ"פ כולם

מיטל להבי: בסעיף י"א לא כתוב לקבל את ההתנגדות?

אלון מטוס: סעיף י"א הוא חלק מכל סדרת סעיף 2

מיטל להבי: זאת אומרת שהגג יהיה צמוד על שטח הציבורי?

אלון מטוס: מה שקראתי לו, המרפסת הציבורית הכוונה היא אליו. היה פה דיונים לגבי איך לנסח ואיך לקרוא לו, אז זה הגג של קומת מפלס הטיילת בעצם. לגבי 3, אז כמה ההבהרות שתתאפשר המרה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, בציבורי ולהפך. זה דבר שאנחנו באמת משתמשים בו באופן גנרי, להבהיר שיתאפשר השימוש השכיח הנלווה לשימושים הציבוריים, לוודא שיתאפשרו המצללות, שהיום אנחנו מכניסים באופן קבוע לטבלה 5, ולשנות בתנאים למתן תעודת גמר, בטעות כתוב שם, הבטחת על שטחי הציבור, ובעצם מדובר על רישום, שבעצם התנאי יהיה הרישום, בלוח ההקצאות לעניין החניון הציבורי מדובר על החניון הציבורי העירוני, לא החניון שקיים היום במצב המאושר, אלא אנחנו מדברים על החניון הציבורי העירוני העתידי. אז על הסעיף שבו הוא מוגדר, אנחנו מבקשים גם שם להוסיף כמה הוראות. שהוא יתוכנן כיחידה אחת, נפרדת משאר החנויות, שהוא יאפשר גישה נוחה וישירה לגרעינים, ככל הניתן הוא יתוכנן במפלס החניה העליון. להוסיף בטבלה 5 הערה לגבי, שהיא לא קיימת שם.

מיטל להבי: מאחר וזו התועלת הציבורית. איך נקבע הערך של התועלת הציבורית?

אורלי אראל: כמו בכל תוכנית אחרת.

מלי פולישוק: יש לך הרבה שטחים ציבוריים

אלון מטוס: לגבי החניון הציבורי העירוני ייתוסף לטבלה חמש הערה לגבי. שהשטחים בתת הקרקע כוללים את אותו חניון. הוספת תנאים בהליך הרישוי הבטחת אותו חניון, בתנאים למתן תעודת גמר הקמתו בפועל, בסעיף שנוגע לרישום השטחים הציבוריים, להוסיף אותו לסעיף הרישום. העירייה תהיה רשאית להפקיע על פי דין את השטחים הציבוריים, השטחים הציבוריים הבנויים והחניון הציבורי ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית

אלי לוי: בדרך כלל, תראה, זה סעיף סטנדרטי שאנחנו מכניסים לכל התוכניות הרגילות, מכיוון שזו תוכנית מורכבת שהמצב הבנוי היום עד שיחליטו להרוס. ולכן בעיקרון, העירייה תהיה רשאית מיד לאחר בנייתם או פינוי הפרויקט.

מלי פולישוק: זה לא על פי חוק? למה צריך לכתוב את זה?

אלי לוי: חלק מהסוגיה של ההפקעה נובעת לגבי רישום השטחים הציבורי. אנחנו מקפידים מאוד לכתוב שרישום הבתים המשותפים, השטח הציבורי, בעצם מבוצע עם טופס חמש או עם רישום הבית המשותף. יש בעיה, הוא צריך לבנות אותו ורק אחר כך אפשרות לרשום אותו, והדרך לרשום אותו היא בבית המשותף. ואז, אבל יש בעיה. נגיד שהוא לא עושה בית משותף במשך 20 שנה, אז אני אין לי הערה, אני נשאר רק עם הערה לפי סעיף 126, ואני לא נרשם בבעלות, ולכן אנחנו מוסיפים סעיפים, סעיף הפקעה, שלא תהיה בעיה שאנחנו יכולים להפקיע ולרשום את בעלותנו. ולכן חשוב שסעיף הפקעה יישאר, אבל לא להעיר יעבור.

אלון מטוס: להבהיר שזה לאחר בנייתם, ושלא מדובר בחניון הקיים אלא בזה שהוגדר בתוכנית. ביקשנו כי התנגדות מהנדס העיר היות שנכתבה מזמן, בטבלת ההקצאות יש לעדכן את ההערה המסומנת בשתי כוכביות, כך שהחלק, מדובר על חלק היחידה העירונית, שטחי הציבור העירוניים הרשומים בתאי שטח ABC202 לטובת עיריית תל אביב, הנו בגין 5300 מטר ברוטו, זכויות בנייה שמיועדים לצורכי ציבור בלבד. החניון הציבורי הכולל 350 מקומות חנייה, ואותו שטח גג המבנה הציבורי, או המרפסת שתוצמד לעירייה, מוגדר בעקרונות האחד והחלוקה, כל אלה יוצמדו לתת חלקה 77 וירשמו בבעלות העירייה.

מיטל להבי: צריך להוסיף את החניון, החניון לא כתוב

אלי לוי: יש בעיה עם ההגדרה של תת חלקה כי היא תיעלם. אני רוצה להצמיד הכל לשטח הציבורי שיש באותו

בניין. התת חלקה החדשה שתירשם בבית המשותף.

מיטל להבי: אסב את תשומת לבך שבנקודותיים האלה ששמת בסוף הטבלה לא רשום החניון שלוש מאות חמישים

מקומות

אלון מטוס: עכשיו ביקשנו להוסיף. ביקשנו את הצמדת שטח השפ"פ, וכל ההוראות הנגזרות מכך, לעניין אבטחתו ורישומו, לדעת, הוא יתווסף גם להצעת ההחלטה של הוועדה. ואותו גג מרפסת

מיטל להבי: יש כיכר, שאמרו לי שהיא לא שטח ציבורי פתוח, אז למה היא צמודה?

אלי לוי: היום הכל צמוד לתת חלקה 77

ליאור שפירא: בדיון הפנימי את תשמעי מה מוצמד למה ואז תוכלי להגיב

אלון מטוס: יש את הכיכר שדיברנו עליה במצב המוצע, הוחלט לשמור אותה בייעוד כיכר עירונית. בטבלאות איחוד וחלוקה נותרה בייעוד שצ"פ אנו מבקשים לתקן לכיכר עירונית

מיטל להבי: אבל למה כיכר ולא שצ"פ?

הראלה אברהם אוזן: לגבי התנגדות מהנדס העיר בהצעה נוכח ההבהרה להוסיף הוראות להבטחת הקמתו ומימושו של החניון העירוני החדש, כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר, תוך הבהרה שההפקעה תתאפשר לאחר בניית השטחים הציבוריים (לרבות החניון החדש) ולאחר הריסת הבנייה הקיימת, לפי העניין.

ליאור שפירא: אנא התייחס לאונסקו

אלון מטוס: אונסקו זו לא התנגדות אלא חוות דעת חשוב להסביר. אז קראתי מקודם את הסיכום, שמדברים על זה שבאמת השינוי הזה שהתוכנית עושה הוא חשוב, וישפר לעין ארוך את הקשר בין חוף הים של תל אביב לבין העיר,

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	13/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0021-24

ושהוא מגלם בעצם ומחזק את ערכי המרקם של העיר הלבנה, של תוכנית גדס. יחד עם זאת הם מבקשים, הם חושבים שזאת הזדמנות גם לתקן שגיאות מן העבר ולמגר השפעות של התוכנית הישנה, ולהשיב את מרחב כיכר אתרים במלואו אל יעודו המקורי, ולכן יש להם ארבע המלצות. המלצה הראשונה היא לקבוע את מה שמוגדר במצב המוצא כשפ"פ. לקבוע אותו כשצ"פ. אנחנו למעשה דיברנו על כל הדבר הזה ואנחנו גם עונים בדומה לאופן שבו ענינו כאן לכל המתנגדים שביקשו דברים דומים. הם מבקשים לבחון מחדש את היקף הבינוי, את הגובה ואת התכנית. גם על זה ענינו בהקשר של ההתנגדויות השונות, אני מזכיר המלצנו לוועדה להפחית בארבעת אלפים מטר רבוע את זכויות הבנייה כדי לאפשר צמצום עד כמה שניתן של תכניות קומות המגדל. הם מבקשים המשך מדיניות השקיפות מול הוועדה למורשת עולם של אונסקו. אז זה דבר שמתקיים ולכן גם אני מוצא לנכון לציין זה בפני הוועדה אני מזכיר ההתנגדויות שטענו שהתוכנית היא בתוך שטח העיר הלבנה ואנחנו מדווחים בעצם על סדרה של פגישות. הוכן התזכיר, הוא עבר לאונסקו. קיבלנו עליו את חוות הדעת ואני מציג את ההמלצות שלה כעת. מאז התסקיר הזה גם תורגם והוא עבר לאונסקו עולמי ומאז הייתה פגישה גם עם נציגי איקומוס והוועדה ישראל לאונסקו עם מהנדס העיר ואנחנו העברנו להם מסמך עדכון סטטוס, הם עוקבים אחרי קידום התוכנית, הם יקבלו גם את התשובות שלנו להמלצות שלהם אחרי הדיון הזה נעשו ישיבות וימשיכו ככל שיידרש, הם מבקשים תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים וזה אנחנו מבקשים שיכנס להחלטת הוועדה שיערך תיעוד, הצוות המקצועי מצטרף להמלצת איקומוס ישראל ומציע לוועדה המקומית להורות על תיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים כתנאי לקבלת היתר בנייה אנחנו מציעים גם בעקבות ההערה הזאת להורות על כך שתוכנית העיצוב תכלול התייחסות לערכים האדריכליים של העיר הלבנה ולהנחיות העיצוב לאזור ההכרזה יש לאזור ההכרזה הנחיות עיצוביות, הן נוגעות למבנים מרקמיים, הן לא רלוונטיות למקרה הזה אבל אנחנו מבקשים שבתוכנית העיצוב, הנושא הזה ידון באיזה אופן המבנים האלה יוכלו להתייחס לערכים האדריכליים של העיר הלבנה ולעקרונות לפחות של ההנחיות העיצוב לאזור ההכרזה

דיון פנימי :

אורלי אראל: אני אומרת לפרוטוקול שאודי חזר להיות מהנדס עיר בפועל בדיון, ולריסה שהיתה מ"מ יוצאת מהדיון. אודי השתתף בכל הדיון, ושמע את כל הדיון.
הראלה אברהם און: אודי היה בכל הדיון בזום ולריסה היתה נוכחת בפועל לריסה צריכה לצאת עקב טיסה על כן בנסיבות הנוכחיות זה בסדר שאודי בזום.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	13/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 2024-0021

ליאור שפירא: מיטל מבקשת לצרף להחלטה שכמו שטח הכיכר המצב הקיים, יצורפו השטחים הפתוחים לחזקה העירונית. בנוסף אלי אמר שתת חלקה 77 שכיום כל שטחי ההצמדה מוצמדים אליה, נעלמת במצב היוצא, אז היא לא קיימת. לכן צריך למצוא פתרון אחר, לא ניתן להצמיד את הכל לחלקה שתבוטל.

הראלה אברהם און: ההצמדה במצב החדש תהיה לחלקה במצב החדש שאיננו יודעים מה היא.

ליאור שפירא: כל הדיון מדברים על הצמדה לחלקה 77.

הראלה אברהם און: ה22 אלף מ"ר מוצמדים לחלקה 77 בבית המשותף הרשום היום.

ליאור שפירא: נכון.

הראלה אברהם און: הולכים להרוס את הכל.

ליאור שפירא: אבל יצוצו חלקים נוספים שכרגע לא מוצמדים.

הראלה אברהם און: כיכר אתרים תהרס יעשו בנייה לפי התוכנית הזו ואז זה יהיה בבעלות העירייה. כאשר תתבצע הבנייה לפי התוכנית הזאת, העירייה תהיה בעלים גם של שטחים ציבוריים בנויים בתחומה. לא בהצמדה. במצב החדש, אין כיכר. יבנו את הפרויקט. העירייה תקבל כבעלים, היא תהיה בעלים של שטח חום בנוי ושטחי ציבור. לשטח הזה תהיה הצמדה של שפ"פ וגם היום הסכים להצמדה של זיקות הנאה. כלומר כל השטח שתראו מעל הקרקע יהיה צמוד לעירייה, וכמו שאנחנו אמרנו הצמדה, המשמעות של זה, הוצאה של השטח הזה מהרכוש המשותף והעברתו לבעלות של העירייה.

אלון מטוס: רק תיקון אחד קטן, חוץ משטחי ההצמדה יהיו גם שטחים פתוחים בבעלות עירונית מלאה, דרך וכיכר.

הראלה אברהם און: נכון.

ראובן לדיאנסקי: זה תמיד.

הראלה אברהם און: לא, כי יש פה דרכים שמלכתחילה הם בבעלות עירייה, ולא צריך את "הטובות" של היום. הנקודה היא, ועדכנו כבר את היום, שאנחנו מכניסים אל ההחלטה הוראה שאומרת: שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לנושא כל ההצמדות שמגיעות לה. שלא ייווצר מצב שהורסים את הכיכר ואז יש לי קרקע ואני עוד לא רשומה בה כבעלים, אז תהיה על זה הערת אזהרה ויש הסכמה של היום שתירשם הערת אזהרה בסוגיה הזו. היום ביקש להבהיר שלגבי ההצמדות של זיקות ההנאה שהם סביב המגדלים שתהיה אפשרות להציב שולחנות וכיסאות וזה נראה לנו אפשרי כמו שמציבים שולחנות וכיסאות במדרכות שבבעלות העירייה. זה יבוא לידי ביטוי בהחלטה.

ראובן לדיאנסקי: איפה הקיבוע של עניין, מה שדיברנו פה עם השפ"פים, אחרי שזה עובר כמוצמד אלינו אנחנו רוצים ללכת להליך של שינוי ייעוד של שפ"פ מוצמד לשפ"פ. אני מבקש שזה יהיה מקובע באופן מסוים, גם אם זה יהיה דקלרטיבי באופן כזה.

אורלי אראל: אבל זה לא בתקנון לא בתב"ע א החדשה.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים החלטה שאומרת שהועדה מעוניינת שבעתיד זה יהיה המצב הסופי.

ראובן לדיאנסקי: הוועדה מנחה את גורמי המקצוע לבדוק את סוגיית שינוי הייעוד משפ"פ מוצמד לשפ"פ.

ליאור שפירא: למה רק את השטח המרפסת היה בחזית המערבית?

מלי פולישוק: המרפסת זה בבעלות פרטית?

אלון מטוס: לא, זה קירוי מרפסת זה למעשה שטח זיקות הנאה.

מלי פולישוק: אבל זה בבעלות פרטית, נכון?

הראלה אברהם און: המרפסת תהיה חלק מההצמדה הם מסכימים לזה.

מיטל להבי: היום לחלקה 77 מוצמד 22 אלף מ"ר, מה זה נותן לי בטבלת האיחוד והחלוקה? מה זה נותן שתצמידו?

הראלה אברהם און: זה לא נותן, אבל את רוצה לקבל מה שלא מגיע לנו.

