מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 21-0017
י"ב אב תשפ"א 21/07/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:24
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, גל דמאיו שרעבי, שלמה מסלאוי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	מסלאוי שלמה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	איל רונן	מ. מח' תכנון מזרח
	אירינה זילברמן	מתכננת תנועה
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	חגית סימן טוב	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 21-0017 מיום 21-07-2021 אושר בישיבה 21-0018 מיום 3-08-2021

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 21-0017
י"ב אב תשפ"א 21/07/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:24
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, גל דמאיו שרעבי, שלמה מסלאוי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0016ב מיום 07/07/2021
.1	1		צ - ויתקין 28 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28
.2	16		מונטיפיורי 7 דיון בדיווח ביטול הפקעה
.3	19		רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש לאחר ביטול הפקעה רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה
.4	21		ביטול תצ"ר ביהודה הלוי 68-70 דיון נוסף
.5	30		תכנית עיצוב "הירקון 33-37" דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.6	45	507-0692897	ויצמן 90-94 דיון בהפקדה
.7	51	507-0965137	ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה
.8	62	507-0584706	בתי באר דיון בדיווח
.9	99	507-0442822	תוצרת הארץ מערב דיון בדיווח (4)- עדכון מסמכי התכנית למתן תוקף
.10	130	507-0599266	מרכז מסחרי ברחוב האוזנר 3-5 דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית

בכבוד רב,

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

מוסד תכנון המוסמך לדון בבקשה: הועדה המקומית תל-אביב – יפו

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונן שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:
בתאריך 21/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6960 חלקה: 7, 36, 37.
כתובת: רחוב ויתקין מס' 28.
בעלים: זסלר יהושע, זסלר אביב אברהם, עציוני ציפורה

פרטי המגרש הציבורי :
חלקה 8 בגוש 6960 ביעוד מגרשים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	- צ - ויתקין 28
21-0017ב' - - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

<u>תרשים סביבה</u>:

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
3,000,000 בש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי מערבי):</u>

- פגיעה בגין הגדלת צפיפות (הגדלת זכויות בנייה) בשיעור של 5%.
- פגיעה בגין הרחבת שימושים בשיעור של 2%.
- פגיעה בגין אובדן פרטיות בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הסרת נוף לים בשיעור של 5%.

<u>מסקנות שמאי הוועדה המקומית:</u>

לא חלה פגיעה בדירות המגורים של התובעים הנמצאות בבניין שברח' ויתקין 28, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

<u>חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר:</u>
<u>זכויות הבניה במצב תכנוני קודם</u>

שמאי התובעים ציין בעמוד 23 בסעיף 6.2.3 בחוות דעתו בנושא זכויות בניה במגרש הציבורי לפי תכנית מס' 58 כדלקמן:

התכנית אינה מגדירה את זכויות הבניה במגרש ציבורי לבניין.

בהתייחס לטענה זו יש לציין כי בתכנית 58 נקבע כי במגרשים המשמשים למטרות ציבוריות אחוזי הבניה יהיו 50% ובמגרשי פינה 60%.

המגרש הציבורי גובל ברובו באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 בו מספר הקומות המותרות הינו 3 קומות. לכן, גם במגרש הציבורי מותרת הקמת 3 קומות. לראיה, באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 מותרת הקמת בניינים ציבוריים ובניינים לאסיפות ציבוריות בני 3 קומות. (ראו החלטת ועדת ערר 5678/14 - גרוס נ' הועדה המקומית תל אביב). ראיה נוספת הינה כי הועדה המקומית נתנה היתרי בניה להקמת מבנים בני 3 - 4 קומות במגרש בציבורי.

לפיכך, סה"כ זכויות הבניה במגרש הינן בשיעור של 180% (60% לקומה למגרש פינתי * 3 קומות) שטח עיקרי, ובנוסף שטחי שרות כפי שנקבעו בהחלטת הועדה המקומית משנת 1996. (שמאי התובעים לא הזכיר החלטה זו בחוות דעתו).

כמו כן, במגרש הציבורי הנדון מאחר והוא מגרש פינתי, אין קו בנין אחורי (אלא רק קו בנין קדמי וצדדי) ולכן אין מגבלה לגבי גובה הבנין במגרש הציבורי כל עוד הוא בן 3 קומות (על קומת עמודים מפולשת) כאמור. אין מגבלה בתכנית לגבי גובה כל קומה בבנין..

בנוסף, לפי החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, הותרה הקמת מבנים ומתקנים על הגג לפי הוראות תכנית "ג", דהיינו בגובה של 4 מ' מרצפת פני הגג.

לפיכך, במצב התכנוני הקודם לא נקבעה מגבלה לגובה הבנין המירבי המותר במגרש הציבורי לפי תכנית 58 כאמור, אלא הותר בנין בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ללא הגבלת גובה, כאשר בקומה העליונה היה ניתן להקים אולם ספורט בגובה של כ-10 מ' ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג, כך שגובה המבנה הכולל במצב קודם הינו דומה (ואף עשוי להיות גבוה יותר) לגובה מבנה בית הספר המתוכנן במצב חדש.

8.1 <u>התייחסות לראש נזק - הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות)</u>

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות).

כאמור לעיל, במצב קודם השטח העיקרי המותר לפי תכנית 58 הינו 180% שטח עיקרי ובמצב חדש לפי תכנית "צ" השטח העיקרי הינו 200% ובנוסף 20% עבור שימושי מסחר ובסה"כ 220%. תוספת שטח של 40% שטח עיקרי (המהווה תוספת של 22.2% לזכויות הבניה הקיימות) אינה משנה את אופי הבינוי בסביבה. שטחי השרות במצב קודם הינם 63% (35% מהשטח העיקרי כמקובל) ובמצב חדש 77% כך שאין הבדל גדול בשטחי השרות בשני מצבי התכנון.

מעבר לכך נציין, כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך.

8.2 **<u>התייחסות לראש נזק - הרחבת השימושים</u>**

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הרחבת השימושים, בין היתר, לשימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן ושימושים מסחריים. שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים.

כבר במצב התכנוני הקודם הותרו במגרש הציבורי לפי תכנית 58 שימושים רבים ומגוונים

הכוללים, בין היתר, שימושים ציבוריים למיניהם, בית חולים, בית מדרש, בית ספר, תערוכה פומבית, בנק ועוד. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק, בית מלון, אכסניה, מסעדה, בית מחסה, תיאטרון, קולנוע ועוד.

עוד יוסף כי גם באזור נכס התובעים הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים רבים וביניהם, בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה ציבורית, בנק, תיאטרון, קולנוע, אולם קונצרטים, אולם למחולות, מקום לאסיפות ציבוריות, בית כנסת, מסגד וכן בניינים מסחריים. לפי רשימת השימושים המותרים, לפי תכנית 58, באזור דירות 1 מותרים שימושים, בין היתר, לחנות מכולת, בית מרקחת, מעבדות בקטריולוגיות, חימיות ופתולוגיות, בנקים ובתי מלון. לפי רשימת השימושים המותרים באזור מסחרי 1 מותרים שימושים נוספים, בין היתר, מסעדות ובתי קפה, חנויות למיניהן, מעבדות תעשיתיות, בתי שעשועים ציבוריים, משאבות בנזין ובתי מלאכה לבגדים וללבנים. כמו כן הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים מסחריים כדוגמת בנק, מסעדה, בית מלון.
כך שכבר במצב התכנוני הקודם, הותרו במגרש הציבורי ובאזור נכס התובעים שימושים מגוונים ורבים. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים מותנים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ומשכך אין לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו [ראו: ערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 14.2.2010)].

לאור כל האמור, יש לדחות את ראש נזק זה.

<u>התייחסות לראש נזק - פגיעה בפרטיות</u>

התובעים לא פירטו ולא הוכיחו את הפגיעה.

מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי כבר במצב קודם לא הייתה קיימת פרטיות לבנין המגורים, וזאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם לפי תכנית 58 הותרה הקמת מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומה מפולשת וללא הגבלת גובה הבנין בתוספת מבנים ומתקנים על הגג בגובה של 4 מ' הפונה לנכס התובעים.

להלן תמונה של מבנה בית הספר הקיים כפי שצולמה מהדירה בקומה העליונה בנכס התובעים ממנה ניתן לראות כי כבר במצב קודם חלונות מבנה בית הספר פנו לנכס התובעים ולא היתה פרטיות:

כמו כן, בדירות המזרחיות והמערביות בבנין, יש רק חלון אחד בדירה הפונה לכיוון המגרש הציבורי ולכן אין כמעט חשיפה למגרש הציבורי.

במצב חדש לפי תכנית עיצוב 4683 גובה הבנין הינו 23 מ', אך ניתן לראות בתכנית העיצוב כי חלונות המבנה הפונים לרח' ויתקין מכוסים בהצללה ובנוסף החלונות באולם הספורט בקומה ג' נמצאים בחלק העליון של האולם שגובהו כ-10 מ' כך שלא ניתן להביט דרכם החוצה. בכך יש שיפור בפרטיות ביחס למצב קודם.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לפרטיות.

8.3 <u>התייחסות לראש נזק - הסתרת נוף לים</u>

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין הסתרת נוף לים. טענה זו נטענה על ידו בעלמא ללא כל פירוט.

התובעים לא פירטו ולא הוכיחו את הפגיעה.

מבלי לגרוע מהאמור, בהתייחס לטענה זו יש לציין כי מבנה בית הספר אינו מסתיר את הנוף לדירות הפונות למערב, וזאת מאחר והוא נמצא מצפון מערב לבנין. הדירות בבנין הפונות לצפון וניתן לצפות מהן באופן חלקי לכיוון צפון-מערב אינן נפגעות, וזאת מאחר ומבנה בית הספר הקיים הינו יותר גבוה מגובה בנין המגורים.

לכן גם במצב קודם היתה הסתרת נוף לים לכיוון צפון מערב.

כמו כן, לאחר ביקור שנערך בדירה בקומה העליונה עולה כי לא נשקף כלל נוף לים, וזאת מאחר וקיימת צמחיה המסתירה את הים כפי שיוצג בתמונה הבאה:

נוף הנשקף מהדירה בקומה העליונה לכיוון צפון-מערב

בהתחשב במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם לפיו היה ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת וללא הגבלת גובה המבנה במגרש הציבורי, לא היה ניתן לצפות מנכס התובעים לנוף כלשהו.

עוד יש לציין, כי שמאי התובעים קבע פגיעה בשווי נכס התובעים בכללותו, ולא הפריד בפגיעה לכאורה בתצפית לנוף לים בין דירות הפונות לכיוון מערב לבין דירות שאינן פונות לכיוון מערב שבהן לא אמורה להיות מחלוקת כי אין פגיעה בתצפית לנוף לים.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לנוף.

8.4 **פוטנציאל קבלת זכויות מכח תמ"א 38**

לטענת שמאי התובעים בחישוב שווי הנכס הנדון, יש להביא בחשבון זכויות בניה פוטנציאליות מכח תמ"א 38.

לטענתנו, בחישוב השווי במצב קודם אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 וזאת מהסיבות הבאות:

- זכויות הבניה מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות והן מותנות בשיקול דעת של הועדה המקומית והועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר. כך נקבע בפסיקה.

-
-
- הוראות תמ"א 38 משתנות מזמן לזמן ולכן קיים סיכוי שהמבנה הבנוי על החלקה יוחרג מתחולתה של תמ"א 38. כמו כן, תקן 413 העוסק בחיזוק המבנים משתנה מידי פעם לדוגמא, בגיליון תיקון מס' 6 של תקן 413 נקבע כי מבנה נמוך קיים הינו מבנה חד קומתי או דו קומתי ששטח הבניה הכולל שלו קטן מ-400 מ"ר הנמצא באזור שבו מקדם התאוצה האופקית (Z) הינו קטן או שווה ל-0.06 (בין היתר באזור תל אביב) ולכן תקן 413 אינו חל עליו. לפיכך, היה קיים סיכוי שהמבנה הבנוי על החלקה יוחרג מהוראות התקן והוא לא יקבל זכויות של תמ"א 38. לכן, גם מסיבה זו יש לראות בזכויות של תמ"א 38 כזכויות שאינן מוקנות.
- בהערכת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אין להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, כולל פוטנציאל מתמ"א 38, וזאת כפי שנקבע בפסיקה (בערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הועדה המקומית חדרה).

לכן, בהתאם לפסיקה מאחר ולא אושרה בקשה להיתר בנכס הנדון בתאריך הקובע, אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38.

<u>אלמנטים משביחים בתכנית "צ"</u>

בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב התכנוני הקודם אשר לא הובאו בחשבון בחוות דעת שמאית התובעים:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם כבענייננו תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי.
- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא, וזאת לעומת המצב התכנוני הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.

בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

<u>חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:</u>

<u>התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- 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 התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור 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**.

- 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**"); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 **מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'**); ערר (ת"א) 9008-08-18 **ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב** (פורסם בנבו, 12.5.20)].
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון **בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת)**.
- **נוכח האמור, יש לאמץ את חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולקבוע כי חוות דעת שמאי התובעים לוקה בפגם מהותי אשר יש בו כדי להביא לפסילתו.**
- **כמו כן, יש לדחות מכל וכל את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על שומות וללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני השומות שהציג שמאי התובעים ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה**.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על שומות אחרות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. על התובע הנטל לתמוך את טענתו לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, ביישום באופן מדויק של מאפייני השומות על המקרקעין הנדונים (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו, 23.8.04).
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 **חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "**עניין אקירוב**").
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים בשומות שהציג בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל השומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינן רלוונטיות למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין**.
- האמור נכון גם לגביי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאי התובעים. שמאי התובעים לא ביצוע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעות הנטענות, דבר,

שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.

- בנוסף, כמפורט בהמשך חוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב התכנוני הקודם הנכון לרבות, בהצגת זכויות הבנייה המותרות במצב התכנוני הקודם וכאשר התבסס על הערכתו זו כאמור. על כן, **יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני הקודם ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעים פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.**
-
- יתרה מכך, ומבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בהמשך חוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת גם בתחשיביו בחוות דעתו ובהערכת שווי נכס התובעים.
- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, **חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, 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 דעת שמאי הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובעים</u>

<u>התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים</u>

<u>שגה שמאי התובעים בהצגת זכויות הבנייה המותרות במצב התכנוני הקודם</u>

- כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת זכויות הבנייה המותרות במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם וכאשר התבסס על הערכתו זו כאמור.
- בין היתר, שגה שמאי התובעים בקביעתו כי תכנית 58 אינה מגדירה זכויות בנייה ביחס למגרש הציבורי (עמ' 23 לחוות דעת שמאי התובעים). יוער כי יחד עם קביעתו השגויה של שמאי התובעים כי תכנית 58 אינה מגדירה זכויות בנייה למגרש הציבורי כאמור, קבע שמאי התובעים כי אחוזי הבנייה במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם הן בשיעור של כ-97%, וגם בכך שגה (שגיאה מתמשכת).
- סעיף 63(ג) לתכנית 58 קובע כי אחוזי הבנייה במגרשים לבניינים המשמשים למטרות ציבוריות הן 50% במגרשים רגילים ו-60% במגרשי פינה (כבענייננו).
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המגרש הציבורי גובל באזור מגורים ובאזור מסחרי בהם מספר הקומות המקסימלי הינו 3 קומות [ראו לעניין זה ערר 5678/14 **רותי גרוס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב** (פורסם בנבו, 2.12.2014) (להלן: "**עניין גרוס**")].
- כעולה מהאמור, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, סה"כ אחוזי הבנייה במגרש הציבורי הינן 180% (שהם 60% כפול 3 קומות) בתוספת שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות כאמור לעיל המהווים כ-35% מהשטח העיקרי (לפי המקובל בבנייני משרדים ו/או ציבוריים ובניינים שאינם למגורים). בהקשר זה יוער כי שמאי התובעים לא הציג ולא הביא בחשבון את ההחלטה האמורה בחוות דעתו ובכך שגה בהצגת המצב התכנוני הקודם לאשורו.

- בנוסף, שגה שמאי התובעים גם כאשר הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם במגרש הציבורי תכסית בשיעור 36% בלבד. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם במגרש הציבורי, התכסית המותרת במגרש הציבורי לשטח עיקרי הינה 60% (לפי תכנית 58).
- כמו כן, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה, במצב התכנוני הקודם במגרש הציבורי בהתאם לתכנית 58 וההחלטה על תוספת שטחי שירות, מותרת הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה המבנה וללא הגבלת גובה קומה ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג.
- **לאור האמור, אך מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני הקודם ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעים פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה**.

<u>טענת הגדלת צפיפות</u>

- **יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).**
- **כאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני הקודם לאשורו והתבסס על מצב תכנוני קודם שגוי, דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו.**
- **כמו כן, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).**
- לא זו אף זו, יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, **הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה** [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 **סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 **עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק** (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אף אם נבחן לגופה את טענת הגדלת הצפיפות (כנטען על ידי התובעים), הרי שכאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המדובר בתוספת זכויות **לא משמעותית, אשר בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעים, כלל אינה משנה את אופי מבני הציבור.**
- **לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת)**.

<u>טענת הרחבת שימושים</u>

- **יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הרחבת השימושים (המוכחשת) לכאורה.**
- **טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).**
- יובהר כי כבר במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ', תכנית 58 התירה שימושים רבים ומגוונים <u>במגרש הציבורי</u> (לרבות שימושים ציבוריים למיניהם) ובין היתר, בית חולים, בית מדרש, בית ספר, תערוכה פומבית ובנק ועוד. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר

כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק, בית מלון, אכסניה, מסעדה, בית מחסה, תיאטרון, קולנוע ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.

- כך גם כבר במצב התכנוני הקודם, כמפורט בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, הותרו באזור נכס התובעים שימושים רבים ומגוונים הכוללים בין היתר, את השימושים המוזכרים לעיל וכן, שימושים רבים נוספים בעל עצימות שימוש גבוהה כגון, בניינים מסחריים, חנות מכולת, בית מרקחת, מעבדות בקטריולוגיות, חימיות ופתולוגיות, בתי קפה, חנויות למיניהן, מעבדות תעשייתיות, בתי שעשועים ציבוריים, משאבות בנזין ובתי מלאכה לבגדים וללבנים.
- זאת ועוד, יובהר כי בהתאם לאמור בסעיף 6.1.7 להוראותיה של תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים **אינם מוקנים אלא מותנים, אינם חלק מהזכויות במועד הקובע וכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149**. היינו, מתוקף היותם שימושים מותנים כאמור, אין לראות בהם כשימושים מוקנים מותרים במועד אישור התכנית. יצוין כי ההליך הינו הליך הכולל פרסום ודיון בהתנגדויות הציבור, ככל שיהיו, ואין וודאות ששימושים אלה יאושרו בסופו של דבר.
- הווי אומר, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 **שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה** (פורסם בנבו, 3.5.2011.
- **לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הרחבת השימושים (המוכחשת) לכאורה.**

פרטיות

- **יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.**
- **בפתח ההתייחסות לטענת הפגיעה בפרטיות, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ'**, יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 **אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "**עניין בלומנטל**").
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מהעובדה כי **כבר במצב התכנוני הקודם לא הייתה פרטיות לנכס התובעים** וזאת, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, מכיוון שכבר במצב התכנוני הקודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה המבנה (ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג כאמור).
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כבר במצב התכנוני הקודם, ניתן להבחין כי חלונות מבנה בית הספר (הבנוי על המגרש הציבורי) פונים לכיוון נכס התובעים.
- יוסף ויובהר כי לדירות המזרחיות והמערביות בנכס התובעים אין כמעט חשיפה למגרש הציבורי מאחר שלדירות הנ"ל ישנו רק חלון אחד הפונה לכיוון המגרש הציבורי.
- כמו כן, כאמור לעיל, כבר במצב התכנוני הקודם הותרו בסביבת נכס התובעים

שימושים רבים ומגוונים בעלי עצימות שימוש גבוהה אשר מקים פוטנציאל סטטוטורי שמטבעו מקים צפי למשוך מבקרים רבים ותנועה מוגברת בסביבת נכס התובעים וכתוצאה מכך לחוסר פרטיות.

- זאת ועוד, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אף אם נבחן את תכנית העיצוב תעא/צ/4683 (1) במצב התכנוני החדש, הרי שאין כל פגיעה בפרטיות ביחס לנכס התובעים אלא ניתן לומר כי ביחס למצב התכנוני הקודם התכנון בתכנית העיצוב דווקא משפר את הפרטיות של נכס התובעים שכן מתכנית העיצוב עולה כי חלונות המבנה הציבורי הפונים לכיוון רחוב ויתקין מכוסים בהצללה. בנוסף, החלונות באולם הספורט בקומה ג' במבנה הציבורי ממוקמים בחלקו העליון של האולם בגובה 10 מ' מרצפת הקומה ומשכך לא ניתן להביט דרכם אל מחוץ למבנה.
- **בהתאם לכל האמור לעיל, הרי שכבר במצב תכנוני קודם, לא נהנה נכס התובעים מפרטיות ולכן לא ניתן לטעון לפגיעה בפרטיות ומבלי לגרוע מהאמור, התובע לא הוכיח את טענתו לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתו זו.**

<u>חסימת נוף לים</u>

- **יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים כי קיימת פגיעה בגין חסימת נוף לים לכאורה.**
- בחוות דעת שמאית התובעים נטען לפגיעה בנוף **בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו,** ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד. יפים בענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, ב**עניין בלומנטל.**
- **<u>לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף לים.</u>**
- **מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף לים.**
- כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מבנה בית הספר במגרש הציבורי אינו מסתיר את הנוף לדירות נכס התובעים הפונות לכיוון מערב שכן, המבנה ממוקם מכיוון צפון מערב לנכס התובעים. כך גם מבנה בית הספר במגרש הציבורי אינו מסתיר את הנוף לדירות נכס התובעים הפונות לכיוון צפון הפונות לכיוון צפון-מערב שכן, מדירות אלו ניתן לצפות לכיוון צפון-מערב רק **<u>באופן חלקי</u>** ובכל מקרה, מבנה בית הספר הקיים שהינו בגובה 27 מ' (אבסולוטי – מגובה פני הים) **<u>גבוה יותר</u>** מגובה מבנה נכס התובעים שהינו בגובה 25 מ' (אבסולוטי – מגובה פני הים). **<u>משכך, כבר במצב התכנוני הקודם כלל לא נהנה נכס התובעים מנוף לים</u>**.
- לא זו אף זו, כמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מביקור שמאי הוועדה המקומית בנכס התובעים עולה **<u>כי אף ממבט לכיוון צפון-מערב מהדירה בקומה העליונה בנכס התובעים כלל לא נשקף נוף לים</u> שכן**, אף מחתך הצפייה לכיוון צפון מערב כאמור (שהינו חתך צפייה **חלקי** כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) קיימת צמחייה גבוהה המסתירה את הנוף לים.
- יוסף שוב כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתחשב בכך שבמצב התכנוני הקודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה המבנה כאמור, הרי שכבר במצב התכנוני הקודם לא ניתן לצפות לנוף כלשהו מנכס התובעים.
- **יובהר כי כבר במצב התכנוני הקודם נכס התובעים כלל לא נהנה מנוף לים.**

- עוד יוסף כי שמאי התובעים לא ביצע הפרדה והבחנה ביחס לטענת הפגיעה בנוף (המוכחשת) בעת הערכתו את שווי הנכס בין דירות נכס התובעים הפונות לכיוון מערב לבין דירות נכס התובעים, שאינן פונות לכיוון מערב, שבהן אין מחלוקת כי אין ולא יכולה להיות פגיעה בנוף לים, ובכך שגה אף לעמדתו המוכחשת.
- יתרה מזו, ההלכה היא כי **אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זו מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין** [ראו בין היתר **עניין ברעלי**; ערר (מרכז) 23/09 **מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות** (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 **נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל** (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 **אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון** (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 **אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 **רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן** (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 **אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון** (פורסם בנבו, 22.10.13); ערר (מרכז) 18-08-9030 **אלבאום איון ויונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון** (פורסם בנבו, 21.2.2019)].
- **לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב חסימת נוף לים (המוכחשת) לכאורה.**

<u>שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכסי התובעים</u>

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור ובנוסף למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, יש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות מכח תכניות שאינן בתוקף ו/או זכויות לא מוקנות ולא וודאיות לרבות, זכויות מכח תמ"א 38, אשר כידוע ובהתאם לדין, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות, שבין היתר, תלויות בשיקול דעת הוועדה המקומית [ראו לעניין זה למשל: ערר (ת"א) 18-11-9504 **ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר 2900/17 **עדה גולדנברג ז"ל נ' הועדה המקומית חדרה**].
- כן, כמפורט בחוות דעת שמאי התובעים, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים בחוות דעת שמאי התובעים אשר לוקחת בחשבון שטח שהוקם ללא היתר כדין, ובענייננו, תוספת השטח בקומה ג' בנכס התובעים (כפורט בחוות דעת שמאי התובעים).
- **מכאן, שבהיעדר היתר בניה כדין למגורים ביחס לשטח זה בנכס התובעים, הרי שלא קמה לבעלי הזכויות במקרקעין זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק** [ראו בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.2.2008)].
- עוד יפים הם דבריו של בית המשפט העליון בע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי**, פ"ד מט(1) 463, 469 (1995) (להלן: "**עניין ברעלי**").
- **אשר על כן ובהתאם לאמור, הרי שאך מטעם זה יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים ביחס לשטח זה.**

<u>נוכח כל האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שהינה תאורטית, איננה מבוססת ושבין היתר לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של</u>

חוות דעת שמאי התובעים (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו, 23.8.04).

קרבה למגרש הציבורי

- יובהר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי היה בייעוד ציבורי שבו הותרו שימושים רבים ומגוונים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, **יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה** (ר' ערר (ת"א) 95007/16 **לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב**(פורסם בנבו, 22.4.2018)), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה שתופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, מבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשר פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- **הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות**.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן 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 היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021 21-0017ב' - - 1	- צ - ויתקין 28 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : מבוקש לדחות את התביעה ברח' ויתקין 28 בגין אישור של תוכנית צ'. נפלו 2 טעויות בגין חוו"ד התובעים, אחת בניתוח דו"ח הזכויות הקודם במצב הקודם וטעות נוספת בגין הערכת שווי הנכסים ברח' ויתקין 28 וכל טענות לראשי הנזק בדבר הסתרת נוף ופרטיות לא גובו בחוו"ד ועל מבוקש לדחות את התביעות.
מלי פולישק : במקרה הזה לקח 540 יום עד שקבלתם את ההחלטה אבל למה 540 יום.
עו"ד אירית יומטוב : תוכנית צ' היא תוכנית מתארית חדשה, שחלה על מגרשים ציבורים שקובעת הוראות רבות. כאשר בחנו את תביעת הפיצויים נדרשו בחינות רבות ביחס לפרשנות התוכנית נדרש מצב תכנוני קודם ונדרשה עבודת פרשנית גדולה לאורכה ורוחבה של התוכנית. נותרו מעט תביעות שצריך לתת בהם הכרעה ומה גם התובעים הגישו את התביעה ממש ביום האחרון.
מלי פולישוק : תמיד זה ביום האחרון
עו"ד אירית יום טוב : נדרשה עבודה עם חקירה ובירור מעמיקים בכל הועדות בכל המסמכים.

בישיבתה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את חוות דעת היועצת המשפטית עו"ד אירית יומטוב וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, שלמה מסלאוי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו

מטרת הבקשה:
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה .
תיקון בהחלטת ועדה להגדרת המגרש והפקעה של 4.60 מ' עד הגדר ולא כפי שאושר.

כתובת:
מונטיפיורי 7

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6920	30	פרטיים	567.00	4.60	דרך מוצעת	השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור.

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
י.ד.ו בע"מ

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים :
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תוכנית 1200. אך בפועל השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור והבמה לרחוב וייסר . בהתאם לתוכנית השימור 2650ב' סעיף 11.1ג', אשר המבנה כלול בה , תבוטל ההפקעה וזכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש, כפי שייקבע בהליך זה.

מצב חוקי :
גבולות המגרש יוגדרו על פי החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול ההפקעה.

חו"ד מה"ע :
ממליץ לאשר את הבקשה לביטול ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 15-0012ב' מיום 08/07/2015 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 15-0012ב' מיום 08/07/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אורלי אראל: תוכנית השימור ביטלה הפקעת דרך בתחום המגרשים בהם בנוי מבנה לשימור, ההפקעה מתבטלת וצריך להגדיר מגרש חדש – ענין טכני לחלוטין.

הועדה מחליטה:
לאשר הגדרת המגרש לפי סעיף 11.1ג' בתוכנית השימור 2650ב' באופן שההפקעה תבוטל וזכויות הבניה של המגרש יחושבו על פי המגרש החדש.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן ושלמה מסלוואי.

דיון נוסף לתיקון שטח ביטול ההפקעה

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	שטח הפקעה בפועל מ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6920	30	פרטיים	567.00	184	4.60 מ'	דרך מוצעת	השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור.

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

שרון טרייגר: מדובר בתיקון של שטח הפקעה. בפרוטוקול הקודם היה רשום 4.60 מ"ר ומדובר בהפקעה של 184 מ"ר ומבטלים את שאר ההפקעה לפי תוכנית השימור סעיף 11.1.
אופירה יוחנן וולק: מה ההבדל בין ההחלטה של 2015 הגדר היתה שם גם אז.
שרון טרייגר: בהחלטה של 2015 היה רשום ששטח ההפקעה הוא 184מ"ר ואנחנו רוצים להפקיע בפועל רק 4.60 מ"ר ולבטל 179.40 מ"ר.
הראלה אברהם אוזן : ההפקעה שתתבצע בפועל היא 4.60 מ"ר ?
שרון טרייגר: הכל מטר רבוע
אורלי אראל: תוכנית השימור קבעה שאם יש בנינים ,שבין הבנין לגדר הם נמצאים בתחום דרך כי היו הרחבות דרך, תוכנית השימור מאפשרת את ביטול ההפקעה ולשם כך צריך להגיע לועדה ולהודיע שבתחום הזה ההפקעה מבוטלת. מדובר בתוכנית דרך ישנה.

שרון טרייגר: אי אפשר לרשום תצ"ר שלא רשום השטח הנכון בו ביטלנו את ההפקעה.
דורון ספיר: איך תרחיבו את כל הדרך ?
אורלי אראל: ברוב המקרים אנחנו מבטלים את רוב ההפקעה אבל נקודתית כאן תוכנית השימור קבעה בתחום הבניינים לשימור לא תהיה הרחבת דרך.
אסף אראל: היה רצון להפקיע דרך גדולה אבל בגלל שרוצים לשמור על החצר לשימור ולא לגעת בה אז מפקיעים רק חלק קטן ושומרים על החצר לשימור אם נפקיע נפגע בחצר.
אופירה יוחנן וולק: אני רוצה לראות את כל התוואי של הרחוב ומה יקרה אם נבטל את ההפקעה.
דורון ספיר: מה המשמעות של ביטול ההפקעה על אי הרחבת הדרך? איך נראית הדרך לפני ההפקעה ואיך תראה אחרי ההפקעה ואם לא מבצעים את ההפקעה איך הדרך תראה .האם יש פחות מדרכה ,פחות שבילי אופניים, מה יש פחות?
מיטל להבי: על מה ויתרנו בהפקעה הזו.
שרון טרייגר: כבר היתה החלטה זה רק תיקון של גודל ההפקעה לא משנים דבר מהחלטה הקודמת.
(מעלים את הGIS)
שרון טרייגר: מראה את מונטיפיורי 7 מראה את ההפקעה, כאן הגדר מבטלים את ההפקעה עד הגדר.
דורון ספיר: תחום ההפקעה הוא התחום האדום? איך זה משפיע על הבניינים ליד?
שרון טרייגר: זה רחוב פינתי
דורון ספיר: זה לא משפיע על הרצף זה רק לטובת המבנה עצמו.

בישיבתה מספר 20-0020ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תיקון בהחלטת ועדה מתאריך 8.7.2015 להגדרת המגרש. ההפקעה הינה בשטח של 4.60 מ"ר עד הגדר.

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

לאחר אישור תת"ג על ידי מפ"י והטמעתו במערכת העירונית נמצא שההפקעה המסומנת נמצאת בתחום הדרך הרשומה ע"ש העירייה ולכן ההפקעה אינה נדרשת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: לאחר אישור תשריט לתיעוד גבולות והטמעתו במערכת הסתבר שהמבנה לשימור שחשבנו שנמצא בתחום ההפקעה ,שרצינו להפקיע בהחלטה מיום 4/11/2020 מצוי כבר בתחום הדרך שרשומה על שם העיריה ועל כן אנחנו מבקשים לבטל את החלטתה בדבר הפקעה של 4.60 מ"ר. המצב היום לאחר אישור התת"ג תחום ההפקעה הפך לחלק מהדרך הרשומה ע"ש העיריה.
אסף הראל: לא ידעתם את זה אחרי שבקשתם להפקיע.
שרון טרייגר : לא, כי מפ"י מאשרת תת"ג אחרי ההפקעה.

בישיבתה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח אישור התת"ג (תשריט לתעוד גבולות) ע"י מפ"י לפיו השטח של 4.6 מ"ר עד הגדר הינו כיום חלק מתחום הדרך הרשומה על שם העירייה.
הוועדה המקומית מבטלת את החלטתה מיום ה4/11/2020.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, שלמה מסלאוי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו

מטרת הבקשה:
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה.

מיקום: רוטשילד 33

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום (במ"ר)	שטח ההפקעה במ"ר לפי תכנית 1881 (במ"ר)	שטח לביטול הפקעה הנדרש בפועל (במ"ר)	שטח חלקה לאחר ביטול חלק מההפקעה (במ"ר)	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6937	42	פרטית	600	71	53	582	דרך מוצעת	השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור ובמה מוגבהת.

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ליאורה שפר, רחל זייגר, מודי דניאל בונה

מצב השטח בפועל:
גוש 6937 חלקה 42.
שטח מגרש רשום – 600 מ"ר.
קיימת הפקעה מתכנית 1881 – 71 מ"ר.

מצב תכנוני קיים :
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תוכנית 1881, אך בפועל השטח תפוס על ידי גדר המבנה לשימור ובמה מוגבהת לרחוב רוטשילד .

רוטשילד 33 הוכרז לשימור במסגרת תוכנית השימור 2650ב . המבנה משלב במקור קומת הקרקע פעילה ומעליה מגורים. בתכנון המקורי קיימת מרפסת מוגבהת מהרחוב, משולב בה גינון ויחד הינם מבואה מקדימה למבנה. המבואות הקדמיות כמרפסות משולבות בהן צמחיה, ועמן הגדרות המקוריות בחזית המבנים לשימור הינם חלק אינטגרלי מערכי הנוף של מרכז העיר, המיטיבים עם הולכי הרגל ברחובות העיר.

מחלקת השימור ממליצה לצמצם את שטח ההפקעה הקדמי, ולשקם את המבנה והחצר הקדמית בהתאם לפרטים המקוריים, לאחר השלמה ואישור תיק התיעוד.

מצב חוקי :
בהתאם לתוכנית השימור 2650ב' סעיף 11.1ג', אשר המבנה כלול בה , תבוטל ההפקעה בחלקה וזכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש, כפי שייקבע בהליך זה.
גבולות המגרש יוגדרו על פי החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול חלק מההפקעה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

ממליצים לאשר את ביטול ההפקעה חלקית (של 53 מ"ר מתוך הפקעה של 71 מ"ר) ולהגדיר את שטח המגרש בהתאם.
רוחב המדרכה הקיים יוותר אחרי ביטול ההפקעה - 3 מטר.
יש לשקם את המבנה והחצר הקדמית בהתאם לפרטים המקוריים, לאחר השלמה ואישור תיק התיעוד.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : רוטשילד 33 - מבנה לשימור מתוכנית השימור בהתאם להוראת סעיף 11.1 בתכנית השימור, רשאים לבטל הפקעה. יש הפקעה מתוכנית 1881 של 71 מ"ר אנחנו מבקשים לבטל הפקעה של 53 מ"ר ולהפקיע 18 מ"ר לשם הרחבת רחוב רוטשילד ולאחר מכן לשחזר את הגדר הקדמית וכל הפריטים המקומיים. מציגה את ההפקעה.

בישיבתה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם לסעיף 11.1ג בתכנית תא/2650ב לאשר את ביטול ההפקעה חלקית (של 53 מ"ר מתוך הפקעה של 71 מ"ר) ולהגדיר את שטח המגרש בהתאם.
רוחב המדרכה אחרי ביטול ההפקעה - 3 מטר.
יש לשקם את המבנה והחצר הקדמית בהתאם לפרטים המקוריים, לאחר השלמה ואישור תיק התיעוד.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, שלמה מסלאוי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך לדון בנושא: הוועדה הקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיקום:

בעלי הקרקע / חלקות:

מספרי החלקות		מ"ר
94		441.71
100		427.39

בעלי הקרקע:
חב' שי ודן דרין בע"מ.ח.פ. 513033928.

תוכן הבקשה: ביטול תצ"ר ברח' יהודה הלוי 70-68, גוש 7103 חלקות 94,100

רקע:
בתיק הבניין היתר בניה מס' 20 מיום 13.4.1958 עבור הקמת בניין אחד בשתי החלקות עם 2 אגפים, 2 חדרי מדרגות ו-2 מבואות, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור סה"כ 20 דירות, באגף הדרומי 8 דירות ובאגף הצפוני 12 דירות. הבניין רשום כבית משותף אחד על שתי החלקות ובו 20 תתי חלקות (בכל חלקה רישום משותף עם החלקה הנוספת).

בשנת 2016 ביקשו בעלי הזכויות לקדם בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 ובפניה אשר נעשתה לשירות המשפטי ביום 24.7.16 התבקש להגיש בקשה להיתר עם מפת מדידה אחת לשתי החלקות אך עם שני תיקי מידע נפרדים עבור כל חלקה. בהתאם למענה אשר ניתן ע"י השירות המשפטי ביום 7.8.16, הובהר כי מאחר ומדובר בבקשה לתוספת על בניין קיים לפי תמ"א 38, ניתן להיענות לבקשה תוך קביעת תנאי תכנוני לביצוע איחוד שתי החלקות למגרש בניה אחד, באופן שיישקף את המצב הקיים.

בהמשך, הוגשה לוועדה המקומית תצ"ר לאישור המסתמך על מדידה שנערכה עבור בעלי המגרשים על ידי מודד מוסמך אשר אישר כי התכנית הוכנה בהתאם לתב"ע 617 וביום 12.12.2016 אישרה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו כי התצ"ר שהוגש בכתובת שבנדון מתאימה לתכנית 617 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.6.1964.

לשם השלמת התמונה יצויין, כי בקשה להיתר מס' 17-0510 אשר עבורה הוכן התצ"ר הוגשה ביום 21.3.17 עבור תוספות ושינויים בבניין הקיים. הבקשה נדחתה בהחלטת ועדה מיום **1.11.17** מנימוקים רבים וערר שהוגש ע"י החברה היזמית מבקשת הבקשה, נמחק לבקשתה ביום 24.2.20.

לאור פניה אשר נעשתה לאחרונה בנוגע לתיק מידע שנמסר בחלקות לעיל, ממנו עלה כי לא ניתן לאשר את איחוד החלקות לאור התנאים המגבילים להכנת תכנית רובע 5 ו-6 (בנוסחם מיום 27.5.18), הסתבר כי אישור הוועדה לפיה התכנית לצרכי רישום מתאימה לתכנית 617, ניתן בטעות ואין התאמה לתכנית.

פרטים:
בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה רשם המקרקעין ירשום על פי בקשת בעל קרקע תשריט הכשר לרישום (תצ"ר, תצהיר לצרכי רישום) הנושא עליו אישור יו"ר הועדה המקומית שאישרה את התשריט , המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הועדה המקומית אישרה את התשריט.

בהתאם לסעיף 142 לחוק התכנון והבניה כל עוד לא נרשם תשריט , רשאית הועדה המקומית לבטלו, להתלותו או לשנותו ובלבד שנתנה לבעל הקרקע או למי שעלול להפגע , הזדמנות להשמיע את טענותיו ; על החלטת הועדה המקומית ישנה זכות ערר בפני ועדת הערר תוך 30 יום מקבלת ההחלטה.

-כאמור, ביום 12/12/2016 נחתם תצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית בשם הועדה המקומית , כאשר בתצ"ר צוין כי הוא תואם את תכנית מס' 617. התצ"ר מאחד את חלקה 94 ששטחה 441.71 מ"ר ואת חלקה 100 ששטחה 427.39 מ"ר לחלקה חדשה בשטח 869.1 מ"ר ולאחרונה הסתבר כי התצ"ר אינו תואם את תכנית 617 שהייתה תקפה ביום אישור התצ"ר.
-התצ"ר הועבר לבדיקת מרכז למיפוי ישראל (מפ"י) ואושרה כ" כשרה לרישום" באוגוסט 2018. נציין כי מפ"י אחראי על בדיקה גיאומטרית וגאודזית (דיוק גבולות החלקה ושטחן), ואינו בודק את התצר מבחינה תכנונית.
- למרות קבלת " כשרה לרישום" התצ"ר לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).
- בתאריך 1.2.21 התקבל ממכתב משמעון ברזני סמנכ"ל קדסטר ממפ"י המודיע על ביטול התצ"ר וזאת בעקבות מכתבו של יו"ר הועדה המקומית מיום 31.1.2021 המבקש להקפיא את התצ"ר ולא לאפשר את רישומו על מנת לאפשר לועדה המקומית לזמן את בעלי הקרקע לדיון לביטול התצ"ר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לבטל את התצ"ר המאחד את חלקות 94 ו- 100 בגוש 7103 לחלקה בשטח של 869 מ"ר מהסיבות הבאות:

1- התצ"ר אינו תואם את תכנית 617 , שהייתה תקפה בעת אישורו ,
2- התצ"ר אינו תואם לתנאים המגבילים החלים על רובע 5-6 הקובעים כי לא יותר איחוד חלקות שגודלם המשותף עולה על 700 מ"ר.
3- מאחר והאיחוד מביא להגדלת זכויות הבניה המותרים בהתאם לתכנית מ' (לפי מגרש גדול ל- 168%, והגדלת מספר הקומות המותרות ל 5 מעל קומת עמודים. בעוד שלפני האיחוד ניתן היה לבנות 154% (בקיר משותף) ו- 4 קומות מעל קומת עמודים) יש צורך בהכנת תכנית, ואולם בתאם למדיניות הוועדה המקומית ומה"ע לא יומלץ על קידום תכנית נקודתית שאי בה תועלת משמעותית ציבורית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:

אדי אביטן: ביטול תצ"ר יהודה הלוי 70-68 מגרש שבנוי עליו היום בניין בקיר משותף. למגרשים האלה אושר בזמנו תצ"ר שאינו תואם תב"ע. איחוד כזה המגדיל זכויות ניתן רק לעשות בתכנית. מבקשים לבטל את התצ"ר שאושר בטעות.
אדי מקריא סעיף מתוך המצגת:
"בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה רשם המקרקעין ירשום על פי בקשת בעל קרקע תשריט הכשר לרישום (תצ"ר) הנושא עליו אישור יו"ר הועדה המקומית שאישרה את התשריט , המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הועדה המקומית אישרה את התשריט".

כאמור, האיחוד נעשה בהליך תצ"ר אל אף שאינו תואם . אלא . ולפיכך אנו מבקשים לבטלו ו.