מיטל להבי: למה לא מגיע? אם זה היה שטח ציבורי דרך או שפ"פ לא היה מגיע לנו שזה ייכנס לטבלת איזון וחלוקה.

הראלה אברהם און: זה היה נכנס מתחת לקו.

מיטל להבי: בדיוק, לא נכנס ולא יוצא. נכנס מתחת לקו. אבל כשזה שפ"פ, שזה שטח פרטי, אז למה הוא לא נכנס עם ערך?

ליאור שפירא: הוא נכנס ממנו, אנחנו לוקחים לו את זה.

מיטל להבי: אני מדברת עכשיו על הכניסה שלי לתוך התוכנית, לא על היציאה שלי.

הראלה אברהם און: בכניסה שלך יש לך 22 אלף מ"ר צמודים לחלקה 77. זה לא בעלות בקרקע, ולכן את לא נמצאת שם, תקן 15 לא מתייחס להצמדות.

מיטל להבי: יש סעיף 8.6 בתקן 15 שאומר: גם אם הייתה הפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם רשות מקומית או המדינה, אם במצב היוצא היא נמוכה משטחם של מגרשים..

הראלה אברהם און: זה לא האירוע

דני ארצי: שכאילו לכאורה צריך לפצות את הרשות המקומית.

הראלה אברהם און: זה אומר שאם עכשיו יש לי תוכנית, במצב הנכנס רשומה על שם העירייה דרך או כיכר של דונם. אומר התקן, את לא יכולה להיות במצב שלקחו לך שטח ציבורי בקרקע. זו הנקודה, השטח הזה לא יכול להיעלם לך. כי אם את נכנסת עם שטח ציבורי והוא נעלם בדרך והפך לשטח לא ציבורי.

מיטל להבי: לא. יש אמירה שמגרש ייעוד ציבורי לא משתתף בתחשיבי האיזון, נכון.

הראלה אברהם און: כי הוא מתחת לקרקע, נכון.

מיטל להבי: אבל אם יש הפרשה לצרכי ציבור, מה ההגדרה של השטח שיש לי היום, 22 אלף מ"ר?

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

הראלה אברהם אוזן: אין לך בתוכנית כיכר אתרים המאושרת על חלקיה, שטח ציבורי, שהוא שטח קרקע שכולו ציבורי, בתת הקרקע שלו ציבורי, וברום השמיים שלו ציבורי. אין לך שטח כזה, זה האירוע שלנו. בגלל זה הכל כל כך מורכב. אם היה לנו שטח כזה, לא היינו באירוע שנקרא כיכר אתרים. אין לנו שטח כזה. התוכנית יצרה מפלס, זה מה שהיא עשתה. עכשיו, אפשר לא להסכים למה שאני אומרת, הכול בסדר. המתנגדים הפתיעו אותי לטובה אחרי שהם התלהמו בוולחוף ובמועצה ארצית, הם לא היו שם חלקם, אבל אז הם הבינו, הם אמרו, הפרשנות שלכם סבירה. אמר קולודני, הפרשנות סבירה, אבל למה אתם לא תנהלו מו"מ. **מלי פולישוק:** את הגדרת את השטח הזה, מה שהיא מדברת עליו, כמשהו שצבוע כחול, ועל הכחול הזה אין זכויות? הוא לא מקנה זכויות? זה מה שאת אומרת?

הראלה אברהם אוזן: זה מה שאני אומרת, אם אתם קוראים את התשריט, עוד לפני שהולכים לתקנון. **אביגדור פרויד:** זו פרשנות קיצונית.

הראלה אברהם אוזן: לכן אנחנו, לכן מה הפרשנות שלנו אמרה? התוכנית המאושרת, התוכנית המאושרת נותנת מפלס ציבורי, התוכנית רצתה 11 דונם ציבורי פתוח. אנחנו כמוסד תכנון נדאג שהתוכנית החדשה לא תיפול בשטחים שנותנת עם האיכות שלהם. מהשטח הזה מהתוכנית הקודמת זה הלב ליבה של התכנית שלנו. **מיטל להבי:** אבל עם מה את נכנסת?

הראלה אברהם אוזן: את נכנסת עם שטח ההצמדה. הוא שלך הוא בבעלותך אבל הוא לא מקבל ביטוי בטבלה כי הוא הצמדה לפי הנחיות של תקן חמש עשרה. **ליאור שפירא:** יש לנו הערות. אני מבקש שאכלוס המגורים לא יהיה לפני אכלוס המלון. **אורלי אראל:** סעיף 6.14 בתקנון תנאים למתן תעודת גמר סעיף 2 תנאי לאכלוס המגורים יהיה אכלוס המלונאות קיים בתקנון.

אלון מטוס: יש הוראת גמישות שמאפשרת למה"ע לחרוג מהדבר הזה, זה היה בהתנגדויות. **אורלי אראל:** כתוב, תנאי לאכלוס המגורים יהיה אכלוס המלונאות. באישור מה"ע ניתן יהיה לאשר היתרי אכלוס בשלבים שונים מהתקנון המופקד.

ליאור שפירא: סעיף 22 (שיפוע פיתוח הגן) מציין אלחנן שזה לא ברור שזה עד 5%. כתוב שם ב-22 שהשיפוע תשתדלו שיהיה פחות מ-5% אבל ברור שזה לא מעל 5%.

אלון מטוס: אפשר לתקן את זה, מאיה ביקשה שזה לא יהיה 5% שזה יהיה פחות. **מלי פולישוק:** ככל הניתן זה לא טוב.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים בעתיד שזה יהיה שצ"פ. **מלי פולישוק:** כמו שזה כתוב זה גם מתייחס ככל הניתן זאת אומרת זה ככל הניתן או זה או זה. **אלחנן זבולון:** רצוי שיהיה מגבלה

ליאור שפירא: להביא לאישור הועדה. מה הסעיף?

אורלי אראל: סעיף 6.14. תנאים למתן תעודת גמר סעיף קטן 2. **מיטל להבי:** אין חניה לאופניים.

אורלי אראל: מתקני חניה לאופניים יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

מיטל להבי: תוסיפו את הדו גלגלים לפי תקן הוועדה. הרי יש לנו הוראות מרחביות על כל דירה לתת תקן.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להוסיף את הסעיף של המקלט.

אלון מטוס: הוא לא צריך להיות מוגדר בתוכנית, וגם מהנדס עיר ביקש שננסה להכניס את זה, וזה לא נבדק עדיין מספיק לעומק בשביל להכניס את זה כהוראה מחייבת.

מיטל להבי: אז אפשר לכתוב את זה כהוראה לא מחייבת. **אלון מטוס:** לעת תוכנית העיצוב.

מיטל להבי: במסגרת תוכנית העיצוב תיבדק האפשרות.

אלון מטוס: להקמתו של מרחב מיגון המונים בחניון הציבורי.

ליאור שפירא: יונתן תסביר לנו, לדוגמא את שמאות הפטריות האלה.

יונתן לוי: השווי הבסיסי שממנו יצאנו למסחר מי שקיבל חנויות, יצאנו למקדם אחד. מי שקיבל את השווי אקוויולנטי אחד. כלומר 23,000 ₪. למטר, היה מספר מאוד מצומצם של חנויות שעומדות בפינות מפתח, במקומות הייחודיים למסחר. הפטריות האלה הן היחידות שקיבלו מקדם 50 אחוז נוסף, ולמעשה הם הגיעו לשווי של 34,000 שקל למ"ר מבונה. קיבלנו את ההתנגדויות וכמו כולם גם אנחנו במשרד אין-האוס התלבטנו לגבי השווי של הפטריות האלה, כי זה באמת נכס ייחודי. אבל, צריך לזכור למה בסופו של דבר כן נשארנו בעמדה הזאת כמו שהיא היום. אחד, 34,000 שקל למ"ר מבונה, זה מהשווי הכי גבוהים שידועים במסחר, בסביבה הזאת למועד הקובע. יש לנו ברצועת החוף כמה וכמה שומות מכריעות. 2022 אנחנו באוקטובר 22 אני זוכר. הם מהערכים הגבוהים ביותר שיש לנו. שתיים צריך להבין, נכון שזה הנכס הכי ייחודי שיש בכיכר אתרים, אבל אני לא חושב עדיין שהוא הנכס הכי ייחודי שיש בתל אביב. הנכס הזה ממוקם במקום טוב, אבל הגישה אליו היא לא נעימה, היא לא נוחה. יש לו חסרונות, בחורף למשל מאוד קשה להגיע אליו. הוא פחות נגיש, יורד גשם. אני מדבר על המצב הנכנס.

ליאור שפירא: למה? יש לו חניון תת קרקעי, למה יותר קשה להגיע?

יונתן לוי: אתה עולה בבונגלו למעלה, על מרפסת הגג, אתה לא יכול לשבת כי אתה אמור להיות במרפסת. גם לזים יש פטריה אחת כזאת באמצע, לא זיהינו שיש פה אירוע של פי שלוש כמו שהוצג פה לחברי הוועדה. יכול להיות שאם היינו מחפשים עוד שתיים או שלוש עסקאות השוואה, אז במקום 34 אלף למ"ר מבונה הוא היה מקבל.

ליאור שפירא: בכמה הוא קנה?

יונתן לוי: אף אחד הם לא קנה, כולם בעלים היסטוריים.

דני ארצי: היום קנה, הוא לא אמר כמה, אבל לשאלתך הם ציינו שהם יכלו להתנגד על הדבר הזה והם לא התנגדו.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 60021-24 - 6

יונתן לוי: אני אוסיף משהו, עמדו פה ואמרו בלהט שהפיטרייה הקיצונית, מכניסה 64 אלף שקל בחודש, וזה לא הגיוני, וצריך להבין את הדברים. הפיטרייה שמכניסה 64 אלף שקל בחודש, משתמשת ברחבה עירונית, שמשלמים עליה אומנם אגרה, וזה בחוק, וזה מותר, אבל זה לא צמוד לה בבית המשותף, אני לא יכול להביא את זה בחשבון. יש לה בנייה על הגג, על מרפסת.

ראובן לדיאנסקי: גם מסעדה באבן גבירול ששמה כיסאות בחוץ, היא משתמשת במדרכה עירונית. **יונתן לוי:** זה לא שלו.

ראובן לדיאנסקי: אבל אם הבחינה היא הכנסות, אז היא הכנסות אם הוא מכניס.

יונתן לוי: הבחינה היא לא הכנסות. אתה לא יכול להתייחס לשטח שלא שייך לו, בתוך טבלת איחוד וחלוקה. מה שיש לו, זה רק אותה תת חלקה, כי גם החנויות שנמצאות בכל המתחם

ראובן לדיאנסקי: אתה לא מלין על העניין של הסכום האבסולוטי שהוא מכניס בחודש, למרות שהוא שם שולחנות בשטח שהוא שטח מבעלות עירייה.

יונתן לוי: ש64,000 ₪ שהוא מציג כדמי שכרות בחודש. מגלם את העובדה שבגג פועל עסק מסחרי לגמרי. יש שם בנייה על מרפסת הגג. בנייה וסגירה שמאפשרת לו בעצם להניב יותר ממרפסת גג, איזה צעד אחד נוסף מעבר. יש את כל שטח החצר שהוא משתמש בה, שהיא לא שלא בטאבו. היא לא שלו, נכון מותר להשתמש, אבל אנחנו לא יכולים להביא את זה בחשבון. מטבלת איחוד וחלוקה.

ראובן לדיאנסקי: אתה חושב שמישהו משכיר חנות באבן גבירול למסעדה, הוא לא לוקח בחשבון שישים בחוץ כיסאות, ואז הוא מעלה את סכום השכירות לאותו שוכר? הוא אומר, אתה בגלל השולחנות בחוץ תרוויח במקום 20 אלף שקל שהיית מרוויח אם היה לך כיסאות רק בפנים, עכשיו אתה תרוויח 40 אלף כי שמת עוד 20 שולחנות בחוץ. **ליאור שפירא:** אבל זה חסר משמעות.

ראובן לדיאנסקי: מזה הוא גוזר את מהשכירות.

אלחנן זבולון: אבל גם במצב הנכנס הוא יוכל להוציא את זה החוצה.

ליאור שפירא: ואם הדייר לא היה עושה כיסאות בחוץ, הוא עדיין היה משלם 64 אלף שקל.

ראובן לדיאנסקי: לא, זה לא היה עומד במבחן השוק. כי ההכנסות שלו לא היו מספיק חזקות.

ליאור שפירא: איך אתה יודע? אתה לא יודע את זה.

ראובן לדיאנסקי: אבל אם אני משכיר לך נכס, שאני יודע שאתה לצורך העניין עושה פעילות שאתה מכניס בהרבה כסף, לעומת מישהו אחר, שהיית משכיר את אותו נכס, שהפעילות שלו, ההכנסות היא חצי. אני, במבחן.

ליאור שפירא: אני מבין שזה הנחה, הנחה שאתה יכול לצאת ממנה, וכנראה היא צודקת, אבל היא לא מחייבת. כי אם העסק היה גם סגור חודשיים, הוא עדיין היה משלם 64 אלף שקל. אני מחזק את מה שאתה אומר. ולכן הערך של המקום לא קשור לזה אם יש כיסאות בחוץ או אין. הערך של המקום הוא שכירות של 64 אלף שקל. זה לא חלק מהתחשיב.

יונתן לוי: לכן אני אומר שבטבלאות איחוד וחלוקה, אני לא יכול להביא בחשבון את הפעילות העסקית, שהוא עושה מעבר לשטח שרשום לו.

ליאור שפירא: אתה לא יודע את זה, הוא לא עושה את הפעילות העסקית הזאת, הוא בעל הנכס מי שעושה את הפעילות העסקית זה הדייר.

יונתן לוי: אבל הציגו פה מקרה, ואמרו יש לך 64 אלף שקל בחודש הכנסה תחלק בשווי של הנכס תהווך אותם, תחלק בשטח של הנכס, ובוא תראה שאתה מגיע לשווי מאוד גבוה למטר. נכון אבל זה לא סביר.

ליאור שפירא: למה אתה חושב זה לא סביר?

ראובן לדיאנסקי: כי הוא עושה את החשבון רק של מה שבבעלותו. הוא לא עושה את החשבון של סך ההכנסות שנובעות גם.

ליאור שפירא: אבל אתה החלטת שההכנסות, ואם לא היה הכיסאות או לא היה מקבל 700 אלף, אז לכן הוא כן צריך לחשב. אני לא מבין למה הוא עושה את זה.

ראובן לדיאנסקי: אני מסכים אתך, כי הוא לוקח בחשבון רק את המחוברים.

דני ארצי: אבל יש פה עוד אלמנט שהוא נושא את הריבית, שאותה מהוונים והיא נושאת איתה סיכון או לא סיכון. הוא עכשיו לא יודע, הוא נהנה מהמדרגות, מחר יסגרו לו את המדרגות, ייתנו לו זה. בגלל אלמנט הסיכון, בסופו של דבר, את 64,000 מהוונים מהריבית שנושאת סיכון. היא ריבית יותר גבוהה.

רועי אלקבץ: 64,000 ₪ שזה 768,000 אלף ₪ בשנה. חישוב פשוט של תשואה.

אלחנן זבולון: התקן לא מחייב אותנו איך להסתכל על הדברים האלה? אז מה הפרשנות שלנו בכלל?

יונתן לוי: אין לנו פרשנות. אנחנו עובדים לפי התקן. יש ערך למיקום, זה שיש לו ים בחוץ. ברור, אלה שני דברים שונים. תיקחו שתי כנסים זהים, אחד לאחד, אחד מושכר ב100,000 ₪ לחודש, כי הוא יודע לעשות שם חומס מושלם, והפעילות שלו מדהימה, והשני עומד ריק. אנחנו מתעלמים מההכנסה שלהם, אנחנו צריכים להביא בחשבון דמי שכירות ראויים. כשאנחנו מסתכלים על דמי שכירות ראויים למבנים האלה, ומתאים אותו לנכס הזה, אנחנו מסתכלים על אותה פטריה, על הדמי שכירות הראויים שלה, שאנחנו לוקחים את כל הנתונים שיש לנו בשוק, ה-64 אלף שקל גבוה. למה הוא גבוה? כי הוא משתמש ברחבה.

ראובן לדיאנסקי: אתה מסכים איתי שהחומסיה שמכניסה מאה אלף שקל בחודש, והנכס הוא באותו גודל של החומסיה, סגורה, זה מאה מטר וזה מאה מטר, בעל הנכס יקבל על החומסיה של המאה אלף שקל הרבה יותר שכירות מאשר זה שסגור.

יונתן לוי: פי 6 ובטבלאות איחוד וחלוקה, הוא יקבל בדיוק אותו דבר, כי זה התקן.

דני ארצי: אבל אם מחר נסגר את החומסיה במקומה יהיה משהו אחר, אתה לא יכול לצפות.

חן אריאלי: אבל המקום קיים יש ערך.

ראובן לדיאנסקי: אבל השמאות שלך לא צופה,

יונתן לוי: החלטה נקנתה ב4,100,000 ₪ בשנת 2021, שנה לפני המועד הקובע, אנחנו מדברים על הפיטריה האמצעית, 4 מיליון מאה זה מה שמדווח לרשות המסים. זה שווי בנוי וגם אם אנחנו טועים, זה לא כצעקתה, אין פה פערים.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

חן אריאלי: אני מבינה מזה ששמואות זה לא מדע מדויק
אלחנן זבולון: במצב נכנס: שווי קרקע לא בנוי. הוא קיבל פרמיה.
יונתן לוי: הוא קיבל עוד פרמיה, לפי הערכים האלה.
מיטל להבי: מה הערך של מטר מלונאות? כי תמיד אומרים שמלונאות זה עסק הפסדי ואת זה צריך לתת להם.
יונתן לוי: מלונאות במדינת תל אביב הוא לא עסק הפסדי. יש מקומות בארץ שבהם בלי עזרה של משרד התיירות לא ייבנה מלון לעולם. גם פה נעזרים במלונות נכון, אבל יש לנו סקירה של הרבה מאוד שומות מכרעות. אנחנו הגענו לערך מלונאות של 12,000 ₪
מיטל להבי: איך התייחסת במסעדה פלדלת.
יונתן לוי: מלונאות יש פחת וצריך לתת לובי יותר גדול במסחר.
מיטל להבי: אתה אומר אז 12,000 ש"ח למטר זה המלונאות? פחות או יותר. אנחנו מקבלים תועלת ציבורית, של חניון של 350,000 חניות, שלא הבנתי מה הערך הכספי של זה יחסית לפרויקט של 2.2 מיליארד.
יונתן לוי: אנחנו לא שותפים שלהם 2.2 מיליארד. זה כלכלי שלהם, אנחנו מקבלים תמורה.
מיטל להבי: אני שותפה שלהם, יש לי את היטל השבחה נכון? אני הבנתי שאת התועלת הציבורית אני מקזזת מהברוטו של ההשבחה. אני מניחה שאת המנהור אני מקזזת מההשבחה, את הדרך שירות אני מקזזת מההשבחה. גם את השיפוי, כל מי שיתבע את היזם שיפוי, אני אקזז לו את זה מההשבחה.
יונתן לוי: לא. שיפוי לא מקוזז מהיטל השבחה יש על זה פסיקה.
ליאור שפירא: אם ככה אין שיפוי.
מיטל להבי: אלי אמר לי שכן.
יונתן לוי: שיפוי לא מקוזז מההיטל השבחה יש על זה פסיקה, לא מקוזז.
ליאור שפירא: אם ככה אז אין שיפוי.
יונתן פרידמן: נכון, שיפוי לא יורד מתביעות 127 לא יורדות מהיטל השבחה, הוא לא יורד מכלום.
מיטל להבי: אני רוצה להבין אם מישו עשה תחשיב כמה היטל השבחה אנחנו מקבלים, לעומת כמה הוצאה יש לנו. יכול להיות שהמנהור הזה עולה חצי מיליארד. יכול להיות שהדרך שירות הזאת עולה עכשיו רבע מיליון. יכול להיות שיווצר מצב, שלא ייכנס לנו כסף, או נצטרך להקים בית ספר וגני ילדים. אני רוצה לדעת אם הפרויקט רווחי או לא.
יונתן לוי: זה לא שאלה אליי.
הראלה אברהם און: אבל סליחה, בעצם מה את אומרת?
מיטל להבי: נחלת הכלל, לא מציבה, מגורים בקו ראשון למים. אני רוצה לדעת אם זה רווחי או לא.
ליאור שפירא: אם ייווצר מצב שאנחנו לא מרוויחים שקל? אבל קיבלנו בערך 4,200 מ"ר מבנים לעירייה. זה לא שווה כסף?
מיטל להבי: לא, אם אני נתתי מגדל מגורים על חוף הים, שפוחת לי אחר כך את קרלטון באותו דבר, ואת הרודס באותו דבר, ברגע שנתת תקדים של מגורים בקו ראשון למים, במסגרת מדיניות רצועת החוף המרכזית, ברור שיבואו עוד.
ליאור שפירא: אבל לא פתחתי, יש לי את זה.
מיטל להבי: יש לך את זה במציצים שזה לא בדיוק אותו דבר.
אורלי אראל: זו תוכנית המתאר שלנו תא 5000.
ראובן לדיאנסקי: שאתם אשרתם.
ליאור שפירא: סיכום, שמענו את תגובות השמאים, והשמאי שלנו נשמע מאוד משכנע. לכן אנחנו לא רואים שום סיבה למנות שמאי בורר, אנחנו מסתפקים בשמואות שיש לנו. אני רוצה לוודא שאת מה שראובן ביקש הכנסנו.
אורלי אראל: שינוי תקן החניה לעד כתקן מקסימום.
מלי פולישוק: ותקן החנייה לאופניים
אלון מטוס: תקן החניה לרכבים כתקן מקסימום ותקן חניה לאופניים לפי מדיניות הוועדה המקומית.
אורלי אראל: תקן החניה לדו גלגלי התאם למדיניות הוועדה המקומית.
ראובן לדיאנסקי: השפ"פים המוצמדים.
הראלה אברהם און: אז אני מקריאה את הנוסח הסופי אחרי כל התיקונים שערכנו פה.
לאחר שהוועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות, היזם ומענה הצוות המקצועי היא סבורה שיש לאשר את התוכנית בתנאים שיפורטו להלן. התוכנית תפנה את כיכר אתרים המהווה מבנה אורבני ומחסום ויזואלי ותפקודי ותפתח ותקשר את העיר דרך שדרות בן גוריון לים, תוך יצירת שטחים ציבוריים רציפים, פעילים ואיכותיים, עם שילוב שימושים עירוניים, כפי שראוי שיהיה במקום ייחודי זה.
התוכנית מציעה שילוב של עירוב שימושים של שטחי ציבור, מלונאות ברמות שונות, מסחר שימושים בעלי אופי ציבורי ומגורים, בהתאם לתוכנית המתאר ת"א 5000 ומסמך המדיניות לתחום חופי זה. לכן הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות.
ראובן לדיאנסקי: אולי להוסיף התייחסות לספורט ימי כי זה דקלרטיבי ואני חושב שזה המקום לתת איזה נקודת ציון לגבי פעילות ימית ספורט ימי.
הראלה אברהם און: שימושים בעלי אופי ציבורי וספורט ימי.
לכן הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולאשר את התוכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים. 1. לצמצם זכויות הבנייה בתוכנית ב4000 מ"ר מחציתם משימוש המגורים ומחציתם משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם ולתקן את מסמכי התוכנית לרבות טבלת האיזון בהתאם.
2. לצמצם תכסית מקסימלית לקומות המגדלים ל 1250 מטר רבוע לקומה, כולל פירים ומרפסות, ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בניה לפי התקנות.
3. להצמיד שטח השפ"פ לשטח הציבורי הבנוי, ולהוסיף הוראה מתאימה בתקנון גם לעניין רישום הבית המשותף.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - - 0021-24

4. להצמיד את כל השטחים המסומנים בזיקת הנאה לשטח הציבורי הבנוי, ולהוסיף הוראה מתאימה בתקנון, שתאפשר הצבת כיסאות ושולחנות בשטח זיקת הנאה עבור בתי האוכל בשטחים המסחריים, וכן הוראה שתתייחס לרישום הבית המשותף.
- (משיבה לשאלה שהופנתה אליה) איך אתה שם שולחנות וכיסאות? אתה מקבל היתר, זה על פי היתר. נוסיף את המילה כדין.
5. לתקן בסעיף 422א', סעיף קטן. את ההפניה לזיקת ההנאה, שזה סעיף 6.6, במקום סעיף 6.5, זה משהו טכני לחלוטין.
6. לתקן את סעיף 6.13 ולהוסיף סעיף לפיו. תנאי להגשות בקשה להיתר, היא תנאי להבטחת הצמדת השפ"פ ושטחי זיקת ההנאה הקבועים בתוכנית, לשטח הציבורי הבנוי, והבטחת שימוש ושהיית הציבור בהם, ורישום הערת הזרה בדבר ההצמדה. הבטחת הביצוע וההתחייבויות לרישום זיקות ההנאה למעבר כלי רכב ותשתיות. זה שני סוגים שונים של זיקות.
7. לתקן את סעיף 6.14 ולהוסיף כתנאי להיתר אכלוס, יהיה ביצוע בפועל של הצמדות שטחי השפ"פ וזיקת ההנאה, ומסירת חזקה בהם לידי העירייה.
8. לתקן את סעיף 6.14, סעיף קטן 2, לעניין אכלוס המגורים והמלונאות, באופן, שבמקום באישור מהנדס העיר, ירשם באישור הוועדה.
9. לתקן את נספח התנועה מחיקת מידות בחיבור מנהרת השירות שינוי בתחום המגרשים הפרטיים בהתאם למצב הקיים.
10. להרחיב את ההוראה שאומרת בסעיף 6.1 (7) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הכניסות של המלונות הסמוכים. כמו כן להוסיף הוראה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות) בתקנון.
11. להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את חלקת יעוד מגרש 2032, שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א, המהווה בפועל חלק מחלקה 34 בגוש 6966 ולקבוע אותה בייעוד מגורים א'.
12. למחוק את ההוראה בסעיף 4.7.1: "עפ"י תכנית תא/1211א שהוראותיה ממשיכות לחול בתא שטח זה.".
- במקומה לכתוב ההוראה הבאה: "שימושים לפי המותר בתכנית רובע 3 תא/3616א". בסעיף 4.7.2 להוסיף: על שטח זה יחולו הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א. שטח זה יצורף לשטח חלקה 34 בגוש 6696 באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הוועדה המקומית וזאת בכדי לאפשר התחדשות המגרש במסגרת הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א.
13. לתקן את סעיף 6.1.15 בהוראות לתכנית העיצוב האדריכלי כך שמתקנים טכניים, אוורור למבנים ומערכות אוורור, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גרטרורים יורחקו גם ממבנים סמוכים לתכנית. לתקן את סעיף 6.7 בהוראות לאיכות הסביבה, כך שפתחי אוורור של המבנים ומערכותיהם, פתחי אוורור חניונים ואגוזים לפליטת גרטרורים לא יותרו בסמוך למבנים סמוכים לתחום התכנית, ושמצעים למיתון רוחות יוצבו לפי הצורך למניעת מטרדים גם כלפי מבנים סמוכים לתכנית.
14. להוסיף לסעיף 6.13, תנאים בהליך הרישוי, כי תנאי להגשת בקשה על היתר בנייה, לזכויות בנייה מתוקף תוכנית זו, היא הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה, לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה.
15. להוסיף לסעיף 6.16, הוראה לפיה התוכנית למניעת מפגעים, תיארך בין השאר ביחס לתוכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי.
- ראובן לדיאנסקי:** למה אישור המשרד ולא הרשות לאיכות הסביבה? בסעיף 14?
- אלון מטוס:** אני חושב שזה המשרד תנאי שתואם עם מירי אידלסון.
- הראלה אברהם און:** המשרד לאיכות הסביבה בסוגיה הזאת, הוא הרגולטור, הם מקבלים ממנו הנחיות.
16. לתקן בטבלת האיזון על פי נספחי טאבו עדכניים בחלקה 173 לפי התנגדות 11.
17. לתקן טעות סופר ולמחוק הפניה מסעיף 6.13 ב', מתנאים בהליך הרישוי לסעיף 7.1 שלביות.
- כמו כן, לנסח מחדש את הספר של הסעיף כך שייכתב כדלקמן. ב' הבינוי יעשה בהינף אחד, כך שהיתר בנייה יוגש עבור כל השימושים והבניינים בתוכנית. הבינוי יעשה תוך קיום שלביות ביצוע, בהתאם לתוכנית התארגנות והסדרת תנועה זמניים ולפי צורכי שלביות הבנייה.
18. להוסיף להגדרת שטחי הציבור בסעיף 1.9, גם משרדי עירייה. כמו כן, מחסני חירום עירוני, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים. שימושים אלה לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.
- אביגדור פרויד:** לפי דעתי ב-17 יש סתירה. כתוב גם בהינף יד וגם שלביות משפט אחד אחרי זה. הנך יד ושלביות סותר אחד את השני.
- אלי לוי:** אני חושב שהכוונה היא שההיתר יצא בהינף אחד, אבל אפשר לבנות את המלון לפני המגורים. אז תכתבו שההיתר יצא בהינף אחד, ולא הבינוי.
- מלי פולישוק:** הם אמרו שההיתר לא יהיה בהינף אחד שקודם יהיה מלון ואחר כך מגורים.
- הראלה אברהם און:** אז בעצם היתר הבנייה יוגש עבור כל השימושים והבניינים בתוכנית. או יוצא היתר אחד, נכון? זה לא הבינוי. יוצא היתר בנייה. כך שיוצא היתר בנייה אחד.
19. נוסף ההנחיות לשטחי ציבור בסעיף 412 ד', את ההוראות כמפורט בהתנגדות 19.2. כמו כן, לתקן טעות סופר בסעיף 412 א', ד', סעיף קטן ד'. כך שתמחק המגבלה לגובה של 4.5 מטר לקומה ולהתיר הקמת קומות גבוהות. מגובה קומה טיפוסית, זאת ללא שינוי הגובה המקסימלי שכבר נקבע לקומות המסד.
20. להוסיף לטבלה חמש הערות לשטחי הבנייה למבנים ומוסדות סיבוב כמפורט בהתנגדות 19.3.
21. להוסיף הוראות והבטחת הקמתו ומימוש של החניון העירוני החדש, כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר, תוך הבהרה שההפקעה תתאפשר אחרי בניית השטחים הציבוריים לרבות החניון החדש, ולאחר הריסת הבנייה הקיימת לפי העניין. כמו כן, לתקן טעות סופר בהגדרת החניון כך שלא תכלול התייחסות למי האחריות להקמתו.
22. להוסיף לנספח התנועה המנחה את פתרון שלביות הביצוע שהוצג בדיון. המבטיח פעילות מנהרת השירות לאורך כל שלבי הביצוע.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