עו"ד מורן גור : אנחנו נחלק לכם חוברת מסודרת עם נספחים. אנחנו באי כוח גם של התצ"ר. נסביר מדוע לא נפלה כל שגגה אין שום טעות שמצדיקה את ביטול התצ"ר. שנית נתמקד ברכיב ההסתמכות שקבל ביטוי בבימ"ש העליון ואמצו את עמדתו של כב' השופט אורנשטיין לעניין שכון ובינוי. נתמקד ברציונל מדוע כן לאשר את התצ"ר על מתכונתו ולהמשיך את התהליך שהתחיל ב2016 לפני מפ"י והסדרות ברישום בטאבו. אנחנו בתהליך שהחל לפני 10 שנים בבניינים יהודה הלוי 70-68 בנין שהוקם כבנין תכנוני אחד המקורי בהיתר הבניה המקורי מופיע בעמ' 30 לחוברת שלנו, גם בהיתר שהנפקתם התייחסתם למגרש כחלקה תכנונית אחת. המגרש מונה 20 בעלי זכויות כאשר גם בנסח הטאבו ומדובר על מגרש שהוא מגרש אחד. תשריט הבית המשותף חולש על 2 החלקות ומבחינת כל האלמנטים ואתם התניתם את איחוד החלקות וההגדרה של הפרשה לצורכי הציבור מתוקף ת.א 617 מסומן עמ' 44 לחוברת . כאשר מסתכלים על כל המכלולים הללו אין ספק שאין סיבה אמיתית לבטל את התצ"ר ויש לאפשר אותה ע"מ שנוכל להמשיך בהליך התכנון. כל חלופה אחרת יוצרת נזק בלתי סביר אתם חייבים לבחון את האלמנטים כפי שאומצו ע"י כב' השופט אורנשטיין לעניין רכיב ההסתמכות. אנחנו בתהליך הזה כבר 5 שנים וזה הליך משותף איתכם לחלוטין עם חוזה מחייב לרבות כתב התחייבות מבעלי הזכויות אליכם עם ערובה רלוונטית והוא מופיע בחוברת שמסרתי לכם. כתב התחייבות עמ' 21 ואתם כועדה חייבת לקחת זאת בחשיבות גבוהה. אתם מסתמכים על החלקות האחרות. יש לנו חלקה מצפון ששטחה כבר היום מעל 800 מ"ר לאחר הפרשה לצורכי ציבור. החלקה מדרום היא 770 מ"ר. אנחנו 2 חלקות כ440 מ"ר הרי שהן בתשריט הבית המשותף הן בנסח הטאבו הן בהיתר הבניה המקורי ומבחינה כל קונסטלציה אפשרית אנחנו מסתכלים כמקשה תכנונית אחת ובוודאי כמקשה קניינית. נתנו ביטוי להיבט המובהק שמדובר על מגרש תכנוני אחד במסגרת התצ"ר. כאשר אנחנו מתחקים על כל ההתנהלות של הועדה המקומית היא ידעה שמדובר באיחוד 2 חלקות. אם היתה כאן טעות הרי שלא יכול להיות שאם יש טעות ישר מבטלים את התצ"ר , יש לבדוק את ההשלכות של אותה טעות. האם מדובר בטעות טכנית או טעות בשיקול דעת הדבר הזה קבל ביטוי גם בהחלטות, פסק דין מדינת ישראל נ' שאול ואליהו ברגר, שיש לבדוק את אינטרס הפרט בסופיות ההחלטה המינהלית, אלו דברים שהם קריטים. בוודאי שיש את הסמכות ואנחנו לא חושבים שמסתכלים על כל התחרישים לבוא ולטעון שיש מקום לבטל התצ"ר. זה הליך של התחדשות עירונית. אלמלא לא התחלנו את הליך התצ"ר קודם עובר ל2016 ברור שהיינו במקום אחר. יש כאן תושבים שהסתמכו על שיתוף הפעולה המלא של העיריה והם נמצאים כאן ואנחנו מבקשים שתתירו את התצ"ר על מתכונתה. גם אם היתה טעות צריך לבחון זאת במשקפים מינהלים ע"פ פס"ד ברגר. כמו כן עומדת עתירה מינהלית על הסוגיה הזו על עצם הסמכות לבוא להורות על ההקפאה מבלי לשמוע אותנו לפני כן. הדברים הללו המחלקה המשפטית יודעת אותם.

אסף הראל : תחדד במילים פשוטות להסביר את הטעון המרכזי, כי אתה צולל מהר ואי אפשר לעקוב.

ליאור שפירא : איחוד מגדיל זכויות.

עו"ד מורן גור : איתמר יסביר .

היזם איתמר בן שלום : ב2018 הוצאתם על רובע 5 78-77 כאשר בתיקון שלו 3 שנים אחרי זה, העיריה אומרת אנחנו לא מאשרים לאחד 2 מגרשים שסכום המגרשים עולה על 700מ"ר. זו תקנה שהוצאתם לפני 3 שנים. חוץ מהתקנה הזו, 78-77 מאפשר להגיש על מגרשים פחות מ500 מ"ר לבנות בנינים חדשים בהריסה ובניה עד 5 וחצי קומות, מעל 500 מ"ר 6 וחצי קומות עם כל הרצון של האנשים שכבר 10 שנים בתהליך. בהתחלה התחלנו איתם בחיזוק הבניין ב2012 ואחרי 3 שנים אחרי שהבנו שאפשר להרוס ולבנות 6.5 קומות על אף העובדה שהבניין בנוי על 4 קומות יהיה לנו מספיק כלכלי להרוס ולתת להם את הדירות החדשות שוב שהם לא מקבלים מטר נוסף הדירות לא מורחבות והתחלנו ב2016 את התהליך כדי לאחד 2 חלקות. דרך אגב היום החלקות הם מעל 500 מ"ר ואפשר לקבל 6.5 קומות אבל אחרי שעושים להם הפקעה הן יורדות מ500 מ"ר. התחלנו את התהליך מול העיריה וקבלנו את האישורים מהעיריה לאחד. אחרי שמאחדים את החלקות הן מעל 1000 מ"ר ויש משהו כמו 200 מ"ר הפקעה לצורכי הגישה נשאר 800 מ"ר ומשהו כלומר מעל 500 מ"ר ומאפשר ליזם לבנות 6.5 קומות ומאפשר את כלכליות הפרויקט.
בשלב מסוים נתנו לכם להבין שזה ממוסמך בשלב הזה ובשלב מסוים העיריה שינתה את עמדתה זו הטענה.

הראלה אברהם אוזן : מי אתה?

איתמר בן שלום : אני היזם.

הראלה אברהם אוזן : ואדריכל דן דרין עבד מטעמך?

איתמר בן שלום : כן הוא התחיל את התהליך ב2012. וכל התהליך בין תמ"א לחיזוק לתמ"א לפינוי והעיריה אמרה לנו שאנחנו צריכים לאחד את החלקות בשביל לייצר בנין . כלומר יש פה 2 חלקות שברמה הרעיונית הם 2 חלקות בלי סיבה. רואים מגרש אחד שיושב על 2 חלקות זה המבט התכנוני. אם מסתכלים על ההיבט הקניני והולכים על תשריט בית משותף הבנין בנוי כבנין אחד. בנו אותו על 2 חלקות כבנין אחד שלא כמו שאתם מכירים 2 בנינים בקו צמוד. מה היתה הכוונה של העיריה שאמרה ב2018 שאנחנו לא רוצים שיאחדו חלקות ויעשו בנינים גדולים? היא רצתה שישארו בנינים קטנים עם מרווחים ביניהם. פה, במקרה הזה אי אפשר לעשות כי זה בנין אחד שיושב גם ככה על כל החלקה. ההחלטה של העיריה היתה אי שם ב2018 ואנחנו התחלנו את התהליך ב2016. אפשר להסתכל על הבניין לצדנו (מציג במפה) ורואים

במסמכים שהעיריה אישרה לו איחוד 2 חלקות נכון בתב"ע אבל אם מבינים בסוף מה המהות של איחוד החלקות הם לא היו בנין אחד שיושב על שתי חלקות.
אסף הראל : אבל אומרים לכם שאם תלכו בתב"ע אז תוכלו לקבל אישור.
איתמר בן שלום : נכון. אבל ב2016 חתמו לנו על תצ"ר לאיחוד חלקות עכשיו אתה צודק אחרי 5 שנים העיריה אומר טעינו. מבקשים מאיתנו ללכת לטיול לעשות תב"ע ובזמן הקרוב התמ"א עומדת לפקוע עוד מעט. כלומר אותו טיול ימנע מכולנו להשלים את הפרויקט שאנחנו עומלים עליו כבר 10 שנים.
אסף הראל : אם הולכים לתב"ע אז התמא 38 הוא רלוונטי?
איתמר בן שלום : יש ענין מיסויי כי מה שהתמ"א מאפשרת לנו הוא לעשות עסקת קומבינציה ביננו לבין הדיירים מפטור ממס שבח ומע"מ שירותי בניה. על ההסתמכות הזו שיהיה תמ"א ויהיה מגרש יתאם תכנוני למה שאתם רוצים ברובע 5 אנחנו פועלים כבר 5 שנים. אני שומע את העיריה שמדברים על תמ"א 38 ועל החסרונות שיש לתוכנית הזו כי בא מישהו ברמה המדינית ואמר אנחנו רוצים על כל המדינה 2.5 קומות או 3.5 קומות וכך אי אפשר לקבל החלטה. ובמקרה הפרטי אתם בעיריה יודעים מה יותר טוב מכולם. נתת לרובע 5 החלטה כללית על כך שאי אפשר לאחד חלקות, אבל אם תסתכלו על המקרה הספציפי שעכשיו על שולחנכם ותראו שהבניין בנוי כבנין אחד. תראו שפה יהיה בנין של 6.5 קומות ופה גם יהיה בנין של 6.5 קומות בין צומת לצומת, אז תבינו שגם פה אין בעיה תכנוני ותרצו גם בנין של 6.5 קומות
אסף הראל : גם הפינתי יהיה 6.5 קומות?
איתמר בן שלום : כן הוא יהיה מעל 500 מ"ר . מה ה78-77 אומר שמעל 500 קומות 6.5 קומות מתחת ל500 מ"ר 5.5 קומות. איפה אנחנו נמצאים 1.026 דונם 26 שאם מחלקים ל2 500 מ"ר ואם מורדים הפקעה הוא פיספס מתחת ל500 מ"ר ואז הלך הפרויקט וכולם מבינים איפה העיקר איפה הטפל. עוד נקודה אחת, בכנס האחרון היזמים אמרו זה לא הגיוני שרצים שנים מוציאים מיליונים ומשנים את החוקים תוך כדי תנועה. אודי אמר ההיפך אם אנחנו רואים שתהליך התחיל לפני מדיניות שאנחנו התווינו אנחנו דואגים לראות מה היתה המדיניות שהתהליך התחיל ולזרום עם היזמים והתושבים, כל עוד זה לא פוגע בתושבים ואם זה לא פוגע בתושבים. ואם תבחנו במקרה הזה לפי האמות המידה שאמר אודי אין לי ספק שאתם תסכימו שיש פה אופציה ל5.5 קומות.
אסף הראל : כמה שנים לוקח לעשות תוספות ותמ"א אנשים זזים מהר בעיר הזו.
איתמר בן שלום : אני מבין את השיקול שלא לאחד מגרשים קטנים בגלל שאתם רוצים שיהיו מרווחים בין הבנינים אני בעד זה אבל במקרה הזה תסתכלו על החומר ותגיעו למסקנה אחרת. מה שחשוב שאנחנו יצאנו לתהליך לפני שהחלטתם את ההחלטה הזו ובתב"עות קודם אין מניעה לאחד חלקות. עד 2016 אין מניעה לאחד חלקות.
הראלה אברהם אוזן : הגשתם תשריט שחתום על ידי מודד מטעמכם שמאחד את 2 החלקות. בתשריט שהגשתם כתוב שתיאור החלקות תואם את תוכנית 617 זה לא המצב. תתייחס בבקשה.
איתמר בן שלום : אני חושב שזה כן המצב. תוכנית 617 מגדירה הפקעה וגם בתשריט זה מראה שלוקחים 2 חלקות ומאחדים אותם בנוסף לתשריט. יש מכתב שמפרט שיש איחוד שהעיריה חתומה עליה.
הראלה אברהם אוזן : הענין שאתם נתתם מידע לא נכון ואנחנו טעינו, אנחנו לא אומרים שלא עשינו טעות אבל תענה על השאלה. אם אנחנו פותחים את התשריט של 617 בתשריט לא רואים חלקה אחת אלא אתה רואה שתי חלקות . לכן אני שואלת : איך בא מודד וחותם על תשריט ואומר שזה תואם את התשריט כשזה לא תואם את התשריט.
דרור בן נתן : אני ערכתי את התצ"ר. לא מצאתי שום סתירה בין התוכנית שערכתי לבין התב"ע. להבנתי לא מופיע בשום מקום שלא ניתן לאחד אם הבעלויות הם אותם בעלויות. אי שום מניעה לעשות זאת. וככה עשינו ולא היתה בעיה בזה. 30 שנה אני עורך תצ"רים מעולם לא נתקלתי שאחרי שזה עובר הכשרה לרישום ומה שנשאר זה הרישום בטאבו להחזיר את הגלגל לאחור אני לא ראיתי זאת 30 שנה.
הראלה אברהם אוזן : שאתה עושה מפה לצורכי רישום. לפי החוק המפה צריכה להתאים למצב התכנוני. המצב התכנוני אלו התוכניות שחלות. אתה רוצה לומר שאם פותחים את התוכנית 617 אנחנו רואים חלקה אחת וזה מה שכתוב במפת מדידה שאתה חתום עליה. בתוכנית 617 אם אתה רואה 2 חלקות אז איך אתה מראה לנו מפת מדידה ואתה אומר שמפת המדידה תואמת את התוכנית הזו.
אסביר לטובת חברי הועדה - זו מפת מדידה לצורכי רישום והיא משקפת את המצב התכנוני המאושר היא לא יוצרת מצב חדש. בשביל ליצור מצב חדש אתה מכין תוכנית לאיחוד חלקות. שאתה חותם על תצ"ר אתה חותם על מפה שמשקפת את המצב התכנוני התקף.
דרור בן נתן : במקרה הזה מותר לאחד גם אם זה מופיע כ2 חלקות. בתב"ע אם אין הנחיה מפורשת בתב"ע שאין לאחד ככה אני מבין וכך עשיתי במשך כל שנותיי כמודד.
זה שיש פה שתי חלקות זה נכון אבל לא מופיע בשום מקום שלא ניתן לאחד אותם.
הראלה אברהם אוזן : בפרק ד לחוק התכנון והבניה שאומר שאם יש לך בתוכנית 2 חלקות ואתה רוצה לאחד לחלקה אחת. יש לך בתכנית פרצלציה של 2 חלקות. אתה יכול לעשות זאת ע"י כך שאתה מגיש את המפה לועדה ועושה פרסום לפי סעיף 149 לחוק והועדה שוקלת ודנה ומקבלת החלטה. פה התשריט לא הוגש לועדה כי המצג שהוצג לה מלכתחילה היה שהתצ"ר שהכנת תואם את התוכנית מה שזה למעשה לא המצב.

עו"ד מורן גור : אני מפנה אתכם לעמ' 12 חתומה על המסמך הילה קמפוס העוזרת של היועמ"ש כותבת בסעיף 3 "שניתן בנסיבות לענות על בקשתנו ולהגיש מפה טופוגרפית אחת, תיק מיידע אחד לשתי החלקות. תוך קביעת תנאי תכנוני אשר יחייב ביצוע 2 החלקות למגרש בבניה אחת באופן שישקף את המצב התכנוני הקיים בפועל". כמו שהפניתי אתכם מקודם - נסח הטאבו ,היתר הבניה, תשריט כולם מדברים על חלקה תכנונית אחת על מגרש אחד שהוא 1.025 דונם אז טרם הפרשה לצורכי ציבור, יש להסתכל על הכל כמכלול אחד. אי אפשר להגיד שאנחנו רואים את ת.א 617 יש לנו 2 חלקות ומתעלמים מכל המצב התכנוני שגם ההיתר הבניה שהונפק במקור בשלהי שנות ה-50 הסתמך על העובדה שדובר על מקשה שהיא מגרש אחד לכל דבר וענין. אנחנו לא סותרים כהוא זה את ת.א.617 חשוב להדגיש זאת, אם מישהו לא הבין שאנחנו לא בסתירה, אמרנו תפתחו נסח טאבו ותראו את התשריטים ויראו שאנחנו מגרש שהוא אחד, לכן אין כאן סתירה. הראלה אומרת שהוטעתם, אף אחד לא הטעה ולא הוצג מצג שווא הועדה באוגוסט 2016 בסעיף 3 אומרת שנחייב אתכם לבצע איחוד חלקות באופן שישקף את המצב התכנוני בפועל. מהו המצב התכנוני הקיים בפועל אותו כנ"ל שנאמר מקודם התשריט, הנסח ,ההיתר אי אפשר להתעלם מהם. לכן אני לא מרוויח כלום ואין שום ערך מוסף באיחוד בסה"כ מציגים את המצב האמיתי בשטח. הואיל ודן היה יו"ר הועדה הרבה מאד שנים ואיתו יש גם דורון ספיר צירפנו לכם את הסוגיה של ניגוד עניינים ומה קורה ששני חברים באותה ועדה יושבים ביחד ועכשיו אחד מהם מציג טענות. הראלה שאלה מתי דן דרין נכנס לתמונה והוא נכנס לתמונה ובאורך פלא הורו על ביטול התצ"ר יש תחושה לא נוחה.

הראלה אברהם אוזן : האם אתם מבקשים שיו"ר הועדה דורון ספיר לא השתתף?

עו"ד מורן גור : כן.

דורון ספיר : מאיזה נימוק?

ליאור שפירא : כי היית בועדה עם דן דרין ופתאום שדן דרין העלה את זה בועדה התצ"ר פתאום נעלם. הראלה אני מרגיש שאנחנו לא דנים במהות התכנונית אלה במהות של הסתמכות ודברים מהסוג הזה ולא בטוח עד כמה זה תפקידה של הועדה.

דורון ספיר : עו"ד גור העלה סוגיה של ניגוד עניינים. שאלה לדן עד מתי היית יו"ר הועדה?

דן דרין : הייתי יו"ר הועדה עד 1998 ואחרי היה מיכאל רועה.

דורון ספיר: האם עברו 10 שנים מאז שכיהנת כיו"ר

דן דרין : כן

דורון ספיר : לא ברורה הטענה הרי עברו 10 שנים איך יש כאן ניגוד עניינים.

דן דרין: הוא ניסה להגיד שעבדנו יחד באותו תקופה.

דורון ספיר : (פונה לעו"ד מורן גור) כלומר אתה טוען שאני לא יכול לדון בכל בקשה שהוגשה ע"י אדריכל שהיה כאן מה"ע או אדריכל או היה יו"ר הועדה?

עו"ד מורן גור : הנושא צריך לעלות כטענה מקדמית פירטנו אותה בחוברת יש החלטה בנושא הזה. אתם בסופו של דבר יושבים גם כועדה שיפוטית במסגרת טענת ההסתמכות אי אפשר לנתק את עצמנו ולדון בסוגיה התכנונית במיוחד בנסיבות הללו ובמיוחד שחוזרים מטעות ומופעל כאן שיקול דעת רגיש. לכן אין סוגיה של התיישנות שאם עברו 20 שנה זה לא רלוונטי . כשמסתכלים על העובדות פתאום נשלחה הודעה למפ"י להקפיא הכל מפאת העובדה שאתם רוצים לבטל את התצ"ר ולכן העלנו את זה.

דורון ספיר : הבנתי. היועמ"ש האם יש עילה לביטול השתתפותי בדיון.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו כרגע נמשיך את דיון בהרכב הזה ושנתכנס לדיון פנימי נדון בנושא.

דן דרין : אני ניהלתי את הדיון עם מריאנה על איחוד החלקות לאחר שקבלתי את המכתב מהיועמ"ש מחגית והיא נתנה לי את כל ההוראות מה לעשות וביצעתי אותם. היא אמרה שהיא לא הולכת לועדה כי הועדה זה אתה ואישרה את איחוד החלקות והפכו לחלקה 150 ואין צורך להטריח את החלקה ואם אישרו שם אז אין סיבה שלא יאשרו פה. אפשר להזמין את מריאנה אבל זו היתה הנחיה של מריאנה. לכן זה לא בא לועדה אם היינו בזמנו נדרשים להגיע לועדה לא היתה לנו בעיה להגיע לועדה כמו שהחלקה שלידנו. ד.א. ההיתר בניה שבחלקה שלידנו ניתן לכל מגרש בנפרד כי לא בוצעה הפקעה. רק אחרי שהיה ההיתר בניה איחדו את החלקות. הראלה אני זוכר ששרי אורן אמרה בדיון על טענה מישהו הביא תיק מידע בועדה אמרו יש טעות במיידע אז שרי אורן אמרה "אם הוועדה או מינהל הנדסה טעה הוא צריך לשאת בתוצאות של הטעות. את אומרת שיש טעות.

ליאור שפירא : היא אומרת הועדה הוטעה.

דן דרין : אני פעלתי לפי הוראות ממריאנה, מה היתה לי בעיה לגשת לועדה? אלא שהיא אמרה שלא צריך. אם עשיתי את כל הדרך הלכתי לבנק הבאתי ערבות בנקאית מוחזקת כבר 6 שנים. הערת אזהרה על אחת הדירות של הבעלים 6 שנים מה היתה הבעיה לגשת אז לועדה?

הראלה אברהם אוזן : בתשריט עם סטיה לפי פרק ד', היתה בעיה כי בגלל שהחלקות אחרי הפקעה קטנות מ500 מ"ר המשמעות של איחוד חלקות בתשריט זה תוספת זכויות בניה לפי מ'. אז כן היתה בעיה ולכן הייתם צריכים לעשות תוכנית מלכתחילה בכל מקרה.

דן דרין : ההנחיה שקבלתי מחגית זה לאחד את החלקות לא קבלתי הנחיה לעשות תוכנית.

הראלה אברהם אוזן : מחגית או ממריאנה?

דן דרין : אני פעלתי לפי מה שהנחו אותי לא עשיתי שום דבר אחר. כלומר אם היתה הטעיה היא באה מכם.

הראלה אברהם אוזן : פעם אתה אומר מריאנה ופעם מחגית.
דן דרין : המכתב מחגית.
הראלה אברהם אוזן : כי המכתבים מחגית הם מ2019 היתה תכתובת שהיא אומרת שצריך להביא את זה לביטול ומ2019 ידעתם את זה.
דן דרין : ומאז לא הבאתם.
הראלה אברהם אוזן : אתה צודק כנראה לא הבאנו בגלל טעות אצלנו.
דן דרין : אבל זה עוד פעם טעות אצלכם ולא אצלנו.
הראלה אברהם אוזן : אתם כבר ב2019 קבלתם בכתובים שני מכתבים מהיעוץ המשפטי שאומרים שהתשריט הזה לא תואם את 617 והוא יובא לביטול.
דן דרין : זה היה כבר במפ"י, זה היה כבר אחרי שדורון ספיר חתם על זה אל תתעלמו מהעובדה שיש חתימה של דורון ספיר על האיחוד חלקות, יו"ר הועדה, זה מסמך רישמי.
דורון ספיר : זה איחוד חלקות שאתם הגשתם? החתימה של האיחוד חלקות היתה ביוזמה שלך?
דן דרין : לא חגית הנחתה אותי .
דורון ספיר : אתה הגשת את זה ואולי היה לך ניגוד עניינים וזה פסול בהמשך למה שעו"ד אמר. (פונה לעו"ד) יכול להיות שהחתימה היא מאויינת והיא פסולה כי אסור היה לי לחתום בגלל ניגוד עניינים אולי נפתור את כל העניין הזה.
עו"ד מורן גור : אני מפנה את אדוני לעמ' ..
דורון ספיר : מה שהפנת לא מופיע שום דבר לגבי ניגוד העניינים של היכרות יו"ר ועדה קודם אולי יש היכרות אישית בין שני האנשים האלה לא מפורט שם שום דבר. פעם הבאה יש להביא את החומר לפני הזמן.
עו"ד מורן גור : ראשית זו הטענה המקדמית שלנו. אני לא חושב שהיתה לך הסמכות להוציא את ההודעה למפ"י וכתבתי את זה ואדוני ראה זאת בעתירה. אני מבין מכם שכל חברי הועדה התכנסות כאן על בסיס נתון לא נכון. מדוע הוא לא נכון הועדה המקומית לא הוטעתה. אנחנו מציגים לכם בשרשרת כרונולוגית סדורה כי ידעתם שמדובר לאורך הדרך ב2 חלקות. נכון שעובדתי מדובר על חלקה אחת כי נתתם היתר בניה ב58 על מגרש אחד עם זכויות כאילו זו חלקה אחת. הטענה המרכזית שאילו הוטעיתם אני יכול להבין את הרציונאל לביטול התצ"ר אבל לא הוטעתם. העמדה שלכם כרגע היתה טעות אולי שנפלה בדרך למרות כל האישורים שניתנו הן ע"י המחלקה משפטית, כן ידוע שמדובר על שתי חלקות ובשגיאה שאתם סבורים שאם נאחד נקבל זכויות בניה זו הטענה. ברור לכולם שיש פה תוכנית בקנה יש הגבלות 78-77, לו תאושר התוכנית תאפשר זכויות בניה ישולמו היטלי השבחה על חלקה אחת. אך אי אפשר לבוא ולהגיד שהוטעתם.
אסף הראל : הטענה ברורה אנחנו חוזרים על עצמנו.
אביהו ברגמן : אני בעל זכויות ותושב העיר אני מדבר בשם הדיירים, אני מדבר מדם ליבי. מדובר על בנין ישן שמתפורר ולא מתפקד ואנחנו 6 שנים בתהליך. 11 שנים מאז שיצאנו וקרוב ל6 שנים מאז שמדברים על איחוד החלקות. אני באופן אישי ראיתי מסמכים שהאיחוד חלקות מאושר אני הייתי בנציגות של הדיירים וראיתי מסמך. יותר מזה פנה אלי היזם ואמר שצריך להגיש הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א על החלקה. ובקשתי לראות את המסמכים ויש הסכם בין עיריית ת"א שמאשרת שיהיה תחת הערת אזהרה על שם הדירה שלי לטובת עיריית ת"א לצורך איחוד החלקות. 6 שנים לא יכולתי לעשות שום דיספוזיציה בדירה לא שרציתי אבל לא יכולתי לעשות וזאת על סמך מסמכים שעו"ד הראו ויראו לכם אני באופן אישי ראיתי והסכמתי. מדובר בבית ישן שלא בוצעו בו שיפוצים הביוב עולה. אנחנו לא מקבלים שום שטח נוסף כדיירים וחשוב לנו שיהיה לנו ממ"ד וחיזוק לבנין ומעליות ודיירים שנפטרים שלא יכולים לצאת מהדירות אני מדבר מדם ליבי. יש כאן נציגי ציבורי שצריכים להקשיב לדיירים אני מצפה תקשיבו למה שאנחנו מבקשים. אנחנו תושבים ואתם צריכים לעבוד עבורנו ולא נגדנו. כל מיני טיעונים קטנים ואחרים ולא מדובר על מתן זכויות.
ליאור שפירא : איזה דיספוזיציה לא יכולת לעשות.
אביהו ברגמן : ברגע שיש הערת אזהרה על הדירה שלי אני לא יכול למכור אותה. ככה נאמר לי
ליאור שפירא : באיזה דירה אתה גר?
אביהו ברגמן : ביהודה לוי 70 דירה 7 .כרגע אני לא גר בדירה אישתי לא מוכנה לגור בה כי הדירה מתפוררת.
דורון ספיר : למה הדירה מתפוררת 50 שנה? למה לא בצעתם את השיפוצים?
אביהו ברגמן : לא בצענו את השיפוצים שרצינו לעשות כי אמרו שיהיה תמ"א .
דורון ספיר : ומה היה לפני התמ"א? למה לא שיפצו את הבנין לפני התמ"א?
אביהו ברגמן : כי אף אחד לא רצה להשקיע כי אמרו שעוד מעט יהרסו את הבנין.
דורון ספיר : ועכשיו אתם רוצים שהעיריה תשלם על כך ?
אביהו ברגמן : הבנין יושב על קרעיי תרנגולת ברגע שהיו צריכים להרוס או לחזק אותו הדבר היה אחרת.
ליאור שפירא: אני לא יודע מה הועדה תחליט אבל עיריית ת"א יצאה עם פרויקט לשיפוץ בתים עם הלוואות נוחות.

אביהו ברגמן : מדובר בפועל בבנין משותף אחד 70-68 הוא בנין אחד, יש לנו נציגות דיירים אחת היתר בניה אחד, זה שכתוב 2 חלקות אלו פלפולים משפטיים שאיני מבין בהם כאשר העיריה נתנה מסמך שסביב זה נתתי את הסכמתי לתת הערת אזהרה, אני מבקש מכם כנציגי ציבור לאפשר את המשך התהליך אנחנו רוצים להתקדם בתהליך הזה בגלל זה ולקבל את דירות אחרות ולאפשר חיים סבירים.
אסף הראל : אנחנו מייצגים את כלל הציבור בבנין בשכונה ובעיר. נגיד שהולכים להליך של תב"ע ויהיו בזה תועלות ציבוריות איזה תועלות נקבל בתב"ע שהוא לא יקבל בתוכנית הזו.
ליאור שפירא : האם יש לנו תקדימים של גובה כזה באזור. מה רואים הבעייתיות מבחינת המדיניות העירונית אם בכל זאת נחליט לחרוג ולתת את נפח הבניה?
מיטל להבי : אם הם משפצים או לשדרג או להרוס יישאר בנין אחד – שאלתי מה ענין הפרוצדורה לענין התוצאה? הכל מוביל לבניין אחד אמורים להגיע לפתרון של בנין אחד והנושא של איחודים לא איחודים ועוד בעלות אחת, מה היתה התוצאה ללא האיחוד מגרשים שיקימו 2 בנינים? לא ברור מה הכדאיות לעסוק בעניין במיוחד לאור הנספח בעמ' 12 שחתומה עליו הילה קמפוס מ2016 כולם יודעים שזה שתי חלקות. עסקינינו בפרוצדורה שמובילה אותנו לתב"ע בתהליך אחר? אנחנו רוצים לשלוח אותם לעשות תב"ע בגלל איחוד החלקות. יש לנו את כל הצדקות של יש ברירה.
ליאור שפירא : הראלה האם את אומרת שגם אם אנחנו רוצים אנחנו לא יכולים לאשר את התוכנית בפורמט שהוצג כאן אלא צריכים לעשות מחדש ואז נאשר.
הראלה אברהם אוזן : חוו"ד שלי אומרת שבסיטואציה כזו שהחלקות לאחר ההפקעה השטח שלהם יהיו פחות מ500 מ"ר אם מבקשים לאחד אותן הדרך היחידה היא בתוכנית ולא בתשריט. משמעות איחוד זה החא תוספת זכויות בניה. אח"כ יש את השאלה התכנונית
ליאור שפירא : אז נשמטה הקרקע מכל הדיון הזה אם מקבלים את העמדה המשפטית אז זה חסר חשיבות מה יגידו הצוותים המקצועיים אומרים.
הראלה אברהם אוזן : יש כמה שלבים ואני חושבת שצריך לשמוע את הצוותים המקצועיים מנקודת מבט שלהם. בנוסף יש תנאים מגבילים שלא מאפשרים איחוד חלקות מעל שטח כמו שנאמר שהם עוברים את 700מ"ר. אלו שני בנינים שיצאו בהיתר אחד.
(צעקות אי אפשר להבין)
ליאור שפירא : היא לא מדברת תכנונית.
הראלה אברהם אוזן : בתוספת בניה אתם יכולים להוסיף בניה. בהריסה אם אתם רוצים לבנות בנין אחד אתם צריכים להכין תוכנית לאיחוד חלקות.
תושב : והיעוץ המשפטי אומר שזה לא יחידה תכנונית אחת?
הראלה אברהם אוזן : זו לא יחידת תכנונית אחת מכיוון . . .
תושב : אבל יש מלא פס"ד שאומרים שאין חשיבות לרישום החלקות זה מגרש תכנוני אחד
עו"ד מורן גור : תפתחו עמוד 32 כתוב יחידה תכנונית.
תושב : צועק לא ברור מה – "בנסח טאבו רואים חלקה של אלף ומשהו מטר" ממשיך לצעוק
הראלה אברהם אוזן : הבקשה שרוצים להגיש היא להריסה ובניה מחדש. ההליך התכנוני הראשוני שהיה מ2012 דיבר על תוספת בניה. דרך אגב המכתב שהילה קמפוס שמפנים אליו מדבר על אותה בקשה לתוספת בניה וגם במכתב הזה היא אמרה צריך לעשות איחוד והמילה תשריט לא רשומה כאן בשום מקום. באיזשהו שלב הם החליטו ללכת על הריסה ובניה מחדש והמשמעות של זה צריך מגרש אחד לבניה ופה הגישו לנו את התשריט שכתוב בו שהוא תואם את תוכנית 617 כאשר הוא לא תואם את תוכנית 617. הועדה תצטרך לקבל החלטה בדיון הפנימי האם היא ממליצה על הכנת תוכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד החלקות בידיעה שהיא מעל 700 מ"ר שזה לא בהתאם לתנאים המגבילים והיא יכולה לקבל החלטה כזו .התנאים המגבילים הם לא להכנת תוכנית אלא להוצאת היתר בניה.
מיטל להבי : מה שאת אומרת שאנחנו לא יכולים לאשר את התהליך הנוכחי אלא תהליך אחר.
מלי פולישוק : האם הועדה יכולה לחרוג ולאשר או לא למרות ה700 מ"ר בהליך הנוכחי.
הראלה אברהם אוזן: ההליך הנוכחי – אושרה תוכנית לצורכי רישום שהיא נחזתה לתוכנית מאושרת 617, ברגע שהבנו שאין דבר כזה שאין תוכנית שאיחדה את החלקות זה הובא אליכם לביטול. מכיוון שזה לא נרשם החוק מאפשר לועדה המקומית לקיים דיון ולבטל את ההחלטה כאשר ההחלטה לא מבוססת על תוכנית.
מלי פולישוק : האם יש לכם אפשרות לאשר ולהמשיך את התצ"ר
הראלה אברהם אוזן : לדעתי לא. התצ"ר אין לו בסיס תכנוני ומשפטי והוא סותר את התנאים המגבילים שפורסמו. והתצ"ר הזה לא ניתן לרפות אותו ע"י פרסום.
מלי פולישוק : אז אין טעם לדיון .
הראלה אברהם אוזן : לא מדויק.
מיטל להבי : אי אפשר להצביע על זה למעשה זה עדכון ולא ביטול.
עו"ד מורן גור : אפשר לקבל את חוו"ד? יש לי חשש שהנתונים עצמם והפנתי לעמ' 32 גם היתר הבניה מתייחס לחלקה אחת והיא לא התייחסה להיבטים האלה.
הראלה אברהם אוזן : חוות הדעת אתה מקבל אותה.
עו"ד מורן גור : נשאלת האם הדיון הזה עקר מאחר וקבעת את האקסיומה ?

הראלה אברהם אוזן : לא קבעתי אקסיומה
עו"ד מורן גור : כדי לבטל את התצ"ר כי מישפטית אתם לא רשאים לאשר, האם אני יכול לקבל את חוו"ד שלך כי לא ניתן לאשר את התצ"ר ולכן השמיעה שלנו היא רק לטובת הפרוטוקול ולא באמת להפעיל שיקול דעת של חברי הועדה ולפני שאתם מקבלים החלטה אני רוצה להגיב לחוו"ד הזו. כי החשש שלי שהסתמכת על נתונים שגויים.
הראלה אברהם אוזן : אסביר את חוו"ד שלי. חוו"ד שלי שהיום בדיעבד וברור לכולם שהתוכנית לצורכי רישום לא תואמת את תוכנית 617 ואז נשאלת השאלה, המודד הסכים איתי שאם אני מעיינת בתשריט של 617 רואים 2 חלקות ולא חלקה אחת ואמר כמו שהוא מכיר ומהניסיון שלו שאין בתוכנית מניעה לאיחוד חלקות זה אפשרי. אני השבתי - בשביל זה יש את פרק ד' לחוק התו"ב שאומר שאם אתה רוצה לאחד חלקות שלא בהתאמה לתוכנית. זה שהתוכנית שותקת בדיני התכנון שתיקה זה אי אפשר ,ולא אפשר .אבל המחוקק מאפשר שאם רוצים לסטות מפרצלציה ורוצים לאחד שתי חלקות אפשר לנקוט בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק והבאת התוכנית לועדה וקבלת החלטה. הוספתי שבמקרה הזה לא יהיה ניתן לרפא את הפגם הזה בדיעבד מכמה טעמים. הטעם הראשון הוא האיחוד שיש כמה חלקות שלפני ההפקעה היו 500 מ"ר ואחרי ההפקעה מתחת ל500 מ"ר והמשמעות שאתה מאחד אותן אתה מוסיף זכויות בניה. כי תוכנית מ' עושה הבדלה בין מגרשים ולמגרש מתחת ל500 מ"ר נותנת לו פחות זכויות. בהליך של תשריט איחוד חלקות הוא הליך טכני ואי אפשר להוסיף בו זכויות ,הליך טכני הוא אמור לשנות קוי בנין צידים. בנוסף התצ"ר לא תואם את התנאים המגבילים . אולי אפשר היה להתגבר אבל אני לא יכולה לאשר את זה בתשריט ותשובה כזו מפורטת נמסרה כבר ב2019 ע"י עו"ד חגית המאירי במכתב מפורט לדן דרין שממש מסביר.
הקלטה נקטעה
דורון ספיר : אני מבקש לאפשר לתת ליועמ"ש להשלים את דבריה
הראלה אברהם אוזן : שמעתי בנפש חפצה .אני לא שמעתי שום תשובה פרט לנושא ההסתמכות שבאה ומסבירה למה זה מתאפשר.
ליאור שפירא : האם למרות ההמלצה של היעוץ המשפטי אנחנו יכולים להחליט אחרת מדעתך. לנושא של התשריט אתם לא יכולים.
הראלה אברהם אוזן : לנושא של התשריט זה מחייב אתכם. היו בקשות שרצו לאחד בתשריט אחרי פרסום וזו היתה חוו"ד והנושא לא נתקף בועדת ערר.
עו"ד מורן גור : אז אם חוו"ד מחייבת אז זה כן זה דיון עקר. אם זה דיון עקר אז זה לא עולה בקנה אחד עם סעיף 142 לחוק התו"ב.
הראלה אברהם אוזן : לא נכון, כשאתה מפרסם הקלה ואנחנו אומרים שזו סטיה ניכרת אז לא מתקיים דיון ? מתקיים דיון.
עו"ד מורן גורן : אני אסביר למה חוו"ד לא מחייבת את חברי הועדה .

איתמר בן שלום היזם : באו החברים הפורום ב2016 לעיריה והעיריה הנחתה אותנו לעשות את איחוד החלקות האלו. אז כמו שהעיריה נותנת חוו"ד משפטית מה קורה בתהליך סיימנו עם העיריה עברנו אתה שלב של מפ"י הגענו לשלב הטאבו בעצם לא היינו צריכים לעבור דרכם. עד היום אנחנו לא יודעים איך מישהו אמר לטאבו להפסיק את התהליך. אותה טעות שקרתה היא יכלה לקרות כמו שיכל לקרות באלפי היתרים ואף אחד לא היה יודע מזה והיתה חלקה מאוחדת והיה לנו תשריט וזכויות בניה והכל היה טוב. לא ברור איך ניגשתם לטאבו לעצור את התהליך. מה חוו"ד המשפטיות אם בא אדריכל יזם ודיירים פנו לעיריה ועיריה הנחת אותם מה חוות דעת משפטית לאם הייתם מתעלמים מהטעות. חשוב שתתן חוו"ד תכנונית. לעניין התכנוני הבאנו מודד שיגיד שזה ייכל לקרות והכל טוב.
אסף הראל : גם אם ראש העיר ומה"ע היו מבטיחים לכם לאשר ואנחנו לא יכולים לאשר לא היינו מאשרים. אם אין בסמכותנו אין בסמכותנו. אם דעתה של היועמ"ש שאין לנו סמכות על כן אין בסמכותי וצריך להבין את הדבר הזה.
איתמר בן שלום : יש לי הרבה עו"ד שאני מעסיק אנחנו מבינים שיש חוו"ד שאומרת שאי אפשר אנחנו מבקשים שתקחו עוד חוו"ד.
עו"ד מורן גור: הכל מסתכם לסוגיה שאין שיקול דעת. לכן אנחנו מבקשים את חוו"ד של היועמ"ש טרם ביטול התצ"ר.
הראלה אברהם אוזן : החוו"ד כתובה בדרפט.
עו"ד מורן גור אני כן רוצה להסביר לועדה בחוו"ד נגדית שכן בנסיבות הספציפיות האלה כן לאשר את התצ"ר. כמו כן אני חוזר בי מהטענה בנושא של ניגוד העניינים מפאת השנים.
הראלה אברהם אוזן : יש פה בקשה של עו"ד להגיש התייחסות בכתב
דורון ספיר : את מציע לשוב ולדון לאחר התגובה .
הראלה אברהם אוזן :כל הכתיבה שנעשתה בדרפט עברה את היעוץ המשפטי. אני אוציא חוו"ד בכתב.
דורון ספיר : המשך התהליך לפי התצ"ר האם אנחנו יכולים להכין תוכנית בסמכותנו.

הראלה אברהם אוזן : אם תקבלו את חוו"ד המשפטית שאת התצ"ר אי אפשר להשאיר על כנו ואפשר לבטל אותו, אתם כן יכולים לקבל החלטה שנוכח ההחלטה אתם תמליצו על הכנתה תוכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד החלקות.
מלי פולישוק : שתהיה מהירה.
אורלי אראל : אנחנו באזור ההכרזה של אונסקו וע"פ הנחיות של אונסקו שאושרו ע"י מועצת העיר לא ניתן לאחד חלקות מעל 700 מ"ר יש תנאים מגבילים.
הראלה אברהם אוזן : הועדה מקבלת את בקשת ב"כ היזם להגיב לחוו"ד המשפטית ולהשיב תוך 30 יום לנושא אי היכולת לאחד את החלקות בתצ"ר לפי פרק ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את בקשת ב"כ היזם להשלים טיעון בכתב שתוגש תוך 30 יום ממועד קבלת חוו"ד היועמ"ש לועדה המקומית לענין אי האפשרות לאפשר את איחוד החלקות בתשריט לפי פרק ד' לחוק.
לשוב ולדון לאחר קבלת השלמת הטיעון.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, שלמה מסלאוי, חן אריאלי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובנייה - תל אביב יפו

מיקום:
מגרש התחום בין הרחובות
בצפון – רח' גאולה
בדרום – רח' הרב קוק
במזרח – רחוב הירקון

כתובת:
הרב קוק 3, 5, 7 ו- 7א, הירקון 33, 35, 35א ו-37, גאולה 4

גושים וחלקות בתכנית:
נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	25-29, 34-36, 109	
6916	מוסדר	חלק		105

שטח התכנית:
3.15 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדריכל מנחם רוטברד , משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ

יזם: איי סי אר ראם פרויקטים בע"מ ח.פ 515972784

בעלות: איי סי אר ראם פרויקטים בע"מ ח.פ 515972784

מצב השטח בפועל:

8 מבנים, מגרש חניה
מבנים קיימים בתכנית:

הירקון 33- מבנה מגורים בן 2 קומות
הירקון 35- מבנה מגורים בן 3 קומות
הירקון 35א'- מבנה מגורים בן 3 קומות
הירקון 37- מבנה מגורים בן 2 קומות

כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה

מצב תכנוני קיים:

תוכנית תקפה "הירקון 37-33" תא/3690 (להלן "התכנית הראשית")
תנאי למתן היתר בנייה: אישור תוכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

1. מצב תכנוני מוצע

1.1 נתונים לנושא זכויות הבניה

בהתאם לתוכנית התקפה "הירקון 37-33" תא/3690

1.2 עיקרי הוראות תכנית העיצוב*

1. הוראות בדבר חלוקת נפחי הבנייה והשימושים למגדל בן 21 קומות סה"כ, 15 מעל מבנה מרקמי בגובה 6 קומות. במסגרת היתר הבנייה תבוקש הקלה לתוספת קומה למבנה כולו כך שיעמוד על 22 קומות סה"כ, מתוכם 7 במבנה המסד המרקמי. **תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות: האחת כשהיא תואמת להוראות התכנית הראשית ושנייה המותנית בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.**
2. קביעת עקרונות לנושא חומרי הגמר במעטפת המבנה ועיצוב החזיתות.
3. הוראות בדבר הפיתוח של השטחים הפתוחים: מדרכות ומעברים בזיקת הנאה. כולל רצועת השפ"פ וחתכי רחוב. הוראות בדבר נטיעת עצים, בתי גידול וחומרי גמר בפיתוח. הוראות לתכנון בר קיימא.
4. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס.

תיאור התכנית מכאן והלאה כולל את ההקלות המבוקשות, המפורטות בפרק 2.1 במרוכז.
תיאור התכנית ללא הקלות ובהתאמה מלאה לתכנית הראשית מפורט גם הוא בסעיף 2.1.

1.3 תאי השטח בתכנית

בתכנית הראשית 5 תאי שטח:

- תא שטח 1- למגורים מלונאות ומסחר
- תאי שטח 2-4 דרך
- תא שטח 5- שפ"פ

תא שטח 1:
גובל ברחובות גאולה מצפון, הירקון ממזרח והרב קוק מדרום. גובל ממערב בתא שטח 5 השפ"פ.

א. בינוי:
מגדל בן 22 קומות סה"כ, 15 מעל מבנה מרקמי בגובה 7 קומות.

ב. שימושים:
בקומת הקרקע שימושים מלונאים, שטחי מסחר בחזית לרחובות (לפחות 400 מ"ר עיקרי), שטח מבנה ציבור בחזית לרחוב גאולה (בשטח 200 מ"ר עיקרי ו 80 מ"ר שטח שירות) ושימושים נלווים למגורים, הכל בהתאם להוראות התב"ע.
קומות המסד 2 עד 7 לשימוש מלונאי, כ 263 חדרי מלון.
קומה 8 הינה קומת מעבר עם שימושים משותפים למגורים ולמלונאות, כגון; בריכת שיחה, לאונג' ומרפסת גג.
קומות 9 עד 10 לשימוש מלונאי.

קומות 11-21 כוללות עד 78 יחידות דיור (מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות)
קומה 22 היא קומת גג טכני

ג. <u>זיקות הנאה:</u>
בשטחים הפתוחים, בתחום המגרש, הגובלים עם רחובות הרב קוק, הירקון וגאולה תרשם זיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים.

ד. <u>מרתפים:</u>
מתוכננים 4 מפלסי מרתף הבניה התת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית ע'1, בתכסית של עד 85% משטח המגרש. המרתפים ישמשו לשימושים מלונאיים, לחניית כלי רכב, חדרים טכניים, מערך חדרים לקליטה וטיפול באשפה, חדרי שירות ומחסנים.
מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי

ה. <u>חנייה:</u>
בנוסף למקומות החניה הנדרשים לשימושים במגרש, מתוכנן חניון ציבורי של 50 מקומות חניה.
כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים, רכב תפעולי ורכב לפינוי אשפה תהיה מרחוב הרב קוק.

תא שטח מספר 5:
שפ"פ בשטח 241 מ"ר וברוחב 4 מטר לפי הוראות התכנית הראשית.
השפ"פ מיועד לחילחול מי נגר והינו פנוי מבניה תת קרקעית. בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים. יותר למקם מערכות טכניות (כגון צובר גז) בתת הקרקע ובתנאי שלא יקטן מעבר הולכי הרגל מ 2 מ'. שטח השפ"פ אינו בתחום זיקת ההנאה התבעי"ת אך במסגרת תכנית העיצוב יתאפשר בו מעבר ציבורי.

תשריט התכנית הראשית ועליו תאי השטח

1.4 הדמיות המבנים

הדמיה

מחוף הים לכיוון מזרח

הדמיה ממזרח לכיוון מערב

תכנית פיתוח השטח

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תאור כללי:

הפרויקט מתוכנן לשימושי מגורים, מלונאות, מסחר, ושטחי ציבור.

ב.גובה ומספר קומות:

תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות. האחת כשהיא תואמת להוראות התכנית הראשית והשניה תלויה בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה. בחלופה התכנונית המתוארת בסעיפים הקודמים יש צורך לפרסם ולאשר את ההקלות הבאות במסגרת היתר הבניה:

1. הוספת קומה מעבר למספר הקומות הכולל של המגדל, לטובת מגורים, תוך שמירה על השטחים המותרים לכל שימוש, וללא חריגה מגובה המגדל הכולל המותר. כך שיתקבל מבנה בגובה 22 קומות סה"כ ולא של 21 קומות.
2. שינוי במיקום השימושים השונים בתוך קומות המבנה: העברת קומה מלונאית מהמגדל לבניה המרקמית, והזזת קומת המעבר מקומה 7 לקומה 8, תוך שמירה על הגובה הכולל של הבניה המרקמית והגובה הכולל של המגדל.
3. הקלה בגובה הקומה המלונאית העליונה בבניה המרקמית (קומה 7) עד ל 5 מ' ברוטו ובגובה הקומה המלונאית העליונה במגדל (קומה 10) עד ל 6 מ' ברוטו, שניהם עבור מערכות טכניות.
4. במסגרת קומת הגג הטכני תיתכן חלוקה ל 2 קומות טכניות, אשר יחדיו לא ייסטו מהגובה המותר.

5. תיתכן הוספת קומת מרתף חלקית נוספת במרתף העליון, ותדרש הקלה לגבי מיקום שימושים מלונאיים במרתף 3-, במקום במרתף 2-.

תכנית העיצוב כוללת חלופה ללא הקלות, כמפורט להלן:
המבנה בן 21 קומות: קרקע +5 קומות בבניה מרקמית למלונאות +קומת מעבר +3 קומות במסגרת קו בניין לאיתור המגדל למלונאות +10 קומות במגדל למגורים +גג טכני. בקומת המעבר, גג מבנה המסד ישמש כגג פעיל למלונאות ומגורים.

גבהים:

גובה המבנה עד 85 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, ועד 88.6 מ' מעל פני הים. וסך גובה הבניה המרקמית (כולל מעקה) עד 29.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, ועד 33.1 מ' מעל פני הים.

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ'

גובה קומת מלונאות עד 3.6 מ' ברוטו. גובה קומת מעבר עד 6 מ' ברוטו

גובה קומת מגורים עד 3.6 מ' ברוטו

גובה קומה טכנית על הגג עד 6 מ'. (הערה בדבר התכנות פיצול הגג הטכני ל 2 קומות צוינה במסגרת ההקלות)

המערכות הטכניות על גג מגדל המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.

גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המירבי המותר.

בחלופה המבוססת על פרסום ואישור הקלות - קומת המלונאות העליונה בבניה המירקמית (קומה 7) תהיה בגובה עד 5 מ' ברוטו בהקלה, לצורך מערכות טכניות, ובלבד שסך הבניה המרקמית לא תעלה על גובה הבניה המרקמית המותרת. וכן, קומת המלונאות העליונה במגדל (קומה 10) תהיה בגובה עד 6 מ' ברוטו בהקלה, לצורך מערכות טכניות, ובלבד שסך גובה המגדל לא יעלה על הגובה המותר.

ג. <u>קווי בנין</u>:

קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/3690:

לרחוב הרב קוק (לדרום) 4 מ' לבנייה מרקמית ו-10 מ' למגדל.

לרחוב הירקון (למזרח) 4 מ'.

לרחוב גאולה (לצפון) 4 מ' לבנייה המרקמית ו 10 מ' למגדל.

לכיוון השפ"פ (מערב) 0 מ' לבנייה המרקמית ו 4 מ' למגדל.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים:

חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרים הגמר יהיו בהירים ובהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר.

חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ב. מרפסות:

כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.

התכנון אינו כולל מרפסות בולטות מחזיתות המבנה אלא מוכלות בנפח הבניה.

בכל קומות המלון ובכל קומות המגורים, מתוכננות מרפסות מקורות. גגות המבנה יתוכננו כמרפסות גג לשימוש משותף ופרטי.

גג הבניה המרקמית ישמש ברובו כמרפסת גג משותפת פתוחה הכוללת בריכת שחיה ושטחי שהייה.

בחזית הצפונית, ישמש גג כמרפסות גג עבור חדרי המלון.

בשטח הגג המשותף יוקם מבנה נפרד המשמש גרעין מדרגות ומעליות המשכי לגרעין המלונאות הראשי. לשטח הגרעין יתווסף שטח שישמש עבור שטחי רווחה למשתמשי גג המבנה.

גג המבנה הנפרד יתוכנן עבור מתקנים טכנים –תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה

בקומת המגורים העליונה מתוכננת מרפסת גג פרטית.

ג. שילוט :

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.

ד. חזית חמישית:

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכנים יוסתרו. למעט בגג העליון של המגדל.

ה. תאורה אדריכלית:

בהתאם להנחיות העירוניות. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

2.3 קומת קרקע/קומת כניסה

א. שימושים:
שטחי מסחר, שטחים ציבורים, מבואת כניסה למבנה המגורים, מבואת כניסה למלון, חדרי שירות ותפעול, שטחים נלווים למלונאות ולמגורים.

ב. כניסות למבנה:

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה לשימוש הציבור.

הכניסה הראשית למבנה המגורים מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע ברחוב גאולה. לשטח הציבורי תתאפשר כניסה מקומת הקרקע מרחוב גאולה. כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות. הכניסה הראשית לבית המלון מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע ברחוב הירקון. כניסה משנית ללובי ממוקמת מאזור מגונן ומפותח לשהיית הציבור בצפון מערב המגרש

ג. כניסה למרתפים: כניסת ויציאת רכבים, לרבות רכבי תפעול ואשפה למרתף תיעשה דרך רמפה מרחוב הרב קוק בפינה הדרום מערבית של המגרש.

ד. שטח ציבורי בנוי: מתוכנן שטח ציבורי בהיקף של 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בחזית לרחוב גאולה. מיקום השטח הציבורי, השימוש בו, אופיו, הכניסות אליו והמערכות עבורו יהיו באישור הגורמים העירוניים הרלונטיים.

ה. שטחים משותפים בנויים :

מתוכנן חדר אופניים בקומת הקרקע עם גישה חיצונית, וכן מעלית יעודית לאופנים לקומות החניונים עם גישה חיצונית.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה:

התכנון כולל 4 קומות מרתף: קומת מרתף עליונה לשימוש מלונאי, ולחצר פריקה וטעינה ואשפה, קומת מרתף 2-, לשימוש מלונאי, למתקנים טכניים ולחניה, וקומות מרתף 3-, 4- למתקנים טכניים ולחניות.

סה"כ 4 מפלסי מרתף. במסגרת ההיתר,תתאפשר הוספת קומת מרתף חלקית עליונה, בכפוף לפרסום ואישור הקלה לשימוש מלונאי במרתף 3-

(תקן החניה יהיה לפי הוראות התכנית הראשית- התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ובהתאמה לתקן הארצי התקף

בנוסף למקומות החניה הנדרשים לשימושים במגרש, מתוכנן חניון ציבורי של 50 מקומות חניה.

כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים, רכב תפעולי ורכב לפינוי אשפה תהיה מרחוב הרב קוק.

מקומות החניה לאופניים יתוכננו כך שלפחות 1/3 ממספר מקומות החניה הנדרשים לפי תקן יסודרו בתחום השטחים הפתוחים. יתר מקומות החניה לאופניים במחסנים משותפים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. מתוכננת מעלית ייעודית עבור גישה לחניית האופניים.
כל זאת בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות בנושא.

הורדה והעלאת נוסעים:

תכנון התנועה ברחובות הגובלים של הפרויקט נמצא בבחינה מקיפה על ידי גורמי התנועה והתכנון בעיריית תל אביב.

מיקומו של מפרץ הורדה והעלאת נוסעים יוצע וייבחן בשלב היתר הבניה אל מול מהנדס התנועה האזורי של אגף התנועה של העיריה, תוך בחינת פתרון המאפשר הורדת נוסעים במדרכה הסמוכה לכניסה למלון.

במסגרת התכנית מוצגת התחברות למצב קיים ללא הצגת חלופה למפרץ הורדה והעלאת נוסעים.

בהתאם לסידור העלאת והורדת הנוסעים שיקבע, ייתכנו שינויים תכנוניים בקומת הקרקע להתאמה. הכל יאושר סופית על ידי אגף התנועה ואדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

פריקה וטעינה תתבצעה במרתף.

2.6 מערכות

א. **חדרי החשמל** המרכזיים והגנרטור ממוקמים במפלס -1, באזור הדרום מערבי של המגרש מתחת לרמפת הכניסה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. **מאגרי המים** לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון.

ג. קולטי השמש בפרויקט תתוכנן אנרגיה סולרית ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש.

ד. מערכות מיזוג אוויר: מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. עיצוב חזית זו יאושר על ידי אדריכל העיר לנושא החומריות ונראות אזורים אלו תוך רגישות לנצפות חזית זו מהעיר.

יחידות קירור המים (צ'ילרים) של מבנה המלון ימוקמו בגג העליון של מגדל המגורים.

יחידות האוויר הצח ומפוחי האוורור והש"ע יותקנו בגג העליון ובחללים טכניים בין קומות המלון למגורים.

ה. איוורור חניונים ושטחים מסחריים: פליטת אויר מהמרתפים, פתחי שחרור עשן והכנסת אויר ישולבו במעטפת הבניין. פליטת האויר ושחרור העשן יעשו מעל גובה של 5 מ' ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. מנדפים מבתי אוכל יעלו אל הגג העליון, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון. פליטת אגזוז גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון של המבנה.

ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

- 2 דחסנים נתיקים בנפח 12 קוב כל אחד הכוללתים מהפכים למיכלי 360 ליטר + 2 שוטים, ימוקמו בחדר אצירה מרכזי במפלס 1- .
- 2 שוטים המגיעים אל הדחסנים הנתיקים (קוטר 60 ס"מ כל אחד), ימוקמו בחדרי פינויי קומתיים .
- למלון ולמגורים יתוכנן חדר מיחזור במרתף 1- כולל מכבש קרטונים (10 טון).

- בכל המפלסים שמעל הקרקע יתוכננו חדרי פינויי קומתיים + חדר טכני עליון מעל קומת האיכלוס האחרונה.
- כל זאת בהתאם לאישור עקרוני של אגף התברואה

ח. בריכות שחיה: בגג המבנה המרקמי מתוכננת בריכה שחיה ראשית. . במרפסת הגג ינתנו פתרונות הצללה בהתאם לנדרש בחוק – הנושא יאושר במסגרת היתרי הבניה.

כמו כן, בגג הבניה המרקמית, בחזית הצפונית, יתוכננו בריכות שחיה פרטיות לחדרי המלון אשר בקומת המעבר (קומה 8) הפונים לרח' גאולה.

כמו כן, תתאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של קומת המגורים העליונה.

כל בריכות השחיה תשולבנה במפלס הגג/מרפסת ולא תבלוטנה מעל למעקה הגג ולא יידרש הגבהת המעקה לטובת הקמתן והסדרת נושא הבטיחות והפרטיות

הנושא יוצג ויאושר במסגרת היתרי הבניה

ט. **תאורה**: התאורה האדריכלית והנופית בפרויקט תהיה בהתאם להנחיות העירוניות ותתואם עם משרד אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

י. כיבוי אש: בפרויקט מתוכננת רחבת כיבוי אש אחת בפאה הצפונית ברחוב גאולה.

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

יא. **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 של הפרויקט)

2.7 <u>בניה בשלבים</u>

הבניה תעשה בשלב אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים וזיקת הנאה

א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

כל השטחים הפתוחים בהיקף הבניין, בחזית לרחובות יסומנו בזיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור.בשטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום מכל סוג שהוא, למעט אזור מוגבה בפיתוח, באזור הצפון מערבי של המגרש, המשמש כקירוי לרמפת הירידה למרתף, ומעוצב כאזור טרסות ישיבה ושהייה לציבור.

השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחייה, נטיעות וריהוט.

תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם כתנאי לחתימת על תכנית העיצוב עם הגורמים העירוניים מומלץ שכל השטחים הפתוחים יהיו באחזקה עירונית-

תאום ואישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח ינתן ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי להיתר בניה ולתחילת עבודות הבנייה.

כל השטחים הפתוחים במגרש המסומנים בזיקות הנאה והמהווים מדרכות, מעברים ואזורי שהייה ציבוריים יהיו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים ובתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע

ב. ריצופים:

במקומות מרוצפים בשטחי פיתוח נופי שאינם חלק אינטגרלי של מדרכות גובלות ייעשה שימוש בחומרי גמר איכותיים ועמידים אשר יוצגו לאדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע ויהיו כפופים לאישורו.

ג. שבילי אופניים:

תכנית העיצוב מסמנת שביל אופניים בתחום ההפקעה ברחוב הירקון. שביל האופניים המשכי לשבילי האופניים העירוניים.

תכנון הרחובות המקיפים יתואם סופית לפני הביצוע לאור קידום תכנון תנועתי מקיף לסביבת הפרויקט.

3.2 פיתוח השטח

א. כללי:

פיתוח השטח בהיקף המגרש והשפ"פמהווה המשך ישיר של הרחובות וצירי ההליכה והאופניים העירוניים. אזור החצר הפנימית מחבר בין אופי הרחוב ואופיו האדריכלי של המבנה ומשמש את באי המבנה, השטחים הציבוריים והציבור כולו. המרחב יתן מענה למגוון פעילויות וקהלים, יהיה נגיש ועביר, יכיל מעברים לציבור, גינון, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה.

ב. נטיעות וצל:

פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחיה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה ברחובות הסמוכים לקו החוף, בני שיח, שיחים, דשא, . **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**:

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. מעל מרתפים יתוכנן בית גידל לעצים בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות עבור אדמה גננית.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבה המרוצפת בחזית המבנה תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.

ג. **פיתוח השפ"פ** כולל שביל לשימוש הציבור במפלס המדרכה וללא חסמים, גינון, עצי צל, אזורי ישיבה וחניית אפניים. לא יותרו מערכות טכניות בתחום השפ"פ למעט צובר גז טמון בקרקע, אשר רק שוחת האביזרים שלו תהיה גלויה ומוסתרת ע"י צמחייה. כל זאת בתנאי שישמר מעבר פנוי להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 2 מ' ולמעט הפניה של תריסי הכנסת אויר צח למרתפים ובלבד שלא תהיה הפרעה לאיכות האויר במקום.

ד. נגר עילי:

התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש (לרבות תחום השפ"פ) לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. מי הנגר מורחקים מכניסות המבנים אל שטחי חלחול והשהיית מים בתחום המגרש.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דוח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות יבוצע בהתאם לקריטריון המקובל בת"י 5281. תכנית הפיתוח תתייחס לאיפיון השימושים ותכלול אמצעים למיתון רוחות (ככל שיידרשו) לצורך עמידה מלאה בקריטריון

ב. דו"ח הצללות והעמדת מבנים

תכנון הצללה חיובית במפלס הרחוב יבוצע בהתאם למתודולוגיה הנדרשת לפי תא\9083. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות למקסום מצב הצל במרחב הציבורי ובהתאמה מרבית להנחיות המתודולוגיה. ג. יעילות אנרגטית

המגדל יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור במגורים בפרויקט לא יפחת מ-C.

ד. ניהול מי נגר

במסגרת מסמכי תכנת העיצוב יוגש נספח ניקוז המציג פתרונות לניהול מי הנגר בהתאמה למדיניות העירונית. הנספח יאושר על ידי האגף לתכנון בר קיימא.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי הגינון או להדחת אסלות בקומות המלון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.

ו. אוורור הדירות

חישובי אוורור מפולש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, מצורפים בנספח הקיימות.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג מזערי B, מצורפים בנספח הקיימות.

ח. ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

ט. סקר אנרגיה

אושר על ידי אגף תכנון בר קיימא ומצורף כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט. פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.

5. גמישות: שינוים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה 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 זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימורחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז:

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לביצוע תאום סופי עם הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר לנושא: סקר עצים זיקות הנאה בהתאם לתכנית הראשית תוך אפשרות לסימון כל השטח הפתוח בתחום התכנית ושמירה על מעברים פנויים להולכי רגל ברוחב שלא ירד מ 2 מ', פיתוח בכלל וברחובות בפרט, עיצוב חזיתות בדגש על מזרחית בה מרפסת שרות קומתית, חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, בתי גידול ונטיעת עצים, טיפול בגגות פעילים וטכניים, הצגת הצללות מיקום מתקנים טכניים ואופן הסתרתן, מיקום בריכות השחייה והשפעתן החזותית
2. אגף התנועה כולל התייחסות לתכנון החניון הציבורי
3. שפע והכנסות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אגף שפע לפיתוח, חומרי גמר ואחזקה במגרש
5. אגרונום העיריה לסקר העצים כולל התייחסות להעתקה ושימור עצים
6. היחידה לבניה בת קיימא
7. אגף מבני ציבור – יח' אסטרטגית- אגף הנכסים – לנושא שטחי הציבור הבנויים
8. אגף נכסים לנושא החניון הציבורי
9. אגף תברואה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:

אדר מנדי רוטברד ממשרד משה צור מציג את תוכנית העיצוב במצגת.
אלון מטוס: תוכנית העיצוב מוגשת בהתאם לתב"ע שבתוקף. מנדי יציג וריאציה ללא הקלות אבל תוכנית העיצוב תוצג עם חלופה נוספת שמועדפת על ידנו ועל ידי היזם וכוללת הקלות. תכנית העיצוב לא כוללת את אישור ההקלות, הן יידרשו באישור הועדה בשלב היתר בנייה, לכן מוצגת גם חלופה ללא הקלות למקרה ולא יאושרו.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את התשריט של זיקת ההנאה. על השפ"פ אין זיקת הנאה. אנחנו אישרנו שיהיה שפ"פ אבל בתקנון כתוב שאין זיקת הנאה בשפ"פ.
אלון מטוס: במסמכי התב"ע אין זיקת הנאה על השפ"פ, זו התב"ע המאושרת. במסגרת ההסכמים שיחתמו יחד עם טיפול ברישום זיקות ההנאה היזם הסכים שזיקות ההנאה ירשמו עד גבולות הבנין. דווקא בתוכנית העיצוב הזו על השפ"פ תחול זיקת ההנאה.
מיטל להבי: תראו לי איפה.
אורלי אראל: בתוכניות חדשות שנעשות היום כתוב ששפ"פ יהיה עם זיקת הנאה למעבר ושהייה ל 24 שעות לכל ימות השנה. בתוכנית הזו לא היה כתוב אבל היזם פה הסכים שכל מה שפתוח יהיה בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. זה לא כתוב בתוכנית אבל זה יהיה כתוב בתוכנית העיצוב ויש הסכמה.
מיטל להבי: אני רוצה לראות את התשריט המוסכם
אורלי אראל: כל מה שהוא לא לבן הוא בזיקת הנאה. זה לא בתב"ע.
מיטל להבי: אני רוצה שהציבור ידע .
אודי כרמלי: זה יצא בהחלטת הועדה - מי שמוציא את היתר הבניה, היתר הבניה צריך לשקף את זה בנושא לנושא איפה יש ואיפה אין.
מיטל להבי: זה לא כתוב שהשפ"פ הוא עם זיקת הנאה.
שושנה בר לב: זה כתוב בחוו"ד שלנו סעיף ראשון את הדרישה שלנו כל השטחים שיסומנו בזיקת הנאה זה יסומן בתוך תוכנית הפיתוח
מיטל להבי: לרבות השפ"פ שבתקנון שעליו נאמר שאין עליו זיקת הנאה.
נאמר כשבונים ממ"ק ולא ממ"ד יש תוספת של עד 12 מ'. אני מבקשת שבתוכנית העיצוב תתייחס האם עשיתם ממ"ד או ממ"ק לאיזה גודל גדלו הדירות או כמה התוספת שטח יש על המגורים. חשבתי שרצועת החוף מיועדת למלונאות ולדעתי מלונאות היא צריכה להיות למעלה ולא למטה עכשיו אני מבינה שהמלונאות למעלה שהם דירות יוקרה ומגדילים באמצעות הממ"קים אני מניחה.
אדר מנדי רוטברד : רואים קומה טיפוסית יש לנו ממ"ק וחלק מהגרעין אנחנו מצמידים ממ"ד לדירות. יש לזכור שאנחנו יושבים עם שני שימושים אחד מול השני. אנחנו מלבישים את הגרעינים אחד על השני ולא לעשות ממ"ד שיוצאים מגבולות הגרעין. ואח"כ יורדים למטה, לכן אנחנו סוגרים הכל בקונטור המרתף.
מיטל להבי: 50 מקומות חניה ציבורית איפה מבטיחים שהחניה היא ציבורית ושווה לכל נפש ולא ציבורית שיוצרת עתודה לדיירים במגדל המגורים.
אלון מטוס: החניון בהתאם לתב"ע תקן החניה יהיה בהתאם לעת הוצאת ההיתר.
אורלי אראל: המסמך מדיניות הוא לגבי תקן חניה החדש הוא מסמך מדיניות לתבע שאומר שתקן החניה החדש לרובע 3,4,5,6 הוא 0.5. פה אנחנו לא בתב"ע אנחנו בתוכנית עיצוב ולכן התקן הוא לפי מה שהתב"ע קבעה.
מיטל להבי: אז מה התקן ?
אורלי אראל: לפי התקן שיקבע לעת הוצאת ההיתר. התקן יקבע או בתב"ע או בהתאם לתקן הארצי שיהיה בעת הוצאת ההיתר הבניה.
עירד יועץ תנועה: אחד לאחד יח"ד בערך 75 מקומות חניה ועוד 50 מקומות חניה ציבורית.
מיטל להבי: אנחנו רוצים 50 חניות ציבורית ע"פ תעריף אחוזת חוף. חניון כזה בלי אמירה שלנו מה זה ציבורי . אם הם לא יוציאו רישיון עסק לדוגמא אז החניון לא יופעל בשבת. איך אני יכולה להיכנס לחניון כזה?
הראלה אברהם אוזן: סוגיה של תעריף של חניון ציבורי עלתה בבי"מש בנוגע לחניון הציבורי בפרישמן פינת דיזינגוף היתה טענה שהתעריף גבוה ולא סביר. בימ"ש פסק שהמאפיין של חניון ציבורי אמור להיות שהתעריפים שלו שיהיו בגובה תעריפי החניה הנהוגים בשוק. בהתאם לפס"ד לכן יש לנו סמכות שככול שהתעריפים לחניון לא יהיו סבירים ומעל לנהוג בשוק, נוכל לפעול בדיני תכנון ובניה ולהגיש כתב אישום כי הוא לא פועל בהתאם להוראות ההיתר והתב"ע. אם רוצים לקבוע שהתעריף יהיה תעריף ציבורי עירוני הדרך היא לקבוע כחניון ציבורי בתב"ע והעיריה תנהל אותו. כרגע יש חניון ציבורי ואי אפשר לקבוע בתוכנית העיצוב או בהיתר הבניה מה יהיה התעריף.
מיטל להבי: את יכולה להגדיר ציבורי? אני לא רוצה שמישהו יקבל תלונה עוד 5 שנים על חניה ב150 ₪. אני צריכה לשמור על התושבים.
הראלה אברהם אוזן: יש לנו אמצעי פיקוח ואכיפה.
מיטל להבי: אני רוצה הנחיות שנועדות להבטיח שהחניון יהיה ציבורי ושיחייבו שיוצאו רישיון עסק. אם אני לא רוצה להוציא רישיון עסק לחניון?
אודי כרמלי: זו הפרה של היתר הבניה וזו הפרה פלילית. אנחנו צריכים לקשור בין הרצונות שלנו לבין היכולת השיפוטית והחוקית ואני לא יכול להגיד יהיה בסדר. המטרה בחניון ציבורי הוא לא חניון נגיש לכלל הציבור על כלל החתכים.
אלא אם כן בהסכמה עם היזם מצמידים את המחיר לתעריפים לאחוזת חוף. שגם היא יכולה להעלות את התעריף. לכן אל תיכנסי לפינות שלא נוכל להגן עליהם. שלא תהיה הצמדה . ברגע שנראה שהחניות הן לא חניות צמודות ויהיו חלופות אחרות. ברגע ש50 חניות הופכו לחניות מוצמדות שלהם יש בעלים בזה נסגר הגולל על היכולת ולעשות משהו אחר הרעיון בחניה ציבורית הוא שהיא לא תהיה מוצמדת ולא לייצר חניה נגישה לכלל הציבור. את כנראה תקבלי החלטה שמחיר חניה של אחוזת חוף יהיה 40 שח לשעה.

מיטל להבי: כלומר אם אין עברת בניה אתה לא יכול לאכוף זאת.
אודי כרמלי: אם יש חסימת מעבר ברגע שהמקום מוגדר כזיקת הנאה ובוצעה עברה של מניעת מעבר צריך להפעיל את הפיקוח העירוני אבל צריך להבדיל בעברת תכנון ובניה לבין עברות שנמצאות בפקודות העיריה. ההיתר הוא מסמך חוקי.
מיטל להבי: חניונים ציבוריים על פרויקטים של הירקון מייצרים תוספת חניה שתשמש את מי שגר במגדלים. שיטת של הגדלת החניה מעבר לתקן. צריך לפתוח את הנושא הזה ולהביא פתרונות שיצדיקו מתן מקומות חניה ציבוריים. הייתי רוצה שבתוכנית העיצוב תהיה התייחסות לבתי הגידול.
שושנה בר לב: בתוכניות העיצוב אנחנו מגדירים 24 קוב בתי גידול מקסימלים. אנחנו מבקשים 10 צול. העצים הם יחסית בני 5 שנים ולוקח להם 5 שנים שיש להם יותר נפח.
מלי פולישוק: בגלל הפתוח נאלצים לכרות הרבה עצים, התמורה אומרים נשתול חזרה, אבל כל הכביש איפה שבי"ס נופי ים אין שם עצים או בעוד שכונות חדשות. צל מאוד חשוב.
חן אריאלי: לגבי החניה - אני מצטרפת לדברי מיטל שזה יהיה חניון ציבורי.
מיטל להבי: אני מבקשת תשריט מוצע החניון הציבורי הוא לא חניון ציבורי.
אופירה יוחנן וולק: חניון ציבורי משמעות המחיר של אחוזת חוף.
מיטל להבי: אני רוצה להימנע מפני שהחניון הציבורי הוא לא מובטח לציבור. אני מבקשת שיסגרו את הנושא עד לזמן הגשת בקשה להיתר. בנוסף אני מבקשת שיהיה תשריט מוצמד לענין זיקות ההנאה ושיביאו את ההיתר הבניה בטבלה ברורה. החניון הציבורי הוא תוספת ולא ציבורי.
אופירה יוחנן וולק: מה אתם רוצים שחניון ציבורי משמעו מחיר של אחוזת חוף
אסף הראל: את כל הזמן מוסיפה חניות, ויכול להיות שאת בתור עירייה תרצי למתן את כמות כלי הרכב ע"י העלאת מחיר החניה.
אופירה יוחנן וולק: בגלל שאני מצמידה למחירי אחוזת חוף כי אלו מחירים שאני אקבע אז ביום שאני רוצה להעלות ל200 ₪ לשעה תהיה לי את הדרך לעשות זאת.
מיטל להבי: לאחוזת חוף- יש תעריף 8 ₪ תעריף אפס לשעה בחניון.
דורו ספיר: מה אם החניה תהיה אפס או 12 או כל מס' כמה רכבים יהיו וכמה רכבים יגיעו לאותו מקום.
מיטל להבי: אם המחרים לא שוויוניים
דיקלה פרסיקו: אנחנו עם מו"מ עם אגף הנכסים וגם נושא החניון על שולחן הדיונים. המקום הנכון למצות את נושא החניון הוא במקום הזה. כיון שהתב"ע לא מחייבת אותנו למחירים כאלה ואחרים אני לא סבורה שבדיון בתוכנית עיצוב תכפו עלינו מחירים כאלה ואחרים. ברצוני לציין שהחניון הזה לא פשוט לביצוע אנחנו נמצאים במי תהום מהמטר הראשון אנחנו לא יודעים מה עלויות הפיתוח שלו
ויש מטלה ציבורית ולהגיד היום ליזם שנפקח לך על מחירי החניון וזה לא כתוב בתב"ע לא ברור איך אפשר לכפות עלינו כזה דבר.
אופירה יוחנן וולק: לא חייב הכל.
מיטל להבי: מבחינת תוכנית העיצוב חסר התשריט לזיקת הנאה. לגבי החניון יהיה שיקול אם לתת לכם או לא.
ליאור שפירא: אני מצדד ביזם שהמקום הנכון לנהל את הדיון על החניון הוא עם מחלקת נכסים
דורון ספיר: מי בעד ההצעה כפי שהוגשה
הצבעה:
בעד: אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר, ליאור שפירא מאיה נורי
נמנע: אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לביצוע תאום סופי עם הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר לנושא: סקר עצים זיקות הנאה בהתאם לתכנית הראשית תוך אפשרות לסימון כל השטח הפתוח בתחום התכנית ושמירה על מעברים פנויים להולכי רגל ברוחב שלא ירד מ 2 מ', פיתוח בכלל וברחובות בפרט, עיצוב חזיתות בדגש על מזרחית בה מרפסת שרות קומתית, חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, בתי גידול ונטיעת עצים, טיפול בגגות פעילים וטכניים, הצגת הצללות מיקום מתקנים טכניים ואופן הסתרתן, מיקום בריכות השחייה והשפעתן החזותית
2. אגף התנועה כולל התייחסות לתכנון החניון הציבורי.
3. שפע והכנסות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אגף שפע לפיתוח, חומרי גמר ואחזקה במגרש
5. אגרונום העיריה לסקר העצים כולל התייחסות להעתקה ושימור עצים

6. היחידה לבניה בת קיימא
7. אגף מבני ציבור – יח' אסטרטגית- אגף הנכסים – לנושא שטחי הציבור הבנויים
8. אגף נכסים לנושא החניון הציבורי
9. אגף תברואה
10. הוראות התכנית יכללו הוראה ברורה לגבי שימוש בזיקות הנאה בכל השטח הפתוח שאינו מבונה, בכלל זה השפ"פ. זיקות ההנאה יוגדרו לשימוש הציבור, למעבר ושהייה 24 שעות ביממה. זיקות ההנאה יסומנו באופן ברור גם בתשריט תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי

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

מיקום: רובע 4 תל אביב

כתובת: וויצמן 90-94

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	694-691	700,834

גוש 6212 חלקות 694-691

שטח התכנית:
1.046 דונם

מתכנן:
גיא כנען , 5V אדריכלים

יזם:
יובל חכשורי

בעלות:
דיירים מיוצגים ע"י יובל חכשורי

מצב השטח בפועל:
בניין משותף ק+3 למגורים

מדיניות קיימת:
תכנית 3729א (רובע 4)
תכנית 122

מצב תכנוני קיים:

בניין טורי בן 4 קומות, בעל 3 כניסות העומד על 4 חלקות נפרדות ללא חפיפה בין גבולות החלקות לכניסות הנפרדות.
תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית רובע 4 תא/ 3729/ א

יעוד קיים: מגורים ג
שטח התכנון: 1,045.884 מ"ר

תוספת 2.5 קומות

מצב תכנוני מוצע:

איחוד של 4 מגרשים 694-691 ברחוב וויצמן (94-90) ושינוי קווי בניין

במצב הסטטורי הקיים , לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע .

תיאור מטרות התכנון:
1. איחוד 4 מגרשים 694-691 המסדירים בניין קיים למגרש אחד

2. שינוי בקווי בניין במסלול חיזוק: קו בניין אחורי של חלקות 691,692,693 לקו בניין צידי 3 מטר. לא תותר הבלטת ממדים מעבר לקו בניין.

3. שינוי בסעיף 413ב, תת סעיף 13.א.2 במסלול חיזוק: תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בניין מזרחי (אחורי) 2 מטר.

4. הוראות בניה לבניינים חדשים יהיו בכפיפות מלאה להוראות התכניות התקפות עבור המגרש המאוחד.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	163	325
	מ"ר	1712	3400
זכויות בניה לקומה	אחוזים	40.91	48.8
	מ"ר	428	510
גובה	קומות	4	7
	מטר	13.20	24.75
תכסית		46.22	58.63
מקומות חניה		0	24

<u>טבלת האיחוד המוצע</u>

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
694-694		921 מ"ר

<u>טבלת זכויות בניה</u> (זכויות ייבדקו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה כמוקבל)

		מצב קיים חלקה 691	מצב קיים חלקה 692	מצב קיים חלקה 693	מצב קיים חלקה 694	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		225 מ"ר	225 מ"ר	226 מ"ר	245 מ"ר	921 מ"ר
סה"כ	**אחוזים**	163%	163%	163%	163%	369%
זכויות בניה	**מ"ר**	366.75 מ"ר	366.75 מ"ר	368.38 מ"ר	399.35 מ"ר	3,400 מ"ר
זכויות בניה לקומה	**אחוזים**	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שטח שירות	**מ"ר**	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שטח מרתף	**מ"ר**	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
גובה	**קומות**	4 (קרקע+3+גג)	4 (קרקע+3+גג)	4 (קרקע+3+גג)	4 (קרקע+3+גג)	7 (קרקע+6+גג)
מספר יח"ד		4	8	8	4	40
תכסית		88 מ"ר	112 מ"ר	112 מ"ר	88 מ"ר	540 מ"ר
צפיפות		35.55 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	35.39 יח"ד לדונם	16.32 יח"ד לדונם	43.43 יח"ד לדונם
מקומות חניה		0	0	0	0	24

סה"כ יח"ד: 40
צפיפות: 40/0.919 =43.45
שטח ממוצע ליח"ד: 72.7
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 0
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 38
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 2
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 0

נתונים נפחיים:

מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. סה"כ 7 קומות.
גובה: 24.75
תכסית: 58.63%
קווי בניין: קדמי לרחוב וויצמן (מערב) קדמי - 3.5
רחוב ניסנבוים (דרום) - 2.5
צידי (מזרח) במסלול של תוספת 3.0
צידי (צפון) במסלול של תוספת 3.00

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

במצב הסטטורי הקיים , לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע .

מסיכום פגישה עם מחלקת הרישוי מיום 23.03.17 עלו המסקנות הבאות :

1. לא ניתן לתת תיק מידע אחד על ארבעת החלקות בגלל בעיה של קווי בניין.
2. המבקש יכול לקבל תיקי מידע נפרדים. אך בפועל הוא לא יוכל לקבל היתר בניה בגלל הבעיות של קווי בנין ושטחים עוברים בין החלקות ותקנון רובע 4.
3. לאור זאת נראה שהפתרון היחיד האפשרי הוא איחוד חלקות בהליך תב"עי שיהיה תואם לתקנון רובע 4.
4. במקביל, יש לבדוק זכאות לתמ"א 38 בנוהל המקובל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן חניה יהיה בהתאם לתכנית 3729א' (רובע 4).

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

בכפוף לתכנית תא/3729 א' (רובע 4) ובכפוף להנחיות מרחביות.

זמן ביצוע:

לא מוגבל.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0698297	וויצמן 90-94	יובל חכשורי ובשם חדיורים	אדרי גיא כנען sV אדריכלים

זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר 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

מהות התכנון המוסמך להסקיר 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:

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	סמכות ועדה: עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית ובתוספת תא 5000 (שהם) ותדרה 22.12.2015

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	שינוי בסעיפים בתוכנית המתאר הראשית תא/5000 (סעיף 62 א' ד')	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (אX2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד חלקות
	סעיף קטן (אX4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (אX5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות ביטוי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את התכנית להפקדה.

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 0017-21ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :
דניאל זולוטובסקי : תוכנית לאיחוד חלקות שהומלצה ע"י אגף רישוי ופיקוח. בזמנו היזם הגיש בקשה להיתר בניה מכח תוכנית הרובעים, היות ומדובר בבנין אחד הבנוי על 4 חלקות הדבר לא התאפשר ולכן הומלץ ע"י אגף רישוי ופיקוח להביא את התוכנית לאיחוד חלקות כדי שאפשר לממש את הזכויות לבנין בין אם זה הריסה ובין אם תוספת בניה מכח תוכנית הרובעים.
אדריכל גיא כנען מציג את התוכנית
אודי כרמלי : תוכנית שלוקחת מצב קיים מצב מוצע יש 4 מגרשים כלומר 4 חלקות. בפועל בנויים שם 3 בנינים 3 כתובות 90, 92, 94 כלומר 3 כניסות והם באים לעשות תמ"א. מה שמגיע לכאן הכנה לבקשה להיתר לאחד את זה לחלקה אחת בתוכנית, הם יצאו עם תוכנית למגרש האחד ויוכלו להגיש בקשה אחת לרישוי לבניה ע"פ תוכנית הרובעים בלי הקלות ותקבלו מגרש אחד.
אסף הראל : מה ההבדל אם היום עושים תמ"א
אודי כרמלי : הוא היה צריך להגיש 4 בקשות שהמבנה שלו בנוי בשלושה בניינים אין הלימה בין הבניינים למבנה החלקות ואז היתה בעיה.
אורלי אראל : אין תוספת זכויות.
דניאל זולוטובסקי : בונים בנין אחד ע"פ 3 כניסות.

בישיבתה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את האיחוד ולהפקיד את התכנית בתנאי סיום הסדרת טבלאות איזון מול מחלקת הסדרי קרקע, ובתנאי תאום מסמכי התוכנית מול היועמ"ש ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי , ציפי ברנד, מיטל להבי.
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
21/07/2021 21-0017ב' - - 7	507-0965137 תא/מק/5064 - ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה

רקע:

תוכנית לניוד זכויות לטובת הגדלת שטחי מרפסות מעבר ל 14 מ"ר המותרים בתקנות, במסגרת הקורות הקיימות לבניין בראשית וללא שינוי בחזיתות הבניין.

מרפסות אלו כבר אושרו בהיתר הקיים מס' 20-0354 מתאריך 07/05/2020 על חשבון שטח עיקרי בבניין.

כעת מבקשים עורכי התוכנית לרכוש שטחים עיקריים נוספים מניוד זכויות לטובת הגדלת המרפסות לטובת שיפור התכנון בבניין.

התוכנית הנוכחית כוללת רק תוספת שטח מניוד זכויות עבור מרפסות ואין בה בכדי לאשר כל תוספת בנייה בבניין. במקביל מקדמים עורכי התוכנית היתר ובו ימצו את הזכויות הקיימות לפי התב"ע התקפה ויסדירו את תשלום ההשבחה.

לשם כך התווספו תנאים להפקדת התכנית התוכנית ומתן תוקף- לתוכנית לתשלום ההשבחה במסגרת ההיתר המקודם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר רח' ביאליק 19,

מגרש מקבל *רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב.*

מיקום:

מגרש מוסר - ביאליק 19 : גוש *6913*, חלקה *(ציין מס')*.

מגרש מקבל - רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב : גוש *6107* , חלקה 29, 30, 290, 293, ו-495

פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב

ביאליק 19, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107				29, 30, 290, 293, 495
6913				40

שטח התכנית:
רח' ביאליק 19 : 1118 מ"ר.
רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב : *4,061* מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: כוזהינוף יעקב

בעלות:
מגרש מוסר : רח' ביאליק 19 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
:

- *בעלים פרטים*
- *רוזנלבום מלי*
- *דונין מרים*
- *שטיינבך יעל*
- *שוב אברהם- ישראל*
- *דיבון אפרת*
- *שוב שמואל*
- *שוב צבי*
- *שוב חיים*
- *רוזנשטיין (אשר) עדנה*
- *אשר אפרים*

בהתאם להסכם מול קרן הסכמי שימור מתאריך 20.3.13 יתרת הזכויות לניוד הועברה לקרן הסכמי שימור

מגרש מקבל: רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב

בהתאם לנסחי רישום אינטרנטיים, העתקי רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 14.8.2019 זכויות הבעלות בחלקות הנדונות רשומות כדלקמן:

גוש 6107
חלקה 29
שטח 3,427מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 6/24 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדל"ן בע"מ – 261/400 חלקים
כוזהינוף מרדכי – 39/1600 חלקים
כוזהינוף יעקב – 39/1600 חלקים
כוזהינוף אורן – 39/1600 חלקים
כוזהינוף מורן – 39/1600 חלקים

גוש 6107
חלקה 30
שטח 2,695מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
א.מ.ת.ש השקעות בע"מ – 18/80 חלקים
מחפוד סעדיה - 16/80 חלקים
אלעד ישראל מגורים בע"מ – 9/40 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדל"ן בע"מ – 609/2000 חלקים
כוזהינוף מרדכי – 91/8000 חלקים
כוזהינוף יעקב – 91/8000 חלקים

כוזהינוף אורן – 91/8000 חלקים
כוזהינוף מורן – 91/8000 חלקים

גוש 6107
חלקה 290
שטח 2,501מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 1800/2672 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדל"ן בע"מ – 9483/33400 חלקים
כוזהינוף מרדכי – 1417/133600 חלקים
כוזהינוף יעקב – 1417/133600 חלקים
כוזהינוף אורן – 1417/133600 חלקים
כוזהינוף מורן – 1417/133600 חלקים

גוש 6107
חלקה 293
שטח 2,476מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 14400/21592 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדל"ן בע"מ – 78213/269900 חלקים
כוזהינוף מרדכי – 11687/1079600 חלקים
כוזהינוף יעקב – 11687/1079600 חלקים
כוזהינוף אורן – 11687/1079600 חלקים
כוזהינוף מורן – 11687/1079600 חלקים

גוש 6107
חלקה 495
שטח 166מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – בשלמות

* רישומי הבעלות נעשו במועדים שונים ולמעט חלקה 495 , על כל יתר החלקות קרי , חלקות מספר 30 , 29 , 290 ו - 293 המאוזכרות לעיל, רשומות הערות שונות ו כן רשומות משכנתאות כמפורט בנסחים עצמם.