23. להוסיף בהוראות התוכנית כעיצוב הפיתוח ששיפוי השבילים יתוכננו כך שיהיו עד חמישה אחוז בשאיפה למינימום האפשרי.
24. להוסיף הוראה לתוכנית לפיה במסגרת תוכנית העיצוב תיבחן האפשרות להתאמת חניון הציבורי למחסה לפי הנחיות פיקוד העורף.
25. לתקן את הוראת התוכנית לעניין תקן החנייה ולקבוע את תקן החנייה לרכבים כתקן מקסימום ותקן החניה דו גלגלי בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
26. לתקן טעות סופר בטבלאות האיחוד והחלוקה כך שירשם כיכר עירונית במקום שצ"פ.
27. להוסיף הוראה לתוכנית בדבר חובה לתיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
28. להוסיף הוראה בתוכנית כי בשלב תוכנית העיצוב תינתן התייחסות לערכים האדריכליים של העיר הלבנה ולהנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.
- סעיף כללי לסיכום הועדה מנחה את גורמי המקצוע לבדוק את שינוי היעוד של השפ"פ שהוצמד לשטחים המבונים של התוכנית לשצ"פ וזאת בתוכנית נפרדת.
- מלי פולישוק**: לא הייתה התייחסות לאכלוס.
- ראובן לדיאנסקי**: הסעיף מדבר על בדיקה רוצים לקבל קודם כל את הבדיקה. לא אמרתם שאפשר לשנות, נכון?
- ליאור שפירא**: חסר לי בהחלטה שיתייחס רק לשולחנות וכיסאות מקורים, רק תחת שטחים מקורים.
- כי אם לא נציין אז הם לא יצטרכו.
- ראובן לדיאנסקי**: ונקבע קביעה פוזיטיבית שאומרת שאנחנו נעשה תוכנית, על מנת לשנות את השפ"פ
- המוצמדים, או את השפ"פ המוצמד לשצ"פ.
- ליאור שפירא**: כן, אבל בשימוש חורג.
- ראובן לדיאנסקי**: להעביר את השפ"פ האלה כששפ"פ מוצמדים אלינו, זה מה שאמרתם.
- ליאור שפירא**: זה שימוש חורג.
- אלי לוי**: זה לא שימוש חורג.
- הראלה אברהם און**: במדרכה - זה לא שימוש חורג.
- אלי לוי**: אנחנו נותנים כיסאות ושולחנות גם במקום פתוח.
- הראלה אברהם און**: בוודאי, ביעוד דרך.
- ליאור שפירא**: זה שימוש חורג.
- אלי לוי**: זה לא שימוש חורג, יש הוראה ברישוי לתת הצבה ששולחנות וכיסאות על פי הרישוי העסקי.
- הראלה אברהם און**: כשרוצים במדרכה, במדרכה תחת כיפת השמיים, לשים כיסאות ושולחנות, לא מגיעים לוועדה כשימוש חורג, הולכים ומקבלים אישור.
- אלי לוי**: דרך הרישוי, נכון, דרך רישוי העסקי.
- הראלה אברהם און**: בתב"ע כמו שהיום שהיא מנוסחת בתקנון, הם יכולים בשטח זיקת הנאה לעשות שימוש של כיסאות ושולחנות לבתי אוכל שיהיו שם. בוודאי שכן, לא עשינו הגבלה, אבל גם לא כתבנו שום דבר פוזיטיבי.
- ליאור שפירא**: אם יחסמו את המעברים בכיסאות ושולחנות, את לא רוצה שיהיה לך מה להגיד בעניין?
- הראלה אברהם און**: בוודאי. ירשם לפי חוק העזר כדן. זה לא חצר. אתה צריך, בשטח ציבורי. איזה דוגמא יש לנו.
- ליאור שפירא**: במגדלור, כיסאות ושולחנות מוצאים בחוף למגדלור. אנחנו נותנים במסגרת הרישוי.
- איך במגדלור הם מקבלים את השולחנות וכיסאות? -דרך הרישוי.
- אודי כרמלי**: אני לא מבין את הבעיה, ברגע שיש הוראה כזאת ברורה בתקנון שמאפשרת הצבת כיסאות ושולחנות לפי חוק העזר כדן. אמרנו, זה לא שימוש חורג.
- ליאור שפירא**: אם זה בטאבו לא צריך
- הראלה אברהם און**: מה שסוכם, זה שכל השטח שהוא בזיקת הנאה בתוכנית המופקדת, יוצמד לעירייה. היום, רצה להבהיר בתב"ע, שזה לא ימנע ממנו להציב בו כיסאות ושולחנות. הוא התכוון לכיסאות ושולחנות כדן.
- יובל פלג**: אנחנו נותנים שטח מעבר למידת חוק העזר. בדיוק. חוק העזר מוגדר להגדרת רחוב. שאני עונה על הגדרת רחוב, אנחנו נותנים שיקול הדעת.
- הראלה אברהם און**: כשאתה תיתן כיסאות ושולחנות, אתה תפעיל שיקול דעת, נכון? אתה לא תחסום מעברים, אתה תגדיר את השטח לפי החזית של בית העסק, ולא תיתן להם עכשיו בכל השטח. וזה לא יצריך מהם הליך של שימוש חורג מתבע. אנחנו לא רוצים שיהיה איזה שימוש חורג. לכן, כתבנו את זה בתב"ע ואמרנו באופן שיאפשר הצבת כיסאות ושולחנות ואת ההיקף של זה.
- רועי אלקבץ**: לכל הצוות כל הכבוד, אני כן חושב שיש עניין משפטי מאוד דרמטי, במעבר בין כל השטח הציבורי לשפ"פ, שעוד ידון בערכאות, זה לא יפתר עכשיו. הדבר שמבחינתי הוא ערכי ציבורי, שאני לא מקבל את היקף התמורה הציבורית שהציבור מקבל פה, אל מול היום.
- כלומר, אני חושב שהעלייה של 4,800 מ"ר לציבור, לעומת 60,000 מ"ר ליום, הוא בעיני לא מידתי.
- זה הסיפור הערכי, אגב, אני חושב שהיזמים הם בוני הארץ, והם חשובים מאוד. אני שהיקף של מה שהציבור קיבל יחסית מועט למה שאפשר היה לעשות, אולי גם זה מה שיהיה בעתיד.
- ראובן לדיאנסקי**: זה לגבי השיפור שעשינו בהחלטה, השיפור העיתי, ומקווה שהוא יתקיים, שזה הפיכת הייעוד של השפ"פ המוצמד לשצ"פ, שהוא משפר בצורה משמעותית את השטחים הציבוריים.
- אודי כרמלי**: רגע, אני חייב לעצור אותך זה נושא נורא בעייתי, יש לזה המון השלכות, זה שיום אחד אמר שהוא מסכים עדיין יש לזה הרבה מאוד השלכות, והשלכות של כספים. אנחנו נעשה בדיקה, ונחזור אליכם עם דיווח עם כל המשמעויות. והכול, אבל אל תכניס את זה להחלטה יש לזה השלכה נכסית אדירה

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
6 - 0021-24	דיון בהתנגדויות

ראובן לדיאנסקי: הצלחתי להיות מספיק זהיר וגם סעיף ההחלטה הוא מאוד זהיר ומידתי. בעיניי ההחלטה להפוך את השפ"פים המוצמדים לשצ"פים ואז אנחנו משפרים את השטחים הציבוריים בצורה משמעותית כאמור עם תנאים שצריכים להתקיים. ברמה הדקלרטיבית אנחנו שיפרנו את הרמה לציבור. הדבר שאני פחות מרוצה זה המעבר לכיכר אני חושב שהיה צריך לשקע את הכביש ולייצר מנהרה על מנת שאפשר יהיה לעבור ללא מעבר חציה ולקבל את הערך של להוריד את ככר כלפי מטה. כמו שיש מעברים לכיוון שטרית. אני מודה לכם לאלון ולכל הצוות המקצועי.

מיטל להבי: אני רוצה להגיד תודה לאורלי ולצוות המקצועי. הנושא של מגורים בקו הראשון למים הוא פתח לכל רצועת החוף ונושא של השיקוע שהוא לא מספיק נבחן אם הוא מטיב בכלל עם ההלכתיות לכיוון הכיכר והנושא של הגזירת זכויות מהשפ"פ.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי, רועי אלקבץ

בישיבתה מספר 0021-24 מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות, היזם ומענה הצוות המקצועי היא סבורה שיש לאשר התכנית בתנאים שיפורטו להלן.

התכנית תפנה את ככר אתרים המהווה מפגע אורבני ומחסום ויזואלי ותפקודי ותפתח ותקשר את העיר דרך שדרות בן גוריון לים תוך יצירת שטחים ציבוריים רציפים פעילים ואיכותיים עם שילוב שימושים עירוניים, כפי שראוי שיהיה במיקום ייחודי זה. התכנית מציעה שילוב של ערוב שימושים של שטחי ציבור, מלונאות ברמות שונות, מגורים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי וספורט ימי בהתאם לתכנית המתאר תא/ 5000 ומסמך המדיניות לתחום חופי זה.

לכן הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לצמצם זכויות הבנייה בתכנית ב 4,000 מ"ר, מחציתן משימוש המגורים ומחציתן משימוש המלונאות תוך שמירת התמהיל ביניהם ולתקן את מסמכי התכנית לרבות טבלת האיזון בהתאם.
2. לצמצם תכנית מקסימלית לקומות המגדלים ל-1,250 מ"ר לקומה כולל פירים ומרפסות ושאר שטחים שאינם מחושבים בזכויות בנייה לפי התקנות.
3. להצמיד שטח השפ"פ לשטח הציבורי הבנוי ולהוסיף הוראה מתאימה בתקנון גם לעניין רישום הבית המשותף.
4. להצמיד את כל השטחים המסומנים בזיקת ההנאה לשטח הציבורי הבנוי ולהוסיף הוראה מתאימה בתקנון, שתאפשר הצבת כיסאות ושולחנות עבור בתי אוכל בשטחים המסחריים, לאחר קבלת היתר ואישור בהתאם לדין וכן הוראה שתתייחס לרישום הבית המשותף.
5. לתקן בסעיף 4.2.2 א(ב) את ההפניה לסעיף זיקת ההנאה, סעיף 6.6 במקום 6.5.
6. לתקן את סעיף 6.13 ולהוסיף סעיף לפיו תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הצמדת השפ"פ ושטחי זיקת ההנאה הקבועים בתכנית לשטח הציבורי הבנוי, הבטחת שימוש ושהיית הציבור בהם ורישום הערת אזהרה בדבר ההצמדה והבטחת הביצוע.
7. לתקן את סעיף 6.14 ולהוסיף כי תנאי להיתר אכלוס יהיה ביצוע בפועל של הצמדות שטחי השפ"פ וזיקת ההנאה ומסירת חזקה בהם לידי העיריה.
8. לתקן את סעיף 6.14 ס"ק 2 לעניין אכלוס המגורים והמלונאות באופן שבמקום "באישור מה"ע" ירשם "באישור הועדה המקומית".
9. לתקן את נספח התנועה: מחיקת מידות בחיבור מנהרת השירות, שינוי בתחום המגרשים הפרטיים בהתאם למצב הקיים.
10. להרחיב את ההוראה בסעיף 6.1 (7) כך שתכלול הוראה מפורשת גם לעניין התאמה למפלסי הכניסות של המלונות הסמוכים. כמו כן להוסיף הוראה לעניין זה גם בסעיפים 6.3 (הוראות פיתוח) ו 6.4 (דרכים וחניות) בתקנון.
11. להוסיף לקו הכחול של התכנית גם את מגרש 2032, שבייעוד דרך מוצעת מתוקף תכנית 1211א, המהווה בפועל חלק מחלקה 34 בגוש 6966 ולקבוע אותה בייעוד מגורים א'.
12. למחוק את ההוראה בסעיף 4.7.1: "עפ"י תכנית תא/1211א שהוראותיה ממשיכות לחול בתא שטח זה." במקומה לכתוב ההוראה הבאה: "שימושים לפי המותר בתכנית רובע 3 תא/3616א". בסעיף 4.7.2 להוסיף: על שטח זה יחולו הוראות תכנית רובע 3 תא/3616א. שטח זה יצורף לשטח חלקה 34