מצב השטח בפועל:

רח' ביאליק 19
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות נבנה על ידי אדריכלים יוסף ברלין ויהודה מגידוביץ.
המבנה תוכנן ע"י אדר' יוסף ברלין בסגנון מיוחד ב- 1922 כמבנה מגורים בן קומה אחת, עם השלמת בנייתו הפך לסנטוריום ולאחר מכן שימש כ – 70 שנים כבית כנסת של קהילת האדמו"ר מהוסיאטין. המבנה ממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, העיר הלבנה. למבנה תיק תיעוד מאושר מתאריך 14.6.15

למבנה היתר מס' 20180141 מתאריך 14.2.18 להסדרת המבנה ליחידת דיור אחת כולל תוספת קומה למגורים ותוספת מרתף עם חניה, שני מקומות חניה עם רמפת גישה לחניה, מפלס תחתון ליחידת דיור קיימת בקומת הקרקע עם ממ"ד, חדרי שינה, קולנוע ביתי, ספא ושטחים נלווים והקמת מעלית פנימית.

המבנה מבצע עבודות שימור, פיתוח והקמת קומה נוספת לפי היתר, דו"ח עבודות מתאריך 11.6.20
המבנה לשימור חתם הסכם עם קרן הסכמי שימור בתאריך 20.3.13.

רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב :

מגדל אחד בן 41 קומות ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.

היתר בנייה ראשון
מספר 19-0570
תאריך 31/7/19
סטטוס בנייה: בבנייה

היתר שינויים
מספר 20-0354
תאריך 07/05/2020
סטטוס בנייה: בבנייה מתקדמת.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

רח' ביאליק 19
תכניות תקפות: 2650 ב', 44
יעוד קיים: מגורים ב
שטח המגרש: 1118 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם *1552.82* מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך *16.3.21*, לשווי קרקע *31.000 מ"ר לפי הפירוט הבא:*
יתרת שטחים 1260.10 מ"ר
יתרת תמריצים התלויים בשווי קרקע: 20.02 מ"ר
יתרת תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 272.7 מ"ר
בתוכנית זו מבוקשת מחיקת 210 מ"ר מיתרת התמריצים.

רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב:
תכניות תקפות: תא/ 1770 א , תא/ מק/ 4402 - מגדל בראשית – בבלי, 3440
יעוד קיים: מגורים ד'
שטח המגרש: 4,061 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר למגורים הוא **50,025** מ"ר , מתוכם:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 20,450 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס הכניסה: 17,410 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה: 12,165 מ"ר

גובה: 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני, בגובה אבסולוטי של 168.00 מ'.

מספר יח"ד: 174 יח"ד

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב ביאליק 19 , על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ב ***רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב*** ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב ביאליק 19.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ *279.72* מ"ר עיקרי בייעוד *מגורים* מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך *24.2.21* ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך *20.1.21* , בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד *מגורים* במגרש המוסר שווים ל-2.48 מ"ר עבור *מרפסות פתוחות עיקריות למגורים* במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
2. מחיקת *210* מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ביאליק 19 .
3. תוספת *520.8* מ"ר עיקרי במגרש מקבל פעמוני 12 להגדלת מרפסות פתוחות בקומות 30-15 במסגרת קורות קיימות ושחרור שטחים עיקריים שאושרו בהיתר הקיים הגדלת המרפסות, לפי הפירוט הבא:

קומה 15 – 7.5 מ"ר

קומה 16 – 7.5 מ"ר

קומה 17 – 37.4 מ"ר

קומה 18 – 37.4 מ"ר

קומה 19 – 32 מ"ר

קומה 20 – 30 מ"ר

קומה 21 – 37.4 מ"ר

קומה 22 – 37.4 מ"ר

קומה 23 – 37.4 מ"ר

קומה 24 – 37.4 מ"ר

קומה 25 – 37.4 מ"ר

קומה 26 – 37.4 מ"ר

קומה 27 – 59.6 מ"ר

קומה 28 – 18 מ"ר

קומה 29 – 30 מ"ר

קומה 30 – 37 מ"ר

סה"כ – 520.8 מ"ר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		ביאליק 19	***פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב***	***ביאליק 19***	***פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב***
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך *16.3.21*	20,450 עיקרי + 29,575 שירות ומתוחם 12,165 בתת הקרקע (לפי תכנית תא/1770/א)	הפחתה של *210* מ"ר עיקרי	תוספת של 520.8 מ"ר עיקרי למרפסות
מספר יח"ד		כקיים	174	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	ל"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	כקיים	41 קומות + קומה טכנית גבוה + 3 קומות לאורך רח' פעמוני = 45 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר
חניה		כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים למתן תוקף לתוכנית:
מגרש המקבל פעמוני 12- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

2. רישום הערה:
רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

זמן ביצוע

כ-5 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0965137	שם התכנית תא/מק/5064 - ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני יוסף 12	מגיש התכנית מגדלי בראשית דניאל נדלין בע"מ	עורך התכנית יוסקי מור סיון שותפות מוגבלת

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר 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

מנגנון התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שחיא 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 שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

[illegible]	62 א' [illegible]	סמכות ועדה עצמאית עם הוראות מתאר כוללניות (בחתימת יסוד תא/5000) מיום 22.12.2018

התכנון הוא בסמכות ועדה מקומית כיון ש[illegible] **בסמכות ועדה מקומית** [illegible] תא/5064 [illegible]

בסיס חוקי לסמכות	אחוז השטח הנדרש לבניית דיור מוגן	דיור מוגן לבניית בתי דיור מוגן	הוראות ותנאים בתרגום הסעיפים
קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח הבנית המירבי המקבוע באזורי היעוד.	**לפי תשריט אזורי היעוד:** **המגרש המקבל** – אזור מגורים בבנייה רבת קומות **סעיף כללי ללא זיחוי גאוגרפי**	סעיף 3.1.4(ג) בתכנית המגיידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל מקבוע רחייק העולה על הרחייק המירבי ובלבד שסך הזכויות ממבני לרחייק המירבי לא יעלה על תוספות זכויות הבנייה המוקניות במגן ניוד וזכויות לאמור על פי	מוספות זכויות לשטחי בנות לצורך מרפסות בלבד במגרש ברחוב פעמוני 12 מניוד זכויות מבניין לשימור מביאליק 19 על פי תכנית השימור תא/2650ב'

	שימוש – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימוש (4.3.3)	מבנה או אתר לשימוש: המגרש המוסר ברחי ביאליק 19 חיוב בנין לשימוש לפי תכנית תא/2650 בי	תכנית השימוש. סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לחחיל הוראות תכנית נוראאית קודמת (תכנית השימוש תא/2650ב') בתכנית המפורטת החדשה. סעיף 4.3.3 + 4.3.1	תואם העברת זכויות מגרש ממבנה לשימוש בהנבלות מחמירות ברחי ביאליק 19 למגרש מקבל בפעמוני 12 ומחיקת זכויות תכנית מחמבנה לשימוש בהנבלות מחמירות תוך הבטחת שימוש המבנה על פי תכנית השימוש

	שימוש בסעיפי בי בסטיות בתוכנית המתאר – לפי סעיף 62 א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיית מוסמכת לכלול בתוכנית האמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – חרטפת שטחי בניות בדשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף		
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאושרה ועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.		+ ניוד זכויות בהתאם לתכנית השימוש 2650ב'

	תצהיר ותתימות		
	ברקתי את סמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
	מטעם הועדה:		
	שם ושם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 013864152	חתימה -	תאריך 14.7.2021
	מטעם המשטרה לישראל			
	שם ושם משפחה חראלת אברהם אורן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 13.7.2021

הערות:
גבי אילנה קולמני – ראש אגף (מחשוב מזכירות הכנת מחוזיות)
צוות תכנון

11\80\2021

11\529\2021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת כתב התחייבות לביטול שטחי המרפסות וניצול יתרת השטחים בהתאם לתב"ע ותשלום השבחה מלאה בהתאם.
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית :

א. אישור ועדה מקומית להיתר לביטול המרפסות ותשלום בפועל של ההשבחה כפי שיקבע ע"י מחלקת השבחה.

ב. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית, השטחים מיועדים להגדלת מרפסות במסגרת הקורות הקיימת. התוכנית מקודמת דרך קרן להסכמי שימור.
אדריכל אבנר אקרמן מיסקי מור סיון : מציג את תוכנית הניוד הזכויות במצגת
אודי כרמלי : זוהי תוכנית שלוקחת זכויות שימור ומטרתה למלא זכויות במרפסות של בנין קיים מאושר שנמצא היום בבניה.
ליאור שפירא : אני מאשר את התוכנית אבל הגורמים המקצועיים צריכים להגיד שזה יהיה הכנה למרפסת.
דורון ספיר : אנחנו מאשרים את העברת הזכויות.

בישיבתה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת כתב התחייבות לביטול שטחי המרפסות וניצול יתרת השטחים בהתאם לתב"ע ותשלום השבחה מלאה בהתאם.
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית :

ג. אישור ועדה מקומית להיתר לביטול המרפסות ותשלום בפועל של ההשבחה כפי שיקבע ע"י מחלקת השבחה.

ד. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.
4. תאום מסמכי התוכנית מול היועמ"ש
5. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית
דיווח על החלטת ועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות שהתקיים בתאריך 5.7.21

מיקום: רובע 8-7 ו9

כתובת:
בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

מתכנן: אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו דרום, היחי' ליישום השימור ומחלקת השימור.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב – יפו ושונים

רקע היסטורי:
הבייארה (בית הבאר) הינה מכלול מבנים שהתפתחו בד"כ בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 בא"י, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה הייתה בבנית בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים.
החל ממחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתח המודל כאשר בסמוך / על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע.
תופעת הבייארות הינה ייחודית בשל העובדה כי הינה תופעה מקומית וייחודית במרחב יפו. בניה אשר התפתחה באופן הדרגתי ללא תכנון אדריכלי / סביבתי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינם את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז.
חשיבותם של הבייארות בהיותם חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו ות"א במאה ה- 19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית.
היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביפו.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ – הותקן לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים עוד לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידת מגורים שאילצה את בעלי הבתים, מטעמים ביטחוניים, להקיף את המערך בחומה שיצרה בידול על רקע הנוף היפואי. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עוברי האורח.
התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טוייחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתים כבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט – הרחק מהצפיפות במרכז העיר (בין החומות), ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובליבם חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים דהיום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, למעשה, לא נותר כמעט זכר

למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בתי הבאר ושרידיהם הנמצאים עד היום לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

מדיניות קיימת:
קידום התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה תוך שילוב בין הבנוי לפתוח ע"י קביעת הוראות לשימור ופיתוח המרחב הבנוי והציבורי באופן המחייב ראיה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם ובינם לבין יעודי הקרקע שסביבם.

לאחר עבודה סקר מקיפה של מחלקת השימור ומחקר שערכו ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר בו נסקרו כל בתי הבאר בתל אביב (כ- 100 בתי באר), הוועדה המקומית דנה והמליצה בתאריך 06.06.12 לוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78.
בתאריך 29.10.2012 הוועדה המחוזית אישרה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לבחינת שימור 32 בתי באר ולתיעוד 11 בתי באר נוספים. כמו כן קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה בבתי באר אלו ע"פ סעיף 78. תוקף התנאים נקבע לשלוש שנים.
הועדה המחוזית האריכה את תוקף הפרסום בשלוש שנים נוספות, עד לתאריך 30.08.2018.

במהלך תקופת הפרסום צוותי התכנון באגף תכנון העיר בחנו את כל רשימת בתי הבאר אשר המחוז קבע, ובחינת הטיפול בבתי הבאר נעשה במספר מהלכים מקבילים. ככל שהדבר התאפשר במידה וקודמה תכנית נקודתית אשר כללה בתוכה בית באר, בית הבאר נכלל בתוכנית ושימורו עוגן.
במקביל נעשתה עבודת חקר לסיקור, מיפוי והעמקת מחקר כל תופעת בתי הבאר והדרכים בהם ניתן יהיה לחשוף את הסיפור ההיסטורי של התופעה החקלאית בנוף האורבני המתחדש.
להלן פירוט מסמכי ותתי הנושאים שנחקרו במסגרת הליך זה:
א. הוכן מסמך המלצות למדיניות עירונית כוללת להנכחת תופעת בתי הבאר במרחב (בלווי משרדו של רן וולף)
ב. הוגדרו ערכי השימור וגיבוש הנחיות לשיקום ושימור לבתי הבאר (בסיוע אדר' נאור מימר ואדר' נוף טל קציר)
ג. פיתוח מתודה לתמרוץ שיקום בתי הבאר (בסיוע אינג' מאיר רונן, שפר-רונן מהנדסים)
ד. בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף תכנון העיר גיבשו תכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב-יפו אשר קובעת את בתי הבאר לשימור תוך יצירת דרכים וכלים לתמרוץ הטיפול בבתי הבאר בפועל לאחר ניתוח והבנה של המבנה, המרחב המידי ומיקומו בעיר.

במסגרת סקר בתי הבאר שנערך ע"י ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר, נסקרו כ- 100 בתי באר, מתוכם:

כ- 35 בתי באר לא הומלצו לשימור / דורגו בהערכה כללית נמוכה.
כ- 25 בתי באר נמצאו כמוגדרים לשימור בתוכניות תקפות.
כ- 40 בתי באר הוגדרו כראויים לשימור בדרגות שונות.
במסגרת ההליך התכנוני של תוכנית זו נותחו כל 40 בתי הבאר כאשר אלו הם למעשה מרבית בתי הבאר עליהם פורסמו הודעה בגין 77-78.
בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעות לפי סעיף 77-78 הוגדרו 32 בתי באר שכמבנים המיועדים לשימור וכ- 11 בתי באר אשר מיודעים לתיעוד בלבד.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להלן רשימת בתי הבאר אשר נדרשו לבחינה ע"פ ההחלטה לפרסום הודעות לפי סע' 77-78, הסטטוס התכנוני שלהם והמלצת צוות התכנון של התכנית בנוגע לכל בית באר:

מספר בהחלטת ו.מחוזית	מספר בדו"ח הסקר	כתובת	שם	סקר בעלויות	תכנית תקפה	סטטוס תכנוני	המלצה צוות התכנון
3	4	רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20	משפחת נבולסי	פרטית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
4	6	חזונוביץ 5-7 פ.שיבת ציון 6	חזנוביץ 5	פרטית	תכנית 663 ייעוד קרקע מגורים תכנית שימור בהליך	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
9	26	רח' הינריך הינה 16	פארק החורשות- בייארה צפונית	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
10	27	רח' הינריך הינה 12	פארק החורשות- בייארה דרומית	עירייה, מתרוכה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
11	28	דרך בן צבי 63/ הרצל 161	פארק החורשות- בייארת אמזלג- ביארה מערבית	ממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
12	29	רח' פנחס לבון 16	פארק החורשות- בייארת מוסאי	פרטית וממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע ספורט ונופש	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
13	31	דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	פארק החורשות- בייארת סכנת א- תורכ בייארת סכנת א-סביל	ממ"י, קק"ל	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
14	43	דרך בן צבי 22	בן צבי 22	פרטית	תכנית 720 ייעוד קרקע תעסוקה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו

21	22	רח' טורי זהב 15	טורי זהב	ממ"י	תכנית 2707 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
23	42	דרך בן צבי 20 א	בן צבי 20א	ממ"י	תכנית 720 ייעוד קרקע דרך מוצעת ושצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
25	16	שד' הר ציון 66-68	שדרות הר ציון	פרטית	תכנית 446 ייעוד קרקע מלאכה תעשייה זעירה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
26	17	רח' שלמה 158, התיבונים 42	סלמה 158	ממ"י	תכנית 2707 ייעוד קרקע מסחר	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
31	58	משה דיין 41	שדרות הר ציון-החאן	ממ"י	תכנית 2580 ייעודי קרקע מבנה לשימור א	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
2	3	שומרון 6	משפחת רוק	פרטית ועירייה	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
6	11	רח' שלמה 48	חנות חדרים	פרטית	תכנית 483 תכנית אב מבואות יפו ייעוד קרקע מלאכה	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
7	13	רח' הרצל 140	הרצל 140	פרטית	תכנית 2736 ייעוד קרקע יחידה מסחרית- היה מיועד להריסה	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
20		סכנת עראין- הרצל פינת שלמה	פרטית, עירייה			נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
29	40	שרירא גאון 26	שרירא גאון	פרטית	תכנית 1172 ייעוד קרקע תחבורה - מיועד להריסה	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו

	62	קוסובסקי 73	פרדס גולדברג חוות תלמי אביב	עירייה	תכנית 92 ייעוד קרקע שצ"פ	נמצא בהליך הכרזה **נקודתי** לשימור במסגרת תכנית	לא לכלול בתכנית זו
1	1	אילת 16	אילת 16	ממ"י	תכנית 2498 ייעוד קרקע מבנה לשימור ב יעוד מגרש מיוחד, חזית מסחרית לדרך אילת. שימושים מוסדות חינוך/ מוזיאון לתולדות המושבה.	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
15	44	עזה 90	בייארת וורדה	ממ"י	תכנית מכבי יפו 2725 1780 מיועד לשימור בתכנית בהכנה	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
16	45	עזה 55	בייארת באראקת	עירייה	תכנית 2725 מכבי יפו, 852 א' להריסה - תכנית חדשה מיועד לשימור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
19	57	הרצל 180	מתחם מע"צ בזק	ממ"י	תכנית 250 ציבורי מסחר, 500 תחום תכנית בינוי ועדה מקומית	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
24	10	פוריה 13	פוריה 13	פרטית	תכנית 2498 ייעוד קרקע תחבורה תכנית 2606 שימור ב	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
28 ?	38	נס לגויים 49-51	נס לגויים	עירייה, ממ"י	תכנית 2523 מבנים לשימור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
32	2	אילת 54	בייארת אבו חדרא	ממ"י	2650 ב לשימור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
27 ?	33	תל גיבורים 18	בייארת הקונסול הצרפתי פיליברט	פרטית, עירייה,	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו

					ממ"י		
5	9	שלמה 6, 8	משפחת מוראד	פרטית וממ"י	לא תותר תוספת בנייה	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה (חלק מהמבנים מוגנים וחלק לא בתכנית תקפה)	לא לכלול בתכנית זו
8	25	רח' הינריך הינה 19-21	פארק החורשות- בייארת לה קורטיליה חאן הכנסיה	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה	לא לכלול בתכנית זו
17	50	תל גיבורים 11	בית קברות טאסו			טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו
18	52	מרקיש פרץ 4	חברת ה"מרזב"			טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו
22	24	המשלטים 12	המשלטים 12	עירייה, ממ"י	תכנית 1816 ייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו
30	49	3874 מספר 5טוביה הרופא 5,	רחוב 3874	פרטית	תכנית 1927 א ייעוד קרקע מגורים מיוחד	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור. מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	לא לכלול בתכנית זו

מעיון בטבלה ניתן לראות כי –

- 10 בתי באר כבר הוגדרו לשימור בתוכניות תקפות.
- 5 בתי באר נמצאים בהליך הכרזה לשימור במסגרת תוכניות נקודתיות אשר מקודמות בימים אלו.
- 13 בתי באר מומלצים להיכלל בתכנית זו לצורך הגדרתם כמבנים לשימור.
- שימורם של 4 בתי באר הומלצו להיבחן בתכניות עתידיות אשר יקודמו בכל אזור בהתאם לתכנית המתאר.

להלן רשימת בתי הבאר אשר הוגדרו בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעה 77-78 , כמבנים המיועדים לתיעוד, סטטוס התיעוד שלהם בפועל והמלצת צוות התכנון:
הביארות אשר הומלצו לתיעוד הינם שרידי ביארות אשר הימצאותם אינה בעלת השפעה על המרחב הציבורי ועלכן הומלצו לתיעוד בלבד.

מספר בהחלטת ו.מחוזית	כתובת	סטטוס ביצוע תיעוד	המלצת צוות התכנון
1	**לבנדה 26**	**לא תועד**	**לתיעוד**
2	חזנוביץ' 10	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
3	ישראל מסלנט 50	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
4	ישראל מסלנט 46	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
5	שכונת קריית שלום, שמעון הצדיק 79	בוצע תיעוד, נהרס	לא לתיעוד
6	הרצל 186	בוצע תיעוד	לא לתיעוד
7	**הרצל 168**	**לא תועד**	**לתיעוד**
8	**אד קוץ' 2**	**לא תועד**	**לתיעוד**
9	רח' 1251 1,3,5	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
10	יהודה הלוי 135	מוגדר לשימור – חובת התיעוד מוגדר בתוכנית השימור	להוציא מהתוכנית
11	**יפת 155**	**לא תועד**	**לתיעוד**

סיכום:
בהתאם למפורט בטבלאות שלעיל נותרו 15 בתי באר אשר שימורם לא מובטח בתכנית תקפה וצוות התכנון ממליץ על הגדרתם כמבנים לשימור וכן נותרו 4 בתי באר אשר לא תועדו ויש להבטיח בתכנית את ביצוע התיעוד בהם בטרם יהרסו.

מצב תכנוני קיים+ מצב השטח בפועל:

תכנית זו תכלול 13 בתי הבאר המפורטים להלן:

1. **מכלול פארק החורשות:**
הבייארות הנ"ל נמצאים בתוך פארק החורשות, חלקן שרידים של רכיבי בייארה כגון בריכות, חלקן מבנים שלמים, חלקן מתחמים שלמים.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 63/הרצל 161	7063	-	6 ,5	עיריית תל אביב יפו	222,ל	שצ"פ	10%
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	7065		46,48	- מדינת ישראל - קק"ל	222, ל	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול הינריך מנדלסון 12	7063		19,20	עיריית תל אביב יפו	222, ל	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול	7063		39,40	עיריית תל אביב יפו	222, ל	שצ"פ (הבריכה	10%

הינריך מנדלסון 16						מיועדת להריסה)	
רח' פנחס לבון 16	7065 7063		46,48 48	- מדינת ישראל - קק"ל	222, ל, נמצא בתחום תת"ל 71 א – קו ירוק	דרך, שצ"פ מיועד להריסה	10%

2. בייארות לתכנון מפורט:

בייארות אשר נמצאים במרקם העירוני, כאשר המצב הסטאטוטורי התקף אינו מתייחס לבייארות בתחומם: חלקם מסומנים להריסה או שנמצאים ביעוד דרך, חלקם חולקו למגרשים שונים חלקם נמצאים על שצ"פ.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה	מס' קומות
חזונוביץ -5 6 פ.שיבת ציון 6	6975	38, 91-90	8, 95	-פרטיים	Mיפו+ ג1	מגורים ב, דרך	66%+ג1	2.5
משה דיין 41	6130	-	341	- עיריית תל אביב יפו -מדינת ישראל	2580	מגורים	7000 מ"ר עיקרי +3200 שירות (64 יח"ד)	9
	6131	-	68,69	- עיריית תל אביב יפו -מדינת ישראל	301	שצ"פ (בניין להריסה)		
רח' בני ברק 26-24, איגר 3, הגר"א 20	6977	33-30, -35 36, 46-45, 191-189, 212, 209	-	- פרטיים -עיריית תל אביב יפו	F +ג1	מגורים מלאכה ואומנות	162.5% עיקרי +35% שירות +ג1	4.5
					1043	תעסוקה	187.5% עיקרי +35% שירות	4
רח' טורי זהב 15	6973	-	28, 66	עיריית תל אביב יפו	2472	שצ"פ ,שב"צ	10%	
רח' שלמה 158, התיבונים 42	6973	-	63, 64, 244	-מדינת ישראל -עיריית תל אביב יפו -פרטיים	2472 + ג1	מסחר, מגורים	180% עיקרי +שירות	5.5

3. בייארות מורכבות:

הבייארות הנ"ל הינם מתחמים אשר, המצב הסטאטוטורי התקף קשורים לחלקות/ מגרשים נוספים. לא ניתן להפרידם מתא השטח שהוגדר סביבם ולרוב הינם ללא זכויות והוראות בניה. המצב הסטאטוטורי התקף מנחה להכנת תכנית מפורטת לצורך קביעת כל הפרטים הנוגעים לתקנות בנייה - אחוזי הבנייה, גובה הבנינים, קוי הבנייה ושאר יתר הוראות הבינוי והפיתוח. במתחמים אלו לא ניתן כיום להוציא היתרי בניה.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 20 א	7089	5-10	-	-מדינת ישראל -פרטיים	720	שצ"פ	
דרך בן צבי 22					720	דרך, שצ"פ	
שד' הר ציון 66-68	6972	250-247, 259-258	244-241, 246, 257-251, 265-261, 302	-פרטיים -עיריית תל אביב יפו	446	מלאכה תעשיה זעירה	ללא זכויות - יקבע בתוכנית מפורטת, אזור לאיחוד וחלוקה מחדש

מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום העיר ומתן תימרוץ לשיקום בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

<u>מטרות התכנית:</u>

1. **ליישם את השימור כמנוף לשמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של בתי הבאר הקדומים המצויים בעיר אשר מייצגים תק' של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה עממית בארץ ישראל העות'מאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.**
2. **להפעיל את השימור כמנוף לשימור נופי תרבות לצורך שמירה על שטחים פתוחים וקידום התחדשות עירונית ובין היתר לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית לדרום העיר.**
3. **ליצור תמריצים לשיקום ושימור בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.**
4. **לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת החקלאית הבנויה של העיר יפו במאה 19, באמצעים הבאים:**
   - **א. קביעת בתי באר לשימור, מיקומם וסיווגם.**
   - **ב. קביעת הוראות לתיעוד בתי הבאר.**
   - **ג. קביעת הוראות לשימור בתי הבאר על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.**
   - **ד. קביעת תמריצים לשימור**
   - **ה. שמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת בתי הבאר.**

<u>1. קטגורית מכלול בתי הבאר פארק החורשות:</u>

דרך בן צבי 63/הרצל 161,

משעול הינריך מנדלסון 12,

משעול הינריך מנדלסון 16,

רח' פנחס לבון 16,

דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79 (סכנת א-תורכי)

התכנית הנוכחית מבקשת:

1. **לקבוע את הבייארות המפורטות מעלה לשימור.**
2. **זכויות בניה** – יותר חישובם של רכיבי הבייארה שנמצאו ע"פ תיק התיעוד כשטח עיקרי הנוסף לשטחים העיקריים המותרים בפארק, בנוסף מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי הבייארות לשימור.
3. התרת **שימושים** בעלי זיקה ציבורית.
4. **לבון 79- נדרשת הכנת סקר שימור על כל סכנת א-תורכי** לאחר פינוי התפיסות.

<u>2. קטגוריה בייארות בתכנון מפורט-נקודתי:</u>

א. <u>טורי זהב 15:</u>

ה"בייארה" ברח' **טורי זהב 15** נמצא על מגרשים בעלי ייעוד קרקע שונה, אחד שצ"פ ואחד למבנים ומוסדות ציבור.

התוכנית הנוכחית מגדירה מגרש חדש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו בייארה לשימור בהגבלות מחמירות. בנוסף התוכנית קובעת:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** של השטח החום וקביעת ייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור וקביעת תנאי שהשטח הפתוח לא ייפחת מהשטח הפתוח במצב הנכנס.
2. **קביעת הוראה מיוחדת** אשר תתיר מימוש נוסף של 160 מ"ר במגרש.
3. **קביעת זכויות בניה** – יתרת זכויות תקפות לניוד +תמריצים,
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע.

ב. <u>שלמה 158:</u>

ה"בייארה" ברח' **שלמה 158** מתפרש על 3 מגרשי יעודי קרקע: שצ"פ, מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.
התוכנית הנוכחית מחליפה את פריסת יעודי הקרקע ומגדירה מגרשים חדשים ביעוד מסחרי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. זאת ע"י:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ומסחר, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **בייארה לשימור**.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור.**
3. **קביעת זכויות בניה** למגרש ביעוד מגורים ומסחר בהיקף הדומה ל3.2 רח"ק בחתך של 8 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
5. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **הבייארה לשימור**.

ג. <u>משה דיין 41:</u>
הבייארה **ברח' משה דין 41** נמצאת על שני מגרשים במגרש בייעוד שונה האחד מגורים והשני שצ"פ. מגרש המגורים הינו מגרש ריק עם זכויות בניה תקפות לא מנוצלות למגורים, הבייארה מסומנת להריסה. במסגרת התכנית הנוכחית מבוקש:

1. **איחוד חלקות והגדרת מגרש חדש** ביעוד מגורים עם שפ"פ בזיקת הנאה ומעבר לציבור.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור.**
3. קביעת תחום השפ"פ כתחום עם **מגבלות חפירה**.
4. קביעת זכויות בניה: התרת מימוש מלא של זכויות הבניה התקפות בתוספת זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר שטח כולל.
5. **קביעת הוראות בינוי**: צמצום קווי בנין: דרומי ומערבי- 5 מ', מזרחי וצפוני עם השצ"פ, 2.70. גובה הבינוי ע"פ התוכנית התקפה (קרקע+9)
6. חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ייקבע מיקומו וצורתו הסופית של השפ"פ ובתנאי ששטח השפ"פ לא יפחת מ 1300 מ"ר וקביעת הנחיות לפיתוח אשר יוטמעו בתכנית העיצוב.
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.
8. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שפ"פ ובו **הבייארה לשימור**.

ד. <u>חזנוביץ 3, חזנוביץ 7-5</u>
ה"בייארה" ברח' **חזנוביץ 3, חזנוביץ 7-5** מתפרשת על 4 מגרשים ביעודי קרקע של מגורים ודרך התוכנית הנוכחית מגדירה שני מגרשים אחד ביעוד מגורים ואחד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וביטול דרך. זאת ע"י:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **"בייארה" לשימור**.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור.**
3. **קביעת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים** בהיקף הדומה ל2.5-3 רח"ק בחתך של 6.5 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
5. **קביעת זכויות בניה למגרש ה"בייארה"** – יתרת הזכויות התקפות לניוד + תמריצים, הזכויות התקפות אשר ינויידו שייכות לבעלי הקרקע ערב הפקעת המגרש במסגרת תוכנית זו. ניוד זכויות הבניה התקפות לא יהיו מותלות בביצוע השימור.

ה. <u>מתחם "בייארת נבולסי"</u> (בני ברק 26-24, איגר3 / הגר"א 20)

1. **איחוד וחלוקה מחדש** למגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגרש בייעוד תעסוקה ומסחר ומגרש בייעוד שפ"פ ובו מתחם בייארה לשימור.
2. **קביעת הוראות להבטחת ביצוע שימור הבייארה** בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000 שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
3. **קביעת זכויות בניה -** בהיקף הדומה ל 3.5 רח"ק בחתך של 8-10 ק'.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים והתעסוקה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לכל המגרשים.
5. **הוראות בינוי:** קווי בניין, תכסיות, תמהיל
6. **היקף השטח המינימלי הפתוח מסביב לבייארה**
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.

3. קטגוריית בייארות מורכבות:

בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 68-66

התכנית הנוכחית מציעה לקבוע אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי **בייארה לשימור**.
התכנית קובעת מנגנון **להבטחת ביצוע שימורם** וקובעת חובת שמירה על השטח הפתוח הנמצא מסביב לבתי הבאר.
שימור בתי הבאר ושמירה על השטח הפתוח סביבם ישולבו עם הכנת התוכנית העתידית למתחם התכנון ויוגדרו כתועלת ציבורית במתחם ע"פ תכנית המתאר תא/ 5000.

1. **קביעת מתחם בייארה לשימור**.
2. **קביעת אזור תכנון ופיתוח עתידי** הכוללים את מתחם בתי הבאר לשימור.
3. **קביעת הוראות לתוכנית עתידית** מכח תכנית תא/ 5000- מגרשי הבניה, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית עתידית. להלן עקרונות התוכנית:
   a. הבטחת ביצוע שימור בית הבאר בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000
   b. שימור בית הבאר תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
   c. הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבית הבאר- שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את מיקומו וגבולתיו של המתחם לשימור ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מהאמור מטה ובכפוף לעריכת תיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור.
      i. הר ציון 68-66: היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר לא ייפחת מ- 500 מ"ר.
      ii. בן צבי 22: לצורך יצירת מעבר רציף לציבור תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במבנה בית הבאר בקומת הקרקע. היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית.
      iii. בן צבי 20א: היקף השטח הפתוח וצורתו מסביב לבית הבאר ייקבע בעת הכנת התכנית העתידית.
   ד. איסור השימוש במבנה למגורים והרחבת השימושים במבנה לכל שימוש בעל זיקה ציבורית = כל שימוש קרקע שאינו למגורים והינו בעל גישה לציבור (כגון: מסחר, מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק). השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בהתאם לחוו"ד מה"ע ובאישור מחלקת השימור להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה.

הוראות כלליות:

1. **הוראות לתיעוד הבייארות:**
   a. כל בייארה תתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הבייארה על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
   b. כל פעולה בבייארה הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר.
   c. תיק התיעוד יאושר ע"י מח' השימור ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.
   d. תוכנית זו כוללת באיירות המחוייבות בתיעוד מלא. התיעוד יהיה בהתאם לפורמט העירוני התקף באותה העת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד.
2. **הוראות לשיקום ושימור הבייארות:**
   a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.

b. הבייארה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור.

c. שיקום ושימור הבאיירה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.

d. שימור הבאיירה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הבייארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.

3. **תמרוץ לשיקום הבייארות:**
תוכנית זו מאפשרת שימור הבייארות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם בייארה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.

a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייארות בתחום המגרש:** (שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 68-66) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.

b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייארות ע"י העברת זכויות בניה:** במגרשים הבאים (הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (מגרש מקבל)באמצעות תוכנית בסמו"ק.

1. העברת זכויות הבניה מהבייארה תכלול את יתרת השטחים ע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו בתוספת התמריצים המפורטים בנספח **Y** (טורי זהב 15, חזנוביץ 5,7, מכלול פארק החורשות) מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי בתי הבאר ומימושן יותנה באמור להלן.
2. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן : מגרש מקבל). ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית שבסמכות ועדה מקומית.
3. ניתן יהיה לנייד את זכויות בניה לכל מגרש מקבל בעיר.
4. תנאי לניוד זכויות בניה הנובעות מתמריצי תוכנית זו- הבטחת ביצוע השימור בפועל ותנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל.

4. **תוכנית עיצוב ופיתוח:** בבאיירות הנמצאות בקטגורית התכנון המפורט יקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לבייארות. פיתוח האתר וסביבתו יעשה באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר והפרדסים. פיתוח הבייארות ייעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של המבנים במרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, וקישוריות האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.
בהתאם לאמור לעיל, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר :

a. פריסת השימושים במגרש.
b. נפח והעמדת המבנים (כולל מרחקים למבנה הקים והמוצע)
c. פירוט חומרים (חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הבייארות)
d. השתלבות התוספת והבניה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הבייארה ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
e. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
f. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.
g. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.

תנאי להגשת תוכנית העיצוב והפיתוח יהיה אישור מח' השימור לתיק התיעוד לבייארה.

5. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה , אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבורים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיחי' ליישום תכנית השימור)
ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

בישיבתה מספר 18-0016ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שלומית זונישטיין : הציגה את התפתחות האורבנית של התופעה, מדובר בתוכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום ת"א יפו . התפיסה התכנונית, היא להחזיר את המרחב הירוק שהיה בפרדס ועל ידי כך להשיג שתי מטרות, שימור מבנים ושמירה על המרחב הפתוח. בסקר בתי הבאר נסקרו כ-100 בייארות : 35 בתי באר לא הומלצו לשימור,25 מוגדרים לשימור בתוכניות תקפות ו40 הוגדרו כראויים לבחינה שימורית. במסגרת העבודה התכנונית צוות התכנון בחן את 40 בתי הבאר ומצא כי :10 בתי באר הוגדרו לשימור בתוכניות נקודתיות,5 בתי באר נמצאים בתהליך 13 בתי באר מומלצים בתכנית הזאת 4 בתי באר במצב סטטוטורי מצב נכסי בעייתי, לכן יומלצו בתוכניות אחרות.

הציגה את כל 13 בתי באר שבתוכנית.

נתן אלנתן : המגרש בטורי זהב לא חום? תוסיפו עוד זכויות למגרש החום. כמה זכויות יש למגרש הזה? כמו כן מבקש לקבל הסבר על התמריצים כלכליים שהתוכנית מעניקה.

שלומית : המגרש חצוי לשני יעודי קרקע התוכנית מבקשת להפוך את כל שטח המגרש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הסבר על חישוב השוויים יוסבר בסוף ההצגה.

מדואל : לגבי הזכויות, לגבי משה דיין, מה היקף הזכויות במגרש הזה? האם התכנית הזאת מקיפה את כל בתי הבאר שיש בעיר?

מיטל : מבחינה רעיונית תוכנית מבורכת. צריכים לשמור על בתי באר בעיר. זה מקנה יותר שצפי"ם. אנחנו לא דנים פה בתי באר, אנחנו דנים פה למעשה ב 30 תוכניות שמאפשרים להם תוספת זכויות. אני רוצה להבין מה אנחנו מאשרים פה? אנחנו פשוט כובלים את ידינו בתוכניות בניה עם זכויות שבמקרה יש בה גם בת באר.

נתן אלנתן : לא היה כאן הסבר של התמריצים.

אופירה : מבוקש הסבר יותר מפורט על בית הבאר במשה דיין 41.

מלי : איך אתם קובעים את הגודל את השטח סביב הבאר שקובעים 77 + 78?

רות ארבל : משה דיין 41, מגרש בבעלות רשות פיתוח. במגרש יש תכנית תקפה עם זכויות תקפות. במסגרת התכונית הנוכחית (תוכנית מפורטת שמכוחה יוכלו להוציא היתרי הבניה) אנו קובעים קווי בנין ושימור בית באר ובנוסף ממליצים לאשר מתן תוספת זכויות בניה של כ 2500 מ"ר.

אופירה : יש חלקה אחת לא בנויה והשאר איך הכל פנוי? אתם מדברים רק על החלק הפנוי

דורון ספיר : מדובר בתוכנית מורכבת לאור סדר היום העמוס מבקש להמשיך לדון בשבוע הבא, בנושא מהנקודה בה הדיון הופסק.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון מאותה הנקודה שהדיון הופסק.

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

בישיבתה מספר 18-0017ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

נתן אלנתן : יש לתת עקרון מתווה וכללי לכל בתי הבאר. יש בית באר מדהים שנמצא ברח' גרוסמן (בית קאשר) והוא ניצל בזכות העובדה שהיה שם בסיס צבאי. הבית עומד שומם בכלל שיעוד הקרקע שהוא ציבורי. לדעתי יש לבחון בית באר כזה להפוך אותו לבית מגורים. יש לחשוב על שימושים אחרים ולא העיקר לקבוע אותו לאופי ציבורי. האופי הציבורי הוא הכלאה לא לכאן ולא לכאן. צריך לבחון בית באר כזה להפוך לבית מגורים.

רות ארבל : צוות התכנון הבין שמדובר בתופעה מרחבית שצריך לנתח אותה. לכן נעזרנו במשרדו של אדר' רן וולף וגיבשנו מסמך עבודה להסתכלות כוללת לצורך הנכחת התופעה במרחב. מסמך זה שימש את צוות התכנון לצורך גיבוש התפיסה התכנונית- מרחבית כאשר התוצאות של המסמך הוטמעו בתכנית המוצגת בפניכם על יתרת בתי הבאר אשר נותרו ללא הגנה. בית קאסר באופן ספציפי מוגדר לשימור בתכנית תקפה אבל אולי אכן יש צורך להכניס אותו לתכנית שלו ולבחון את השימושים המותרים בו.

שלומית זוננשטיין : המטרה של התוכנית לא רק לשמר את המבנים אלה גם לייצר שטח פתוח ושטחים פתוחים בדרום העיר ויפו כאשר בתוכם יש את הביארות לשימור.

סוקרת ומציגה את התוכנית.

נתן אלנתן : משה דיין 41- תוספת של 160 מ"ר פותר להם עלויות בית הבאר?.

רות ארבל: התבע התקפה קובעת 64 יח"ד כאשר 110 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות עבור כל דירה באותה מנגנון כדי לא להגביר את הצפיפות.
שלומית זנונשטיין: 160 מ"ר זה שטח כולל ליח"ד בודדה.
עמי אלמוג: תמחקו את הכולל
נתן אלנתן: שלמה 158, זו קרקע סחירה רגילה. איך מבחינת איכות הסביבה אי אפשר להקים שם בנין מגורים גדול.
רות ארבל: תוכנית המתאר צבעה מגורים במסגרת התכנית שלנו אנחנו גם ממליצים על שימוש למשרדים.
נתן אלנתן: האם בדקתם שהדבר יהיה כלכלי לעשות את הפרויקט ולהקים את הבנין.
רות ארבל: כן
נתן אלנתן: חישבתם למגורים ואולי אם יהיו משרדים זה לא יהיה כלכלי.
אופירה יוחנן וולק: חזנוביץ- למה כתבם שהזכויות לא יהיו מותלות בביצוע של השימור?
רות ארבל: החלק הצפוני של המתחם צבוע למגורים וראינו שנכון להגדיר אותו באופן עצמאי למימוש זכויות ע"פ תוכנית המתאר ללא קשר לסמיכותו לבייארה.
נתן אלנתן: במגרש הצפוני לא הכנסתם זכויות?
שלומית זוננשטיין: לא. ייעוד הקרקע נשאר בהתאם למצב הקיים. יכול להיות שמגרש זה ישמש כעתודת כרגע לפרויקט להתחדשות בבניינים הסמוכים.
שלומית זוננשטיין: בן צבי+ הר ציון- התוכנית שלנו לא נכנסת לתכנון מפורט במגרשים האלה וקובעת את המגרשים הללו לשימור כחלק מהתועלת הציבורית הנדרשת ע"פ תכנית המתאר.
נתן אלנתן: היום קובעים לשימור אנחנו לא מונעים מימוש?
שלומית: אי אפשר להרוס אותם. הביארות נמצאות על שצ"פ. המגרשים האלה אין להם זכויות בניה תקפות אי אפשר להוציא היתר בניה.
נתן אלנתן :היתה עוד קבוצה של בנינים שהיו שהכנסתם לתוכניות נקודתיות. כמה כאלה היו.
רות ארבל: יש עוד 30 בזמן שנעשה הסקר היו בתוכניות תקפות. אנחנו טיפלנו ביתרה.
חשוב להבין את מקדמי עלויות השימור והנחיות של תוכנית השימור. תוכנית השימור היא למעטפת של הבנין שימור של בית באר הוא שימור של טכנולוגית הבניה לבתי הבאר ולכן לא נוסיף קומות מעל בית הבאר. נעזרנו באינג' מאיר רונן שערך מסמך אשר אפיין את כל רכיבי הביארות וכימת את כל הנתונים לעלויות לפי כל רכיב. סופרים כמה רכיבים יש בביארה כאשר לכל רכיב נקבע מקדם עלויות שונות המתאים לו. עלפי מקדם זה יחושבו התמריצים הישירים בגין השיפוץ השימורי שהתכנית קובעת כנדרש.
נתן אלנתן: המחירים הללו כוללים מע"מ? ואיך מתמודדים עם עליית מחירים מה שלא עשינו בתוכנית השימור.
רות ארבל: לא כולל מע"מ. זו הסיבה שבתוכנית השימור נוסף התמריץ של ה-5% החל מתחילת השנה החמישית שאם יהיה בעליית מחירים או ירידה ערך משווי הקרקע אזי לוועדה המקומית תהייה הסמכות והאפשרות להעניק תוספת זכויות.
נתן אלנתן : מדוע ששמאי התוכנית לא יעשה בדיקה פרטנית לכל מבנה בעת הגשת היתר הבניה ויבדוק האם עלות הרכיבים השתנה פר מטר. זה תחשיב פשוט.
שעושים שימור על 1000 בנינים אי אפשר להיות מדויקים אבל מס' נמוך של בתי באר אפשר לכמת את עלויות השימור המדויקות לכל מבנה ומבנה.
רות ארבל: זו התמחות שונה. השמאי הוא לא כמאי זו התמחות .
נתן אלנתן: לא מבין מדוע אי אפשר שבשלב שרוצים לממש את התמריצים, בדיוק כמו שמוציאים שווי לערך הקרקע אז אותו כמאי מהנדס שליווה אותכם ימשיך לוות גם עד לעת מימוש התמריצים וכך הוא יגיע שווי אמיתי נכון למועד המימוש, כך התחשיב יהיה הכי מדויק שניתן.
רות ארבל: יש לבחון את הצעתך גם מבחינה משפטית, האם ניתן לאשר מתן תמריצים תמהיל קבוע באופן מפורט את היקף התמריצים..
נתן אלנתן: למה התוכנית בסמכות מחוזית
רות ארבל: אין לנו סמכות לקבוע ניוד זכויות ולכן זה בסמכות מחוזית.
דורון ספיר: הנושא חשוב יש כאן מבנים לא מוגנים ולכן חשוב לאשר היום העברה התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ומוצע לבחון את ההצעה של חבר הועדה נתן אלנתן.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, נתן אלנתן

דיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 876 מתאריך 22.7.19 להלן ההחלטה:

פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. קביעת מבני הבייארות לשימור עפ"י קטגוריות לשימור:

א. מבנים לשימור מחמיר – המבנים בפארק החורשות (תאי שטח 12-8), חזנוביץ (תא שטח 2) וטורי זהב (תא שטח 5), אשר הזכויות יתקבלו במגרש אחר. תידרש תכנית נוספת למתן הזכויות העודפות (לרבות תמריצים) במגרש אחר.

ב. מבנים לשימור בשני מסלולים תכנוניים להבטחת השימור:

1) מסלול א' - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתכנית עתידית. מסלול זה כולל את בייארת נבולסי (תא שטח 1), שלמה (תא שטח 3) ומשה דיין (תא שטח 700), ומאפשר מימוש הזכויות והתמריצים בתחום תא השטח. תידרש תכנית נוספת לקביעת נפחי הבנייה של בית הבאר.

2) מסלול ב' - מבנים לשימור בהר ציון (תא שטח 4) ובבן צבי (תא שטח 7) להם נדרשת תכנית נוספת בהתאם לתא/ 5000.

ג. מבנים לתיעוד – בייארות אשר התכנית מבטיחה את ביצוע התיעוד בהן טרם הריסה, כתנאי להיתר בניה. במסלול זה בייארת משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קוץ', בית קאבטן ובייארת נס לגויים 47-45.

2. יעודים, שימושים ותכליות:

א. שימושים:

1) מגורים, מגורים ד', מגורים ומסחר:
יותרו שימושים של מגורים, מסחר, במבנה לשימור יתאפשרו שימושי מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, דת, בריאות ורווחה, הכוללים גישה לכלל הציבור.

2) שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
יותרו שימושים של חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים. יותר שילוב של שימושים מסחריים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה במבנה.

3) שצ"פ:
במבנה לשימור יותרו שימושים נלווים לשצ"פ - מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.

ב. המבנים בפארק החורשות - תאי שטח 12-8 – יסומנו בייעוד שצ"פ.

ג. תאי שטח 1 (נבולסי) ו- 700 (משה דיין):

1) יקבע יעוד "מגורים ומסחר" (במקום שפ"פ) ובמבנים לשימור יותרו שימושים של: מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.

2) תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט כאתר מתחם לשימור. סימון סופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי נופי, באישור הוועדה המקומית.

ד. תאי שטח 4 (הר ציון) ו- 7 (בן צבי), המסומנים בתשריט ב- "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת", יקבעו לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לצורך הבטחת שימור המבנה. ימחקו מהוראות התכנית תוספת שימושים בייעוד זה, והנושא ייבחן במסגרת התכנית המפורטת. התכנית המפורטת תחייב תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.

ה. תא שטח 2 (חזנוביץ) יקבע בייעוד "מגורים", עם סימון לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. המבנה לשימור יקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. יעוד המבנה לשימור והשטח המקיף אותו יבחנו במסגרת התכנית העתידית.

ו. תיעוד:

4

פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1) מבנים אשר נקבעו לתיעוד בלבד: משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קרן', בית קאבטן ונס לגויים 45-47, יסומנו בתשריט כתאי שטח בתחום הקו הכחול של התכנית.
2) תנאי להיתר בניה למבנים אלו יהיה תיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה על כל מרכיביו. יוסף להוראות התכנית נספח "דרישות לתיעוד מבנה לשימור", שיערך בהתבסס על נספח ב' בתכנית השימור תא/ 2650/ ב'.

ז. מנגנון זכויות עודפות במגרש אחר למבנים לשימור בהגבלות מחמירות, אשר יחול לגבי תאי שטח 8-12, 5, 2:
1) שטחה של התכנית יהיה כקבוע בתכנית השימור, כלומר מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב.
2) בהתבסס על מנגנון תכנית השימור תא/ 2650/ב', ניתן בתכנית לקבוע מתן זכויות עודפות במגרש אחר. הזכויות יכללו את ייתרת הזכויות מכוח תכניות תקפות וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור.
3) תנאי למתן הזכויות העודפות יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
4) לא ניתן להעביר את הזכויות הקיימות בשצ"פ במסגרת מנגנון זה.

2. זכויות בניה:
א. כל זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ביחס למסלול א' (תאי שטח 1, 3, 700) יהיו תוספת זכויות ואינן מתייחסות למבנה לשימור, ויקבעו במטרים.
ב. תתאפשר תוספת של עד 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים/רכיבים בכל מבנה לשימור, בהתאם לתיק התיעוד המלא. לא תותר כל תוספת בניה בתחום תא השטח למעט תוספת זו.

3. תנאים להיתר בניה:
א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לתא השטח בשלמותו.
ב. תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו תא שטח.

4. תיאומים ואישורים- בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:
א. תמא/ 18 – תא שטח 10, במרחק של כ- 50 מ' מתחנת התדלוק ברחוב דרך בן צבי 61. רדיוס מגבלות התמ"א יסומן בתשריט התכנית.
ב. אישור רשות המים לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי לפי תמא/ 34/ ב/ 4, ככל הנדרש ולנושא החיבור לביוב.
ג. העברת מסמך התיאום עם נת"ע לנושא סמיכות לקווי מתע"ן ללשכת התכנון.
ד. הטמעת חו"ד יועץ השמאי לוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.

5. כללי:
א. יוסרו הוראות הקובעות סמכות למחלקות או אגפים ברשות המקומית, וכן יוסרו הגדרות לא רלוונטיות מהתכנית, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ב. יוסרו הפניות לתכניות, למעט הפניה לתכנית השימור.
ג. תמחק מסעיף 4.6.2 ג' (2) ההוראה לעניין בעלות על הזכויות. בנוסף, סעיף 4.6.2 ג' (6) יוסר מהוראות התכנית.
ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית.
ה. סעיף 6.2 במקום "תנאים להכנת תכנית מפורטת" יבוא " תנאים להכנת תכנית מפורטת או להוצאת היתר בניה".
ו. תיאום עם הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

5

התכנית פורסמה להפקדה עפ"י סעיף 89 בעיתונים ושילוט עפ"י הפירוט הבא:
שילוט הוצב בתאריך 8.9.20.

ישראל היום	27/08/2020
The Marker	27/08/2020
מקומון ת"א	28/08/2020

<u>להלן דיווח עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר לתכנית:</u>

תוכנית הבייארות מבקשת לשמר חלק מהבייארות של יפו. התוכנית קובעת שימורן של 12 בייארות ומסווגת כל אחת מהן לאופי הפיתרון המותאם לה בהתחשב בשיקולי מיקום, מצבה פיזי והסטטוטורי וכו.. לכן התוכנית מחלקת את הבייארות ל3 קטגוריות, כך שיתאפשר יישום השימור לכל ביארה בנפרד ללא תלות באחרות.
בייארות לשימור בהגבלות מחמירות: תמרוץ השימור בבייארות אלה נעשה באמצעות מנגנון ניוד זכויות. לבייארות אלה התוכנית מאפשרת להוציא היתר בניה לשימור הרכיבים.
בייארות לשימור- מסלול א - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתוכנית העתידית. התוכנית קובעת יעוד קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי.
בייארות לשימור- מסלול ב' קביעת אזור מינימלי לתכנון עתידי לפי תוכנית תא 5000

בפועל התוכנית אינה מבחינה בשונות בין הבייארות בין שני המסלולים א' וב' ולכולן נדרש קידום תוכנית מפורטת. אנו מבקשים כי תוכנית זו תהיה בעבור חלק מהמגרשים התוכנית מתארית ובעבור חלק אחר תוכנית מפורטת. במקומות בהם מוסד התכנון גיבש חוו"ד תכנונית מפורטת הכוללת שינוי יעוד, הוראות בינוי מפורטות, זכויות בניה, קווי בניין, צפיפות וכדומה נכון יהיה להקנות לבעלי המגרשים ודאות ולתמוך ביישום השימור, בהליך מהיר וודאי, המשיג את מטרות התוכנית ולא מחייב הליכי תכנון סטאטוטוריים נוספים, אשר איך בתכליתם להוסיף להבטחת השימור.

1. מבוקש כעת להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן:
תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.
התוכנית קבעה לתאי שטח אלה יעוד קרקע, הוראות בינוי מחייבות, זכויות בניה, קווי בניין. אנו מבקשים לתקן את סעיפי התוכנית בהתאם לזאת ולהוסיף למגרשים אל: הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה,
לצורך כך מבוקש:
א. לקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית.
ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע את תחום הבייארה המסומן בתשריט כשפ"פ.
ד. בתא שטח 5 לקבוע קווי בניין וגובה בניה.

2. תא שטח 2 - חזנוביץ - התוכנית קובעת את הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטאטוטורים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. אנו מבקשים לקבוע את יעוד הקרקע כיעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כאשר התחום המינימלי של הבייארה לשימור היה כמסומן בתשריט תוכנית ותחול עליו הוראות סעיף 6.3 "הנחיות מיוחדות" ונספח ב' – "העברת זכויות בניה ממבנה לשימור – תנאים והיקפים" שבתוכנית זו. התחום המינימלי להכנת תוכנית מכח תא 5000 היה כל תא שטח 2, התוכנית העתידית תקבע את התחום הסופי של הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות.

3. תא שטח 8-12 - פארק החורשות - תיקון טעות סופר - לשנות סעיף 4.3 (ד) – תנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר בניה.

4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.

5. לקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

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

שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מה"ע לנושא לאחר סקר מקיף ועבודה תכנונית לתת פתרון לכל בית באר במסגרת המרחב שבו הוא נמצא, נשארו מס' בתי באר שלא נמצאו להם פתרון ולכן קודמה התוכנית ל12 בתי באר.
אסף אראל: האם הרשימה שלך כוללת את כל בתי הבאר או שיש עוד בתי באר שלא נכללו.
אורלי אראל: ההתנגדות מוגשת לאחר החלטת ועדה המחוזית שמכל המכלול נשארו 12 מבנים לשימור מכל מכלול הביארות שנשארו ואנחנו מגישים התנגדות ל12 הללו.
שלומית זוננשטיין: רוב בתי הבאר נמצא במרחב סטאטוטורי אחר וכל בית באר במצב פיזי שונה, ניסנו לפתור את השימור שלהם במסגרת המרחב הסובב, ה12 שנותרנו לא הגיעו לכדי קידום תוכנית ולכן קידמנו את התוכנית הכוללנית.
דורון ספיר: כמה בתי באר מוגנים יש סה"כ?
שלומית: 30 בתי באר לשימור בתוכניות תקפות ועוד כמה בתהליכים
דורון ספיר: היו 20 ועוד 12 בערך.
אסף: 30 מאושרים ולא הומלצו לשימור בעצם סוגרים רשימה של 70 בתי באר.
אופירה יוחנן וולק: האם יש לך גישה לבתי הבאר .
בתוכניות שאושרו אושרו אבל המתווה הפרוגרמתית של בתי הבאר שבעצם שזה יהיה מקום שלציבור יהיה אפשרות להיכנס כדוגמת סלמה 6.
אופירה מה עם משה דיין 41
שלומית זוננשטיין: כל בתי הבאר שבתוכנית הם אמורים לאפשר כניסה לציבור גם אלו שהגדרנו כשטחים ציבורים וגם כאל שיכולים להיות כחלק ממכלול של מתחם עם מרחב פתוח מסביבו.
אופירה: לא כל בתי הבאר אין לכם גישה פיזית ולכן איך את מחליטה אם אתם לא יודעים מה תמצאו? מה יקרה אם תפתחו ותראו שאין שם כלום.
שלומית זוננשטיין: נערך סקר מקיף מהסקר ניתנו ההמלצות מה לשימור ומה לתיעודבמשה דיין יש מה לשמר צריך תיק תיעוד בשלב תכנון מפורט. יש סקר ראשוני על כל הביארות ונכנסו לשם. מדוע יש כאלה שלא נכסו לשימור כי לא היו שם קריטריונים לשימור.
רינת מילוא: היינו בכל אחד מהמאה המבנים והסוקר שלנו הכין כטיס וזיהה ואנחנו יודעים מה יש לא הכנו תיק תעוד מפורטים. יש לנו לדוגמא בפנחס לבון 16 שמתמודדים עם הפקעה שלו והוא עובר אלינו ואנחנו במו"מ כדי להרחיב את התיעוד.
אסף הראל: יש אפשרות להציג לי לא במסגרת הועדה את 30 בתי באר שלא נכנסו לרשימה.
רינת מילוא: כן
שלומית זוננשטיין: 12 הביארות קוטלגו ל3 קטגוריות ויש ביארות לשימור מחמירות וביארות לשימור ב2 מסלולים. ממשיכה בהצגת ההתנגדות.
אסף הראל: בשניהם אפשר לנייד זכויות
שלומית זוננשטיין: לא, רק ביארות לשימור בהגבלות מחמירות ניתן לנייד זכויות.
בביארות לשימור התוכנית עצמה מאפשרת את יישום השימור כי ניתנות זכויות למשל במסלול ב' מתוקף תא5000. שימור לביארות ניתן כאשר יש מס' רכיבים מאוד מאוד גדול ובעצם יש הבדל לביארות האלה לאחרות זה המנגנון והוא יצר דיפרנציזיה.
אורלי אראל: אנחנו רוצים להקל על הבירוקרטיה שלא תהיה עוד תוכנית.
אסף הראל: מה שחשוב לי הם שה30 שלא מופיעים.
דורו ספיר: נרשמה הודעת מה"ע על הגשת ההתנגדות.

בישיבתה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	27/08/2020
The Marker	27/08/2020
מקומון ת"א	28/08/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. יעקב קראוס בשם איתי הורוביץ , עידו שרעבי ואריאל רובינוב
2. התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי
3. תמיר וגנר עו"ד בשם איוב נוה שאנן
4. רון ציון עו"ד בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ
5. עו"ד אברהם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ
6. אלעד אלעזר עו"ד בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41
7. אדר' אודי כרמלי – התנגדות מה"ע

1
2
3
4
5
6
7

התנגדות מס' 3

התנגדות מס' 2 ו51

מס' גליון	מספר אתר *	בית באר	כתובת	ייעוד מצב קיים	ייעוד מצב מוצע	תא שטח בתשריט	סיווג	הוראות לשימור ותיעוד
גליון 1	4	חשמונאי גבולמי	בני ברק 24-26/ איטר 1-3/ הגר"א 18-22	מגורים+ תעסוקה+ מלאכה +אמנות	מגורים+מסחר	1A	שימורי- מסלול א	חובת תיעוד+שימור
					דרך מוצעת	1D		
	6	חזונ"ל	חזונ"ל 3-7/ שיבת ציון 6-7	מגורים ב+ דרך מאושרת+ דרך מוצעת	מגורים	2A	שימור בהגבלות מחמירות	חובת תיעוד+שימור
					דרך מאושרת	2B		
					מגורים	2C		
	17	שלמה	דרך שלמה 158-160	איזור מסחר+ שצ"פ+ מבני ציבור	שצ"פ,מבנים ומוסדות ציבור	3A	שימורי- מסלול א	חובת תיעוד+ שימור
					מגורים ומסחר	3B		
	18	הר ציון	שדרות הר ציון 54-70/ רח' חיזקיהו 14-22/ רח' אליקום 2-26/ רח' בר יוחאי 27-29	תנ"ה ציבורית+ מלאכה ותעשיה זעירה	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	4	שימורי- מסלול ג	חובת תיעוד+ שימור
	22	שרי זהב	שרי זהב 15	שצ"פ, מבני ציבור	שצ"פ,מבנים ומוסדות ציבור	5	שימור בהגבלות מחמירות + הוראה מאוחדת לביטוי בארוף המבנים	חובת תיעוד+שימור
	3	לבנדה 26	לבנדה 26/ החרש 17	דרך קיימת+ דרך מוצעת	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	16	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
גליון 2	31	ביארות סכנת א-תורכ	דרך בן צבי 77/ מנחם לבון 79	שצ"פ	שצ"פ	8	שימור בהגבלות מחמירות	חובת תיעוד+ שימור
	26	ביארה צפונית	הינריך מנדלסון 16			9		
	28	ביארת אמחלג	דרך בן צבי 53/ הרצל 161,			10		
	27	ביארה דרומית	הינריך מנדלסון 12			11		
	29	ביארת מוסאי	מנחם לבון 16	שצ"פ +דרך מאושרת	שצ"פ	12	שימור בהגבלות מחמירות+ הוראה מיוחדת	
					דרך מאושרת	12A		
	37	הרצל 168	הרצל 168	דרך	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	17	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
גליון 3	42-43	בן צבי	בן צבי 20-22	שצ"פ, תעשיה, דרך	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	7	שימור - מסלול ג	חובת תיעוד+ שימור
גליון 4	58	משה דיין	משה דיין 41	מגורים ד+ שצ"פ	מגורים+מסחר	700A	שימורי- מסלול א	חובת תיעוד+ שימור
					שצ"פ	700B		
גליון 5	39	נס לציים 45-47	נס לציים 45-47	מגורים ד'	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	13	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
גליון 6	53	אד קוף	אד קוף 2	מגורים + שצ"פ+ אפיק מים + שטח למתקני הנדסה	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	15	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
גליון 7	63	בית קאבטון	יסת 155/ שד' הבעל שם טוב 1-3	מגורים ה'	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	14	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
גליון 8	תשריט כלל עירוני- תחום ניוד זכויות בעיר תל אביב יפו			לפי מצב קיים	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	1000	תחום לניוד זכויות עתידי	

התנגדות מס' 4

התנגדות מס' 6

1. התנגדות איתי הורוביץ , עידו שרעבי ואריאל רובינוב פעילים מזרח העיר		
טענה	**מענה**	**המלצה**
1.1 הוספת אתרים במזרח העיר : משיגים על מיעוט ההתייחסות לבייארות במרחב שמזרחית לנחל הירקון. להערכתנו, מחקר נוסף באיזור זה , ראוי לעשות זאת לפני מתן תוקף לתוכנית הבייארות ולצורך שילוב בה. א. משה דיין 41 – כלול בתוכנית. ב. דרך בר לב 126 – אינו כלול בתוכנית הנוכחית ג. ההגנה 88 (השכל 6-2.	התוכנית משמרת בייארות משמעותיים, בנוגע לשרידים התוכנית קבעה כי הם לתיעוד בלבד, בימים אלו מותנע ע"י מח' השימור סקר שימור ברובע 9 כך שיערך מחקר נוסף. אם זאת צורך השעה היא אישור התוכנית, ככל שימצאו שרידים או מבנים נוספים הם יעלו לדיון להחלטת ועדת השימור העירונית. א. בר לב 126 – במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הנ"ל קיבל הערכה כללית נמוכה ולא זוהה כבייארה לכן לא רואים הצדקה לשלב אותו בתוכנית. ב. ההגנה 88 : במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הנ"ל קיבל הערכה כללית נמוכה לכן לא נכלל	לדחות את ההתנגדות

אינו כלול בתוכנית הנוכחית	בתוכנית. לאור הגילויים החדשים בימים אלה נבחן שימור בית הבאר במסגרת תוכנית תא/4581 צפון התקווה.	
1.2 ציון אתרי בייארות שנהרסו, מבקשים להוסיף כלים והנחיות גם לציון אתרים שאינם קיימים עוד.	ציון הבייארות במרחב הינו חשוב אך אם זאת לא נכון כי מבנה שנהרס ייכלל בתכנית שימור בתי הבאר.	לדחות את ההתנגדות
1.3 הוספת בייארות מתוך הסקר מוטרדים מירידה המשמעותית במספר הבייארות.	במסגרת הסקר נסקרו כ100 מבנים וקודמו תוכניות לפי המלצות הסקר, כאשר היום 50 בייארות מוכרות לשימור או בהליכים סטאטוטורים להכרזה לשימור מתוכם 12 לשימור בתוכנית זו, 32 בייארות מוכרזות לשימור, 6 בייארות לשימור בתוכניות בהליכים. 14 בייארות הומלצו להריסה מתוכם 5 בייארות מיועדות לתיעוד בתוכנית זו. 34 בייארות לא נבחנו ונותרו ללא סטטוס, חלק קטן מבנים מורכבים ללא גישה ולא יכולת לסקור אותם ורובם שרידים.	לדחות את ההתנגדות
2.התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי **בעלי הזכות להירשם כבעלים של חלקות 90,91 בגוש 6975 חלק מתא שטח 2 – חזנוביץ**		
טענה	**מענה**	**המלצה**
2.1 איחוד וחלוקה בחלקה 38 (שהינה בבעלות שונה) יביא לפגיעה אנושה ביכולת לממש את שימור בית הבאר. ומנגד פירוק המתחם לשתי תוכניות נפרדות ושמירה על שטח התוכנית בהתאם לבעלויות יכולה להביא לביצוע השימור בפועל מבקש לבצע הפרדה במתחם בית הבאר לשתי תוכניות נפרדות.	מדובר בבייארה משמעותית וחשובה אשר בתוכה מכלול רב של רכיבים המתפרש על 5 חלקות בבעלויות שונות, לאחר בחינת האפשרות לקדם תכנון של שתי יוזמות נפרדות (התחדשות עירונית ברח' הר ציון ושימור הבייארה) נמצא כי היכולת לתת מענה ראוי לשתי היוזמות הוא באמצעות גיבוש תפיסה אחידה לכלל המבנן, לאור עובדה זאת התוכנית מנחה על הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת לאור ההתנגדות ערכנו בחינה תכנונית מחודשת בשל חוסר היכולת להגיע להסכמת שני הצדדים (ראו מענה להתנגדות מס' 5) לקדם תוכנית משותפת מוצע לאפשר	לקבל את ההתנגדות בחלקה

	בתוכנית הבייארות קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן : 1. תא שטח 2C (חלקה 38 בבעלות דורן שיבת ציון- התנגדות מס 5) לא תאוחד עם החלקות במתחם זה ותתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הבייארה הסמוכה. 2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הבייארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הבייארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניוד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.	
2.2 להורות להחריג את רכיבים EDF מהשטח של הגבלות מחמירות ויתאפשרו בו בניה. בהתאם לחוו"ד מומחה השימור	ההדמיה נראית להמחשה בלבד ואינה נתמכת בנתונים תכנוניים בסיסיים המאפשרים התייחסות קונקרטית במיוחד לאור העובדה כי ההדמיה איננה מתייחסת לפוטנציאל התחדשות העירונית במגרשים הצמודים והעוטפים אותו. בנוסף חוו"ד המצורפת הינה ראשונית והיא מציפה את הערכים הייחודיים של הבייארה אשר הביאו להכרה בצורך להכריז על המתחם כמתחם לשימור, אך מציינת כי איננה מפורטת דיה ונדרשת בחינה מפורטת של הממצאים בתיק תיעוד מפורט.	לדחות את ההתנגדות
2.3 להורות על הוספת שימושים סחירים נוספים כגון משרדים ומגורים	ראה מענה בסעיף 2.1	לקבל את ההתנגדות בחלקה
2.4 לאשר במסגרת התוכנית המפורטת העתידית את מלוא הזכויות מכוח תא 5000 והן תמריצי השימור וכן לעדכן את ערכי תמריצי השימור.	א. תוכנית זו אינה פוגעת בפוטנציאל התכנוני מתוקף תא 5000 יתרה מזאת עצם הגדרת המתחם לשימור הינו מייצרת ודאות לגבי התועלת הציבורית שהועדה המקומית תדרוש במסגרת קידום תוכנית מכוח תא 5000. הזכות הבעלים לקדם תוכנית מכוח תא 5000 עומדת להם בכל עת גם לאחר אישור תוכנית זו. ב. תמריצי השימור אשר נועדו להבטיח את התכנות ומימוש השימור בפועל של הבייארה מוקנים	לדחות את ההתנגדות

	לבעלי המגרשים כבר במסגרת תוכנית זו (תמריצים להעברת זכויות) ובכך מרחיבים את הפתרונות הסטטוטוריים בתוכנית המפורטת אשר תקודם מכוח תא 5000. ג. תמריצי השימור שומרים על ערכם בכל עת כיוון שנשענים על ערכי שווי הקרקע ובמסגרת תוכנית זו ונקבע כי שווי הקרקע יקבע במועד הדיון על הפקדת התוכנית המפורטת להעברת זכויות.	
2.5 יש להוסיף לתוכנית סעיף "שימור זכויות" ביחס לתוכניות איחוד וחלוקה. טעות בייעודים בתשריט המצב המוצע בתוכנית, חלק מבתי הבאר בנויים על שטח ביעוד דרך.	בהתנגדות מה"ע סעיף 7.2 נכתב כי, התוכנית קובעת את הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת ולכן מבוקש בהתנגדות מה"ע לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כך שאין שינוי של יעוד הקרקע בין המצב הנכנס למצב היוצא התוכנית אינה משנה את הזכויות התקפות ואין צורך להוסיף סעיף לשימור זכויות באיחוד וחלוקה.	לדחות את ההתנגדות
2.6 אין להתלות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. בחלק הדרומי הכולל את מירב חלקה 91 ובחלק המזרחי של חלקה 90 אין ערכים שימוריים משמעותיים ויש לאפשר לממש בו זכויות בנייה המוקנות היום ואין להתנות בשימור בית הבאר.	ראה מענה בסעיף 2.1. לעניין אי ערכים שימוריים. בנוסף כפי מדובר בפרקטיקה שמבוצעת בתוכנית השימור 2650ב על מנת לוודא כי השימור יבוצע חייב להתלות את מימוש הזכויות בביצוע השימור. לשם כך ניתנו בתוכנית הבייארות את האיזונים הנדרשים ותמרוצים לביצוע השימור.	לדחות את ההתנגדות
2.7 יש לקבוע בהוראות התוכנית כי כל בעלי הזכויות בשטח בית הבאר יחויבו בחלקם היחסי בעלויות השימור.	הזכויות שיממשו במתחם הם לטובת ביצוע השימור, הזכויות יינתנו בגין ביצוע השימור ולא בגין בעלות בקרקע. בכל מקרה מגרשי הבניה והדרכים יוסדרו במסגרת התוכנית המפורטת שתכלול איחוד וחלוקה.	לדחות את ההתנגדות
2.8 יש להבהיר את ההוראה בדבר שימור השטחים הפתוחים בתוכנית. לא ברור מהוראות התוכנית מהם אותם "שטחים פתוחים מסביב לבייארה" שכן אין שטחים כאלה פרט לחצר קטנה.	התוכנית מבקשת לשמר את הבייארות של יפו באופן שיחשוף את סיפורו ההסטורי של האזור ע"י הפיכת הבייארות לעוגנים המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית שמסביבם שטחים פתוחים. הגדרת השטח הפתוח הינו חלק משימור הבייארה, לא מדובר רק על חצר אלא על זיכרון הפרדס. שטחו	לדחות את ההתנגדות

	ומיקומו יוגדר בתוכנית המפורטת.	
3. התנגדות אופיר דביר בשם איווב נוה שאנן בעלים של גוש 6977 חלקות 32,33,190 חלק מתא שטח 1, משפחת נבולסי		
טענה	**מענה**	**המלצה**
3.1 מבקשים כי התוכנית תתוקן ותהיה מפורטת לעניין גובה הקומות המותרות ולעניין ההפקעות	הועדה המחוזית שהיא מוסד התכנון קבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. ראי טענה בהתנגדות מה"ע סעיף 7.1 בו אנו מבקשים לשנות בתוכנית הבייארות את ההוראה המחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולקבוע כי תוכנית זו היא תוכנית מפורטת ולהוסיף הנחיה המחייבת עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 7.1.
3.2 להרחיב את הגדרה "שימוש בעל זיקה ציבורית" ולהבהיר שיותרו שימושי מסחר, שירותי קהל, בית קפה, גלריה"	התוכנית מגדירה שימוש בעל זיקה ציבורית: "כל שימוש קרקע בעל אופי ציבורי שאינו מגורים ומשרדים והינו בעל גישה לציבור כגון: מסחר פתוח לציבור, מבני ציבור וקהילה, חינוך, דת, שירותי תרבות וספורט...." ההגדרה כבר מכילה את השימושים המוצעים ע"י המתנגדים	לדחות את ההתנגדות
3.3 אין סיבה להגדיר את כל השטח של השפ"פ (1400 מ"ר) כאזור מתחם לשימור, השטח שצריך להיות מוגדר כשימור הוא בית הבאר ושטח החצר בהתאם לתיק התיעוד , סה"כ 500 מ"ר	ראה מענה בהתנגדות מס 2 בסעיף 2.8	לדחות את ההתנגדות
3.4 לקבוע את הסימון הסופי של זיקת ההנאה בתוכנית המפורטת ולא בתוכנית	ראה מענה בסעיף 3.1	לדחות את ההתנגדות
3.5 תיקון קווי הבניין אין קו בניין אחורי, להוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין	ממליצים למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2מ'	לקבל את ההתנגדות
3.6 להבהיר כי תכסית הבניה 65% מחושב מכלל תא השטח	ממליצים להבהיר כי תכסית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.	לקבל את ההתנגדות
3.7 לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום פורום מה"ע: א. להוסיף לזכויות הבניה 210 מ"ר- סה"כ 14,410 מ"ר שזה 397% לא 390%. ב. לשנות את גודל יח"ד ל 58 מ"ר עיקרי ולא 64 מ"ר עיקרי.	ממליצים לתקן בהתאם להחלטת פורום מה"ע ולקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר. לשנות את גודל יח"ד ל58 מ"ר עיקרי	לקבל את ההתנגדות
3.8 לתקן את ההוראה כך שהדרך לרישום ההפקעות יהיה	על מנת לערוך תצ"ר נדרשת תוכנית איחוד וחלוקה לכן רישום השטחים	לדחות את ההתנגדות

במסגרת תצ"ר	שיועברו לעירייה בכל מקרה יהיו בשלב הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.	
4. התנגדות עו"ד רן ציון בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בעלים של בן צבי 20 -22, גוש 7089 חלקות 10,9,8 תא שטח 7, בן צבי		
טענה	**מענה**	**המלצה**
4.1 התוכנית המופקדת מטילה מטלות ציבוריות נוספות על הקבוע בתוכנית 2650ב ועל תא 5000	תוכנית 2650ב אינה חלה על המקרקעין ואינה רלוונטית. תוכנית הבייארות מייצרת ודאות תכנונית ונותנת בהירות ספציפית לגבי התועלות הציבוריות אשר ידרשו במסגרת קידום תוכנית עתידית מכוח תא5000. כך שהוודאות לגבי הגעה לרח"ק מירבי עולה משום שנקבע כי השימור הינו אחת מהתועלות הציבוריות אשר ידרשו בתוכנית המפורטת.	לדחות את ההתנגדות
4.2 אין לכרוך את שימור הבייארה המערבית יחד עם מקרקעי המתנגדת על רקע הבעלויות השונות. ככל שמטלות השימור של הבייארה ימשיכו להיות כרוכות בתא שטח 7 יש לקבוע למקרקעי המתנגדת זכויות בניה נוספות לצורך ביצוע מטלות שימור אלה.	מבחינה תכנונית מדובר בחטיבת שטח אחת, מרכיב הבעלויות הינו נתון אחד מתוך שיקולי תכנון רבים ונוספים הקיימים במתחם זה שהינו חלק מהתחדשות דרך בן צבי אשר מהווה בעצמה רכיב הסטורי של סיפור הבייארות לאור היותה דרך היסטורית שהובילה לירושלים. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת התוכניות התקפות במבנן ובחינה תכנונית שנעשתה נמצא שאין זה נכון לבודד את מרחב הבייארה מהמבנים הסובבים אותה. לאור ההבנה כי תחום הבייארה הינו מרחב אשר עשוי לתת מענה תכנוני בלב המבנן ויש בו את היכולת לקדם ולתמוך בהתחדשות העירונית של כל המבנן, הן מבחינת השטחים הפתוחים, הן מבחינת הקישוריות ומאפשר איזונים נפחיים במבנן, יצירת איכויות אורבניות למבנן ויצירת מתחם ייחודי. יתרה מזאת הרח"ק (רח"ק מקסימלי 5) והוראות הבינוי ושימושי הקרקע (במגרש הנוכחי שינוי מתעשיה למגורים) אשר יגזרו מתא 5000 נועדו להבטיח התחדשות ושימור ערכי מורשת כחלק מההתחדשות עירונית. הוצאה מלאכותית של הבייארה ממתחם התכנון תאיין את האפשרות להשיג את שימור הבייארות והפיכתם לחלק אינטגרלי מתהליכי ההתחדשות.	לדחות את ההתנגדות
4.3 היעוד להפקעה לדרך צריכה להתבטל שכן הדרך לא תסלל תוך הריסת בית הבאר, שטח	יעוד הקרקע של הבייארות יקבע במועד הכנת התוכנית המפורטת ובהתאם לשימוש בפועל שיקבע	לדחות את ההתנגדות

הדרך כולה צריכה להיות חלק מחלקת המתנגדת לצורך חישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.	בבייארה. ככל שיקבעו שימושים סחירים פרטיים בבייארה תחום הבייארה יכלל בחישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.	
4.4 יש להחיל הוראות סעיף 11.1 לתוכנית 2650ב. המאפשר ביטול שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור	אין צורך להחיל הוראה זו כיוון שניתן לשנות יעוד דרך מתוקף תוכנית תא 5000. במידה ושינוי זה ימצא לנכון זה יקבע בתוכנית המפורטת.	לדחות את ההתנגדות
4.5 התוכנית איננה קובעת תמריצים ביחס לשימור הבייארות הנמצאות בתא שטח 7 אלא מטלות בלבד.	ראה מענה להתנגדות מס 4 בסעיף 4.2	לדחות את ההתנגדות
4.6 להבהיר נוסח הוראה בטבלה 5	"שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא שטח הראשי..." – מוצע לתקן סעיף זה: שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....	לקבל את ההתנגדות
4.7 הערה ב בטבלה 5 המאפשרת תוספת של 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים בבייארה הינה קביעה גנרית ואיננה נותנת מענה כלכלי לשימור המבנים	מטרת סעיף זה הינו להבטיח שיחזור והסדרה סטטוטורית של אלמנטים שיתגלו בעת הכנת התוכנית המפורטת או בעת הכנת תיק התיעוד. בעניין המענה הכלכלי ראה מענה בסעיף 4.2.	לדחות את ההתנגדות
4.8 יש לייצר מנגנון לפיצוי יזם שנדרש לפינוי מחזיקים/ תחזוקה/העברת המבנה לראשות העירונית. בתוכנית עתידית לא תדרש הפרשה נוספת לצורכי ציבור לאור קביעת הבייארות לשימור.	תוכנית הבייארות הבטיחה את נושא השימור בלבד על מנת למנוע הריסתם. תוכנית זו בעבור תא שטח 7 הינה תוכנית מתארית המגדירה את ערכי השימור, במידה ויזם התוכנית יקדם תוכנית מפורטת עם מידע קונקרטי זה יאפשר מענה מפורט לסוגיות אלו כולל דיון בהתאם לסעיף 4.1.1 (ד)(2)(ז). ככל תוכנית להתחדשות עירונית, ללא קשר להימצאות מבנים לשימור, נושאים אלו יוסדרו במהלך קידום הכנת התוכנית המפורטת.	לדחות את ההתנגדות
4.9 קיזוז עלויות השימור מהשבחת המקרקעין ועלויות הפינוי	חישוב עלויות ההשבחה יעשו בהתאם לתוכנית המפורטת.	לדחות את ההתנגדות
5. התנגדות עו"ד אברם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ -בע לת זכויות בחלקה 38 בגוש 6975 , חלק מתא שטח 2, חזנוביץ		
טענה	**מענה**	**המלצה**
5.1 מסיבה שלא ברורה למתנגדים חלקה 38 נכללה בתוכנית המופקדת. חלקה המהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי אינה קשורה – לא תכנונית, לא פיזית, ולא קניינית מבקשים לגרוע את חלקה 38	ראי מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1 תחום הבייארה איננו הרכיבים הבנויים בלבד אלא גם השטח הפתוח שסביב הרכיבים. היקף השטח הפתוח אשר ישומר כחלק ממתחם הבייארה יקבע באופן סופי בעת הכנת התוכנית המפורטת מכוח	לדחות את ההתנגדות

מתחום התוכנית המופקדת לאור העובדה כי הכללת חלקה זו יפגע ויסקל את פרוייקט פינוי הבינוי המקודם עליו ובבנייני המגורים לאורך שדרות הר ציון.	תא 5000.	
5.2 הוראות התוכנית המופקדת מתעלמות מבעלויות במקרקעין ויוצרות אנומליה תכנונית שתמנע מימוש של פרויקט פ.ב המקודם ע"י חברת דוראן	ראה מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5.3 במסגרת פרסומי 77 78 לא נכללה חלקה 38	פרסום לפי סעיף 78 מטרתו הגבלת הוצאת היתרי בניה והריסה במגרשים בהם לועדה המקומית קיימת ידיעה קונקרטית על רכיבים לאשר ברצונה להכריז עליהם בעתיד לשימור. מטרת פרסום סעיף 77 לחוק הינו ידוע הציבור בהתחלת תהליכי תכנון על אותם המגרשים. מובן מאליו כי בעת הכנת תוכנית תחום הקו הכחול של התוכנית משתנה בהתאם לבחינה התכנונית שנעשית כאשר אין כל חיוב כי תחום הקו הכחול של התוכנית היה זהה למגרשים עליהם פורסמו סעיפים 77,78.	לדחות את ההתנגדות
6. התנגדות עו"ד אלעד אלעזר בשם צדוק יפת **בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41 גוש 6131 חלקה 69 חל מתא שטח 700**		
לא הוגשו כל טענות		
7. אדר' אודי כרמלי - התנגדות מה"ע		
טענה		**המלצה**
7.1 מבוקש להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן: תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. מוסד התכנון אמר את דברו וקבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. אנו מבקשים לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מבוקש: א. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1. ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח. ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט. ד. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית		לקבל את ההתנגדות

העיצוב האדריכלי.	
7.2 תא שטח 2 – חזנוביץ : התוכנית קובעת את הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. כיוון שלא מבוקש שינוי יעוד ולא נקבעו הוראות מפורטות, מבוקש לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניוד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו. לתקן בהתאם את מסמכי התוכנית : ביטול חלוקת תאי השטח וקביעת תא שטח אחד : תא שטח 2. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג). סעיף 4.1.2 (ג) למחוק : " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" מופיע בתחילת הסעיף.	לקבל את ההתנגדות בחלקה 1. לא לבטל את החלוקה לתאי שטח. 2. להוסיף לתוכנית את האפשרות לקדם שתי תוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע במענה להתנגדות מס 2 סעיף 2.1
7.3 מבוקש לתקן את מסמכי התוכנית תיקון טעויות סופר ותוספת הבהרות כמפורט להלן : 1. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'. 2. סעיף 1.9- להוסיף להגדרת הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות : בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת. 3. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד)- תא שטח 12-8 - פארק החורשות : מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר. 4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'. 5. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי **ב**היתר בניה בכל בייארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל. 6. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייארה. 7. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידומם. 8. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.	לקבל את ההתנגדות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

1. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:
   1.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.
   1.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
   1.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.
   1.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. **בתא שטח 1- משפחת נבולסי**
   2.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2מ'
   2.2. להבהיר בתוכנית כי תכסית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.
   2.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.
   2.4. לשנות את גודל יח"ד ל58 מ"ר עיקרי
3. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**
   3.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניוד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.
   3.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.
   3.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).
   3.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" מופיע בתחילת הסעיף.
   3.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הבייארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:
      3.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הבייארה הסמוכה.
      3.5.2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הבייארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הבייארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניוד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.

4. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5: שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....
5. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.
6. סעיף 1.9- להוסיף להגדרת הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות: בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.
7. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד)- תא שטח 12-8 - פארק החורשות: מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.
8. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.
9. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי **ב**היתר בניה בכל בייארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.

10. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייארה.
11. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידומם.
12. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.

בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה **בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8- 12 בפארק החורשות**, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0024ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון:

שלומית זוננשטיין: נותנת סריקה קצרה על התוכנית

<u>דיון בהתנגדויות:</u>

<u>עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג ועו"ד אייל הוליקר</u>: נושא פיצול התוכנית המפורטת במתחם תל הבאר בתוכניות נפרדות הטענה שלנו היא שהחלק הצפוני 38 שהיא בבעלות אחרת ובקשנו לפצל את חלק 38 שזה תא שטח C2 להבדיל מB2 וA2 . יש טעות סופר בהמלצה של הצוות כתוב שהחלק הצפוני חלקה 38 תא שטח C2 יוכל להיות מתוכנן בתוכנית נפרדת ואחרי זה כתוב 2C + b2 הכוונה היתה A2 +B2
דורון ספיר: יש טעות סופר ונתקן.
עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג: חלק מהמבנים שנמצאים בנכס מה שמוגדר מבנה C. לעומת זאת D, E, וF מבנים זעירים שבקושי רואים אותם, בקשנו שלא יסומנו לשימור מחמיר באופן שלא ניתן יהיה לבנות עליהם. צירפנו חלופות תכנוניות אופציונליות שמשתלבות עם המבנים הללו ו ואין הגיון להכריז עליהם כשימור מחמיר. והועדה ממליצה לבניה בהמשך תוך שמירה על ערכי השימור. הבקשה שלנו להוסיף שתתווסף הוראה בתוכנית שמותירה שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך לשמר את מבנים E,D, ובכפוף לחוו"ד מקצועית שתבחן באופן מפורט את ערכי השימוש של המבנים כבר בשלב התוכנית המפורטת. באופן שהתאפשר מימוש בניה בתוך המגרש ולא רק ניוד זכויות.
בנוסף, בקשנו להתיר שימושים נוספים בבנייני בתי הבאר. בסעיף 4.11.2 להוראות התוכנית קבעתם שהמבנים לשימור התאפשרו רק השימושים הבאים. תא שטח A2 וC2 כתוב מגורים ובמבנים לשימור כתוב שימושי מסחר מבנה ציבור קהילה דת בריאות ורווחה הכוללים גישה לכלל הציבור. הטענה שלנו מדובר בשימושים ציבוריים לא סחירים ברובם בעלי ערך נחות ולמעשה מדובר בשינוי יעוד של המקרקעין למגורים ללא הפקעה וללא שינוי יעודכן ליעוד ציבורי ללא שינוי היעוד . הטיעון שלנו הוא לא לגבי השימוש במגרש בכללותו אלא במבנים לשימור אליהם לא התייחסת בתשובה שלכם. לכן אנחנו מבקשים לאפשר גם במבנה שימור שימוש למגורים. השימוש למגורים התאפשר גם במבנים לשימור ולא רק במה שמסביב למבנים לשימור.
אני מבקשת שהזכויות מכח תא 5000 הם בנוסף למה שהתוכנית הזו נותנת ושתמריצי השימור הם בנוסף להם ולא כלולים בתוך תא. 5000. התוכנית הזו מטילה מגבלות מבחינה שימורית. כמו כן התוכנית לא משנה את יעוד המקרקעין לאור כך אנחנו מבקשים שתקבע הוראה שבאיחוד וחלוקה עתידית תהיה התעלמות ממגבלות שיפגעו בשווי הקרקע וביעודים והשימושים שניתן לעשות.
אין להתנות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר . אתם אומרים שרק אם נשמר נקבל את הזכויות הללו ואנחנו אומרים שהתוכנית לא מתכוונת לפגוע בזכויות הקיימות שתקבע הוראה ברורה שמימוש לתנאי לשימור הוא לא מתנה את הזכויות המוקנות שקיימות כבר היום.
כתוב בהוראות התוכנית שכל בעלי הזכויות יחויבו בעלויות השימור. אני מבקשת שזכויות השימור ינתנו למי שישמר את הזכויות במבנה פועל.
<u>עו"ד תמיר וגנר</u>: לפני שהגשנו את ההתנגדות יישרו קו מול הצוות ורוב ההתנגדות מתואמת איתם. אנחנו מבקשים שתוכנית בתי הבאר תוגדר כתוכנית מפורטת לגבי נושא הקומות וההפקעות לגבי השטח שלנו. במקביל התחלנו לקדם לגבי התוכנית המפורטת שלנו. יש שם סוגיה של תוספת קומות שמקודמת מכח תוכנית בתי הבאר והיינו רוצים שתוכנית הביארות תוגדר כמפורטת בענין הזה כדי שלא תהיה לנו בעיה. בתוכנית הביארות יש בתקנון סעיף לגבי שימוש בעל זיקה ציבורית בית באר אחרי שישומר אמור לשמש לשימושים מסחריים בעלי זיקה ציבורית וההגדרה לא ברורה ורצינו לחדד את השימוש למסחר בתי קפה וכד'. תוכנית בתי הבאר מגדירה את האזור שיהיה מתחם לשימור, (מציג תשריט) מה שמוגדר הקו באדום סדר גודל 1000 מ' מתוך השפ"פ. יש שטחים פתוחים של 1400 מ' ומתוכו הגדירו בתוכנית מתחם לשימור מעל 1000 מ', אנחנו מבקשים על כל מה שמשתמע על שימור ותחזוק, שיהיה בהתאם לתיק התיעוד והוא

כולל את בית הבאר עצמו והחצר כפי שהיא מופיע בתיק התיעוד, לא השטח הרחב שמופיע באדום. נושא תוכנית העיצוב תקנון התוכנית מדבר שזיקת ההנאה יוסדר סופית בתוכנית עיצוב אדריכלית אנחנו מבקשים מהתוכנית המפורטת שלנו תכלול נספח עיצוב כדי שלא נצטרך לעשות עוד תוכנית עיצוב. אנחנו רוצים לעשות נספח מנחה שיכלול את כל מה שתוכנית העיצוב העתידית תכלול.
דורון ספיר: חלק מהטיעונים שלכם מקבלים את תיקון הקו האחורי תכסית הבניה מקבלים ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום עם מה"ע להוסיף זכויות בניה 210 מ' סה"כ 14410 שזה 397 ולא 390 ולשנות את גודל יח"ד ל58 מה נשאר התצ"ר אתה יכול להתנגד לזה.
עו"ד תמיר וגנר: שאת החלוקה בפועל על בסיס תצ"ר ולא על בסיס תוכנית לגבי כל הגבולות עם הרחוב ובתוכנית המפורט כזיקת הנאה וכאן זה הוגדר כהפקעות. מבוקש שהתוכנית המפורטת תכלול את האיחוד וחלוקה ולייצר את ההפרדה בפועל ולעשות במסגרת תצ"ר.
עו"ד רון צין: אני מייצג את חב' חירון שיש לו מגרש תעשייתי שלפתע התווספו לו 2 בתי באר. בית באר אחת שנמצאת בשטח שלא בבעלות ובית באר שניה היא בשטח שבבעלותה אבל הוא שטח שהופקע וכאילו היא חוזרת לשטח הזה וככה שיש במתחם אחד 2 בתי באר. התופעה של בתי באר היא ראויה לשימור יש לנו ויכוח עם הישום של התוכנית. התוכנית מתוארת שהיא חלה על מתחם התכנון אבל בסופו של ענין זו תוכנית שחלה על 12 בתי באר מתוך 12 בתי באר 5 בתי באר מיועדים להריסה ונשארנו עם 7 ש2 מבינהם על מגרש חירון שאותם אנחנו מייצגים. מדוע לא לעשות הכל בתוכניות מפורטות. היה דיון בהפקדה והועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בועדה המחוזית בכפוף לתנאים ונמצא לבחון את הצעתו של נתן אלנתן לבחון כל בית באר ולהתייחס לתכנון המפורט של כל בתי הבאר אבל לבסוף לא בוצע דבר. התוצאה שהתוכנית הזו פוגעת במקרקעין של מרשתי ההתנגדות של מרשתי נדחתה ואם נסכם את הסיבה שהכל נרשם בתוכנית המפורטת בתוכנית המפורטת אין את האמצעים כדי לאשר את סל התמריצים שנחוץ כדי שהתוכנית לא תהיה תוכנית פוגעת. לכן הצענו במסגרת התנגדותנו שורה של פתרונות לתמריצים או לשינויים בתוכנית שיאפשרו להקל את פגיעתה של התוכנית במקרקעין של מרשתי. החל בביטול ההפקעה כלה בצירוף שטחים לצורך שימור של בתי הבאר המשך במתן ביטול דרכים כפי שהדברים נעשים במסגרת תוכנית 2650ב' ובחישוב מראש כלכלי שהתוכנית לא תהיה פוגעת. בתוכנית השימור הנושא הכלכלי היה הבסיס לתוכנית. התוכנית הנוכחית היא תוכנית השלמה לתוכנית השימור הוראות השימור לא חלות עליה המנגנונים של תוכנית השימור נמצאים רק בחלקה ולגבי 2 בתי הבאר אין אפשרות להעניק תמריץ והפתרונות של תא 5000 אינם מספקים.
חגית תלמור: הביארות הצפון מזרחית יושבת על יעוד של דרך ושצ"פ וביארה המערבית שאינה כלולה במקרקעין חירון ובעצם אתם כורכים אותה לגבי תא השטח הזה כי היא מצויה כולה בשצ"פ. מציגה במצגת את הביארות את הטענות. במצב המאושר הביארה הצפון מזרחית מסומנת על שצ"פ גם על הדרך וגם על השצ"פ. ניתן לראות המבנה המערבי הביארה סגורה מתחת למפלס הקרקע שמעליה בנוי מבנה שלא כדין, ולאור כל השצ"פ בנויה במבנים כדי לשמר את הביארות המערבית יהיה צריך לערוך גם את המבנה מעליה והמבנים הצמודים אליה כדי לאפשר את שימור המעטפת כולם כרוכים בפינוי מחזיקים שהם דיירים מוגנים. מה שאומר מבחינתנו הביארה המערבית כרורכה במקרקעי המתנגד ועומס עלויות של השימור גבוה מאשר הרגיל. התמריצים כולם הם בתא 5000 אבל היא לא שיקפה לפניה את עלויות השימור. ברח' בן צבי 22 שבו נמצא המקרקעין של חירון התכוונתם שהתוכנית תקנה זכות לרח"ק מירבי, אבל כרגע התוכנית כפי שהיא אין התייחסות לרח"ק מיירבי אלא להיפך. במסמך הרקע שאתם אומרים זה ינתן בשלב שיקול הדעת בתוכנית העתידית המפורטת שתינתן ביחס למרקם. לא ברור מדוע תוכנית הביארות לא נונתן את הרח"ק המייריבי. אני מפנה אותכם לעמ' 58 במסמך הרקע לאותה בקשה של נתן אלנתן לעשות דיון פרטני ביחס לכל ביארה מה יהיו עלויות השימור ושתהיה הלימה. קראנו את התשובות שלכם שאומרות התמריצים כולם נמצאים בתא 5000 אבל תא 5000 היא לא שמה לנגד עינינה את עלויות השימור כאשר היא קבעה אתה תמריצים ונוסח הרח"ק. כיום אתם רוצים להעמיס את עלויות השימור אז חירון באה ואומרת פעם אחת או שתוסיפו את שטח המגרש עליו מצויה הביארה שתצרפו אותו לשטח שעליו מצוי הרח"ק ו/או לפחות את התכסית שטח המגרש הזה ואז תהיה הלימה בין תא 5000 לבין הביארות שרוצים להוסיף במסגרת תמריצי 5000.
הטלתם הוראה בסעיף וה-300מ' של בית הביארה צריך להתווסף לזכויות הבניה, ברור ששטח הביארות הוא מתווסף ולא אמרתם שום דבר מבחינה כמותית. אותם 300 מ"ר ינתנו אם יתגלו אלמנטים לשימור הם לא נתנים מלכתחילה. לגבי הביארה הצפון מזרחית שביעוד של דרך הצענו שתכלול הוראה דומה להוראה 11.1 בתוכנית השימור. ההוראה אומרת היות והמבנה בנוי על דרך שהרי ברור שהדרך לא תיסלל כי אנחנו רוצים לשמר את המבנה. יש הוראה כזו שיעוד הדרך התבטל ונחזור ליעוד שקדם לו. במקום לאמץ הוראה פשטה שקיימת כבר, קבעתם במענה להתנגדות שהענין ייבדק לעת התוכנית המפורטת.
אנחנו הסכמנו על סעיפי הסמכות ולא ראינו תכונית שבאופן ודאי תוכל לומר שתהיה בעתיד להגיד לנו שתהיה לכם היכולת בסמכות לשנות את יעוד הדרך ליעוד אחר שיהיה שם. אם אין הוראה כזו כי אתם לא יכולים לבטל שטחי ציבור. לא ברור מה יהיה תכנון העתידי של תא שטח 7 אם תהיה דרך ואם לא תהיה דרך בעתיד לא תהיה הסמכות לבטל אז תאמצו הוראה מקבילה שקיימת בתוכנית השימור שהיא מעטפת הגדולה של התוכנית לשימור.

עו"ד אברהם פורטן: ההתנגדות המשלימה להתנגדות 2. חב' דורן שהיא מקבלת מזה 8 שנים תוכנית או"ח מתחם מצון לבאר מציג במצגת ובינונו לבית הבאר בחלקות90,91 יש דרך נוספת בחלקה 8. מראים את המתחם של הפינוי בינוי. בתשריט של המצב המוצע למעשה איחדו את כל המתחם למתחם 2 וחילקו אותו C,B,A שכל המתחם ייערך לגביו תוכנית אחרת. בעלי הזכויות במתחמים אלו וגם אנחנו שנינו מתנגדים לאותו נימוק שאין דרך קניינית מעשית תכנונית לערוך תוכנית אחת לגבי כל המתחם כי מערבבים בו בעלויות שונות. אנחנו בעלי זכויות ומובילים תוכנית פינוי בינוי במתחם C2 כאשר להם יש תוכנית במתחם 2 Aורק הם שולטים על בית הבאר ויכולים לשמר או לשמר אלו זכויות קניניות שלהם ואתם כעירה בעלי הזכויות בדרך שבטאבו. מציג את חלקה 38 שאין שם בתי באר. מציג את החלוקה בתוכנית.
מבוקש להפריד אותנו ממתחמים ABולתת לC 2לעורך תוכנית פינוי בינוי.
הבקשה השניה רוצים שנכלל בתוכנית ונבטיח שטח פתוח בדרום חלקה 38 צפונית לבית הבאר. במסגרת התוכנית של הפינוי בינוי שמקדמים 8 שנים תאמנו את התכנון ודובר שלא נכלל בתוכנית של הבארות ומה שסוכה שהשטח הפתוח ימשר כשפ"פ ואין מניעה שיהיה עם זיקות מניאה אבל זה קריטי מבחינת התוכנית שלפינוי בינוי שלנו כדי לשמר השטח. ככל שיופקע שטח מחלקה 38 כשצ"פ לא תהיה תוכנית של פינוי בינוי. לכן אנחנו מבקשים שהשטח בחלקה 38 יוגדר כשפ"פ ולא כשצ"פ.
עו"ד אלעד אלעזר: לא נמצא
שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מס' 1 של עו"ד איתי הורוביץ.

<u>מענה להתנגדויות:</u>
שלומית נותנת מענה מתוך הדרפט
תיקון טכני בתוכנית למחוק סימון להכנת איחוד וחלוקה בתאי שטח 12-8 בפארק החורשות כל תאי השטח הם שטחי ציבורי בבעלות העיריה ואין צורך באיחוד וחלוקה.
התנגדות 2- צבי שוב חב' יבלים: בהתייחס מה שמבוקש זה להציג את כרטיסי הסקר של המבנים עצמם במה המבנים המיועדים לשימור מחמיר ולמה שימור רגיל יש הבדלים מהותיים בין המבנים ושניתן להתייחס אחרת למבנים לחלק הדרומי ולאפשר בניה לצד שימורם של המבנים הקיימים.
עו"ד ציון- אריה קמיל: צירפתי חוו"ד כלכלית שמראה שהרח"ק של 5000 לא מספק לשמר את הביארות. לא קבלתי התייחסות. אין מספיק ולשמר בית באר שאתה לא הבעלים שלה אלא העיריה הכלכליות לא נפטרת. גם ההתנגדות ברח' חזנוביץ אתם טוענים שצריך לעשות שצ"פ צריך לקבוע שהשצ"פ לא יפגע ברח"ק כי אם תפגעו ברח"ק לא יהיה פרויקט הפינוי יהיה קשה. נבקש מכם סל של תמריצים כי אחרת נצטרך ללכת שוב למחוז.
עו"ד פורטן: ביחס להמלצה שחלק מהחלקה 38 תשאר התוכנית כבר היום תקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח אפשר להגדיר שהשטח יהיה פתוח אני מפנה אותכם לסעיף ב5000 שמאשפרת גם בשפ"פ לקבוע זיקות הנאה לציבור. אפשר לקבל אותה תוצאה עם שפ"פ וזיקת הנאה.
רון ציון עו"ד: נאמר ע"י המקומית "הכל במפורטת ואנחנו אומרים אין במפורטת מספיק סל תמריצים.

שלומית זוננשטיין: בנוגע לחזנוביץ אי אפשר לבדוק כרגע את הטענות של השטחים הפתוחים ואנחנו מציעים שזה יעשה בתוכנית המפורטת. לגבי השטחים הפתוחים שיקבע בתוכנית המפורטת. לגבי התחשיבים הכלכלים לא הוגשו תחשביים כלכלים ולכן לא אוכל לענות עליהם.

<u>בעד</u>
דורון ספיר, אלחנן זבולון, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, נפתלי לוברט פה אחד

בישיבתה מספר 20-0024ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית, הועדה ממליצה לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

13. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:

13.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.

13.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.

13.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.

13.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.

14. **בתא שטח 1- משפחת נבולסי**

14.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2מ'

14.2. להבהיר בתוכנית כי תכסית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.

14.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.

14.4. לשנות את גודל יח"ד ל58 מ"ר עיקרי

15. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**

15.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניוד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.

15.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.

15.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).

15.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" מופיע בתחילת הסעיף.

15.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הבייארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:

15.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הבייארה הסמוכה.

15.5.2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הבייארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הבייארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניוד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.

16. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5: שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....

17. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

18. סעיף 1.9- להוסיף להגדרת הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות: בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.

19. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד)- תא שטח 12-8 - פארק החורשות: מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.

20. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.

21. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי **ב**היתר בניה בכל בייארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.

22. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייארה.

23. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידומם.

24. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.

בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה **בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8- 12 בפארק החורשות**, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

תוכנית תא/4715 בייארות- תוכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב יפו,

דיווח על החלטת ועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות שהתקיים בתאריך 5.7.21

הועדה המחוזית רואה חשיבות רבה בקידום התוכנית המהווה תוכנית ייחודית, לשימור תוכנית נוף היסטורית של מכלול הביאוריות שמרביתם נהרסו עם השנים ובתוכנית זו מבוקש לשמר מספר מתחמים ע"י מתן תמריצים לשימור וקביעת שימושים בעלי אופי ציבורי.
התוכנית כוללת מספר אתרים בעלי רקע סטטוטורי ומצב תכנוני שונה, תוך ניסיון למצוא פתרון ייחודי לכל מגרש בשאיפה לפתרון מפורט עד כמה שניתן, כך שהוגשה בחלק מהאתרים כתוכנית מפורטת ובחלק מהאתרים כתוכנית מתארית. התוכנית קודמה במהלך למעלה מעשור בתיאום עם הועדה המחוזית והתפתחה והשתכללה תוך כדי תנועה עד למועד ההפקדה בפועל.

ככלל עיקר השינוי בהחלטת הועדה המחוזית הינו לקבוע את התוכנית כתוכנית מתארית הקובעת מבנים לשימור עם עקרונות תכנון כלליים בלבד, וכי יידרש קידום תוכניות מפורטות עתידיות במרבית האתרים, באופן שיכלול איחוד וחלוקה לפי הצורך.
להלן עיקרי השינויים בהחלטת הועדה המחוזית:

1. **מענה להתנגדויות מהנדס העיר- תא שטח 2 בייארת חזנוביץ' – עיקרי ההתנגדות**

- לשנות מסלול משימור בהגבלות מחמירות למסלול קידום תוכנית מפורטת מכוח תוכנית 5000 עם אפשרות לניוד זכויות.
- ביטול איחוד וחלוקה במסגרת התוכנית.
- יצירת תא שטח אחד
- לשנות לייעוד "ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת"

הועדה המחוזית החליטה לדחות את ההתנגדות:

- מדובר במכלול מתחמי אחד לשימור, כאשר לא ניתן לייצר הפרדה בשלב זה בין תאי השט ולכן תא השטח בכללותו יקבע לשימור בהגבלות מחמירות
- יוגש תכנון מפורט בתוכנית מפורטת עתידית
- ביטול איחוד וחלוקה במסגרת התוכנית הנוכחית. תוכנית מפורטת תכלול איחוד וחלוקה לפי הצורך

- לא ניתן לקבוע בשלב זה ייעוד קרקע. לכן יש לשנות ייעוד ל"ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת"

2. מענה להתנגדויות מהנדס העיר- הצורך בקיצור הליכי תכנון– עיקרי ההתנגדות

- בתאי שטח (5,700,3,1) בהם נקבעו הוראות מפורטות, זכויות בניה, הוראות בינוי\ קווי בניין, תכסית, אין צורך בהליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת, אלא תוספת הוראה לתוכנית עיצוב עתידית.

הועדה המחוזית החליטה לדחות את ההתנגדות:

- מרבית תאי השטח אינם בשלים בשלב זה לקביעות תכנוניות מובהקות. יש צורך בתוכנית מפורטת, לצורך איחוד וחלוקה ולשם הכנת תיק תיעוד מפורט (שיפיע על התכנון), פירוט ודיוק היקף השטחים המבוקש (עיקרי/שירות)
- לא ניתן להמיר בהוראה לתוכנית עיצוב בלבד.

3. שינויים מהותיים נוספים בהחלטה:

א. ביחס לפארק החורשות (תאי שטח 12-8) בבעלות ציבורית - נקבע כי לא ניתן לנייד את הזכויות בדומה לתוכנית השימור, אלא באמצעות קידום תוכנית מפורטת בו שימור בייארות אלו יקבע כתועלת ציבורית מכוח תוכנית תא/5000. למעשה קביעה זו מצמצמת את מרחב האפשרויות למימון עבודות השימור בפארק החורשות
עם זאת ניתן <u>להוציא היתרים</u> מכוח התוכנית הנוכחית ולשמר את המבנים בפועל.

ב. ביחס לתא שטח 5 ביארת טורי זהב (שימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת) אושר לעדכן את היקף השטחים בתוספת הבינוי לשתי קומות

ג. הועדה המחוזית לא קבעה באיזו סמכות יקודמו תוכניות מפורטות עתידיות, אלא כל מקרה יידון לגופו.

ד. תקן חניה- בהתאם לתקן הארצי התקף ולא בהתאם למדיניות העירונית

4. התנגדויות שהתקבלו חלקית:

א. התנגדויות מס' 2, 4 לבייארת חזנוביץ (תא שטח 5)- חברת יובלים+ חברת דורן שיבת ציון:
יש לנתק את חלקה 38 מהמתחם- ועדה מחוזית החליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה, כאמור למעלה בסעיף 1. המתחם יקבע לשימור כמכלול בהגבלות מחמירות, ללא הוראת איחוד וחלוקה בשלב זה, המחוז ממליץ לפתור בתוכנית עתידית מפורטת כולל קו כחול גמיש.

ב. **התנגדות מס' 3 חברת איוב נווה שאנן- לבייארת נבולסי/ בני ברק-** ועדה מחוזית לא הסכימה לקיצור תהליכים, וכי אין לקבוע בשלב זה הוראות לאיחוד וחלוקה והוחלט לקדם בעתיד תוכנית מפורטת עם נספח עיצוב מפורט כולל הוראות לנושא גובה קומות, קווי בניין, איחוד וחלוקה ועוד.
לכל הנושאים תכנוניים- ועדה מקומית קיבלה את המלצת הועדה המקומית: תיקון קווי בניין, הגדרת מינימום שטח לשימור, הגדרת שימושים בעלי זיקה ציבורית, דיוק היקף

שטחים בטבלה 5, גודל ממוצע לדירה 58 מ"ר עיקרי, גובה קומת מסחר 4.5-6 מ'. מגבלת תכסית 65% מכל שטח התוכנית לרבות השפ"פ.

5. יתר ההתנגדויות נדחו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

שירה ספוקיני : דיווח על החלטת ועדה מחוזית להתנגדויות לתוכנית הביארות שהתקיים בתחילת יולי. הועדה המחוזית מברכת על קידום התוכנית. התוכנית קובעת לשימור 12 אתרים ועוד 5 אתרים לתיעוד. השאיפה שלנו היתה שהתוכנית תפתור כמה שיותר מגרשים, הועדה המחוזית קדמה את התוכנית הזו יחד איתנו אבל היא אמרה שחלק מתאי שטח לא מספיק בשלים לתכנון סופי ועבורם תהיה תוכנית מפורטת עתידית.
מקריאה את ההתנגדויות

בישיבתה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.

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

רקע לדיון בתאריך 21.07.21:

אשרור מתן תוקף לתכנית לאחר הטמעת החלטת ועדת ערר במסמכי התכנית ותיקון טעות סופר בטבלה 5 בתכנית המופקדת.

רקע לדיון ביום 27.1.2021:

הגם שמדיניות הועדה המקומית בנוגע לחשיבות הקמת חניונים ציבוריים בתת הקרקע נותרת בעינה, לצורך קידומו והוצאתו לפועל של הפרויקט נשוא התכנית ונוכח לוח הזמנים הדחוק בשל כוונתו של היזם להתחיל ולממש את הפרויקט מהר ככל הניתן, מבוקש למחוק את בקשת רשות הערר שהוגשה ליו"ר ועדת ערר ולאשר למתן תוקף את התכנית בהתאם ובכפוף להחלטתה המקורית של ועדת הערר.

רקע לדיון לתאריך 16.12.20:

בקשה להגשת רשות ערר לועדה המחוזית : ועדת הערר ביום 14.12.20 קיבלה החלטה בנוגע לערר שהוגש וביטלה את החניון הציבורי בהיקף של כ – 500 מקומות חניה.

רקע לדיון בתאריך 18.11.20:

במסגרת תוכניות המטרו 1M ו2M נקבעה הפקעה במגרש תוצרת הארץ לטובת שימושי התחבורה ויצירת כניסה ויציאה לנוסעים והולכי הרגל. לאור זאת יזם התוכנית מבקש הקטנת החניון הציבורי.

תיאור כללי: תוכנית להקמת מבנה תעסוקה בן כ- 80 קומות בפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון, התוכנית משלימה את חלקו המערבי של מתחם תוצרת הארץ וכוללת בנוסף קביעת תא שטח למבנה ציבור, הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור.
רקע: התכנית בעקרונות דומים הובאה לדיון בועדה המקומית בשנת 2012 והוחלט לקדמה לדיון בועדה המחוזית (בכפוף לחתימה על כתב התחייבות). בהמשך, קודמה התכנית בשלבים - שלב 1 : תכנית לאיחוד מגרשים וקביעת זכויות בנייה (תא/4051), שלב 2 : תוספת מגרש נוסף בתחום התכנית (תא/4540).
כעת מובאת התכנית השלישית והאחרונה להשלמת התכנית הכללית לאישור הועדה המקומית כשהיא תואמת את תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית **לתכנון ובניה ת"א-יפו**

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק, בין הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.

כתובת: רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 1-5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

שטח התכנית : כ- 17 דונם.

מתכנן: רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

יזם: גב ים חברה לקרקעות, אמות השקעות, עיריית ת"א יפו.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוחכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: במזרח השטח (בחלקות 106 ו- 17) נבנה מגדל בן כ- 33 קומות שבנייתו מושלמת בימים אלה לפי תוכניות תקפות. יתרת השטח פנויה ממבנים שנהרסו בתקופה האחרונה למעט מבנה אחד שהריסתו תושלם בחודשים הקרובים.

מדיניות קיימת: תוכניות קודמות במתחם הציגו מדיניות לכלל המתחם (תכנית ותכנית עיצוב תא/4051 משנת 2015), תוכנית זו משלימה את המדיניות כפי שהוצגה בתוכניות אלה ובהתאם להוראות תכנית תא/5000.

לפי תוכנית המתאר תא/5000:

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901א'

מצב תכנוני מאושר :

תב"ע תקפה :

- תוכנית תא/4051 (מתן תוקף 04/2015). תוכנית זו מאחדת חלקות (11,12,13,17,106) למגרש אחד בייעוד תעשיה וקובעת את שטחי הבנייה המירביים.

- תא/4540, (מתן תוקף 03/11/2016). תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של החלקות המאוחדות עם חלקה 14 לחלקה אחת ('תא שטח 100'). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים לבנייה בחלקה המאוחדת ואת מספר הקומות המירבי ל-34 קומות על קרקעיות ו-8 קומות תת קרקעיות.

יעוד קיים : תעשייה

שטח התכנון : כ- 17 דונם.

זכויות בניה מאושרות : תא שטח 100 : 53,069 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4540. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/4051.

מצב תכנוני מוצע : התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.

- התכנית קובעת את יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.
- הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.
- ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.
- מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים : חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.
- כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

תיאור מטרות התכנון

- קביעת יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' (יעוד משולב).
- קביעת השימושים המותרים בתא השטח ל 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' : בהתאם לתוכנית צ'.
- קביעת שימושים לתא השטח בייעוד 'תעסוקה' (התכנית אינה כוללת מגורים) : (א) שימושים עיקריים על קרקעיים : משרדים, תעשיה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.

(ב) שימושים נוספים על קרקעיים (בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף לאישורים הנדרשים) : מלונאות, שימושים בהתאם לתוכנית 'צ', מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים,אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.

(ג) שימושים תת קרקעיים : מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, חניונים לכלי רכב לרבות חניון ציבורי, דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב מסעות ותשתיות תת קרקעיות, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מוכני כושר ובריכות שחיה, מוסכים,

מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון.

- קביעת מספר המבנים המותר לבניה וגובהם - עד 80 קומות למגדל המערבי ו- 33 קומות למגדל המזרחי, 5 קומות למבנה הציבורי וכן 8 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 200,410 מ"ר על קרקעיים שטחים כוללים המהווים רח"ק 12.8 לפי תוכנית המתאר, לשימושים הסחירים השונים, מתוכם כ-3,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
- מגרש ציבורי בשטח של 702 מ"ר. במגרש זה ניתן זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר בבניין בגובה 5 קומות לטובת שימושים לפי תוכנית תא/מק/צ.
- קביעת היקף שטחי המסחר בתוכנית בכללותה והיקפם המינימאלי בקומת הקרקע וכן, מיקומם בקומת הקרקע באופן שיפנה לשטחים הפתוחים ולרחוב יגאל אלון.
- קביעת סדרי התנועה והחניה ותקני החניה במתחם כולל מתן זכויות עבור הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר סדרי החניה בו ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.
- קביעת הוראות בנושאי בינוי ופיתוח.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית בין קירות המבנים.
- קביעת זיקת הנאה בתת הקרקע בהיקף המגרש עבור כל מטרה עירונית כולל נטיעות ומעבר תשתיות עירוניות.
- קביעת זיקת הנאה ברמפות ובתת הקרקע למעבר רכבים/הולכי רגל למגרשים השכנים כולל לרחוב יגאל אלון ליצירת מעבר למגרש 'קרן השלום' (מתחם גיבורי ישראל של חברת החשמל) כפי שיידרש.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישורי איכלוס לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

שטחי ציבור :

- התוכנית מגדירה תא שטח (תא שטח 300) ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 702 מ"ר. היקף הזכויות בתא שטח זה הינו 2,500 מ"ר עבור שימושים בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-3,000 מ"ר אשר יבנה במגדל המערבי.
- כיכר ציבורית בשטח של כ-2.5 דונם בפינת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום הפתוחה לציבור ולרווחתו.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך לרחובות הסובבים את התוכנית לצורך הרחבת מדרכות, הוספת שבילי אופניים וזיקת הנאה תת קרקעית לצורך העברת תשתיות בעומק שלא יפחת מ 3 מ' בהיקף התכנית.
- חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר הסדרי החניה בו יהיו בתיאום עם עיריית תל אביב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים הסמוכים.

זכויות בניה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	קו בנין (מטר)

			גודל מגרש כללי	* מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעסוקה	תעסוקה ומסחר	100	15,657	140,750	56,660		130,840		130,840		80	8	התחום המירבי להקמת מגדל שלב ב' : כמסומן בתשריט 'שטח הוראות מיוחדות'			
	מבנים ומוסדות ציבור	100	15,657	2,400	600								קווי הבניין : כמסומן בתשריט.			
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		300	702	1'900	600		0		2,500		5	8	0	0	0	0

* כ- 56,589 מ"ר במבנה המזרחי ו כ-143,821 מ"ר במבנה המערבי. סה"כ בשני מבני התעסוקה : 200,410 מ"ר שמתוכם יוקצו 3,000 מ"ר לשימושים ציבוריים.

יח"ד : -.אין מגורים בתחום התכנית

צפיפות : לא רלבנטי.

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 80 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, גובה קומות הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על גובה של 6 מ' כל אחת, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. בנוסף, בקומות עליונות (עד ארבע קומות) יותרו קומות מיוחדות שגובהם לא יעלה על 8 מ'. כמו כן, יותרו 8 קומות תת קרקעיות (מתוכם נחפרו בשלב א' 4 קומות חלקיות מכח תכניות תקפות).

גובה : עד 350 מ' מגובה פני הים ו-337 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת.

תכסית : 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

קווי בניין : קו בניין עילי לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'. למגרשים גובלים 4 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין 0.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4540 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום + מקומות חניה שיתווספו עפ"י התקן התקף לתוספת שטחי הבנייה המבוקשים מתוקף תוכנית זו + תוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 מקומות חניה חדשים.
- התוכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע ועד לעומק של לפחות 3 מ' מתחת למפלס הקרקע עבור הרחבת הדרכים והמדרכות וכן לצורך מעבר תשתיות עירוניות, זאת בנוסף לזיקות הנאה לכלי רכב ותשתיות עבור גישה למגרשים השכנים כולל למגרש 'קרן השלום' (חברת חשמל). בנוסף התוכנית מציגה את הכניסה למרתפים התת קרקעיים, אזורי הפריקה והטעינה ומיקום החניות הציבוריות והפרטיות בתחומה.

עיצוב :

תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה נבנה בימים אלה המבנה הראשון במתחם. לפי תוכנית זו (המוצעת) ייבנו במתחם 2 מגדלי תעסוקה ומבנה ציבורי. כמו כן, ניתן לאשר, בכפוף לאישור בתכנית עיצוב, בניית פביליונים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר עפ"י התוכנית התקפה

תא/4051. התוכנית מגדירה כי כל שטח התכנית במפלס הולכי הרגל יהיה שטח פתוח לרווחת כלל הציבור בזיקת הנאה בין קירות המבנים ויפותח כך שישמר המעבר החופשי, אפשרות שהייה וגישה חופשית במשך כל שעות היממה לרווחת תושבי האיזור, באי המתחם והציבור כולו.
תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתוספת הבניה במתחם באישור הועדה המקומית. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-4.5 דונם.
תובטח אפשרות נטיעת עצים ופיתוח בכל שטח התכנית ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 22 קו"ב.

זמן ביצוע: זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

שיתוף ציבור: כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציג מחלקת התכנון בעירייה.
לקראת הדיון לועדה ובהתאם להנחיית תת הועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.

מימין: תכנית כוללת של תחום התכנית וסביבתו משמאל: מבט כללי מכיוון דרום מערב (ישר אדר')

חוו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.

- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.

- יש לנמק נחיצותו של קו בניין תת קרקעי 0 כלפי דרך השלום.

- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.

- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט

- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.

- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 16-10).

- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).

- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.

- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ תא/4052	מגיש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גב ים לקרקעות בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכניות כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ ☐
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:			

	תאורי כללי של התוכנית המוצעת	מבחי הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית המוצעת, תא/4052, ממוקמת במערב תא השטח בין רח' תוצרת הארץ מצפון (במזרח) דרך השלום מדרום ורחוב יגאל אלון ממערב ושטחה הינו כ-17 דונם. מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמת מתחם חדש לתעסוקה הכולל שירות שימושים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בעומת דרכים ראשיות ובקרבת למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) כגון תחנת הרכבת השלום. פיתוח המתחם כאזור תעסוקה, מוקוה תחבורה ציבורית והולכי רגל. תואם את תוכנית המתאר תא/5000 בה נכלל שטח התכנון ביעתחם תכנון 901ב' תוצרת הארץ".	62 א' (ג) חוק התו"ב התשע"ה 62 א (א) 4 62 א (א) 19	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

	התכנית היא **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית כוללנית תא/5000, כמפורט להלן:				המתאר
	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	ייחוד השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
	☐	תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4	901 ב' - מתחם תוצרת הארץ בנשפת אזורי מתחמי תכנון.	במתחם תוצרת הארץ מוגרה מתן לאפשר הקמת מגורים ובלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים במתחם התכנון כולו לא עבור לעלות על 25%. החישוב ייעשה בהתאם לאמור בהוראות תוכנית זו.	+ מתחם התוכנית אינו כולל שימושי מגורים.
	☐	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**סעיף 5.3.3** - בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיעדכן אזור תעסוקה יתייחס בין השאר לחיבטים הבאים: מיפוי קומת הקרקע, קביעת איזורי חנאה לחולכי רגל ושבוים הבניינים, הטמעת הציר מירוק המטרופוליני שלאורך האיילון וקישורים אליו.	+ הוצגה בעבר האושרה בועדה תוכנית על לכלל המתחם. במסגרת תכנית תא/4052 (מ.ת. 6/2015) ותכנית שיצוב תא/ 4051 (מ.ת. 6/2015).
	☐	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**סעיף 3.3.2** - אזור תעסוקה מטרופוליני.	+ התוכנית מגדירה יעודי קרקע בהתאם למקבצי השימושים המאוחדים: תעסוקה ומעסוקה ומבני ציבור.
	☐	**קביעת שימושים עיקריים** - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	**לפי תשריט אזורי** הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**סעיף 3.3.2(א)(1)** - אזור תעסוקה מטרופוליני - מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	+ יותר שימוש עיקרי של של תעסוקה מסחר ומשרדים בהתאם למקבץ שימושים ראשי של מסחר 1 תעסוקה 1, משרדים.
	☐	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות שימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	**לפי תשריט אזורי** הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	**סעיף 3.3.2(ב)(1)** - אזור תעסוקה מטרופוליני - שימושים נוספים עד 25% -מסחר2 ותעסוקה2. בנוסף, מקבץ שימושים כללים לפי **סעיף 3.1.1(ו)** + **סעיף 1.6** - מלונאות ומוסדות ציבור.	+
	☐	קביעת שטחי בניה - 3.1.2+3.1.3.	**לפי תשריט אזורי** יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	לפי **סעיף 3.3.2(ב)(2)** רחיק מירבי באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתוגין במגרש גן 1.5 דונם ומעלה: 12.8.	+ תא שטח 100: רחיק 12.8

			הוראות סעיף 3.5.1(ב).	תא שטח 300 : רחייק 3.6
	קביעת שטחי בנייה וזת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לענין היקף שטחי הבנית בתת הקרקע: לפי סעיף 3.5.1א, שטחי הבנית בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנית שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. לענין הכסית הבנית בתת הקרקע - בהתאם לסעיף 4.6.6א - ניתן להתיר הכסית מבנה בהיקף של פחות מ- 15%, בנסיכות הרלוונטיות כמפורט בסעיף.	+ שטחי הבנייה בתת הקרקע אינם עולים על הזכויות מכח תוכנית הא/4540 התקפה. הכסית הבנייה בתת הקרקע (100%) תואמת הוראות בנייה בתת הקרקע בתכניות תקפות 4051 ו 4540 ואושרה ב 4.12.2011 בהתאם לחוו"ד והמלצת הידרולוג.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר עבנייה נקודתית חריגה לסביבתה" הנלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 6.2.5-6.2.6,6.2.2)	מספר קומות מירבי : מעל 40 קומות בנספח העיצוב העירוני		+ התוכנית מאפשרת בניית מגדל אחד בן 33 קומות ומגדל נוסף בן 90 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני –פרק 4.2. הוראות כללית (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	• 4.2.2 מספר קומות וגובה הבנייה: (א) (3) סקוס שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-5 קומות ממספר הקומות בביתו מבל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות אפשריים לרישור של הפרשי הגבהים, כדוגמת ביתו בנובח ביניים, מבנה ציבור, גרעינות שצים, רחוב רחב וכדי. (ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת ביתו חורגת על 20 קומתי חיות עידוף המסמכים הבאים : (1) נספח ביתו עירוני אשר יוויאים בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; ביתו; מאפיני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר (2) נספח תחבורה (3) נספח תשתיות (4) נספח אקלימי • 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ מסמכי התוכנית כוללים את הנספחים הנדרשים (נספח ביתו, תחבורה, תשתיות, אקלים). התקבלה חוות דעת אקלימית – אישור וחסמעת הנחיות חוות הדעת תהיה תנאי להפקדת התכנית בפועל. התכנית כוללת הנחיות לזיקת הנאה שבין המבנים. התכנית כולל נספח מופי בנוגע לפרוות.
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית מיעוד שאינו	לפי תשריט אזורי יעוד אור ומסוקה מטרופוליני שמוך לחטשת המרוים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ויקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיף 4.1.1 - בין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ראו	+ • התוכנית מקצה בתא שטח 300 מגרש ביעוד מעורב של תעסוקה ומבני ציבור ומן זכויות בנייה על

	למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים תשתיות.		לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.	קרקעית של 2,500 מ"ר עבור שימושים ציבוריים בלבד. • בתא שטח 100 - הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ-3000 מ"ר. • קביעת זיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף של כ-6.2 דונם
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יסודי ציבורי עירוני חדש, או בין סמל של יעודים לנוסף, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**לפי תשריט אזורי יעוד** אזור המסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	**סעיף 3.5 –מבני ציבור**, כולל הגחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הובלה בדבר שינויי יעוד (ד).	+ התוכנית מקצה תא שטח 300 לייעוד יתעסוקה ומבני ציבורי המאפשר שימושים ציבוריים בלבד. התכנית מקצה כ- 3,000 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים בתא שטח 100 במסגרת מבנה התעסוקה המשרדי.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי **סעיפים 3.6.1 – 3.6.18** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ימרחב ציבוריי**	**לפי תשריט אזורי יעוד** אזור המסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	**סעיף 3.6.14 – רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.** הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקת תכונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להכשרת רוחב מדרכות של 8 - 10 מ'.	+ רחובות עירוניים לפי תשריט אזורי יעוד. לפי סעיף 3.6.14 (ב) - הועדה תחליט על הפקדתה של תוכנית בכפוף לבדיקה תכונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להכשרת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני. ולהכשרת תשתיות נאותות לשבילי אופניים.
	הוראות לשרביבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) עיצוב תחבורה ציבורית (3.8.8)	**לפי תשריט אזורי יעוד** אזור המסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	• **סעיף 3.8.2 (ד) (3) - דרך עורקית עירונית** קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך..... הועדה רשאית לדקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת. • **סעיף 3.8.6 - חניונים ציבוריים** • **סעיף 3.8.7 - תקן חנייה** • **נספח התחבורה** - מסמך שביל אופניים.	+ • התוכנית אינה משנה את קוי הבניין העילים לרחובות מתוקף תוכניות מאושרות הכרך תואמת את תמ"א 5 / תמ"א 3 • התוכנית קובעת קו בנין על קרקעי של 5 מ' מזכות הדרך המאושרת. • התכנית קובעת קו בנין תת קרקעי 0 ליצול מיקבי לשטחי תת הקרקע ובהתאמה לתכניות תקפות תת/4051 ו- תא/4540. • התכנית קובעת חניון ציבורי – ובו כ- 1,000. + +
	איכות סביבה - סעיף 4.4	התכנית בעלת	• **סעיף 4.4.2** - רובות הצגת חוו"ד סביבתית.	+ התקבלה חוות דעת סביבתית – אישור והשפעת הגחיות חוות הדעת

		השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב), (ג), (ד) ו-(ט).		והתורה תנאי להפקדת התכנית במלא.
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**לפי תשריט אזורי יעוד** אחר ומשוקה בטרומלינו סמוך לחסות חסונים.	• להחיל את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4 ו-4.6.5	• נספח התשתיות מנוימוס לשיטושים הנדרשים לפרויקט.
	שימוש בסעיפי חוק בסמכות סתוכנית המתאר - לפי סעיף N62 (ד)			
	(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(2), ובן בשעיף קטן (א) למעט מיקאות (N4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. N62 (א) למעט: (N4) – קביעת או שינוי גובה מקומות, (8) – שינוי חלוקת מגרשי בנייה בין ייעודים שונים, (9) – הגדלת מספר יחידי, (16) – הגדלת שטחי בנייה בדשות עירוניות			
	סעיף	מהות הסעיף		
	סעיף קטן (א)(6)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית		קביעת קווי בניין עיליים למבנים ותת קרקעיים בתחום התכנית.
	סעיף קטן (אא)(19)	קביעת הוראות לעניין הרישות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להאכרת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לסמכות בסעיף.		• קביעת זיקות הנאה עיליות למעבר רשויות הציבור • קביעת זיקות הנאה ברמפות ובתת הקרקע לטובת מעבר למרחבים שכנים. • קביעת זיקת הנאה בחיקוי המגרש לצורך הרחבת מדרכות ושימוש בתת הקרקע לעומק של 3 מי לכל צורך שירותי ותשתיות.