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 13/11/2024 6 - 0021-24

- בגוש 6696 באמצעות תשריט איחוד שיוגש לאישור הועדה המקומית וזאת בכדי לאפשר התחדשות המגרש במסגרת הוראות תכנית רובע 3 תא/א.3616.
13. לתקן את סעיף 6.1.15 בהוראות לתכנית העיצוב האדריכלי כך שמתקנים טכניים, אוורור למבנים ומערכות אוורור, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטורים יורחקו גם ממבנים סמוכים לתכנית. לתקן את סעיף 6.7 בהוראות לאיכות הסביבה, כך שפתחי אוורור של המבנים ומערכותיהם, פתחי אוורור חניונים ואגוזים לפליטת גנרטורים לא יותרו בסמוך למבנים סמוכים לתחום התכנית, ושאימצעים למיתון רוחות יוצבו לפי הצורך למניעת מטרדים גם כלפי מבנים סמוכים לתכנית.
14. להוסיף לסעיף 6.13 תנאים בהליך הרישוי כי "תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לזכויות בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופירוק ושיקום שטח תחנת הדלק ושטחי ההשפעה שלה."
15. להוסיף לסעיף 6.16 הוראה לפיה התכנית למניעת מפגעים תערך בין השאר ביחס לתכנית להתארגנות אתר ולנספח אקוסטי.
16. לעדכן טבלת האיזון ע"פ נסחי טאבו עדכניים בתת חלקה 173, בהתאם לאמור במענה להתנגדות 11.
17. לתקן טעות סופר ולמחוק הפנייה מסעיף 6.13(ב) בתנאים בהליך הרישוי לסעיף 7.1 שלביות. כמו כן לנסח מחדש את הסיפא של הסעיף כך שייכתב כדלקמן: "ב. יוצא היתר בניה בהינף אחד עבור כל השימושים והבניינים בתכנית. הבינוי יעשה תוך קיום שלביות ביצוע בהתאם לתכנית ההתארגנות והסדרי התנועה הזמניים ולפי צרכי שלביות הבנייה."
18. להוסיף להגדרת שטחי הציבור בסעיף 1.9 גם משרדי עירייה. כמו כן, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים, מקלטים ציבוריים – שימושים אלה לא יפנו לחזיתות שטחי הציבור.
19. להוסיף להנחיות לשטחי ציבור בסעיף 4.1.2(ד) את ההוראות כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר (19.2). כמו כן לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2 א.9(ד): כך שתמחק המגבלה לגובה 4.5 מ' לקומה ולהיתר הקמת קומות גבוהות מגובה קומה טיפוסית - זאת ללא שינוי הגובה המקסימאלי שכבר נקבע לסך קומות המסד.
20. להוסיף לטבלה 5 הערות לשטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר(19.3).
21. להוסיף הוראות להבטחת הקמתו ומימושו של החניון העירוני החדש, כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר, תוך הבהרה שההפקעה תתאפשר לאחר בניית השטחים הציבוריים (לרבות החניון החדש) ולאחר הריסת הבנייה הקיימת, לפי העניין. כמו כן, לתקן טעות סופר בהגדרת החניון כך שלא תכלול התייחסות למי האחריות להקמתו.
22. להוסיף לנספח התנועה המנחה את פתרון שלביות הביצוע שהוצג בדיון המבטיח פעילות מנהרת השירות לאורך כל שלבי הביצוע.
23. להוסיף בהוראות התכנית כי העיצוב והפיתוח של שיפועי השבילים יתוכננו כך שיהיו עד 5% , בשאיפה למינימום האפשרי.
24. להוסיף הוראה לתכנית לפיה במסגרת תכנית העיצוב תיבחן האפשרות להתאמת החניון הציבורי למחסה לפי הנחיות פיקוד העורף.
25. לתקן את הוראת התכנית לעניין תקן החניה ולקבוע את תקן החניה לרכבים כתקן מקסימום ותקן החניה לדו גלגלי בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
26. לעדכן טעות סופר בטבלאות האיזון כך שירשם כיכר עירונית במקום שצ"פ.
27. להוסיף הוראה לתכנית בדבר חובה לתיעוד מלא של מרחב כיכר אתרים, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
28. להוסיף הוראה בתכנית כי בשלב תכנית העיצוב תינתן התייחסות לערכים האדריכליים של העיר הלבנה ולהנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.

לאחר אישור התכנית הועדה מנחה את גורמי המקצוע לבדוק את שינוי היעוד של השפ"פ, שיוצמד לשטחים הציבוריים המבונים שבתכנית, לשצ"פ וזאת בתכנית נפרדת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 2021-0024	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מדרום לרח' הדר יוסף, ממזרח לרח' בני אפרים, צפונית לרח' שטרית בכור, ממערב לגינת לודג.

כתובת: רחוב קהילת לודג 1, 29, 31, 33, 35, 37, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	203, 454-421, 459	88-87, 174, 200, 209
			492-486, 665	409, 510-509, 517
				644, 666

שטח התכנית: 31.68 דונם.

עורך ראשי: י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: בלוקא אדריכלות נוף בע"מ.

תשתיות: גלבע מהנדסים יועצים בע"מ.

סביבה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ.

אנרגיה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.

אגרונום: אלומות.

שמאות: צביקה שפיגל חברה כלכלית בע"מ.

מודד: מדבא מדידות והנדסה.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - - '24-0021	מס' החלטה 13/11/2024 7 - - '24-0021

נספח חברתי – ד"ר עמליה רימלט
ייעוץ חברתי: מודוס
אשחר ארגון שרותי חברה ורווחה בע"מ.

יזם: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ.

מגישי התכנית: מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים שונים ועיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית 35 בתים משותפים בני שתי קומות מעל הקרקע, בהם 258 יח"ד שנבנו באמצע שנות ה-50, מתוכם 6 יחידות דיור ציבורי: 1 בבעלות עיריית ת"א, 4 בבעלות חלמיש, 1 בבעלות הגיונט. המצב התחזוקתי של המבנים ירוד. השטח הממוצע ליח"ד קיימת כ-31 מ"ר (שטח הדירות בפועל נע בין 26 מ"ר עד 78 מ"ר). בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור על פי היתר בניה ובחלק בוצעו הרחבות ללא היתר, כולל פלישות לשטחים ציבוריים. בנוסף, בתחום התכנית בפינת הרחובות הדר יוסף ובני אפרים קיים מגרש בייעוד שב"צ בגודל 2.6 דונם, בתחומו קיימת חורשת עצים בוגרים המונעת את מימוש צפיפות יח"ד לדונם קיימת- 8.14 ברוטו, 12.2 נטו.

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תב"ע 2204 א - תוספת בניה - הדר יוסף - שינוי לתכנית 254, מתן תוקף: 1985 קובעת שינוי תנאי הדיור בשכונה, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למרקם הקיים והמרקם המתוכנן בעתיד. התכנית מייעדת את החלקות הסחירות למגורים וקובעת 175% זכויות בניה, סך שטחים לבניה 37,075 מ"ר ברוטו וגובה מבנים של עד 5 קומות.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 2024-0021	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

תב"ע מקורית: תכנית מתאר "ל", תב"ע 254 אשר הגדירו את שלד וייעודי השכונה המקוריים וחלוקת החלקות לצורך שיכון עולים, מתן תוקף: 1953.

תכניות תקפות: ל, ל/2, ל/3, ב/2204, ג, ג/1, 1740, 1043, א, 2550, 4862, 254, 4676, 2204, ב/2204, תא/צ, תא/4053, ע/1, ח, תממ/5, תתל/71.

תכנית המתאר העירונית תא/5000 (2016)

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מירבי 4 במגרש שמעל 1.5 דונם נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות, מתחם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית 204' קהילת לודג': יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רח"ק 1.

הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 204 הדר יוסף- 204' קהילת לודג' - יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 – גובה הבניה: עד 15 קומות.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף- תא/מק/9141

אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-23.3.2022 נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה. חזון המדיניות הוא התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים בה וחיזוק הקשרים ביניהם, העצמת המגוון הבניי המאפיין את השכונה, ושמירה על המגוון האנושי והחוסן החברתי של השכונה.

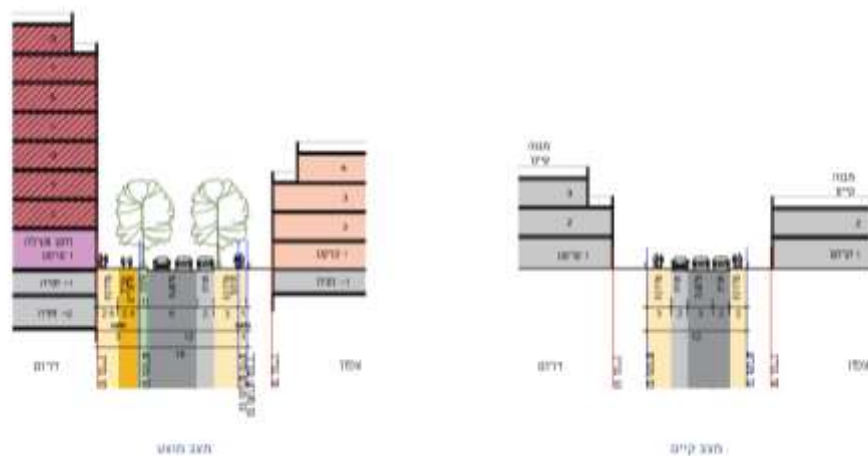


הוראות מסמך המדיניות לתכנית התחדשות עירונית בקהילת לודג' 1-37:

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 700-0021 - 7	מס' החלטה 13/11/2024 700-0021 - 7

התכנית המקודמת מציעה הריסה ובניה מחדש בבניה מרקמית מלוות רחוב בעיקר, תוך עליה נקודתית לגובה של עד 19 קומות בדופן של רחוב הדר יוסף ובגבול הדרומי בסמוך לרחוב שטרית בכור. התכנית מקצה שטחים לטובת מוסדות ומבני ציבור, תורמת לחיזוק השלד הציבורי בצורת אצבעות ירוקות מזרח-מערב שמחזקות את הקשר בין גינת לודג' וחורשת האשלים, מייצרת מגוון טיפוסי דיור בתכנון מקיים הכולל התייחסות להיבטי ניהול מי נגר, נטיעות ושמירה על עצים, בניה ירוקה ועקרונות נוספים. באזור זה קיימות כיום כ- 258 יח"ד, וכ- 700 יח"ד צפויות לאחר ההתחדשות לפי הנחת מימוש מלאה 100% תוספת של כ- 442 יח"ד.

חתך מוצע לרחוב קהילת לודג' לפי המדיניות:



מדיניות לתכניות התחדשות עירונית תא/מק/9112

נועדה לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכל הגורמים המעורבים. המדיניות קבעה את התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה ובחינת התחשיב הכלכלי. בהתאם למדיניות לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר בתחום התכנית יתווספו 12 מ"ר המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר שטח כולל (פלדלת).

מצב תכנוני מוצע :

היסטוריה תכנונית:

בשנת 2014 התקיים דיון מקדים בוועדה המקומית. מטרת הדיון היתה קביעת יחס המרה מקסימלי בין יח"ד קיימות לחדשות של 2.6 ובחירת חלופה מועדפת להמשך תכנון וקידום להמלצת הוועדה המקומית בדיון נוסף בהמשך. התכנית נידונה במתכונת זו בפורום מהנדס העיר בתאריך 12/08/2018. התכנית הציעה בינוי בשישה מגדלים בגובה של 25 קומות, תוך כריתת עצים רבים בתחום החורשה. בתאריך 9.1.2019 דנה הוועדה המקומית בפרסום סעיפים 77-78 לשטח התכנית אשר קבעו כי לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום המרחב אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש כפי שיוצגו במסמכי התכנית. בעקבות שינויים והתאמות שבוצעו בתכנית בליווי צוותי העיריה בכדי להתאים את התכנון להוראות תכנית המתאר העירונית ולטובת צמצום היקף הבינוי המגדלי וגובהו וצמצום הפגיעה בעצים בוגרים, התכנית נדונה מחדש בפורום מהנדס העיר בתאריך 25/02/2024.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

מטרות התכנון:

התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית ומגדלית בשימוש מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתו לתכנון המוצע לאורך כלל הרחוב של כביש דו-נתיבי ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית. התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

נספח חברתי

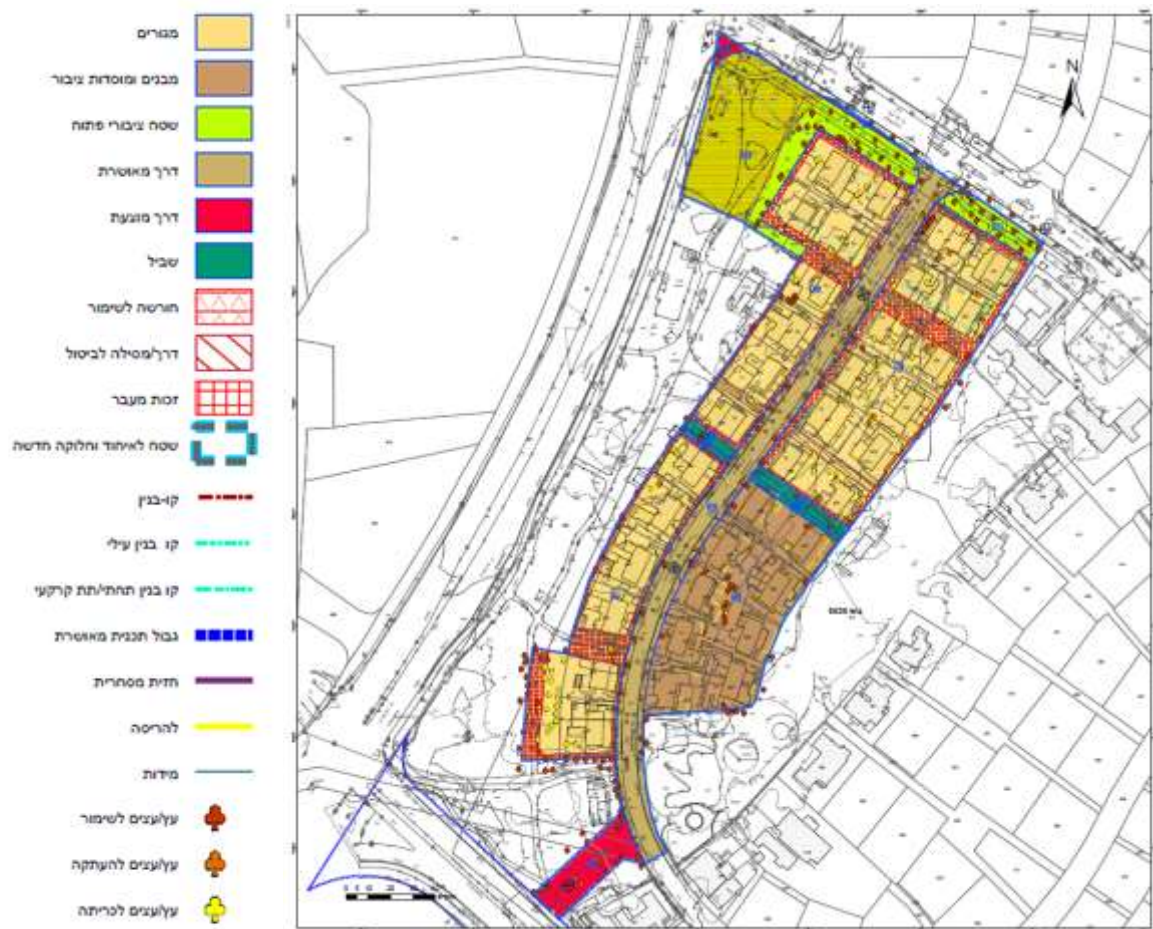
לתכנית נערך נספח חברתי בספטמבר-אוקטובר 2020 על ידי ד"ר עמליה רימלט, להלן מסקנותיו העיקריות:

סוגיה	עיקרי ההמלצות	סטטוס הטמעה בתכנית
סיפוח חצר משותפת לדירות הקרקע פלישות – בניה ללא היתר	חלופות תכנוניות: א. התחדשות בדגם של עיבוי ב. התחדשות בדגם של פינוי בינוי	+ התכנית הינה תכנית פינוי- בינוי
דגם יח"ד קיים	א. הגדלת היצע דירות קטנות מאוד ב. הבטחה כי לפחות חלק מהדירות הקטנות מאוד יהיו בנות עד 2 חדרים ג. הבטחת איכות התכנון של הדירות הקטנות	+ תמהיל יח"ד בתכנית הינו מגוון מאוד וכולל בין היתר 148 יח"ד מיקרו בגודל ממוצע של 45 מ"ר (20%), 148 יח"ד קטנות בגודל ממוצע של 70 מ"ר
שוכרים במתחם	א. תכנון יח"ד יעודיות קטנות מאוד, באיכות תכנונית גבוהה, להשכרה ארוכת טווח ב. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות בתוך מבני המגורים ג. מחירים מפוקחים ועלויות תחזוקה מופחתות ד. שטחים משותפים התומכים ביצירת קהילה	+ התכנית מקצה 111 יחידות דיור בהישג יד (15%) בהתאם למדיניות העירונית וקובעת הוראות למיקום היחידות
מרחב ציבורי – שטחים ציבוריים פתוחים, מעברי הולכי רגל, מדרכות	א. שימור השצ"פים ב. הבטחת מעברים רציפים להולכי רגל בין גינת לודג' וחורשת האשלים	+ התכנית מגדילה את שטחי השצ"פ בשכונה בדגם. התכנית מקצה מעברים ביעוד שביל ובזיקת הנאה לציבור
מסחר ועסקים בייתיים	א. שדרוג והרחבה של המרכז המסחרי תוך שימור הרציפות עם גינת לודג' ב. שילוב מסחר ועסקים מקומיים קטנים בקומת הקרקע של המגורים – הבטחת כניסות נפרדות, מניעת מטרדים והנחיות איכ"ס	+ התכנית מקצה חזיתות מסחריות וסוגים שונים של מסחר. מסחר ברמה שכונתית – במבני המסד ברחוב הדר יוסף ומסחר מקומי במעברים בין שדרת האשלים לשולחן
שלביות	א. מוצעת חלוקת המתחם למספר מקסימלי של תת מתחמים נפרדים למימוש ב. התחדשות המתחם תיעשה בשלבים בהתאם להיקף ההסכמות שהיום ישיג בכל תת מתחם	-
חיי קהילה	א. שטחים משותפים ברמת הבניין התומכים ביצירת חיי קהילה ב. הבטחת תמהיל גדלי דירות ברמת הבניין ג. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות ד. בחינת אפשרות להקמת מוקד קהילתי נוסף ה. בחינת אפשרות לכלול מוסד ציבורי קהילתי	+ התכנית כוללת מבנים עם יחידות דיור מגוונות, כולל מקבצי דירות דב"י, התכנית מקצה שטחי ציבור בנויים ומקצה ומרחיבה שטח למבנה ציבור חדש
אוכלוסיות רגישות	מתן מענה לאוכלוסיות ספציפיות: א. בני 75+ ב. אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים	+ התכנית כוללת הנחיות להקמת קרן תחזוקה

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021 - 24 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול	

		ג. ליווי קהילתי ד. קרן תחזוקה	
העירייה מבצעת באופן שוטף אכיפה כנגד מבני מגורים לא בטיחותיים	+	א. תכנית תחזוקה למרחב הציבורי בתחום התכנית (כולל עידוד מיחזור) ולשצ"פים הגובלים – לתקופה שעד מימוש פרויקט ההתחדשות ב. אכיפה נגד מבני מגורים לא בטיחותיים.	איכות החיים במתחם עד מימוש התחדשות
נערכו מפגשים שותפים עם בעלי הזכויות ונערכו מספר מפגשים של שיתוף ויידוע הציבור לאורך השנים (כמפורט בהמשך)	+	מוצע יידוע במספר אמצעים: א. עדכון תקופתי אודות סטטוס הפרויקט באתר האינטרנט של מרחב קהילתי צפון – מזרח ב. מפגשים ציבוריים פתוחים לבעלי הדירות ותושבי השכונה	יידוע בעלי הדירות ותושבי השכונה
		עפ"י הנחיות הרשות, יש לבחור נציגות תושבים לכל בית משותף הכלול בתכנית, וכן נציגות כללית של כל תושבי המתחם. תפקידי הנציגות ואופן בחירתה מפורטים בהנחיות הרשות להתחדשות עירונית יש צורך לרענן את הרכב הנציגות בהתאם להנחיות	נציגות

תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע:



טבלאות השוואה :

השוואת שטח קרקע:

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים		יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	21.179	66.85		מגורים	16.579	52.32
מבנים ומוסדות	2.625	8.29		מבנים ומוסדות	4.946	15.61
ציבור				ציבור		
דרכים	4.585	14.47		דרכים	5.218	16.4
שטח ציבורי פתוח	3.2941	10.4		שטח ציבורי פתוח	4.355	13.75
שביל	0	0		שביל	0.587	1.85
סה"כ	31.683	100%		סה"כ	31.683	100%

נפחי בניה מוצעים:

התכנית כוללת הוראות להקמת שלושה מבנים בני 19 קומות, שניים בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' ובניין נוסף בדרום-מערב התכנית בין חורשת האשלים והרחובות בני אפרים וקהילת לודג' והוראות להקמת 7 מבנים מרקמיים עד לגובה של 10 קומות על דופן רחוב קהילת לודג'. מיקום הבנייה הגבוהה תואם את המדיניות שאושרה לשכונה כמפורט מעלה.
סה"כ כוללת התכנית 258 יח"ד קיימות ועוד 482 יח"ד חדשות (מכפיל 2.9 ביח"ד) ומתוכן 111 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב-40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובבעלות פרטית ואחודה.

ייעודים ושימושים:

ייעוד הקרקע הראשי המוצע בתכנית הינו 'מגורים' לרבות דיור בר השגה.
במבנים הגבוהים ולצד השבילים המובילים אל חורשת האשלים יכללו בקומת הקרקע שימושים מסחריים/פעילים הכוללים מסחר, שירותים ציבוריים ומשרדים מושכי קהל, בהתאם להמלצות מסמך המדיניות לשכונה. מוצע תוספת שימוש עיקרי בהתאם לאמור בסעיף 3.2.4(א)(3) בהתאם להנחיית אגף נכסים; עסקינן בשצ"פ מרושת שבילים המאפשרים כבר כעת תנועה עוברת של הולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' בני אפרים לתחום התכנית. הכניסה לתחום המשרדים תיעשה משבילים קיימים בשצ"פ והמשכם בתחום התכנית כך שאלו יתחברו לכניסות המתוכננות בשבילים החוצים. העירייה כבעלת הקרקע הציבורית מצאה כי תוספת שימוש זו ראויה, סבירה ונכונה מבחינה תכנונית.
המבנה המערבי בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' יכלול שטחים ציבוריים בנויים.
בדרום-מזרח התכנית מוקצה שטח של כ-4.9 דונם לטובת מוסדות ושימושי ציבור.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

- הצרכת שטח למבנים ומוסדות ציבור שאיננו מאפשר בניה בשל ריבוי עצים בוגרים למיקום חדש בסמוך לגינת לודג' והגדלתו ב-2.3 דונם.
- הקצאת 3,020 מ"ר לשטחי ציבור בנויים.
- שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור.
- שיפור השלד הציבורי השכונתי על ידי הוספת חיבורים וחיצוק הקישוריות בין גינת לודג' וחורשת האשלים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 2024-0021	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

שטחי בניה מוצעים:

- א. לשימושים הסחירים בתכנית:
יח"ד: 740 (258 יחידות תמורה, 111 יחידות דב"י המהוות 15%).
שטחי מגורים (עיקרי+שירות): 78,390 מ"ר (שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד 86 מ"ר, שטח ממוצע ברוטו ליח"ד כ-106 מ"ר).
שטחי מסחר: 1,475 מ"ר.
שטח ציבורי בנוי: 3,020 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה על קרקעים בתכנית: 82,885 מ"ר (רח"ק 4 + תוספת 1 להתחדשות עירונית), צפיפות מוצעת 44.6 יח"ד לדונם נטו, 23.4 יח"ד לדונם ברוטו.
- לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 8,880 מ"ר) ושטחי מצללות עבור השטחים הציבוריים הבנויים.
שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים: 38,460 מ"ר.
- ב. לשימושים הציבוריים בתכנית (תא שטח 300):
לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 19,784 מ"ר, בתכנית 80% וגובה של עד 10 קומות. יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'.

תמהיל יח"ד:

- תמהיל יחידות הדיור נקבע בהתאם למסקנות הנספח החברתי והמדיניות המאושרת לשכונת הדר יוסף והוא כולל מגוון יחידות דיור ואחוז גבוה יחסית של יחידות דיור קטנות וקטנות מאד בהתאם למצב הקיים בפועל.
- א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר.
ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.
ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.
ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.
ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.
ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית באישור הוועדה מקומית לעת הדיון בתכנית העיצוב.
ז. שטח יח"ד ממוצעת הינו כ-86 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שטח מיגון).
ח. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה באופן יחסי לכלל יחידות הדיור בתכנית אולם לא יכלול יחידות דיור מעל 100 מ"ר שטח כולל.

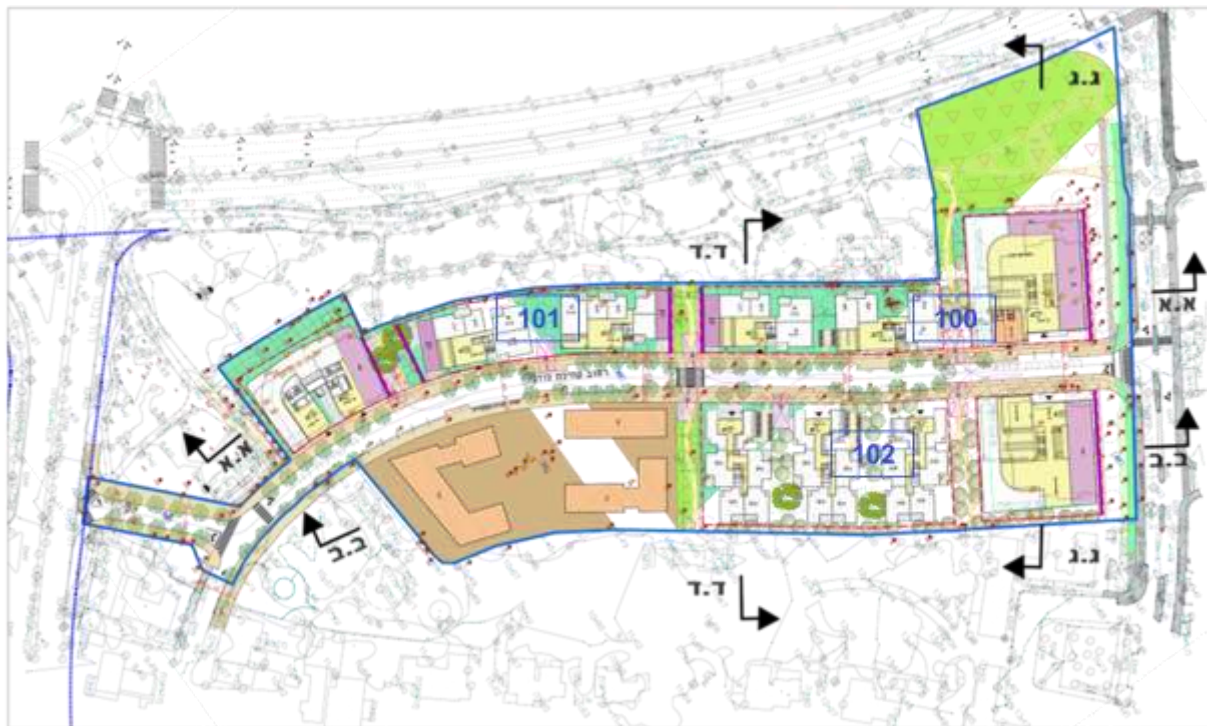
השוואת שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים (בנוי לפי היתר)	מצב מאושר (תב"ע 2204, מתן תוקף: 1985)	מצב מוצע
יחידות דיור	258		740
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	31.6 מ"ר ברוטו		86 מ"ר עיקרי+שטח מיגון 106 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למגורים (מ"ר)	8,171 ברוטו*	37,075 ברוטו	78,390 ברוטו
שטחי בניה למסחר (מ"ר)	-	-	1,475 ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור (מ"ר)	-	-	3,020 ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	75%	175%	500%
מ"ר	8,171 ברוטו	37,075 ברוטו	82,855 ברוטו
קומות	2	5	עד 19 קומות
מטר	7	20	עד 80 מ'
תכסיות	-	-	תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות

התוכן 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

מרפסות, פירים וכיו"ב). 0.8 ליח"ד מסחר 1: 50 ציבורי 1: 100 או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	חניה בתחום הדרך	מקומות חניה

* על פי בדיקת יזם

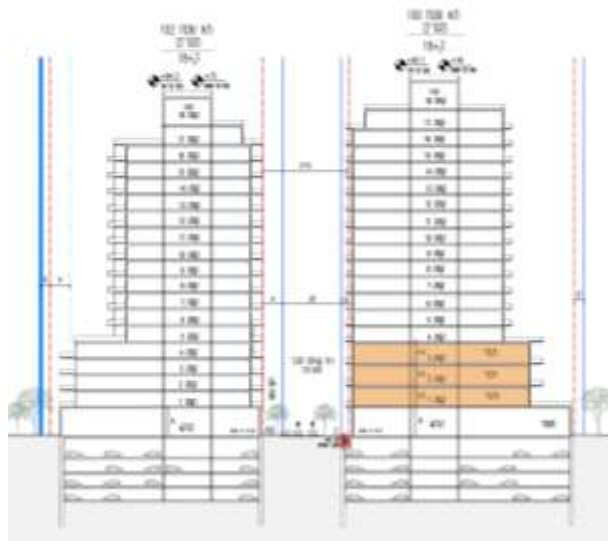


עקרונות ודברי הסבר נוספים: **הוראות בינוי:**

- א. בתא שטח 100 :
- (1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.
- (2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ב. בתא שטח 101 :
- (1) בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מגדל עד לגובה של 19 קומות.
- (2) בחלקו הצפוני של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ג. בתא שטח 102 :
- (1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.
- (2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 3 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ד. גובה קומות :
- (1) גובה קומת הקרקע הכוללת מסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ' ברוטו. יתאפשר יציע בקומה זו.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

- (2) גובה קומת קרקע למגורים ללא חזית פעילה לא יעלה על 4.5 מ'.
 - (3) גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
 - (4) גובה קומה טיפוסית לשימוש מוסדות ציבור לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו.
 - (5) גובה קומת גג טכנית בבניה המגדלית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
 - (6) תותר הקמתן של עד שתי קומות מיוחדות שגובהן עולה על גובה קומה טיפוסית (לא כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות) בכל אחד מהמגדלים ובלבד שלא יחרוג מ-4 מ' ברוטו. גובהן הסופי של הקומות המיוחדות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
 - (7) גובהן הסופי של כלל הקומות במבנה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ה. תכנית קומת מסד בבינוי מגדלי (4-5 קומות תחתונות) לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכנית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).



- ו. לא תתאפשרנה דירות גן.
- ז. מרפסות בקומת הקרקע יבנו בנפח הבינוי.

שלביות:

התכנית מבטיחה קבלת השטח למוסדות ציבור (תא שטח 300) בשלב הראשון - תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, בתא שטח 300 ויתר תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל כמפורט לעיל, ומסירתם לידי העירייה.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות למעט גישור על טופוגרפיה, הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.

איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה.

הסכמות בתחום התכנית:

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

בניין	סה"כ דירורים	סה"כ חתומים	שיעור חתימות לבניין
לודג' 2	8	5	63%
לודג' 4	8	6	75%
לודג' 6	8	7	88%
לודג' 8	8	7	88%
לודג' 10	8	5	63%
לודג' 12	8	6	75%
לודג' 14	8	8	100%
לודג' 16	8	8	100%
לודג' 18	8	1	13%
לודג' 20	8	2	25%
לודג' 22	8	7	88%
לודג' 24	8	6	75%
לודג' 26	8	7	88%
לודג' 28	8	5	63%
לודג' 29	6	1	17%
לודג' 31	6	3	50%
לודג' 33	8	5	63%
לודג' 35	8	4	50%
לודג' 37	6	5	83%
לודג' 19	6	3	50%
לודג' 19א'	8	7	88%
לודג' 21	6	5	83%
לודג' 23	8	7	88%
לודג' 25	8	4	50%
לודג' 27	6	4	67%
לודג' 17	6	3	50%
לודג' 17א'	8	5	63%
לודג' 9	6	2	33%
לודג' 11	8	6	75%
לודג' 13	8	7	88%
לודג' 15	6	3	50%
לודג' 1	6	1	17%
לודג' 3	8	7	88%
לודג' 5	8	6	75%
לודג' 7	6	5	83%
סה"כ	258	173	67.1%

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית משפרת את רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועת חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור והרחבת רחוב קהילת לודג'. התכנית קובעת זיקות הנאה רחבות למעבר ושהיית הציבור 24/7 לאורך רחוב קהילת לודג' ובין גינת לודג' וחורשת האשלים לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל. לכל מקבץ מבנים יוקם מרתף משותף ותירשם זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע בין תאי השטח במקבץ המבנים.

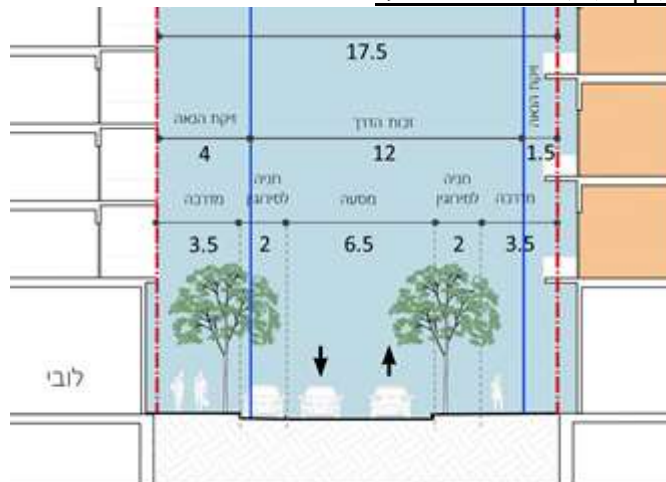
פתרון האשפה יהיה תת קרקעי ויקבע במסגרת תכנית העיצוב. התכנית מאפשרת הקמת תשתית פניאומטית לאצירת ופינוי פסולת כולל מעבר תחת דרכים ושטחי חיבור בהיקף של עד 2% מסך השטח.

תנועה וחניה:

א. התכנית מתאימה את חתך רחוב קהילת לודג' למצב המוצע וקובעת זיקות הנאה משני צידי הרחוב ברוחב כולל של 5.5 מ' לצורך הרחבתו מ-12 מ' (זכות דרך) ל-17.5 מ'. חתך הרחוב החדש כולל הרחבה משמעותית של המדרכות (רוחב מינימלי 3.5 מ' מכל צד), הפיכת מקטע הרחוב לדו סיטרי ושמירה על חניות רחוב לסירוגין משני צידיו.

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

חתך הרחוב במצב המוצע:



- ב. התכנית קובעת ומסדירה חיבור חדש לשכונת הדר יוסף בין רח' קהילת לודג' לרח' בכור שטרית.
- ג. החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות.
- ד. הכניסה לחניונים תתבצע מרח' קהילת לודג', לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח, מיקומן הסופי של הכניסות והציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ה. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 680 מקומות חניה.
- ו. תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
 - (1) למגורים: 0.8 ליח"ד.
 - (2) למסחר: 1:50.
 - (3) לשטחים מבונים לצרכי ציבור: 1:100 (או לפי תקן שיקבע לעת היתר לפי השימוש ועל פי התקן התקף).
 - (4) תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- ז. תקן החניה לאופניים: 2:1 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/9144 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר (הגבוה מבניהם).
- ח. תקן החניה לאופנועים: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.
- ט. כל הציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.

שמירה על עצים בוגרים:

היסטוריה תכנונית: בסקר העצים של התכנית נבדקו כ-600 עצים, מתוכם מצויים בתחום הקו הכחול של התכנית 468 עצים בוגרים. לטובת שמירה על מספר עצים גבוה ככל הניתן נערכו סיורים ושיבות תיאום התכנון בהתאם לעצים במקום:

אוקטובר 2021 - סיור עם חיים גבריאלי וקביעת קבוצת ברושים בצפון מערב התכנית לשימור.

פברואר 2022 - סיור שני, קביעת 65 עצים נוספים לשימור.

מרץ 2022 - הצגת תכנון מחודש לתא שטח 105 לצורך שמירה על עצים נוספים.

דצמבר 2022 - איחוד השטחים החומים לשטח חום אחד גדול, הצגת חלופות בינוי לתא שטח 105 הגובל בחורשת האשלים - שימור של עוד 25 עצים - סה"כ כריתה של 91 עצים.

ינואר 2023 - הצגת חלופות בינוי נוספות לתא שטח 105 על מנת לשמור על עצים נוספים בחורשת האשלים.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 2021-0024	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

נובמבר 2023 – אוגוסט 2024 – סיור עיריית תל אביב בשטח וקבלת הוראות לשינוי ייעודי העצים בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת עצים נוספים לשימור ולהעתקה במסגרת תיאומים מול אדריכל העיר וסבב מחלקות.

- בתכנית המוצעת כיום סומנו: 375 עצים בוגרים לשימור (80%), 30 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה להעתקה (7%) ו-63 עצים לכריתה (13%).
- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היעירות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

זיקת הנאה:

- תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ללא הפחתת שטחים.

בניה בת קיימא:

- התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
- בכל שטחי התכנית ביעוד מגורים תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים, ובתנאי שבכל מגרש יוותרו לכל הפחות 10% שטחים פנויים מבינוי.
- פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
- ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

איכות הסביבה: נדרשת חוות דעת סביבתית מאחר והתכנית הנדונה ממוקמת בסמוך לציר תנועה מרכזי (בני אפרים-שטרית בכור), נפחי התנועה ברחובות אלו הינם בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש. בנוסף, כוללת התכנית מוקדים עם בניה גבוהה המצריכה בדיקות אקלימיות (רוחות והצללה).
אסבסט: מאחר ובהתאם לנספח האסבסט קיימת צנרת אסבסט גם בפנים המבנה, תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית (גם אם יעשה בשלבים) יהיה הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט מלא.

חו"ד כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.
 חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש ספטמבר לשנת 2024. חוות הדעת קובעת כי הרווח היזמי המתקבל הינו בטווח הנדרש על מנת לאפשר את מימושה. חוות דעת זו נבחנת על ידי אגף הכנסות מבניה ואישור חוות הדעת על ידם מהווה תנאי להפקדת התכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- לתחום התכנית נערך תסקיר חברתי אשר קודם ובוצע על ידי ד"ר עמליה רימלט עבור עיריית תל אביב-יפו ומסקנותיו פורטו מעלה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 2021-0021	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

ב. תכנית קהילת לודג' עברה שני סבבי שיתוף ציבור בקיץ 2019 ובקיץ 2021 בהנחיית חברת מודוס :

(1) בקיץ 2024 התקיים מפגש עדכון ציבור נוסף. המפגשים נערכו פרונטלית בהשתתפות נציגות ועד שכונת הדר יוסף ובעלי הזכויות במתחם בתאריכים 29.07.2019, 31.07.2019 בהתאמה. **מסקנות מרכזיות מהתהליך:** בקשה של בעלי הדירות לקידום מהיר של התכנית, מצד תושבי השכונה הועברו הצעות לחלופות בינוי נמוך יותר, שמירה על החורשה והעצים בתכנית.

(2) בעקבות מפגשים אלו, בוצע עדכון לתכנון המוצע שלאחריו בוצעו מפגשים נוספים לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות במתחם בתאריכים 24.08.2021, 25.08.2021 בהתאמה. המפגשים התבצעו באופן מקוון. במפגש התושבים השתתפו כמאה איש ובמפגש בעלי הזכויות כ- 60 איש.

במהלך המפגשים עודכנו הועד ותושבי השכונה בסטטוס קידום התכנית, הוצגו השינויים וההתאמות שבוצעו בתכנון שכללו: בנייה נמוכה יותר, עצים נוספים לשימור והקטנת שטח ברוטו ממוצע ליח"ד, וניתן מענה לשאלות המשתתפים לגבי התכנית והתהליכים התכנוניים. מפגשי יידוע הציבור ביוזמת יזם הפרויקט ובשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו יולי 2024 :

(1) מתווה להתיעצות עם הציבור אושר בתת הועדה בתאריך 18.6.2024, בראשות עו"ד ליאור שפירא- יו"ר הועדה.

(2) נערכו מפגשים לידוע הציבור באופן מקוון ובהשתתפות תושבי השכונה, בעלי הזכויות, יזם התכנית, המתכננים והצוות העירוני בתאריכים 08.07.2024, 17.07.2024. במפגש הראשון השתתפו מאה איש, ובמפגש השני כ- 45 איש.

(3) מטרת המפגשים הייתה להציג את התכנית המעודכנת לתושבים, להציג את השינויים שבוצעו בתכנית שכללו שינוי במיקום הבניה המגדלית, איחוד תא השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, פריסת שימושי המסחר בתכנית, שינוי חתך הרחוב המוצע, עדכון תמהיל יח"ד בתכנית בדגש על דירות קטנות ולתת במה למשתתפים לשאול שאלות ולהאיר/להעיר הערות לצוות התכנון טרם עליית התכנית לדיון בוועדה המקומית.

(4) במפגשים עלו שאלות לגבי השינוי בגובה המבנים מהבינוי הקודם, גדלי הדירות המוצעים, שיתוף הציבור במהלך קידום הבניה בשטחי הציבור בתכנית, שמירה על ההליכיות ורציפות הגינות, ועיצוב בניינים ירוק ומקיים בהתאם לאופי השכונה, שטחי המסחר ושלביות הבינוי. כמו כן הועלו נושאי חניה ותנועה – חניות למבני הציבור המתוכננים, מיעוט חניות בתכנית, הרחבת רחוב קהילת לודג' לכל אורכו, שינויים צפויים בתחבורה הציבורית.

ד. מפגשים עם בעלי הדירות במרחב וכנסים חתימות נערכים באופן שוטף על ידי היזם.

ה. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכומי המפגשים הופצו באמצעות האמצעים המקובלים לתושבי השכונה.

על פי תא/ 5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 600 מקומות חניה.

1. תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו :

א. מגורים 1:08

ב. מסחר 1:50

ג. מבנה ציבור 1:100

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

מעריך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על איחוד חיבורים (רמפות) עד כמה שניתן וכולן מרחוב קהילת לודג' .

מערכי פינוי האשפה מוצגים ומוצעים בתת ברקע .

מעריך התכנון מתבסס על עד 5 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זיקת מעבר לרכב לגישה לחניונים שכנים המשתמשים באותה הרפמה.

תקן החניה לאופניים כאמור יהיה 1:2 ליחיד בהתאם למדיניות תא/ 9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.

מקומות חניה לאופניים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם במרתף מתחת לגרעינים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים.

2. הולכי רגל ואופניים :

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התוכנית מוצגים על רקע המצב הקיים תוך שילוב התכנון המוצע של חתך רחוב קהילת לודג' לאחר תואם מול צוותי התכנון העירוניים (תנועה, תכנון, אדר' העיר).

חתך זה כולל מערך תנועה דו סטרי, מפרצי חניה משני צידי הדרך לסירוגין, ומרדכות ברחוב מינימאלי של 3.50 מטר משני צידי הרחוב .

מעריך הנגישות באופניים למתחם כולל שירות מכל החזיתות באמצעות שביל הקיים מצפון ברחוב הדר יוסף, השביל הקיים ממערב ברחוב בני אפרים והשביל הקיים מדרום ברחוב שטרית שהושלם לאחרונה במסגרת העבודות של הקו הירוק העובר ברחוב .

מעריך הגישה הרגלי גם כן מתאפשר מכל החזיתות, מרחוב הדר יוסף מצפון מכיוון הרצועה הירוקה המלווה את רחוב בני אפרים באמצעות צירים ירוקים המתחברים לרחוב קהילת לודג' (ומהרחוב הצירים הירוקים הנ"ל ממשיכים מזרחה) ומכיוון דרום מרחוב שטרית ע"י הסדרת החיבור החדש של הרחוב לקהילת לודג' בכדי לאפשר נגישות מיטבית נוחה וישירה לתחנת הרכבת (הקו הירוק) שברחוב שטרית.

הפרויקט מציע ומציג הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן שמתקבל מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו כך שמתאפשרים מעברים רחבים ופתוחים לציבור לקישור השכונה בשבילים מגוננים בין רחוב בני אפרים במערב ורחוב שטרית בדרום.

3. תחבורה ציבורית :

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכוללת נגישות מיידית לתחנות אוטובוסים קיימות הן ברחוב בני אפרים והן רחוב שטרית והן רחוב הדר יוסף .

תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק (בביצוע מתקדם) בצמוד לפרויקט ברחוב שטרית מדרום למתחם במרחק של כ- 400 מטרים (תחנת האצטדיון).

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) -)

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה : בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-1,500 יח"ד.
- שכונת הדר יוסף ממוקמת ברובע 2 בעיר. בין שנת 2011 לשנת 2019, נוספו לרובע 1,641 יח"ד, המהוות 8% ממלאי הדיור ברובע. 61% מהדירות החדשות שנוספו הן בשטח של מעל 120 מ"ר. שטח דירה

התוכן מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24

ממוצע ברובע הוא כיום 118 מ"ר. בשנים האחרונות ישנה ירידה משמעותית בכמות הדירות הקטנות והקטנות מאוד ברובע, ועלייה בהיקף מלאי הדירות הגדולות.

2. היקף וגודל יח"ד

ייחודה של הדר יוסף יחסית לכלל הרובע הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני.