הנחיה וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		23/7/18

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389936-5		19.7.2018

ון בר-עם | דאמ

העתקים

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

צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר' רן ברעם: תוכנית 4052 בתוצרת הארץ היא תוכנית רביעית מתוך סידרה של תוכניות למתחם. הבינוי יוצג על ידי אדר' אבנר ישר והוא כולל השלמת הקמת מגדל תעסוקה לצד מגדל תעסוקה נוסף מבוקש בתכנית זו. מבוקש לאשר את התכנית להפקדה.
אדר' אבנר ישר: מציג את התוכנית במצגת.
אדר' רון ארד: מרחיב לגבי התוכנית.
רן ברעם: אפשר לעשות מלונאות. אני מבקש מנציג של מודוס להציג את הדברים שהועלו בשיתוף ציבור.
לעניין החניה: יש חניה לשטחי התעסוקה, בנוסף יש חניה ציבורית עד 1000 חניות. תקן החניה לתכנית קרן השלום יקבל מענה במסגרת ה'קופסא' של תוצרת הארץ (מרתפי החנייה), נדרש תכנון מפורט לדעת את המספר המדויק, -
אחרי שיבחן יושלמו מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן מתוך 1000 החניות הציבוריות.
דורון ספיר: בתוכנית העיצוב נדרוש נספח צל מחייב.
לביא היציג: למפגש ציבור הגיעו 80 משתתפים, בנחלת יצחק החשש העיקרי שלהם הוא שזהו אזור של תעשיה היה חשוב שהמקום (החניון הציבורי) יהיה פתוח לחניה של לילה. הטריד את התושבים נושא התחבורה ונפחי הפיתוח באזור.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.

- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.

- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.

- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט

- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.

- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 16-10).

- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).

- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.

- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
- החניה הציבורית לא תפחת מ 900 מקומות חנייה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
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:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	13/12/2018
ישראל היום	13/12/2018
העיר	13/12/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

	מתנגד	פרוט
1	מר רונן אלפסי ואח'	11 חברי ועד שכונת נחלת יצחק. (עו"ד אורית עוזרי)
2	מר אלחנן ינקלביץ'	תוצרת הארץ 9/13 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)
3	גב' דפנה שפרנק	תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)
4	מר דוד שפרנק	תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב (עו"ד אורית עוזרי)
5	מר יגאל בורנשטיין	נחלת יצחק 14 – מגדל עין זיתים. (עו"ד אורית עוזרי)
6	מר דוד מאורר	תוצרת הארץ 9/101 – מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)
7	התנגדות מהנדס העיר	תוספת הוראות במסמכי התכנית.
8	התנגדות משרד התחבורה	טופז פלד – המפקחת על התעבורה / עו"ד אורנה רשף.

הטבלה המצורפת מרכזת את תמצית טענות המתנגדים, את התייחסות גורמי העירייה הרלבנטיים השונים ואת ההמלצה לגבי ההתנגדות: לדחות / לקבל / לקבל חלקית.

(מח' תכנון מזרח, אגף התנועה, אדר' העיר, הרשות העירונית לאיכות הסביבה, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף נכסים, אגף רישוי ופיקוח)

מס'	מתנגד	תמצית הטענות	נימוקים להמלצה	המלצה
1	רונן אלפסי ואח' – ועד שכונת נחלת יצחק	1. היקף הבנייה: מדובר בהיקפי בנייה שטרם נראו וביחס אליהם השטחים המוקצים לצרכי הציבור מועטים מאוד. 3,000 מ"ר שטחים בנויים בפרוייקט. מבקשים הקטנה של היקף זכויות הבנייה.	היקפי הבנייה בתכנית תואמים למסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית ואינם חורגים ממנה, התכנית כוללת שטחי תעסוקה בלבד, ללא מגורים ולכן למעשה אינה מייצרת ביקושים למוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, קהילה, דת, רווחה וכדומה שאמורים לתת מענה לצורכי אוכלוסיית השכונה והעיר .על אף זאת, התכנית מקצה 3,000 מ"ר בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת הבניין החדש, לשטחים אלה תיוחד כניסה וגישה נפרדת , זאת בנוסף למבנה ציבורי נפרד בן 2,500 מ"ר על מגרש בייעוד ציבורי בשטח של כ-700 מ"ר. כלומר, סך כל השטח הבנוי המיועד לשימושים ציבוריים: 5,500 מ"ר. בנוסף קובעת התכנית שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.	**לדחות את ההתנגדות**
		2. שטחי ציבור (בנויים ופתוחים) – שכונת נחלת יצחק דלה בשימושים ציבוריים, מבוקש לתת דגש על הנושאים הבאים:		
		א. הגדרת שטח פרטי פתוח (שפ"פ): יש לקבוע את השטח הפתוח בייעוד שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) ולא שפ"פ לאור נסיון העבר עם שטחים פרטיים שמדירים את הציבור. א.1 יש להבטיח שהשצ"פ יהיה ללא חומות, נעים לשהייה ולמשחק, מוצל, מוגן רוח, פתוח לרחוב, מרובה עצים וכולל מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ושטח לגינה קהילתית. כל זאת בסמוך למבנה הציבורי שיוקם ולא למקם את מירב השטח הפתוח באזור צומת יגאל אלון – דרך השלום. א.2 ועד השכונה רוצה לקחת חלק פעיל עם העירייה בתכנון השצ"פ ולהבטיח את הפיתוח הנדרש בתכנית העיצוב.	א. הגדרת כלל השטח בייעוד שצ"פ אינה מאפשרת הקמת מרתפים תת קרקעיים ואינה מביאה לידי ביטוי את גודל המגרש ומיקומו לצורך מימוש פוטנציאל הפיתוח במקום. יחד עם זאת, כל השטח הפתוח בתכנית עד לקירות המבנים סומן בזיקת הנאה לשימוש הציבור. א1. מיקום הכיכר הציבורית ומבנה הציבור מביאים לידי ביטוי את השיקולים התכנוניים בהתייחס למרחב תחנת רכבת השלום מחד ולאזור המגורים של נחלת יצחק מאידך. בכל צד של התכנית שטחים המתאימים לפעילויות השונות **(כולל חזית מסחרית לכיכר)**. השטח הפתוח יפותח באופן רציף, ללא מחסומים, מדרגות או גדרות כפי שמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית וכפי שייקבע בתכנית העיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית. **מוצע להדגיש כי השטח יפותח ללא מדרגות.** א2. אופי פיתוח השטחים הפתוחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב שתתבצע בהליך נפרד ותובא לאישור הועדה המקומית.	**לקבל חלקית.** יודגש כי 'השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.'
		ב. שטחי ציבור בנויים: השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאת ויותר מכל ל"מרכז קהילתי". מבוקש שהמבנה הציבורי בתחום	התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים מגוונים בשטחי הציבור הבנויים, כולל שימושים עבור האוכלוסייה הסמוכה - חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ועוד. אופי השימושים	

		התכנית יוגדר בתכנית לשימושים הנ"ל.	שיאכלסו בסופו של דבר שטחים אלו ייקבע בהתאם למכלול שיקולים עירוניים ובהתאם לצרכים שיעלו בעת מימושם. התכנית המפורטת, בדומה לתכניות מפורטות אחרות אינה מקבעת שימוש זה או אחר באופן פרטני.	**לדחות את ההתנגדות**
		ג. שטחי ציבור בשכונה: השכונה דלה בשטחים פתוחים. יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלי תוספת שטחים ציבוריים פתוחים עם דגש על זיקות הנאה לציבור כולל הגנה מפני סגירתם לתושבי השכונה, חלק גדול משטחים אלה צריכים לפנות מערבה לכיוון השכונה.	התכנית קובעת לפחות 4.5 דונם של שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (סעיף 6.11 בהוראות התכנית). לאור מיקומו של הפרוייקט בסמוך למרחב תחנת השלום ותחנות המטרו העתידיות הכיכר המרכזית צריכה לפנות, לדעת הצוות המקצועי, לכיוון דרך השלום ויגאל אלון ולא לסגור את השטח בבינוי. יחד עם זאת, כ- 1.5 דונם מהשטח הפתוח המסומן בזיקת הנאה ממוקם סמוך לאזור המגורים של השכונה ובסביבת מבנה הציבור המוצע. מאפייני פיתוח השטח ייקבעו בתכנית העיצוב שתובע לאישור הועדה.	**לדחות את ההתנגדות** **(הטענה נענית בתכנית)**
		3. תקן חנייה – מספר מקומות החנייה בתכנית אינו מספק. גישת העירייה בדבר העדפה לתחבורה ציבורית אינה ריאלית בימים אלה, מבקשים להוסיף תקן חנייה של לפחות 15% לחניות אשר תהיה לשימוש של תושבי השכונה בלבד לכל שעות היממה.	תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי ולהחלטת הועדה. יחד עם זאת התכנית כוללת חניון ציבורי בן כ- 900 מקומות חנייה. בהסכם (ע"פ אגף נכסים) נקבע שהחניון הציבורי יופעל בשעות הלילה כחניון לילה לטובת תושבי הסביבה ללא תשלום. הקצאת מקומות חנייה לתושבי שכונה לאורך כל שעות היממה אינה מומלצת.	**לדחות את ההתנגדות**
		4. תשתיות תנועה ותחבורה – התכנית תגדיל את העומס ברחובות, לכן מבוקש: 4 א. סקר תחבורתי מקיף הכולל את כל התכניות הקיימות והעתידיות לאורך האיילון מגבול גבעתיים בצפון ועד לשכונת ביצרון, כולל.	• התכנית מבוססת על מיקומה בסמוך למערכות הסעת המונים ולצד צירי תנועה ראשיים (כולל מהיר לעיר), גישת אופניים והולכי רגל. רמת השרות הנמוכה לרכב פרטי (כפי שיציג סקר) רק מגדילה את הצורך בפיתוח מוטה מערכות הסעה המוניות. • רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים ויישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. התכנית מביאה סדר עדיפויות זה לידי ביטוי וכוללת הרחבת מדרכות וקביעת שבילי אופניים. • חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות וכו'.	**לדחות את ההתנגדות**
		4 ב. הפרדה מפלסית כפי שבוצעה	מיקום ההפרדה המפלסית המוצעת	

		בצומת עזריאלי להתמודדות עם הפקקים הצפויים.	אינו מפורט, יחד עם זאת, שינויים מסוג זה נעשים במהלכים שונים ונפרדים ולא במסגרת תכנית זו.	**לדחות את ההתנגדות**
		4 ג. הרחבת הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכה בצומת יגאל אלון – דרך השלום.	הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכות בצומת יגאל אלון אינן בתחום התכנית ומטופלות במסגרת תכניות שכנות (רמפה 300, תכנית קרן השלום במגרש חברת חשמל, אגן האיילון 2025). בתחום התכנית ישנה הרחבה משמעותית של כל המדרכות בהיקף התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
		5. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – יש להבטיח בהוראות התכנית הפחתת רעש, אבק ותנועה ע"י איסור לעבודות לילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה.	הוראות הנוגעות לתהליך הבנייה, כמו גם הסדרי עבודה ותנועה באתר ובסביבתו נקבעים במסגרת התיאום ההנדסי של ההיתר כמו בכל פרוייקט בניה בעיר. לעניין מטרדי אבק, רעש, פינוי פסולת, הפחתת מטרדים וכדומה - הבנייה באתר תהיה כפופה להוראות היתר הבניה המחייבות עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וחוק העזר העירוני.	**לדחות את ההתנגדות**
		6. שקיפות מול תושבים – מבקשים הדמיות התואמות את המציאות מבחינת יחסי הגובה. ההדמיות כפי שהוצגו אינן מייצגות את הגובה האמיתי של המבנים.	ההדמיות שהוצגו בועדה מייצגות את גובהו האמיתי של המבנה.	**לדחות את ההתנגדות**
2	מר אלחנן ינקלביץ' רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:		
		מיקום המגדל בצד הצפון מערבי יחסום אור ואויר. הבניין צריך להיות מקביל לבניין הקיים.	מיקומו בתכנית של הבניין מאפשר לפתח כיכר ציבורית ראויה המשרתת את הולכי הרגל בסמיכות למרחב תחנת השלום. **מענה לנושאים אקלימיים:** 1. **בהתאם לקריטריון ההצללה, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, אשר אומץ על ידי עיריית ת"א ולשכת התכנון המחוזית – תל אביב, מקובל לבדוק את השפעות הצל של הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, היום בו השפעות הצל הן החמורות ביותר כמפורט בחוות הדעת האקלימית שנערכה אגב תכנון הפרוייקט.** 2. **חוות הדעת האקלימית נועדה לספק מענה לחשש ליצירת תנאי אקלים אשר עלולים להקשות על פעילות אנושית סביב הבניין, והיא מתייחסת באופן ספציפי להשפעת הצל והרוח על סביבת הפרויקט.** 3. **יוער כי המבנה ברח' תוצרת הארץ 9 (מגדלי תל אביב) אינו**	**לדחות את ההתנגדות**

			צפוי להיות מושפע כלל מצל התכנית בעונת החורף. מגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 מרוחק כ-120 מ' מהבניין המוצע, כאשר במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 הינו זניח. 4. **יתרה מכך, מממצאי חוות הדעת האקלימית לתכנית עולה כי לאורך רח' תוצרת הארץ לא מתקיימת כל חסימת אוויר.**	
		התכנית תביא לירידת ערך הדירות.	התכנית אינה עוסקת בהיבטים שמאים.	
3	גב' דפנה שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:		
		מבקשת פרוט לגבי שטחי תפעול של משאיות, סחורה ופינוי אשפה מרחוב קטן מאוד – יוביל לעומסי תנועה לא הגיוניים.	פתרון לפריקה וטעינה ופינוי אשפה יינתן בתת הקרקע. הרחוב עצמו מטופל ויחודש במסגרת פרויקט רח' תוצרת הארץ, התפעול לא אמור להשפיע על עומסי התנועה ברחוב.	**לדחות את ההתנגדות**
4	מר דוד שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	הדו"ח הסביבתי והאקלימי התעלם מקיומו של המבנה הקיים (המזרחי) בתחום התכנית בנושאי זרימות אויר, רוחות החזר קרינה ופליטות חום.	• בניין תוצרת הארץ הקיים הוקם מכח תכניות מאושרות שאינן התכנית המופקדת, ועל כן מובן שאין מקום לבחון במסגרת קידום התכנית המופקדת את המצב התכנוני המאושר. • עם זאת, ראוי לציין כי למעלה מן הצורך, הן הדו"ח הסביבתי והן הדו"ח האקלימי התייחסו להשפעת הבינוי המוצע ומבנים קיימים המתוכננים בשטח התכנית וסביבתה. כאשר מבנה תוצרת הארץ הקיים מופיע בדו"ח האקלימי, לרבות בתרשימים ובמלל. • לעניין זה נפנה את המתנגד לתרשים מס' 3 בדו"ח האקלימי, בבדיקות ההצללה בתלת מימד בעמודים 14, 15 ו-23. וכן לבדיקות הרוח בתלת ממד בעמודים 30 ו-36 בחוות הדעת האקלימית.	**לדחות את ההתנגדות**
		משטר רוחות: הדו"ח לא מציג את משטר הרוחות הנוכחי כבסיס להשוואה. הדו"ח מנתח זרימת אויר בגובה הולכי הרגל ולא בגובה עשרות מטרים, יש לבצע סימולציית רוחות בגובה 50-60 מ'. הגברת הרוחות בגובה תפגע בדירות הגבוהות במגדלי תל אביב ולא	• כבר במצב המאושר, סביבת התכנית רוויה במבנים גבוהים. השפעת המבנה המוצע על משטר הרוחות בגובה אינה צפויה להחמיר את המצב במגדלי תל-אביב, מקום מגוריו של המתנגד. • עוד יוער כי קריטריון הרוחות אשר אומץ על-ידי עיריית תל-אביב,	

		תאפשר לפתוח חלונות.	המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, מגדיר תנאים למצבים לא נוחים ומסוכנים להולכי רגל במפלס הרחוב בלבד. העירייה לא אישרה קריטריונים לחלונות ומרפסות. • מכל מקום, מקום מגוריו הנטען של המתנגד מרוחק מרחק של כ-150 מ' מהבניין המוצע וכ-120 מ' מהבניין הקיים. במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגוריו הינו זניח. • לבסוף ולמעלה מן הצורך יצויין, כי לא ניתן להתעלם מהמסקנה מחוות הדעת הסביבתית שקובעת באופן מפורש כי התכנית המוצעת עומדת בכל הקריטריונים.	**לדחות את ההתנגדות**
		הצללה: ניתוח ההצללה מתייחס ליום הקצר בשנה אך יש להציג בדיקה של הצל בימים רבים לפני ואחרי תאריך זה ולבדוק את הפגיעה.	• בהתאם לקריטריון ההצללה שאומץ על-ידי עיריית תל-אביב ולשכת התכנון המחוזית - תל-אביב (שגם הוא מבוסס על תקן הבנייה הירוקה), נדרש לבדוק את היום הקצר בשנה, קרי ה-21 בדצמבר, כדוגמה למקרה קיצון שבו תרחיש ההצללה הוא המחמיר ביותר בעונת החורף. • חותם צל התכנית בעונת החורף מגיע עד לרחוב נחלת יצחק מצפון לשטח התכנית, ואף עובר אותו, אלא שעיקר ההשפעות הצל ברחוב זה מקורו במבנים גבוהים ובינוניים הממוקמים לאורך הרחוב, (לרבות בניינו של המתנגד).	**לדחות את ההתנגדות**
		זיהום (אור): יש לתת את הדעת לנושא תאורת פנים וחוץ של המבנה המתוכנן והקיים, התאורה במבנה הקיים (המזרחי) פועלת בכל שעות הלילה ומהווה זיהום אור.	• סוגיית זיהום האור בשטחים עירוניים אינה מוסדרת בחקיקה או בתקינה העירונית, גם לא בתקינה הארצית. • נכון הדבר גם ביחס למדינות נוספות בעולם, כאשר לא קיימת תקינה סדורה בנושא זיהום אור שמקורו במבנה, ועיקר ההנחיות והתקנות במדינות אלה ובמדינות נוספות נוגעות לתאורת חוץ (למעט בתקן LEED לבנייה מקיימת, שהוא תקן וולונטרי). • קיימות הנחיות ותנאים להיתרי בניה של מנהל הנדסה בנוגע לתכנון תאורה אדריכלית על מבנים המגבילה תאורת הצפה על המבנה.	**לדחות את ההתנגדות**
	מר יגאל בורנשטיין רחוב נחלת	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:		
		העומס יצור צוואר בקבוק שלא יאפשר כניסה ויציאה מהשכונה	• רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים ויישארו נמוכות	

5	יצחק 14 – מגדל עין זיתים		גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. • חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות והסדרת הצמתים ליגאל אלון ולדרך השלום.	**לדחות את ההתנגדות**
		הצומת ליד האיילון לא תוכל להכיל כמות כזאת של רכבים.	ראה/י סעיף מעלה.	
6	מר דוד מאורר רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי.		
		יש למקם את השטח הציבורי הפתוח לכיוון רחוב תוצרת הארץ שיהיה קרוב יותר לתושבי השכונה.	מיקום הכיכר והעמדת המבנים נקבעו בהתייחס לצורך בכיכר ציבורית לכיוון צומת יגאל אלון ודרך השלום וקביעת שטח שקט יותר למבנה הציבורי ולשטח פתוח הממוקמים לכיוון שכונת המגורים.	**לדחות את ההתנגדות**
		בפיתוח השטח מסומנות מזרקות (הכוונה לבריכות נוי) מבקש להציב מתקנים לטובת הציבור.	מאפייני פיתוח השטח הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.	**לדחות את ההתנגדות**
7	התנגדות מהנדס העיר	תוספת הוראות שיאפשרו קישור מיטבי בין מערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מערכת המטרו וכדו') למרתפי התכנית, למפלס הרחוב ולמרחב הציבורי.	לאור הפיתוח הצפוי של קווי רכבת ישראל וקווי המטרו מתבקש, למרות מרחב אי הוודאות, להניח תשתית תכנונית שתאפשר בעתיד לבצע את החיבורים, המעברים והיציאות כפי שיידרשו בתחום זיקת ההנאה בתכנית.	**לקבל את ההתנגדות** – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.
		חמישה סעיפים לתיקונים טכניים במסמכי התכנית כפי שעברו מלשכת התכנון המחוזית.	סעיפים טכניים שנמסרו מלשכת התכנון המחוזית בבקשה להטמעה במסמכי התכנית, הסעיפים אינם משפיעים על מאפייני התכנית.	**לקבל את ההתנגדות** – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.
8	התנגדות משרד התחבורה – ע"י טופז פלד המפקחת על התעבורה	1. יש להבטיח במסמכי התכנית שמירת מקום למעבר בין תחום התכנית לתחנת רכבת השלום ומשתמשי המטרו ע"י: 1.1. מעבר/פיר יציאה ברוחב נטו של 6 מ' לפחות ו7 מ' מפני הקרקע למטה. 1.2 יש לסמן את המעבר בנספח הבינוי ובנספח התנועה. 1.3 להוסיף תנאי בהוראות התכנית שתכנית העיצוב תכלול מיקום המעבר בתאום משרד התחבורה	1. מקבלים את הצורך בהבטחת אפשרויות החיבור העתידיות, 1.1 לא מומלץ לקבוע מידות ספציפיות – אין עדיין תכנון מוקדם לנושאים אלה לכן מומלץ לסמן תחום עם הוראות מאפשרות בכל תחום זיקת ההנאה. 1.2 מומלץ לתת הוראה תקנונית כללית שתאפשר את החיבורים והמעברים בתת הקרקע ולסמן תחום אפשרי להחלת ההוראה. 1.3 ניתן להוסיף (ראה/י התנגדות מהנדס העיר) יש לקחת בחשבון שלוחות הזמנים לא יתאימו כך שלא מומלץ להתנות את הנושא. (אישור תכנית העיצוב אינו מותנה באישור משרד התחבורה או גורם אחר מלבד הועדה המקומית).	**לקבל חלקית** – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.
		2. המדרכה בפינת יגאל אלון ודרך השלום ואי התנועה מצומצמים	זיקת הנאה מבטיחה הרחבה	

		מדי אם מתייחסים לקווי הבניין וזכות הדרך. יש להרחיב את זכות הדרך ולצמצם את קווי הבניין.	משמעותית של המדרכות, אין בינוי בפינת דרך השלום ויגאל אלון (מחוץ לקווי הבניין).	**לדחות את ההתנגדות**
		3. חתך דרך השלום צריך לכלול נת"צ לשני הכיוונים לפי תכנית נתיבי איילון.	אין בעיה עקרונית לעדכן מסמכי רקע בהתאם לעדכניות התכנון של פרוייקט 'מהיר לעיר' יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	**לקבל את ההתנגדות -** נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "מהיר לעיר" בדרך השלום.
		4. יש להרחיב את שביל האופניים לאורך דרך השלום מ 2.5 מ' ל 3.5 מ' כולל המשכיות בצמתים	נספח התנועה יציג רקע עדכני כולל פרוייקט "אופני דן", יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	**לקבל חלקית -** נספח התנועה יציג רקע עדכני **רלבנטי** של פרוייקט "אופני דן" במידה ויש ברחובות הגובלים.
		5. תוספת החניות לפי נספח התנועה (2,375 חניות כולל 900 חניות לחניון ציבורי) סותרת את מדיניות מוסדות התכנון ולא מאפשר עידוד שימוש בתחבורה ציבורית.	לא ברור האם ההסתייגות היא לחניון הציבורי או למספר מקומות החנייה התקניות. לגבי החניון הציבורי – מדובר בהחלטת הועדה המקומית. • עם זאת, מומלץ לתקן את סעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית כך שמספר החניות יותאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יהיה כפוף לנספח התנועה.	**לקבל חלקית**
		6. כניסה לחניון מדרך השלום בהיקפים אלו משליכה על תיפקוד הרחוב, הנת"צ שביל האופניים והולכי הרגל. יש לתכנן כניסות מתוצרת הארץ בלבד.	הרמפה אושרה ובוצעה מכח תכנית תקפה ונותנת מענה לכמות מקומות החניה בתת הקרקע. יחד עם זאת, לעת הקמת מערכת הסעת המונים ברחובות הסמוכים ניתן לשקול ביטול הכניסה מדרך השלום.	**לקבל חלקית -** מוצע להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר, בשיקול דעת עירוני, את ביטול הרמפה מדרך השלום.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	13/12/2018
ישראל היום	13/12/2018
העיר	13/12/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אלחנן ינקלביץ	רחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב - יפו 6789105
יגאל בורנשטיין	רחוב תוצרת הארץ 14 תל אביב - יפו 6789108

מאורר דוד	רחוב תוצרת הארץ 9/101 תל אביב - יפו 6789100
משרד התחבורה	ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
נחמה גולדווסר	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
רונן אלפסי	רחוב בנימיני אהרון 5 תל אביב - יפו 6745905
שפרנק דוד	תוצרת הארץ 11 דירה 40 תל אביב 6789106
שפרנק דפנה	רחוב תוצרת הארץ 11 תל אביב - יפו 6789106

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט:

לקבל / לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

1. **(בהתייחס להתנגדות של רונן אלפסי ואח')**
להוסיף בסעיף 6.4 בהוראות התכנית כי 'השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.'

2. **(בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר)**
יש לסמן בתשריטי התכנית תחום הוראות מיוחדות בכל השטח הפתוח הפונה לדרך השלום / יגאל אלון ממפלס הקרקע עד למרתף התחתון לגביו יחולו ההוראות הללו:

- עיריית תל אביב יפו רשאית לקבוע חיבורים ומעברים לשירות מערכות הסעת המונים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לתכנית זו.
- תותר גישה ממגרשים סמוכים מכיוון דרך השלום ורח' יגאל אלון, ממערב ומדרום לתכנית זו (כולל שטחים בייעוד דרך) אל מרתפי התכנית לצורך מעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ממערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מטרו וכל מערכת ציבורית אחרת) ומשם אל מפלס הקרקע בכל תחום מגרש התעסוקה.
- תותר אפשרות להקמת מעברים, מעליות, מדרגות ו/או דרגנועים, לא יותרו שטחים סחירים ושימושים מסחריים.
- שטחי הבניה עבור מבנה היציאה/ות לא ייכללו במניין השטחים בתכנית זו.
- המופע העל קרקעי של מבני היציאה/כניסה יהיו מינימאליים ככל הניתן.
- ההחלטה בדבר קביעת חיבורים תת קרקעיים לשירות מערכות הסעה המונית וחיבורים בין תת הקרקע לעל הקרקע תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתכנית זו.
- על מעברים אלה תחול זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשעות ובתנאים כפי שייקבע ע"י עיריית ת"א במסגרת אישור תכנית העיצוב.

בנוסף, בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר, יש לבצע את התיקונים הבאים בהוראות התכנית:

- התכנית מציעה שימוש למלונאות, ולכן יש להוסיף לטבלה 1.6 את תמ"א 12/1 ביחס כפיפות. ולקבוע הוראות להבטחת היותו של האכסון המלונאי בבעלות אחודה.
- התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתפים עד גבולות המגרש, וזאת "בהתאם להנחיות תמ"א 34 בנושא, יש לדייק , כך שזה יהיה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/ 4.
- בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם ישנה קרקע בבעלות מדינה, במידה ויש כזו יש למלא בשאילתא: קרקע בבעלות מדינה , במידה ואין אז הסעיף יישאר ריק.
- אין לפרט בסעיף 2.2 נתונים כמותיים.
- לוודא התאמה בין הנתונים בטבלה 5 לבין הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית (במבא"ת) יש לבדוק ולהתאים.

3. **(בהתייחס להתנגדות משרד התחבורה)**

- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא אפשרות למעברים ממערכת הסעת המונים – ניתן מענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר.
- יש לשים את התכנון העדכני הרלבנטי של פרוייקטי 'מהיר לעיר' ו 'אופני דן' ברקע נספח התנועה (למיטב הבנתנו תכנון אופני דן אינו רלבנטי).
- יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי 'ניתן יהיה בשיקול דעת עירוני לסגור את רמפת הכניסה מדרך השלום באופן חלקי או מלא ו/או להגביל את שעות פעילותה'.
- בסעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית יש למחוק את הסייפא באופן הבא: *"החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (למחוק: ~~אך לא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה).~~"*
- להוסיף במסמכי התכנית (הערות לטבלה בפרק 5): 'בסמכות ובשיקול דעת הועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי המרת שטחי שרות המשמשים לחנייה בתת הקרקע לשטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב) בהוראות התכנית.
- לנושא החניון הציבורי תתווסף ההנחייה בתקנון התכנית:

אי סימון ואי הצמדה של חניות ציבוריות.
לא תותר הצמדה של החניות הציבוריות. בנוסף, לא יותר סימונן או ייחודן של חניות אלו למשתמש מסוים. חניות ציבוריות יהיו פתוחות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.

מומלץ לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>:
רן ברעם: סוקר את התכנית בקצרה.
רונן אלפסי: אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. מבחינת היקף הבניה השטחים לשימוש ציבורי 1.2% זה לעג לרש. בנוגע לשטחים ציבורים אנחנו מתנגדים לשפ"פ זה לא עובד התושבים לא רוצים לתחזק את השטח אנחנו רוצים רק שצ"פ. אנחנו מבקשים מגרש קט רגל בגודל תקני לילדים רוצים ליצור דור המשך. אנחנו דורשים שהמבנה יהיה מרכז קהילתי. מבחינת חניות תקן 1/250 בנוי זה לא עובד אנחנו דורשים 15% לחניות לתושבי השכונה. יש תחנות אוטובוס אבל עדיין זה לא עובד. כל הפרויקטים שעומדים להיות, אנחנו מבקשים סקר חברתי והעומס גדול מידי. בצורה החיובית תודה על שבילי האופנים. מבוקש בצורה תקנונית איסור על עבודה בלילה והכנסת סידרי תנועה כדי שכן נוכל לחיות. יש עבודות בניה מסביב השכונה ואנחנו לא ישנים (יש) רעש בלתי פוסק והתינוקות שלנו סובלים. בנוסף תציגו מצגת אמיתית נכונה כי מה שאתם מציגים זהו שקר, המבנה שבמצגת יותר גבוה מכולם, זהו גובה של 36 קומות.

אלחנן יענקלביץ: הוזמנתי לשיתופי הציבור ולצערי שהמסקנה שהגעתי שלא הבנתי דבר ממה שהציגו, התחושה היא שהעיריה באה ליידע ולא לשתף. כמו שרונן אמר, לי גם אין שום התנגדות לפיתוח העתידי בעיר. אבל נאמר שאנחנו מרגישים חנק כל התוכניות של הבניה ועם המבט למגדלי ת"א ימינה לעזריאלי זה נותן תחושה שעומדת להבנות חומה. האם אפשר להזיז את הבנין הגבוה קדימה כדי שהרחבה תתן אויר לתוצרת הארץ? עשיתם גינות אבל עדיין חסרות גינות שעשועים לעומת כמות הדיירים שבשכונה. שאלתי האם הצפיפות לוקחת התייחסות למצב בטחוני? לא קבלתי מענה, האם כל גוש הבנינים האלה מה יקרה אם ייפול טיל? לגבי עבודות לילה עובדים בשעות לא מקובלות חייבים להסדיר זאת.

דפנה שפרנק: אני גרה בתוצרת הארץ 11 במגדלים ואני רואה במערכת התנועה בתוצרת הארץ. יש שעות שאי אפשר להיכנס או לצאת מהרחוב לכיוון דרך השלום. אתם מדברים על הרחבה לשבילי אופניים. איפה אתם מתכוונים לעשות זאת הרחוב צר את מה תזיזו? איפה יכנסו המנופים המשאיות מנופים כשיבנו הרי זו מפלצת. במשך זמן הבניה אנחנו גרים שם איך שורדים את הבניה את הבטונרים וכל מה שכרוך בבניה?
בני שפרנק: יש עוד הטעיה בהדמיה על המסך המרחק בין שני הבנינים הוא 5 מ' זה מה שמשתקף מהתוכנית המפורטת. כשכתבתי את ההתנגדות לא ידעתי חשבתי שמדובר ב15 מ'. נושא ההצללה והתסקיר הוא מדגיש שבימי החורף אורכו של הצל יהיה 700 מ' וזה יסתיר שכונות אפילו בר"ג. אין בתסקיר הסביבה שום התייחסות להחזר קרינה ופליטות חום בחזיתות הבנין, לכיוון מגדלי המגורים. מאחורי הבנינים יש ביניני מגורים ואנשים שגרים שם, הנושא הוא משטר הרוחות שיווצר בין שני הבינים

הסמוכים. כיוון שהתסקיר עוסק רק בגובה הקרקע מה קורה בגובה של 60 מ' כאשר רוב ימות השנה הרוח היא מערבית לכיוון המגדלים, כבר היום אי אפשר לצאת למרפסות. החומה הזו תאיץ את הרוחות למהירויות מטורפות אין התייחסות בתסקיר הסביבה מה קורה בקומה 60. נקודה נוספת זיהום אור נוראי מדוע הנושא לא הוצף על ידי איכות הסביבה? רוב שעות הלילה הבנין יהיה עם תאורה וכל מי שגר לכיוון דרום בחדרי שינה לא יכול לישון בלי להגיף את התריסים כדוגמת בנין אלקטרה.
נחמה גולדוסר: בגלל הבניה המסיבית נחלת יצחק הפכה לפקק ענקי. אני מבקשת שתהיה הפרדה מפלסית בנוסף הרחבת ירידה לאיילון מצומת השלום עזריאלי והרחבת המדרכה. זה יפתור את בעיית הפקקים.
דוד מאורר- (רן מציג אותה) טענה על מיקום המגדל החדש - להעביר אותו לכיוון לדרך השלום ואת השטח הפתוח להעביר פנימה שיהיה באוריינטציה לשכונה.
משרד התחבורה שני משיח: בכניסה לעיר כרגע התוכנית לא מציגה את האפשרויות למימשק גם לתחבורה וגם לכבישים וגם לפתרונות תחבורה ציבורית. פרוייקט למסילות 5,6 ותחנת המטרו אמורה להיות בסביבות של חברת חשמל אנחנו רוצים לשמור על אפשרות למעבר מתחם לקרקע, צריך להשאיר היתכנות סטטוטורית. אין התייחסות לנתצ"א כמו כן כל כניסה למגרש כזה פוגע בנת"צ . יכול להיות אפשרויות להרחבת מדרכה אבל קו הבנין לא מאפשר זאת הוא מייצר מדרכה צרה, צריך שקו הבנין יאפשר דיבור עם המרחב הציבורי הזה. לגבי החניות 900 חניות זה לא מדבר עם תכנון, הם מעבר לתקן וחניות ציבוריות צריך להיות אפס צריך להסתכל בראיה מרחבית.
רן ברעם : התנגדות מה"ע מורכבת מ2 חלקים, החלק העיקרי להבטיח את הנושא של החופש העירוני לזיקות הנאה להתחבר חיבורים עתידים לתחבורה ציבורית, החלק השני של ההתנגדות הוא טכני.
רן ברעם: עונה מתוך הדרפט לטענות המתנגדים.
אסף הראל: לגבי המגרש הציבורי האם אנחנו בונים ולא היזם? האם מנצלים את כל האחוזים שיש לנו? האם אפשר עד שהמבנה שלנו יהיה בנוי נקבל את 3000 (המטרים) במגדל.
מה היעוד שמתוכנן מה הבעיה להקים שם מרכז קהילתי.
רועי אלקבץ: אני מבקש שההדמיות יהיה מדויקות מאוד. החלפת השטח הפתוח והמבנה עצמו בקשת התושבים היא מאד הגיונית. כל היבט התחבורתי זו הצומת שתוקעת את כל איילון. המגדל יוסיף עומס ואם אפשר שנוכל להבטיח שהאזור הזה יפתח צפון ולהקל את העומס זהו נושא קריטי.
אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברי רועי. למה לא להחליף את השטחים ולקבל את ההתנגדות חלקית ההתנגדות להחלפת השטחים.
ראובן לדיאנסקי: המבנה הציבורי מסומן והשאלה אם הוא מסומן בתקנון כמבנה לתעסוקה ומבנים למוסדות ציבור? אני מבקש שהדבר ישונה בתקנון למבנה ציבור לתועלת הציבור. שנית מצטרף לענין המעבר העתקה של הבנינים לדרך השלום פינת יגאל אלון. לגבי צ' למה לא מכילים את צ' על מבני הציבור כאשר הבנין הזה יקום מגרשי ספורט יוכלו להיות בקומות הבנין ועם כל השירותים. נושא השלביות לדעתי ניתן שמבנה הציבור יהיה המבנה הראשון שיוקם כדי שיהיה אפשר לתת מענה לציבור. אופן תצוגת המידע אני הייתי מקבל התנגדות מס' 6 שעוסקת בשקיפות של המידע כלפינו. אני מבקש התייחסות לגבי הגינה אם יש סוג של איזה כיוון מה יהיה אחוז השטח המגונן והמבוטן. לגבי זיהום האור והתאורה שדלוקה במשך הלילה אז הגיע הזמן שלא יהיו בינוי זכוכיות. נושא הרוחות והצללות מה אומר אדריכל העיר.
מיטל להבי: מבקשת לקבל את התקנונים בכל תב"ע ההתנגדויות, ורואים שלכל שטח התוכנית קווי הבנין הם 5 מ' לרחובות הסובבים . ואני מבקשת את התקנונים באופן קבוע לתוכניות. תגדילו את השטח הירוק ליד המבנה ציבור אחרת אתם בונים כיכר ציבורית בלי תועלת. מגרש קט רגל ראוי להיבחן. חניון ציבורי יכול לשרת את תושבי השכונה. חניה לתושבים בהעדר מתע"ן במיוחד בשבת .
למרות שתוכנית התחבורה היא רק מנחה וההתנגדות של משרד התחבורה רוחב המדרכות היא צר ואין קיבולת לתושבים ולמעבר במדרכה בגלל קווי הבנין. החיבורים במעברים הם צרים והם הופכים בשלב מסויים לשוק והמעברים נעלמים תבטיחו לנו את המינימום להבטחת המעברים. אין הרבה תחנות אוטובוס אני מבקשת לדעת איפה תחנות מוניות או אוטובוס תציגו לנו איפה כל התחנות הללו. שנדע שהמענה בתחום התחבורה למתנגדים יש לו מענה אותנטי.
מלי: למה קופצים מ34 קומות ל-80 אולי כדאי 90 ולצמצם את התכסית? מה מתוכנן ממול האם גם מגדלים כי זה משמעותי לשכונה שנמצאת מזרחה. האם ניצול תת הקרקע זה רק לחניות או למשל אולם ספורט מתחת לבנין הציבורי שינצל עוד שתי קומות למטה. אני לא הייתי מביאה את הילדים שלי לגינה ציבורית שנמצאת בצומת הכי מזוהמת. חייב להיות טיפול בירידה לאיילון וזו הזדמנות לטפל בכל המתחם הזה ומה קורה במגרש במערב.

<u>מתנגדים:</u>
רונן אלפסי: לגבי השטחים הציבורים הצגתם לנו כמה צריך ובסופו של דבר עדיין יהיה חסר לנו כמה דונמים. לגבי השטח הירוק הגינה הוא יפה אבל בפועל לא נביא את הילדים שלנו לכן אנחנו דורשים שהמבנה הציבורי שיקום ראשון שיהיה מרכז קהילתי ויש לנו הבטחה מהמנ"כל אנחנו שכונה שגדלה מהר מאוד. תקטינו את הבניה יש תסכול וקושי ואתם לא מקשיבים אתם עובדים עלינו.
אלחנן יענקלביץ: אני פונה אליכם אנא מכן תחשבו מחדש, יש פה בעתיד 550 דירות שיהיו חנוקות, אל תהיו אטומים, תתחשבו בציבור שבוחרים בעיריה. תתחשבו בנו, אנחנו נחנק.

דוד שפרנק: השקף היא הטעיה עצומה לציבור. מציג במצגת שטח שצבוע ירוק והוא למעשה בטון. אין שום התייחסות עם זרימות אויר בקומות גבוהות. יש סכנה שיגרום לרעש אפקט של משרוקית טרבולנסיה. אין שום התייחסות בתסקיר.
נחמה גולדוסר: היו כמה תאונות קשות ביגאל אלון זו שכונת מגורים צריך לשים לב שהכל יהיה בטיחותי.

תשובות
אלי לוי: בפרויקטים של שטחים ציבורים אנחנו קובעים את השימוש הספציפי בזמן תוכנית העיצוב. צ' חלה פה אבל השטח הציבורי המגרש הוא 700 מ' העדפנו לבנות בקונטור ב700 על מנת לאפשר 5 קומות. לכן תכננו מראש את הבנין הזה ב5 קומות על 700 מ' כל קומה. במסגרת ההסכם השטח שקבענו בתוכנית עם קו 0 הוא יותר טוב מצ'.
ראובן לדיאנסקי: בתכנון אנחנו רוצים שיהיה 10 קומות ובבינוי שיהיה 5 .
אלי לוי: השאלה אם זה לא דורש 106ב. הבנין יבנה ראשון הוא חלק מההסדר הכולל של המקרקעין. אם תתאפשר הפרדת היתרים למשל בנו 7 קומות והבנין ממשיך ואפשר לעשות הפרדת היתרים בלי שיהווה סכנה אז נעשה. שטחי הציבור צריכים להיות תוך 4,5 שנים. בנושא החניות על פי ההסדר עם היזם לענין מחירי כניסה מוזלים לסביבה וגם חניית לילה לרבות שישי שבת. זהו מגרש בחכירה ואי אפשר בתעריף אחוזת חוף. לכן נקבע שזהו חניון שהיזם ינהל אותו והחניות לא יסומנו.
רן ברעם: מקריא את הסעיף על החניות שלא יסומנו. נוספה הוראה שתאפשר המרה עתידית של שימושי המרתפים לשימושים בתת קרקע מבחינה תב"עית. לגבי ההדמיות הן הדמיות נכונות. לגבי הבנין הפינתי: הכיכר היא לא גינה שכונתית היא נעשתה מתוך תפיסה עירונית עם נגישות למע"ר. כמות האנשים שנפלטים שרוצים להגיע לשכונות אנחנו רוצים ליצור מרחב ציבורי. בשכונת נחלת יצחק זהו איזור מלאכה ותעסוקה היסטורי אין שם מגורים. אם הבנין ימוקם צמוד לדרך השלום לא הרווחנו כלום. יעוד המבנה הציבורי הוא מיועד אך ורק לשימושים ציבורים. הגינון בשטח מינימום 22 ק"ב בכל שטח התוכנית זה המון. חלונות זכוכית זה לא משהו שטיפלנו בנושא הזה. השימושים הוא למבנה ציבור. היעוד נקבע כאזור חום וסגול והשימושים ציבורים בלבד. המדרכות לא קטנות הם 7-5 מ' נכנסות לזיקות הנאה. המדרכות לרח' השלום 50 מ' עד לנקודה שצריך להקים את הבנין. לגבי ה-80 מ' הבנין ככול שהוא גבוה יותר הוא צריך יותר תשתיות לטובת פירים ותשתיות, התכסית לא יכולה להצטמצם. מצפון אזורי תעסוקה ומלאכה שיפותחו למע"ר ובמזרח תוכנית תע"ש החדשה. ניצול שטחי תת הקרקע ניתן יהיה לכל שימוש שהתוכנית המתאר מאשרת. כל הדו"ח האקלימי אושר על ידי אדריכל העיר. נכון אין הנחיות לנושא בדיקת רוחות בגבהים. 80 קומות נעשה מתוך רעיון שלוקחים מנפחי הבניה 12.8 מהרח"ק המרבי ומנסים לשחרר שטח קרקע בכבר, אי אפשר להפוך ל100 (קומות) ולהקטין תכסית ככל שהבנינים גבוהים יש עוד פירים והבנין רק גדל בתכסית הגענו למצב שיש לנו 2.5 דונם כיכר עירונית. דונם וחצי שטח אינטימי יותר צמוד למבנה הציבורי.

דיון פנימי
מיטל להבי: נת"צ ברוחב 3 מ' לא ראלי?
רן ברעם: זה מה שמהיר לעיר עושים זה לשרטוט שלנו של מהיר לעיר.
ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה ציבור - שיהיה כתוב שהבנין הזה יהיה לגובה של 5 קומות אבל בתוכנית שיהיה רשום 10 קומות. זה לא גובה מחירים לקידום תב"ע עתידית .
אורלי אראל: אין לנו זכויות לזה.
מיטל להבי: כל עוד התוכנית לא אושרה אפשר לשנות אותה.
הראלה אברהם אוזן: זה לא פרויקט שבא הצוות ואומר שלא מצאנו את הזכויות של ה5000, התוכנית הזו מצתה את התקרה במסגרת 5000.
אודי כרמלי: זה מבנה ציבורי של 2500מ"ר מבנה ענקי 5 קומות בתכסית 700 מ' .
רועי אלקבץ: המרחב הציבורי רוצים שיהיה מקום לכל מי שמשתמש בתחבורה הציבורית אבל עדין אני חושב שעניי עירנו קודמים. יותר נכון לעשות חלק ממנו לשכונה.
איל רונן: הדרישה מקבלת מענה בתע"ש השלום.
רועי אלקבץ: כאחד שמשתמש במרחב צומת השלום - צומת נוראית, חייבים לתת פתרון לצומת.
ראובן לדיאנסקי: אם מורידים זכויות מהמגדל ומעתיקים למבנה הציבורי זה ניתן היה.
אורלי אראל: בכל תוכנית יש פרוגרמה .
ראובן לדיאנסקי: התנאי שהמבנה הציבורי יוקם ראשון אנחנו יודעים מתי ההיתרים יוצאים אבל אין לנו אפשרות לעקוב על קצב הבניה אלא אם תתנה שטופס האיכלוס ינתן שהמבנה הציבורי יהיה קיים.
אלי לוי: כל יזם חותם על הקמה בשלביות כשמדובר בפרויקטים גדולים. אם תגיע עד חצי הבנין הוא אמור תוך 3 שנים לגמור את הבנין שלי וזה תנאי לאיכלוס.
אסף הראל: אולי כדי לעשות בבנין שהוא 80 קומות להקדיש 2 קומות לתעסוקה ברת השגה.
ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות הבנה שהמקום הנכון להקים את המגדלים לשים בפינה.
דורון ספיר: האם יש נגישות הציבור לפרויקט בקטע של מוניות, צריך לשריין לזה מקום בתב"ע חניה לאופניים, אוטובוסים ולעגן אותם בשלב תוכנית העיצוב וללמוד מהטעויות של מגדל הקריה למשל. כבר עכשיו צריך למנוע בעיות, שלא יווצר מצב שאי אפשר להוריד נוסעים. נרצה לראות את הדברים הללו בשלב תוכנית העיצוב, גם בנושא ההצללה.

אירית מאגף התנועה: אין שום דרך להוריד את עומסי התנועה.
דורון ספיר: לבנות כניסה ויציאה ולא לחזור על הקטסטרופות שיש בבנין הקריה אין איפה להוריד נוסעים. אם צריך לבנות עוד כניסה ויציאה נוספים אז לעשות. הצללה של הורדת הנוסעים
מיטל להבי: בכל 1400 מקומות החניה יש 36 מקומות חניה לנכים זה מעט מאוד.
מלי פולישוק: חייבים להרחיב את הצומת זו טעות להשאיר באותו תוואי.
עמית גולדשטיין: זהו המקום הכי מוטה תחבורה, תוספת של 900 מקומות חניה ציבוריים זה רק יחמיר את המצב. צריך לשאוף שיגיעו יותר בתחבורה ציבורית.
אסף הראל: מה עם ההתייחסות לתעסוקה ברת השגה?
אודי כרמלי: תעסוקה בר השגה זה רעיון שאנחנו דנים כבר 3 שנים וזה רעיון שמעודדים וברגע שמוסיפים את ההיבטים קניינים יש בעיה עם החקיקה בנושא הזה. כמו כן אנחנו מנסים להכניס זאת כהנחיה תבעית ולהטמיע באשכול התועלות מה שנקרא תועלת ציבורית.
דורון ספיר: לא נאשר תוכנית עיצוב אם היא לא תתן מענה לבעיות תחבורתיות .

<u>הועדה מחליטה</u> :
לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחוו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

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

דיווח לוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו:

דברי הסבר :

בתכנית המופקדת נקבע כי בנוסף לחניות הדרושות על פי התקן, יוקם חניון ציבורי שלא יפחת מ-900 מקומות חניה (סעיף 6.6 – 2).

- לאחר אישור למתן תוקף לתוכנית ע"י הועדה המקומית, הוגש ערר לועדת הערר ע"י נציג ועד תושבי נחלת יצחק.
  ועדת הערר טרם פרסמה החלטתה בנושא.
- במקביל מקודמת תוכנית המטרו 1M ו2M תת"ל 101 ו102 אשר פורסמו להן תנאים מקבילים ובמסגרתם נקבעה הפקעה ממגרש תוצרת הארץ עבור יציאת הולכי הרגל מהתחנה. נוכח ההפקעה והקטנת שטחי תת הקרקע מבקש יזם התוכנית הפחת החניה הציבורית וקביעתה שלא תעלה על 500 מקומות חניה. היזם מבקש את תמיכת הועדה בנושא זה.
- כמו כן מבקש היזם לאפשר המרת שימושי החניון הציבורי לשימושים תחבורתיים נוספים לאחר תחילת הפעלת קווי המטרו M1 ו-M2 (תחנת מוניות חשמליות, תשתיות טעינה, שימושים ללוגיסטיקה, אחסנה וכיוב').

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
בשל מגבלות המטרו (קווים M1 ו-M2) וההפקעות הנדרשות, יומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לתמוך בעמדת היזם כפי שהועברה לוועדת הערר.

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

בת אל אונגר : מציגה את התוכנית במצגת
המלצת מה"ע לתמוך בהתייחסות היזם.
אסף הראל : יש הליך להתנגדויות לזה?
אודי כרמלי : לא, כי אנחנו מצטרפים למה שהיזם מודיע .
הראלה אברהם אוזן : הועדה מקבלת את הודעת היזם ומודיעה לועדת ערר שהיא ממליצה לקבל את התיקון המבוקש ע"י יזם התוכנית.

בישיבתה מספר 0021-20ב' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על ההליכים בוועדת הערר ומחליטה כי הודעת העדכון של היזם שהועברה לוועדת הערר משקפת את ההשלכות האפשריות של פרוייקט המטרו על המגרש ועל התכנון ולפיכך ממליצה לקבל את התיקון המבוקש בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, ציפי ברנד

דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית:

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 14.12.20 בתכנית הנ"ל:

ועדת הערר דחתה את טענות העורר וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, למעט בסוגיית החניון הציבורי.

הגם שהעורר לא טען כנגד אישורו של חניון ציבורי אלא ביקש את הגדלת כמות החניות לצורך מתן מענה לתושבי השכונה, ועדת הערר החליטה כי אין הצדקה תכנונית בהקמתו של חניון ציבורי בתחום התכנית האמורה וזאת נוכח סמיכות התכנית למערכת הסעת המונים.

נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא ולמעשה מבטלת את שיקול דעתה של הועדה המקומית, מוצע להגיש בקשה לרשות ערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק.

לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה- 14.12.2020.

דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות לערר לוועדה המחוזית:

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 14.12.20 בתכנית הנ"ל:

ועדת הערר דחתה את טענות העורר וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, למעט בסוגיית החניון הציבורי.

הגם שהעורר לא טען כנגד אישורו של חניון ציבורי אלא ביקש את הגדלת כמות החניות לצורך מתן מענה לתושבי השכונה, ועדת הערר החליטה כי אין הצדקה תכנונית בהקמתו של חניון ציבורי בתחום התכנית האמורה וזאת נוכח סמיכות התכנית למערכת הסעת המונים.

נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא ולמעשה מבטלת את שיקול דעתה של הועדה המקומית, מוצע להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק.

לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה- 14.12.2020.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)
התכנית הנ"ל היא תכנית חשובה להתחדשות והתפתחות מרכז העסקים המטרופוליני מתוך ראיה רוחבית כלל עירונית.

תכנית המתאר מתירה בידי הועדה המקומית סמכות לאשר חניון ציבורי במקום בו קיימת הצדקה תכנונית לאשרו.
כמו כן, גם במסגרת סעיף 3 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, בנוסחן העדכני, נקבע כי לוועדה סמכות להורות בתכנית על הקמת חניון ציבורי.
החניון הציבורי שהוצע מייצר פתרונות אסטרטגיים למרכז המטרופוליני, אשר בו מצויה התכנית, הן כתומך במעבר בין רכב פרטי לשימוש בתחבורה ציבורית ברחבי העיר, הן כתרומה למצוקת החניה בה שרויה השכונה הגובלת

בפרויקט, והן כשטח עתידי קיים שיהיה ניתן לנצלו בדרכים יעילות אחרות בעתיד לבוא. יתרה מכך ההחלטה לבטלו עלולה להשפיע על יכולות הועדה המקומית לקבוע חניונים ציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים האמורים.

נוכח האמור מחלקת התכנון ממליצה לוועדה המקומית להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: בפרויקט תוצרת הארץ החלטנו להוסיף חניון ציבורי במסגרת הפרויקט כולו. על אותה תב"ע הוגש ערר מטעם נציגות תושבי נחלת יצחק שמהות הבקשה היה להגדיל את מס' מקומות החניה הציבוריים, שנקבעו- 900 מקומות חניה. הערר נדון לפני כשנה בוועדת ערר. לפני כחודש המלצנו לועדה להצטרף ליזמים ולהודיע לוועדת הערר שמבקשים להוריד את מקומות החניה הציבורית ל-500 מקומות בשל אילוצים והפקעות נדרשות לתחנת המטרו במקום. קבלנו החלטה מועדת ערר לפני 24 שעות שהם החליטו לא לאפשר בכלל חניה ציבורית ולהשאיר את התכנית אך ורק עם תקני החניה שאושרו וגם אותם לא להצמיד ולפתוח לציבור בשעות הערב.
אסף הראל: הם רוצים שישארו שם 900 מקומות חניה שבערב יפתחו לתושבים.
אודי כרמל: המלאי הוא הסיפור. מדובר ב200 אלף מ"ר. פרויקט עזריאלי הוא 150 אלף מ"ר להשוואה וצריך מלאי של חניות ציבוריות. ציבורי זה אומר בבעלות היזם וזה נשאר בבעלות אחודה. חניה ציבורית היא לא מוצמדת ולפיכך אין שיוך של מישהו על מקום מסוים ולכן אפשר להיכנס בערב.
אורלי אראל: את החניות הציבוריות היא ביטלה.
אסף הראל: מה ההבדלים של חניה ציבורית הם בסה"כ של כמות החניות. אם היו מגדילים מ900 ל 1500 ולא מצמידים זה היה פותר את הענין.
אודי כרמלי: הבעיה האקוטית היא הכמות 1500. נושא ההצמדה פוגע ביזם.
אסף הראל: נקודה אחת סך המלאי 1500 או 900 והשני מה ההבדל על הציבורי?
אורלי אראל: ה-900 חניות אי אפשר למכור אותם למי שקונה את המשרד והיזם נפגע. ועדת ערר סתרה שני נושאים בהם החליטה הועדה המקומית. אחת בהיקף החניות ואחת בחניות שהיא התירה בתקן והפכו להיות חניות לא מוצמדות.
אסף הראל: אז היא לא בטלה את החניות אז לכאורה נפגע רק היזם ולא הציבור.
ראובן לדיאנסקי: כלומר מורידים מ1500 ל1000 והגדירו אותם כחניות לציבור ולא צמודות כלומר אנחנו מטיבים עם החניות לציבור. כלומר צריך לכבד את ההחלטה.
מלי פולישוק: מה נימוקי ועדת הערר.
אורלי אראל: העורר טען בנושא החניה הציבורית שאין מספיק חניה ציבורית והם בקשו עוד חניה ציבורית. וועדת ערר עשתה בדיוק הפוך. אמרה שאין הצדקה תכנונית לחניון ציבורי והנימוק שיש סמיכות למערכת הסעת המונים וסמיכות לתחנת הרכבת.
ראובן לדיאנסקי: איך נוריד חניות באזור עם שפע ומגוון תחבורתי ואנחנו נאבקים לחניות ציבוריות.
אסף הראל: בדניה סיבוס שהגיעו על תוצרת הארץ הם היו כאן להקטין את מס' החניות ואישרנו להם.
אודי כרמלי: להיפך בגלל מי תהום וזיהום קרקע.
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מדברים על אזור שמתפתח ולא כולם יכולים להגיע בתחבורה ציבורית וזה בסדר להשאיר לתושבי השכונה עוד כמה חניות וזה הוגן.
ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד להגיש ערר לועדה המחוזית. האזור הזה עם 1500 חניות זה יסתום את השכונה. אנחנו רוצים להוריד את תקני החניה כאן המקום. אני שמח שהציבור מקבל 1000 חניות לרווחת הציבור. ומבחינת זיהום אויר כרגע צריך להתייחס לכך. אנחנו רוצים להוריד את מס' המכוניות.
אודי כרמלי: אלו חניות בניהול היזם הוא קובע את המחיר מי נכנס.
ראובן לדיאנסקי: עדיין החניות הללו לא מוצמדות ופתוחות לרווחת הציבור .
אופירה יוחנן וולק: ברוטשילד נתנו את האפשרות לפתוח לרווחת הציבור.
מיכל שרון: בתב"ע היו 900 מקומות חניה לחניון ציבורי ועוד 545 לחניות פרטיות של היזם סה"כ 1445. בערר התושבים בקשו להגדיל את כמות החניות הציבוריות.
אודי כרמלי: בתב"ע היו 545 חניות של היזם ו900 חניות ציבוריות. ועדת הערר ביטלה את 900 ציבוריות. ציבורי זה לא עירוני. ממלאי כולל של 500 חניות פרטיות ועוד 900 ציבוריות שזה לא מוצמד אסור לו למכור אותם. ירדנו למצב שיש אך ורק 545 חניות שהם יהיו ציבוריות בפרויקט כזה אין חניה צמודה.
אורלי אראל: לפני חודש הצגנו לכם שהיקף החניה הציבורית צריך להקטין ל500 מקומות חניה לכן לפרויקט יש 545 מקומות חניה ע"פ התקן + 500 מקומות חניה ציבורית. ועדת ערר החליטה לבטל את ה500 מקומות חניה ציבורית ובמקום 1045 מקומות חניה בפרויקט נותרו לו 545 מקומות חניה ציבוריות.
ליאור שפירא: היה 1545 מקומות שמתוכם 545 פרטיות ו900 ציבוריות באה הועדה ואמרה שהיא מורידה 1000

אורלי אראל :1500 בתוכנית המופקדת 500 פרטי 900 ציבורי לפני חודש אמרנו בעקבות המטרו היקף מגרש קטן ואנחנו מורידים את החניה הציבורית מ1000 ל500
החלטת ועדת ערר אמרה שה500 הציבוריות מתבטלות ו500 של היזם ע"פ התקן הופכות להיות ציבוריות.
אודי כרמלי : בקדנציה הקודמת היתה זעקה איך אתם מכילים מ1/40 ל1/240 ואמרנו כדי לרכך זאת נפעל במתכונת של חניונים ציבוריים כלומר איך לרכך בין תקני החניה לתחבורה ציבורית. הפרויקט הזה נשען על המטרו וגם אם יהיה מטרו היזם הסתמך על העמדה הזו כי זה פרויקט של תעסוקה. ועמדת הועדה אמרה כן תנו לו חניה ציבורית כדי לעודד את הריכוך בין מועד בניה לבין שימוש בחבורה ציבורית.
ליאור שפירא : ההחלטה הזו יכולה להשפיע על הועדה המקומית בעתיד לקבוע חניונים ציבורים.
אודי כרמלי : קבעתם החלטה שאתם רוצים חניון ציבורי .
אסף הראל : זה לא נכון יש פה חניון ציבורי
חלק לא מבוטל מהחלטות הועדה מתבסס על המטרו העתידי והרק"ל העתידי.
דורון החלטה :
מי בעד להגיש בקשת רשות ערר ליו"ר ועדת הערר
בעד : ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי , חן אריאלי, לוברט נפתלי,
נגד : ראובן לדיאנסקי
נמנע : אסף הראל
הועדה המקומית מחליטה להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111 (א) לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 החליטה:

הועדה המקומית מחליטה להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111 (א) לחוק.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, נורי מאיה, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי

בקשה למחיקת בקשת רשות לערור שהוגשה ליו"ר ועדת הערר:

ביום ה- 21.12.2020, בהתאם להחלטת הועדה המקומית, הוגשה ליו"ר וועדת הערר בקשת רשות לערור על החלטת ועדת הערר בנוגע לתכנית דנן. ועדת הערר נתנה החלטת ביניים לפיה יוגשו תשובות העורר והמשיבות ועד ליום זה הוגשה תשובתו של העורר בלבד.

הבקשה לרשות לערור התבססה על מדיניות הועדה המקומית לפיה קיימת חשיבות להקמתם של חניונים ציבוריים תת קרקעיים במקומות מרכזיים בעיר, בתקופת הביניים עד להקמתו בפועל של כל מערך התחבורה הציבורית ברחבי העיר, כך שאלו יתמכו במעבר מעיר מוטה רכב פרטי לעיר מוטה תחבורה ציבורית, כשלאחר מכן, שטחי החניונים יוכלו לשמש לצרכים עירוניים ציבוריים נדרשים אחרים.

עם זאת ועל אף שמדיניות הועדה המקומית בנוגע לחשיבות החניונים הציבוריים לא השתנתה, נדמה כי לצורך קידומו והוצאתו לפועל של הפרויקט נשוא התכנית, נוכח לוח הזמנים הדחוק בשל כוונתו של היזם להתחיל ולממש את הפרויקט מהר ככל הניתן ונוכח פוטנציאל העיכוב הגדול הגלום בהליך הערר, יש למחוק את בקשת רשות הערר שהוגשה ולאשר למתן תוקף את התכנית בהתאם ובכפוף להחלטתה המקורית של ועדת הערר.

לפיכך מתבקשת הועדה המקומית לאשר את מחיקת בקשת רשות הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן : ב16.12.20 החליטה הועדה להגיש בקשה לערר על החלטה של ועדת הערר לגבי תוכנית תוצרת הארץ מערב, החלטה שביטלה את החניון הציבורי. פעלנו בהתאם להחלטה והוגשה בקשה טרם ניתנה החלטה לבקשת הרשות הערר שלנו. מי שהגיב זה רק העוררים והיזמים עוד לא הגישו את התגובה. הנושא נכנס כיום מחוץ לסדר היום כי לא רצינו להיות במצב שתינתן החלטה לפני שהנושא חוזר אליכם לביטול הבקשה מהנימוקים שמפורטים כאן. זו הסיבה לדחיפות.
ראובן לדיאנסקי : בדיון הקודם הוועדה הצביעה ברוב קולות ואני התנגדתי ואמרתי לכם אל תגישו את הערער, אתם הגשתם ועכשיו אתם חוזרים בכם - אני תומך.
אופירה יוחנן וולק : היה דיון עמוק שבו השתכנעתי להצביע בעד הגשת הערר. השאלה היא אז מה התועלת הציבורית החליפית במקום החניון של ה500 מקומות?
אסף הראל : אני מזכיר שזה לא נכון להגיד שאין חניון ציבורי מה שירד זה החניות של היזם עצמו מה שוועדת ערר עשתה היא הפכה את החניות לציבוריות.

אודי כרמלי: מה שוועדת ערר עשתה שהחניות של היזם יהיו לשימושו ומחוץ לשעות הפעילות ניתן יהיה לפתוח אותם לשירות הציבור.
אסף הראל: חניות לא מוצמדות.
אודי כרמלי: הציבור לא קיבל את מבוקשו ואנחנו תומכים בזה. העמדה המקצועית לא השתנתה ובאופן עקרוני לגבי חשיבותם של חניונים ציבורים בין כניסת נתיבי התחבורה מתע"ניות עדיין יש לנו כאן באפר, וכן לבנות בתת הקרקע באזורי המע"ר ואלו חללים שנזדקק להם.
ראובן לדיאנסקי: מה אצה לנו הדרך להוריד את תקן החניה, עובדים על ח' .
אודי כרמלי: אתה תראה את זה בתב"עות במימוש הבאפר והתב"ע.
מלי פולישוק: תתייחסו לחלל התת הקרקעי שיהיה חלל שימושי ולא חניות.
אודי כרמלי: זו הגישה, ומה שקרה עצוב שבו החלטה לא ברורה של ועדת ערר גרמה ליזם שהוא שם בכל מרקם השיקולים שלו, עד כמה הוא יכול להרשות לעצמו להישאר תלוי באוויר. העמדה המקצועית שלנו לא השתנתה זה כן היה נכון, אבל אנחנו רוצים שיהיה כאן בנין ויש פרויקט חשוב.
אסף הראל: מה ההבדל בין ה900 חניות נוכחיות לבין החניון הציבורי שאמור היה להיות. הבעלות? בשני המקרים לא עירונית וגם הניהול לא עירונית.
איל רונן: התייחסות ועדת הערר היה שהחניות לא יוצמדו למשתמשים, אבל במהלך שעות העבודה של המבנה ובמיוחד שאנחנו יודעים איך הם עובדים לאורך יגאל אלון יהיה קשה לקבוע את זה. ועדת ערר קבעה שבמהלך שעות העבודה יהיו למשתמשים ומעבר לכך יהיו פתוחות לציבור.
אסף הראל: ה500 חניות שירדו שהן לא היו מוצמדות, ההבדל שבשעות הפעילות מי קובע?
איל רונן: לא נוסח מהן שעות הפעילות הנורמטיביות במהלך היום והחניות מתפנות לטובת הציבור אחה"צ.
אודי כרמלי: החניות הציבוריות היו שכל אחד יכול להיכנס, היום מי שירצה להחנות אחה"צ.
אסף הראל: מי רוצה לחנות בתוצרת הארץ אחה"צ?
<u>הצבעה:</u>
בעד המלצת מה"ע: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, דורון ספיר
נמנע: אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מחיקת בקשת רשות הערר.

דיווח לוועדה המקומית לאשרור מתן תוקף לאחר החלטת ועדת ערר:

א. עדכון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר לגבי:

1. ביטול החניון הציבורי בתת הקרקע
2. אי הצמדת החניות למשתמשים מסוימים ו/או לתעסוקה. החניות תשמשנה לטובת הציבור ביתרת הזמן בו התעסוקה תהיה סגורה.
3. שטחי הבניה התת קרקעית המוצעת יאפשרו שימוש ציבורי רב-מפלסי לתועלת הציבור כפי שנקבע בהתאם להוראות סעיף 3.1.3 ד' (1) לתכנית המתאר.

ב. עדכון טבלה 5:

1. תיקון טעות סופר בתא שטח 300 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) כך שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים בתא זה יהיו 2500 מ"ר ולא 14,601 מ"ר כבתכנית המופקדת.
2. הוספת הבהרה בנוגע להקצאת שטחי שירות עבור השימושים הציבוריים והסחירים בתת הקרקע בתאי שטח 300 ו-100 והבדלה בין השטחים שמומשו לאלה שטרם. בתכנית המופקדת לא הייתה הבדלה זו לשטחי תת הקרקע.

ג. רשות העתיקות:

הוספת סעיף בתקנון לנושא 'עתיקות' (6.16) בהתאם להנחיית הרשות לנושא הפסקת העבודה במידה והתגלו עתיקות בשטח.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף להטמעת כלל הנושאים המפורטים מעלה במסמכי התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: תוצרת הארץ מערב – דיון בדיווח לתיקון התוכנית לפי החלטת ועדת ערר, תיקון טעות סופר והנחיית רשות העתיקות ולא דיווח לאישור מתן תוקף כפי שמופיע בדראפט.
אסף הראל: הטעות סופר היא רק במקום אחד? רק בעמ' אחד היה רשום 14,000 מ"ר?
בת אל אונגר: כן.
אסף: האם אי אפשר לא להתייחס? נעשתה טעות שמיטיבה עם הציבור.
בתאל אונגר: יש 3000 מ"ר שהם בשטחים המבונים וה2500 מ"ר הם מבנה עצמאי עד 5 קומות.
אסף הראל: אז את אומרת שאין לזה התכנות מבחינה תכנונית. אבל למה 5 קומות?
איל רונן: זה מה שנקבע בתוכנית.
מלי פולישוק: זה לא טעות וזה כוונת מכוון.
הראלה אברהם אוזן: כשיש אי התאמה בין הוראות התכנית זה מגיע לשירות המשפטי וחוקרים ומבינים את מהות הטעות.
מלי פולישוק: אם מותר עד 10 ועכשיו קבעו 5 כלומר יש איזשהו הגיון.
אורלי אראל: הבינוי בהתאם לסביבה, וזה יושב על הדופן.
מיטל להבי: קבלתי תלונות שאין זיקות הנאה ב Toha, אני מבקשת את התשריט לגבי הגג שלא ידוע שם על זיקות הנאה. לי ממש לא נראה תקין שפרויקט בסדר גודל כזה מתרומם בלי זיקות הנאה מסודרות.
מלי פולישוק: לא ברור לי על ההערה בנוגע להקצאת לשטחי שירות. מה היתה ההערה?
בת אל אונגר: בגלל שהיה שלב א ושלב ב' אז בטבלה 5 צוינו השטחים העל קרקעיים, רשום מה היה לשלב א ומה נותר לשלב ב ובתת הקרקע לא היה כתוב מה משמש עבור מה, אז בקשנו שיוסיפו בטבלה 5 הערה שגם מבהירה מה מומש בשלב א' ומה שטרם מומש בשלב ב' וגם את העובדה ששטחי שירות אלו הם גם עבור השימושים הציבורים בתת הקרקע. היקף השטחים ייסגר במסגרת ההסכמים.
אסף הראל: העדכון בוועדת ערר בסעיפים הם מ1-3. לו זה היה תלוי בי הייתי מחכה אני מבין את הנסיבות אבל כל עוד לא התבקשנו לתקן לא הייתי עושה זאת מיוזמתנו.
הראלה אברהם אוזן: שמנו לב ואי אפשר שלא לתקן זאת.

בישיבתה מספר 0017-21ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על החלטת ועדת ערר, על תיקון טעות סופר ועל הנחיית רשות העתיקות.
התכנית תפורסם למתן תוקף.

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

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

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

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

כתובת: רחוב דב האוזנר 3, 3א

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית : 2.028 דונם

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

מתכנן: גל-אור פישביין אדריכלים

יזם: ישראל קנדה מגדלי יוקרה בע"מ

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

בעלות: **חלקה 13** - קנדה ישראל מגדלי יוקרה.
חלקה 14 - קלנר מיכאל, גרבוט אסתר, הבר אביבה, אליסקו רבקה, גוטברג מלכה.
חלקה 7 – עיריית ת"א-יפו.

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

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

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

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

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע

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

בינוי מוצע

בינוי קיים

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
התקבל פטור משיתוף ציבור בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.2019.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0599266	שם התכנית תא/מק4802 האוזנר 3	מגיש התכנית קנדח ישראל בע"מ	עורך התכנית אדריכל גיראר גל -אור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר 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:			

תאור כלל של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית חלה על שטח של 2035 דונם לפי חלוקות שונות חלקות שלמות 13 ו-14 ו חלקי חלקות 7 מגרש בתחום רחוב ישרוס ורוב הקרקע ממוקמת למערב מסחר מולחוטי זכות בנין בגילוף ל- מרווחים של 2.5	62 א(א) חוק התש"כ התשכ"ה סעיף קטן (א)(1) סעיף קטן (א)(4) סעיף קטן (א)(5)	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית. בהתאם לתוכנית תא/5000

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את התכנית המתאר הכוללנית תא/5000 כמפורט להלן:

הנושאים בהם התוכנית המקומית עוסקת (סימון X)	הסעיף הנאמר הרלבנטי בתוכנית המתאר	הנחיה שטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עקרון התוכנית הרלבנטית המוצעת
תוכנית בסמכות ■	3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית 3.3.6 מוקד תעסוקה מקומי קיים	103 – אזור מגורים בבנייה עירונית "מוקד תעסוקה מקומי קיים"	לפי סעיף 3.3.5 א' לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יתולו הוראות סעיף 3.3.6 הקובע רח"ק תואם לאיזור היעוד, בניה של עד 4 קומות בתכסית בניה קיימת.	+

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

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

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	
[redacted]	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קווי בניין קווי בניין למרפסות
[redacted]	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	הוראות בינוי ועיצוב
[redacted]	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלות')	תוספת 2 קומות בהקלה
[redacted]	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	זיקת הנאה למעבר חולכי רגל

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		3.09.2019
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		29.8.2019

2017 | רן ברעם

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מתשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבוע את תקן החניה ע"פ התקן התקף הלוקח בחשבון קו ירוק מאושר, כלומר מקום חניה 1 לכל 240 מ"ר.
כלל החניות במגרשים לא יוצמדו.
מומלץ על קביעת 15 חניות ציבוריות לפחות וביצוען יהיה תלוי בתוספת שטחים למרפסות.
החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותיקבענה בשלב תכנית העיצוב ובכפוף להסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו. החניות הציבוריות תושכרנה במחירי חניוני אחוזות החוף.

מומלץ לאשר ולהפקיד את התכנית בהתאם להערות שלעיל.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון:

אדריכל גיל פישביין: מציג את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: לגבי החלוקה של קומות משרדים כמה מטר, האם בשעה 6 בערב המקום יהיה ריק?
אדרי' פישביין: כן.
ראובן לדיאנסקי: מקום כזה היה נכון לעשות בנין שיתופי לצעירים למגורים.
אורלי אראל: תוכנית המתאר אוסרת על מגורים במרכזי תעסוקה.
אודי כרמלי: היה צריך להוסיף בתחילת הדיון לגבי איך תוכנית המתאר רואה את המרכזים המסחרים המקומיים בשכונות. התפיסה אומרת שכל המרכזונים המסחריים בתוך בשכונות נועדים להעצים את המרכזים הללו כמוקדי תעסוקה. אלא לייצר מוקדים של תעסוקה מקומית. ההיקפים כאן עלויות האחזקה זה משהו שישמש אנשים מקומיים, חברה מבחוץ לא תעשה את עניינה.
אני לא חושב בשיכון ל' לעשות עוד דירות מגורים. אנחנו רוצים שיהיה לתושבים המקומיים לפתוח משרד קטן לדוגמא וככה יוצרים מינעד כמו משרד קטן ועד לתעסוקה גדולה.
ראובן לדיאנסקי: איך מבטיחים שמשרדים מקומיים יהיו לשירות הקהילה אם רוצים לחזק את הקהילה בפאן המסחרי? כי לא כל המשרדים הם רופא או מטפל וכד'. אולי בשלב של ההיתר איך ממתאימים בין התוכנית לבין הפרקטיקה.
תמיר קהילה: אחת הדרכים זה להגביל את שטח החניות ואורך החזית, מה שמכתיב סוג מסוים של החנויות. כמו כן יש את השימושים לפי מקבצי התעסוקה בתכנית המתאר, זהו דבר שיכול לעזור בזה.
בנוסף, יש הוראה בתוכנית המתאר המגבילה מגורים ונפחים והיו לכך שתי סיבות. הראשונה היא הסיבה להשאיר תכסית קיימת- זאת כי המרכז משמש מוקד חברתי ציבורי ולכן אם למשל בין שני המבנים יש

רחבה משותפת, גם כאן השארנו את הרחבה המשותפת בגלל התפיסה שהמקום משמש גם מה ששימש בעבר. בנושא של השימושים למה לא מגורים - מכיוון שאם רוצים להכניס שימושים יכולים להפריע למגורים - לדוגמא קצב או ירקן - אם תשים מגורים זה יגרור התנגדות ויסלק שימושים אלו מהשכונה.
ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתקנון של התוכנית שני תנאים שהשירות שינתן מיועד לקהילה, בהיקפים של (X).
אורלי אראל: זו פגיעה בחופש העיסוק.
ראובן לדיאנסקי: לצורך הענין 70% המשרדים שיושכרו יהיו לטובת שירותים ניתנים לקהילה
הראלה אברהם אוזן: אפשר לקבוע תמהיל שימושים.
יזם-נועם: הכוונה היא להשאיר את הנכס כנכס מניב. אני צריך להתאים את עצמי לתב"ע.
הראלה: אתה רוצה שאחוז מהשימושים שהתבצעו שיהו מסוג מסוים של שימושים.
ראובן: אחוז מסויים.
אודי כרמלי: השאלה מה ההגדרה של שירות לקהילה שלא ניכנס לתביעות.
אורלי אראל: מבוקש שבהתאם להנחיות הועדה המקומית שהחניה לא תהיה של מנויים ולא מוצמדת ושהגובה מרתפי חניה יהיו בגובה כזה שיאפשר שימושים עיקריים לעתיד לבוא לפי שיקול הועדה, כלומר שכבר בתוכנית הזו לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע והסבה של החניה לשימושים אחרים.
מיטל להבי: אבקש הבהרה לגבי החניה והתנועה.
תמיר קהילה: התוכנית קודמה עם רח"ק בסיסי (2.5) ולא נדרשות תועלות מעבר. בתהליך הובהר שהמרפסות הם שטח עיקרי ולכן אם רוצים לעשות אותם צריך עוד שטח מסויים שנמצא שאפשר לתת אותו (רח"ק עם המרפסות כ- 2.7). אם יעשו את המרפסות הללו עם 400מ' תוקמנה חניות לציבור ואם לא השטח יעלם מהתוכנית.
מיטל להבי: מי מחליט על המרפסות עם חניה או לא.
אורלי אראל: ברגע שעולים מרחק המינימום אנחנו נדרשים לסוג של תועלת ציבורית. התב"ע תאפשר את זה מה שיקבע אם יש מרפסות או לא היא תוכנית העיצוב שתגיע לועדה ואז נראה. תוכנית העיצוב תקבע אם יהיו מרפסות. אם יהיה מרפסת כתנאי לדיון בועדה היזם יחתום על הסכם שבו יהיה ברור ש X מקומות החניה שיהיה חניה ציבורית במחירים של אחוזת החוף. אותם חניות יהיו במחיר של אחוזת החוף. כרגע אי אפשר לקבוע זאת כי אנחנו לא בדיון של תוכנית העיצוב אנחנו בתבע מאפשרת.
ראובן לדיאנסקי: אם התב"ע מאפשרת ופתאום לא תרצי את המרפסות תצטרכי להביא נימוקים משכנעים.
אורלי אראל: נכתוב בתקנון בצורה ברורה שהמרפסות בתוכנית העיצוב יהיו ויוצגו לשיקול דעת הועדה.
ראובן לדיאנסקי: ירשם בתקנון בתוכנית העיצוב שיש לנו דרך שלא לאשר את המרפסת אפילו שרשום בתב"ע.
ליאור שפירא: מאחר ויש שם משרדים ואנשים יגיעו מרחוק האם אותם בעלי משרדים לא תהיה להם חניה צמודה.
אורלי: נכון זאת ע"פ הנחיות הועדה שחניה לא תהיה מוצמדת ולא מסומנת, פתוחה לקהל הרחב. על בסיס מקום פנוי.
ליאור שפירא: אם לא יהיה להם חניה הם יתפסו חניות בחוץ.
הצעה של ראובן: אני בעד תקן חניה 0.
אורלי אראל: אנחנו מבקשים שהחניות יהיו לא צמודות ולא למינוים וגובה המרתף יהיה גבוה כדי שניתן להפוך לשטח עיקרי של היזם, כדי שלא יצטרך לבוא לשינוי לועדה.
מיטל להבי: אני רוצה תקן חניה יותר גבוה בפרויקטים מסוג זה.
ראובן לדיאנסקי: יש מדיניות עיריה להפחית בחניה ופה מציעים להגדיל לא ברור מדוע כאשר 250 מטר יש תחנת רכבת קלה אני בעד תקן חניה (0).

הצעת ראובן להוריד תקן חניה אפס
הצעה של ראובן: תקן חניה 0 :
בעד: חן אריאלי ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר
מלי: אתם מסתכלים על המרחב כחניה ואני מסכלת כמרחב תת קרקעי. זה ניצול של שטח נוסף בשכונה קיימת שהיום זה חניה ומחרתיים יהיה משהו אחר.
אורלי אראל: לכן הצענו שהגובה יהיה גבוה.
אסף הראל: לא צריך שיהיה בנפח גדול מידי.
מיטל להבי: אני מבקשת תקן חניה 1/120
יזם נועם: ברח' לוי אשכול יש קו ציר אופניים התכסית יושבת קצת יותר מדונם.
תמיר: ברח' בורלא אין שביל אופניים, בינתיים נוסעים על הכביש כי התנועה ממותנת.
מיטל להבי: אני יודעת שמיתון תנועה לא עובד.

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

הצעה של מייטל תקן חניה 1/120:
בעד: מיטל להבי, ליאור שפירא
נגד: אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דורון ספיר

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

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

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

קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.
הסבת השטח מחינה לשימושים עיקריים יהיה לשיקול דעת הועדה.
יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להסבת שטח שירות במרתף לשטח עיקרי במרתף בנוסף לשטח עיקרי מעל הקרקע.
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, מיטל להבי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
התכנית נידונה בועדה המקומית והוגשו לה התנגדויות בנושא סמכות הועדה המקומית לאשרה.

תכנית המתאר התייחסה לשילוב המרכזים המסחריים בשכונות והגבילה תכסית בניה, קומות ושימושים כדי לשמר את השימוש הקהילתי-שכונתי במרכזים אלו.
בתכנית זו, נשמר שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה כדי לקיים את עקרון השימוש המסחרי-שכונתי-קהילתי במרכזים אלו כפי שנדרש בתכנית המתאר. בנוסף, החלקות שבתכנית מהוות מגרש קטן יחסית (כ-1.5 דונם).
כדי לאפשר התחדשות המרכז בשטח קרקע קטן ולשמור על עקרון שטח לטובת הציבור, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה ומספר קומות בהסתבר בדיעבד העולות על הקבוע בתא/5000.

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

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

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

תמיר קהילה: רח' האוזנר מרכז מסחרי קטן בשכונת תוכנית ל'. התוכנית הלכה לפי הוראות תוכנית המתאר פרט לזכויות. הכוונה היתה להפוך את המרכז למוקד תעסוקתי שכונתי גדול יותר שנותן שטחים לטובת הציבור וזיקות הנאה. בגלל ששטחי הבניה קטנים וגם התכסית קטנה יותר נתנו שטחים שהם חורגים מהמתאר. כדי לאפשר את המרכז ויש לכך חשיבות גדולה לשכונה ולצפון ולכן בגלל החריגה

בשטחים הבנויים אנחנו רוצים להעביר זאת למחוז .המחוז דורש את החלטתכם ופניה אליהם לאמץ את התוכנית.
אסף הראל: מדוע מההתחלה לא אמרתם שהתוכנית הולכת למחוז?
אורלי: טעו במס' הקומות ואח"כ קבלנו את חוו"ד המשפטית והסתבר שטעינו בזכויות.
הראלה אברהם אוזן: בררתי איך זה קרה שחתמתי על טופס סמכות והתכנית חורגת מהרח"ק. מה שקורה שבתוכנית 5000 אפשר במוקד תעסוקה מקומי להגיע לבניה של עד 4 קומות בשטח קומה טיפוסית ובמגבלה של רח"ק 2.5 ,לפי הקטן מבניהם. מה שקרה כאן ה-6 קומות כמו שזה הופקד זה עומד במגבלה של הגובה + הקלה של 2 קומות. אבל זה לא תאם את השטח כי ההוראה מגבילה לשטח קומה טיפוסית של 4 קומות או רח"ק 2.5 , לפי הקטן ולכן למרות שהשטח בתכנית קטן מרח"ק של 2.5 הוא לא עומד במגבלה של שטח 4 קומות טיפוסיות.. מסתבר שההקלה ל2 קומות הינה ל 2 קומות עם שטח ואני חשבתי שה2 קומות ריקות ולא עם שטח.
אסף הראל: מה זה קומה ריקה?
הראלה אברהם אוזן: קומה ריקה היא לדוגמא יש בנין עם 4 קומות ו-1000 מ"ר לבנות והחלטת את ה1000 מ"ר לבנות ב6 קומות. הטעות נתנו את ההקלה ל-2 קומות מבחינתנו זה אפשרי וחשבו למלא אותם במטרים כי זה תואם את הרח"ק 2.5 אבל לא שמו לב שיש הגבלה לפני כן של 4 קומות בשטח, לפי הקטן מבניהם עשו טעות. היה חשוב לי לדעת מאיפה הטעות.לא שומעים את ההתנגדות?
גלי דולב: לא כי זה צריך להעביר קודם למחוז ואז נשמע התנגדויות.
הראלה אברהם אוזן: פונים למחוז ולאמץ את הליך ההפקדה של התוכנית כדי שלא נעשה את ההליך מחדש.

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

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
התכנית הופקדה ומשהוגשו לה התנגדויות הסתבר כי היא אינה בסמכות מקומית. התכנית חשובה מאוד למרחב בו נמצאת ולשילוב שימושים נוספים בו ולכן נבע הצורך בהעברתה לסמכות מחוזית.
הועדה המחוזית דנה בתאריך 25.1.21 על אימוץ התכנית, והחליטה להפקידה מחדש.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0005ב' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:
תמיר קהילה: סוקר בקצרה את התוכנית . עקב ההתנגדויות לתכנית התברר כי היא אינה בסמכות מקומית. בגלל החשיבות של התוכנית התקבלה החלטה להמליץ למחוז לאמץ את התכנית. החלטת המחוז היא השינויים הבאים ולהפקיד את התוכנית.
מציג את השינויים במצגת.
דורון ספיר: הועדה רשמה את הדיווח.

בישיבתה מספר 21-0005ב' מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית להפקיד את התכנית מחדש, ומאשרת את הפקדתה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהחלטה להפקיד את תכנית האוזנר 3 (תא/מח/4802, 507-0599266), קבעה הועדה המחוזית כי יתווספו 260 מ"ר כשטחי ציבור בנויים עבור שירותים עירוניים.

4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. מסחר, משרדים, בתי תוכנה ומרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים וכיו"ב ב. מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה ג. שטחי ציבור מבונים לשימוש : קהילה, רווחה ומשרדים עירוניים.

הועדה המחוזית לא קבעה שהתכנית תהיה באיחוד וחלוקה, וקבעה כי שטחי הציבור הבנויים יעברו על שם העירייה בדרך של הפקעה.
מכיוון שהתכנית אינה תכנית עם רישום תלת ממדי ולא ניתן להפקיע שטחים בנויים (בניגוד לשטח קרקע) אנו מבקשים לקבוע שהתכנית תכלול איחוד וחלוקה בהסכמה כדי שיהיה ניתן להעביר את השטחים הללו על שם העירייה ולשרת בהם את ציבור השכונה.

<u>לכן מוגשת התנגדות מהנדס העיר לעניין זה ועיקריה הם:</u>

1. שינוי התכנית לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. הכנת לוח הקצאות ע"י שמאי מקרקעין.
3. שינוי הסעיפים הרלוונטים בהוראות התכנית.
4. סימון ברור בנספח הבינוי היכן שטחי הציבור הבנויים.

סעיפי ההתנגדות :

א. סעיף 1.4 (מסמכי התכנית) – להוסיף לוח הקצאות מחייב.
ב. סעיף 1.8.4 (עורכי התכנית ובעלי מקצוע) – להוסיף שמאי מקרקעין.
ג. סעיף 2.1 (מטרות) – להוסיף איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וקביעת שטחי ציבור בנויים.
ד. סעיף 2.2 (עיקרי התכנית) – להוסיף איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. וקביעת שטחי ציבור בנויים.
ה. סעיף 6 (הוראות נוספות) – להוסיף סעיף איחוד וחלוקה וסעיף רישום שטחים ציבוריים.
ו. סעיף 6.1 (תנאים למתן היתר בניה) – תיקון נוסח סעיף קטן ב'.
ז. סעיף 6.6 (רישום שטחים ציבוריים) – שינוי וקביעת נוסח ע"פ אגף הנכסים.
ח. להוסיף לתנאים להגשת בקשה להיתר בניה תנאי הקובע הבטחת הקמה ורישום של שטחי הציבור הבנויים. להוסיף סעיף לרישום בפועל של השטחים על שם העירייה כתנאי לתעודת אכלוס.
ט. הטמעת הוראות גנריות לשטחי ציבור בהוראות התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : דיווח על הגשת התנגדות מהנדס עיר לועדה המחוזית. התוכנית על מרכז מסחרי בשיכון ל'. אנו מגישים התנגדות מכיוון שאנחנו לא נרשום את שטחי הציבור הבנויים ע"ש העיריה כפי שנרשם היום בתב"ע המופקדת. נרשם שעושים הפקעה לשטחי הציבור הבנויים ולא נקבע שזו תוכנית תלת מימדית, לכן הדרך היחידה לעשות את הרישום היא באיחוד וחלוקה. התוכנית לא נקבעה בדיון להפקדה כתוכנית לאיחוד וחלוקה. ההתנגדות היא שהתוכנית תקבע כתוכנית של איחוד וחלוקה.

בישיבתה מספר 21-0017ב' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר.
משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי , ציפי ברנד, מיטל להבי.

מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>