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד :

הדר יוסף ינתונים מתוך כרטסת שכונות	רובע 2		גדלי דירות
	תוספת יח"ד 2011-2019	תמונת מצב 2019	שטח דירה
24%	-7%	4%	0-34 מ"ר
	-18%	8%	35-50 מ"ר
39%	-9%	12%	51-70 מ"ר
	-7%	12%	71-85 מ"ר
11%	29%	14%	86-100 מ"ר
26%	50%	17%	101-120 מ"ר
	61%	33%	121+ מ"ר

3. **דיוור במחיר מוזל** - בשכונה קיימות 103 יחידות דיור ציבורי מתוך 2,250 יח"ד קיימות בשכונה,

המהוות כ-4.5% ממלאי הדיור הקיים. יחידות הדיור מפוזרות בצורה מאוזנת על פני מרבית השכונה.

4. **דיוור לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דיור בר השגה (דב"י), דיוור מוגן או מעונות סטודנטים.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת: התכנית מציעה 111 דירות בנות השגה, בנוסף לשמירה על דירות הדיור הציבורי, תמהיל יחידות דיור מגוון בדגש על דירות קטנות וקטנות מאד כדי לשמור על המלאי הקיים בשכונה, וכן דיווריות.

5. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**
התכנית כוללת 111 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק.

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק.פוזן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה. בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה וכן המשתלה תא/4868 עם 25 יח' ל-20 שנים, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 41 יח"ד דב"י למשך 25 שנה, בתכנית קליבלנד תא/5062 – 82 יח' ל-25 שנים. פרויקט המשתלה של אשטרום דרך דירה להשכיר – 44 יח' במחיר מופחת ב-20% הנחה ל-20 שנה. בתכנית מרחב הארד – 90 יח' דב"י ל-20 שנים.

בצפון מערב (רובע 1): בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכנית שדה דב מתוכננות 3,654 יח' דב"י, מתוכן 2100 עירוני לצמיתות ועוד 300 ציבורי לקשישים, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 21 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 24-0021	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

חוו"ד סביבתית: נדרשו לעשות חיזוי רעש מתחבורה, וסקר אסבסט. נדרשת השלמת מסמכים לשלב ההפקדה.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

מאושרת תוספת שטח ביעוד בנייני ציבור של כ 4900 מ"ר (מתוכה כ 4500 מ"ר נטו תפקודי ללא השטח הדרוש למדרכה) שיתווסף למגרש בשטח כ 2,600 מ"ר קיים ותתוכנן איתו כמגרש אחד שיוכל לשמש לבית ספר במידת הצורך.
מאושרת תוספת שטח בנוי של כ 3000 מ"ר משולב במבנה המגורים עפ"י הנחיות שניתנו ע"י אגף מבני ציבור.

לנושא התמהיל:

- א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר .
 - ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.
 - ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.
 - ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.
 - ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.
 - ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית.
- שטח יח"ד ממוצע : 86 מ"ר פלדלת.

לנושא הדב"י:

15% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י, בהפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים. תמהיל שטח יחידות הדיור בר השגה יהייה זהה לתמהיל כלל יחידות הדיור, אולם לא יכלול יח"ד מעל 100 מ"ר פלדלת.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - - '24-0021	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0733741	שם התכנית תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'	מגיש התכנית 1. מטרופוליס התחדשות עירונית הדד יוסף 2013 בע"מ 2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר י.א. ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מונאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מחוז הסעיף בחוק
62 א. (3) חוק התכנון והבנייה התשי"ב + 62א(ד)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/מק/ 5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 37,78 דונם - החוכות כוללת הקיסית מבני מגורים קיימים ובניית 10 מבני מגורים חדשים הכוללים שימוש מגורים, מסחר ומבני ציבור. בנוסף, פקעת התכנית קרקע למבנים ומוסדות ציבור.	מחוז הסעיף בחוק
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים ותואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/ 5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיומות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	204 א' - קהילת לחי'א	5.3.2 (א) ו- (ב) - החולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 טוכ הבניה: עד 15 קומות.	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית. נספח עיצוב עירוני: מרקם וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה.	5.3.2 (א) ו- (ב) - מתחם התחדשות עירונית - מתאפשר רחיק 5 רחיק 1 מעל הרחיק המירבי 4. דרגת גובה אחת מעבר לקבוע כנספח העיצוב כמסוף להוראות טבלה 5 - הגבלת לעד 15 קומות.	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מוגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2 אזור מגורים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.3 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית	+
[פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]		3.2.4 (א) (1) מקבץ מגורים 3.2.4 (א) (3) "	+
		משרדים בקומות הקרקע בחזית	+

[illegible]

מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	התוכן מס' 3794-0733741 תא/מק/ - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

	בסעיף 4.2.6 (ל.ר) 5.4 - 204 אגובה הבניה: עד 15 קומות.	(3)4.2.2	+ גישור על מער הגבהים מתבצע באמצעות קומות מסד רחבות .
	כלל שטח התוכנית	4.2.2 (ג)1) גובה מירבי וגובה קומה טיפוסית	+ גובה מירבי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	4.2.2 (ג)3) קומה אחרונה בנטיעה	+ מסמכי התכנית כוללים הוראות בדבר קווי בניין וזיקנות הטאה.
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	+ הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית	+ התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	+ סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב), והוראות נוספות (ג), כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).

מס' החלטה 13/11/2024 7 - 0021-24	התוכן 507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

התכנית	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ונקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד/5) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7	+ התכנית כוללת חוות דעת ונחברותית לאישור הוועדה המקומית. + + התכנית קובעת תחום דרך מוצעת לדרך מקומית חדשה בין רח' קהילת לודג לדרך עורקית עירונית – רח' בכור שטרית. + ונקן החנית בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית לנושאי תכנון חניה.
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הדגרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 (ד) תכנית בעלת השפעה סביבתית. 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 4.4.4 הנחיות מרחביות	+ מסמכי התכנית כוללים נספח מיקרו אקלים, רוחות והצללה, נספח אנרגיה, סקר אקוסיטי ונספח ניהול מי גור. + + +
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמר תכנית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז ביוב 4.6.5	+ 15% מכלל מגרש יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית לצורך תחלול +

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית הכוללת, והוא/ה ועדה מקומית תחיה מוטבכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי טובה וקמנות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - חנויות מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותתם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי כיבוי
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקמנע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א6)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותחיתות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתות כמסומע בסעיף 6) בטופס זה.			
מחגס חוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0533271		30.9.2024
חוקר המערכת חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלת אברחם אזור, עויד	273 877 6-9		29.9.2024

ת.ו. 1242/2021

העמקס
גבי אילנות סולמי - ראש עף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
באות תכמן

41242/2021

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 0021-24	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
5. כתב התחיבות לחתימה על הסכם פינני בינוי עם העירייה בנוסח המקובל בעירייה להקמת יחידת דיור בתחום התכנית.
6. תיאום ואישור מול חח"י/נת"ע לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
7. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
8. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
9. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
10. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית
11. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
12. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחוות דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24'ב' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

זיו לייבו : התכנית מקודמת במשך זמן רב, ונעשו בה שינויים משמעותיים בעקבות התייחסות תושבי השכונה שיוצג כאן. העירייה מצטרפת כמגישת התוכנית היות ויש כמה מגרשים שלא הגיעו לאחוז הסכמה הנדרשים.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית

זיו לייבו : יש להוסיף סעיפים להחלטה

חתימה על כתב התחיבות בנוגע למימוש יחידת הדיור בבעלות העירייה

תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית למסמכי התכנית וטבלאות האיזון.

תיאום ואישור סופי של נספח התנועה על ידי אגף התנועה

בחינת הצוות המקצועי והיחידה האסטרטגי להיבטי תחזוקה

תקני החניה בתוכנית יהיו תקנים מקסימליים.

ראובן לדיאנסקי : דובר על 3 בנינים של 19 קומות ויתר הבניינים 10 קומות. האם זה לפני הקלה או אחרי.

יוני גרוסווסר : אין הקלה.

ראובן לדיאנסקי : אין הקלה זה בסדר. לא נכנסים למן מסגרת שמינאר נגמרות ההקלות ואין היתר בניה

ואין הקלה. אני יודע שזו תבע אבל התבע לא יוצרת הגנה לקראת הוצאת היתר.

אודי כרמלי : על התבע הזו יחול התיקון לחוק שאין הקלה.

ראובן לדיאנסקי : ירדתם 250 כריתות עצים ל-60 כריתת עצים, זה מצוין שאנשים הביעו את עמדותיהם.

אבל אפשר היה בתכנון נכון להגיע להחלטה בהתחלה.

יש מספר שאלות :

יציאה לרח' שטרית, בסמכות מי לאשר או לפתוח את היציאה מקהילת לודג' לשטרית. האם זה מופיע

בתקנון התב"ע?

חורשת האשלים האם יש פגיעה בחורשה? מה הממשק בין קו בנין אחורי של הבנינים לבין החורשה עצמה

וגם לגבי הגינה שמאחורי המרכז המסחרי של הדר יוסף. חבל שלא הכנסתם אותו לקו הכחול.

ליאור שפירא : מה המדיניות של הצוות המקצועי ליציאה לשטרית יש מחשבה שלא מאפשרים יציאה

לנתיבים ראשיים האם זה פוגע בתנועה?

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 0021-24	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

ראובן לדיאנסקי: השאלה אם זה בסמכות עירונית?
מלי פולישוק: במצגת התמונה האחרונה הייתה עם המון ירוק, האם זה באמת ירוק שישאר?
יוני גרוסווסר: זה ירוק קיים היום.
מלי פולישוק: האם 19 קומות קיים בעוד מקומות בשכונה הזו או זה המקום היחיד?
ליאור שפירא: מה יחס ההמרה?
זיו לייבו: לגבי הדרך שיוצאת לבכור שטרית היא מופיעה במסמכי התוכנית. התוכנית פורצת את הדרך בין לודג' לבכור שטרית והופכת אותה לסטטוטורית. תואם עם אגף התנועה.
אודי כרמלי: הועדה היא הגורם המבצע מעצם אישור התבע המשנה את יעוד הדרך ואפשר לבצע זאת, אח"כ יקבעו כמה נתיבים ויוצ"ב.
ראובן לדיאנסקי: זה הכל בסמכות מקומית
אודי כרמלי: כן
יוני גרוסווסר: לגבי חורשת אשלים כל שורת הבניינים הקיימים זהו התחום של התוכנית. היא לא פורצת לחורשת האשלים מלבד המגרש הדרומי ביותר ששם יש הרחבה לכיוון החורשה. היקף המגורים פוחת בכמעט 5 דונם בתוכנית הזו ומרחיבים שטחים חומים וירוקים. כאן היינו צריכים בשביל להכניס גודל של קומת טיפוסית של מגדל לצאת, וזה נעשה (מצגי נקודות אדומות במצגת). במסגרת התשריט יש עצים לשימור ומכניסים זאת תוך שמירה על עצים לשימור במתחם הזה.
ראובן לדיאנסקי: כאשר אתה אומר ששומרים על קו בנין אחורי לכיוון חורשת האשלים אתה מתכוון קו הבניין המקורי ולא לפלישות.
יוני גרוסווסר: לא התייחסנו לפלישות, אנחנו מתייחסים ליעודי קרקע ולמצב הקיים.
ראובן לדיאנסקי: כל מה שהיה בפלישה חוזר לחורשה?
זיו לייבו: כן, בתשריט אתה יכול לראות ביעוד בקווים את הבינוי הקיים שנהרס ובמקומות מגיע בינוי חדש
ראובן לדיאנסקי: כל מה שהיה פלישה חוזר לציבור לתוך החורשה.
זיו לייבו: כן.
תשובה לגבי הבינוי 19 קומות היחיד בשכונה - בדופן הדרומית יש בניינים גבוהים חדשים שעברו התחדשות. בדופן של בכור בן שטרית אני לא חושב שמגיעים ל19 קומות. רח' בני אפרים שלאורכו מייעדים אותו לבינוי יותר גבוה.
מלי פולישוק: בכל האזור הזה אין 19 וזה יהיה חריג באזור הזה.
אורלי אראל: זה בהתאם למתאר במתאר יש 15 + 4 עם הקלה. בכל התוכנית בעיר זה מה שעושים בעיר
יוני גרוסווסר: אפשר לעשות את כל שורת המבנים 15 קומות בלי הקלה ובחרנו לעשות 9 קומות לא 15 ולרכז 3 של 19. גם אם לוקחים את ההנחיות המחמירות של המתאר.
זיו לייבו: יחס ההמרה 2.86.
ראובן לדיאנסקי: זה מאוד גבוה.
ליאור שפירא: במסגרת ההחלטה הקודמת ירדנו ל 2.6 ולכן נצטרך לתקן במסגרת ההחלטה
ראובן לדיאנסקי: או נשאר עם ההחלטה הקודמת.
אודי כרמלי: יש לזכור כי יש כאן המון דירות קטנטנות, ומדיניות התמורות של הועדה שנקבעה אחרי ההחלטה (שדיברה על תמורות של 12 מ' לכל דירה) גם הוסיפה את התמורות המינימליות שדירות לא יפחתו מ60 מ' בתמורות, ולכן נוצר מצב של דירות קצת יותר גדולות ולכן המספר גדל. יחד עם זאת, יש לעדכן את החלטה שהיא תקפה לכל אזורי העיר.
היה דיון בפרה רולינג. החלטה תהיה לא מעבר ל2.86 וצריך לציין זאת.
ליאור שפירא: אני רוצה הצבעה

הצבעה:

החלטה - שינוי עמדת הועדה מיום 22.10.2014 שיחס ההמרה לא יעבור את 2.6 והוא לא יעבור את 2.86
נגד: ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, חן אריאלי
התיקון התקבל.

ליאור שפירא: הצבעה על התוכנית עצמה להפקדה
פה אחד בעד התוכנית.

בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג
7 - 2021-0021	דיון בדיווח תיקון דרפט במסגרת אישור פרוטוקול

- א. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.
- ב. לשנות את ההחלטה שהתקבלה ביום 22.10.2014 בקשר עם יחס ההמרה ליחידות דיור במצב הנכנס אל המצב היוצא בתוכנית זו בלבד כך שיעמוד על 2.86.
- ג. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
16. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
17. חתימה על כתב התחייבות בנוגע למימוש יחידת הדיור בבעלות העירייה
18. תיאום ואישור לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
19. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
20. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
21. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
22. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית למסמכי התכנית וטבלאות האיזון.
23. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
24. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחווות דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח
25. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה על ידי אגף התנועה
26. בחינת הצוות המקצועי והיחידה האסטרטגית להיבטי תחזוקה
27. תקני החניה בתוכנית יהיו תקנים מקסימלים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

זיו לייבו: נבקש תיקון טעות סופר בחוו"ד המחלקה האסטרטגית מאושרת תוספת שטח ביעוד בעניני ציבור של 4900 מ"ר נבקש לתקן 2300 מ"ר.

בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תיקון טעות הסופר במסגרת אישור פרוטוקול 24-019 מס' החלטה 5 מיום 30.10.2024: תיקון בחוו"ד אסטרטגית במקום התוספת בסך 4900 מ"ר להחליף ל2300 מ"ר

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, רועי אלקבץ