

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

פרוטוקול מספר 22-0008

ו' אדר ב תשפ"ב 09/03/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף הראל חן אריאלי חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' אירינה זילברמן	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מתכנתת תנועה
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק מיטל להבי ציפי ברנד פרנק רועי אלקבץ אלחנן זבולון	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 22-0008 מיום 09/03/2022 אושר בישיבה 22-0010 מיום 23/03/2022



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

פרוטוקול מספר 0008-22

ו' אדר ב תשפ"ב 09/03/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0006 מיום 23/02/2022
1.	1		תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43 דיון בפיצויים
2.	17		3616א' - מוצקין 12 - תיק 00908-2021 דיון בפיצויים
3.	26		3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 00515-2021 דיון בפיצויים
4.	34		3616א' - סוקולוב 66 דיון בפיצויים
5.	43	507-0726463	רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה אישור חדש להפקדה
6.	52	507-0931071	התשב"צ דיון בהפקדה
7.	77		מרכז רפואי תל אביב - מגדל צפוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	85	507-0734509	שלוש 8-10 דיון בהתנגדויות
9.	102	507-0126417	מתחם רוקח אבן גבירול דיון בדיווח על החלטת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מס' 1370 לתכנית מספר 507-0126417
10.	132	507-0449363	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח
11.	137	507-0476747	הרברט סמואל 18-24 דיון נוסף
12.	159	507-0821934	העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה
13.	169	507-0634923	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	מס' התוכן
09/03/2022	תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 0008-222ב'	דיון בפיצויים

לדריפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גב' רחל פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, חו"ד השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

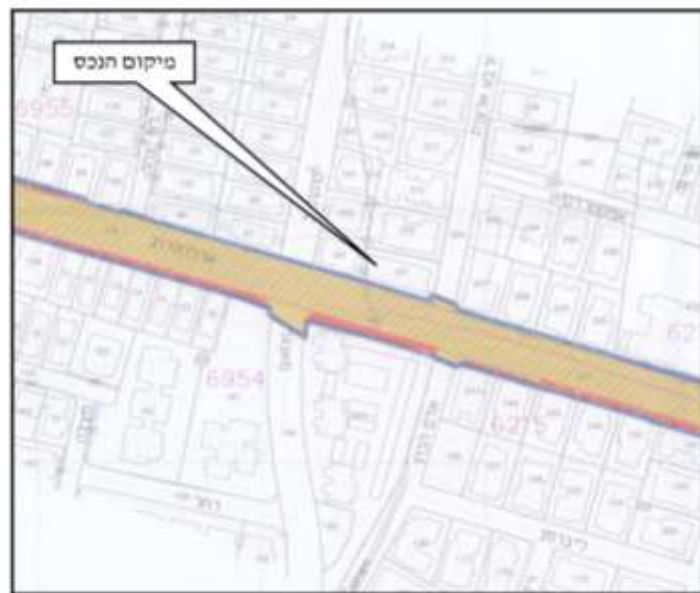
בתאריך 26/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 331 תת חלקה: 13
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 43
תובע/ים: שחר אברמוביץ כץ
בא כוח התובעים: עורך הדין רונן ירדני

תשריט סביבה:



כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תתל 70א/ח תום ע"י יוזמי התוכנית תתל 70א. ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי דורון חבקין בכל ההליך השמאי.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
122-0008 - 1	דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

תא/5000 – התכנית מייעדת את קומת הקרקע למסחר, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי שווי הזכויות לדירות בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר.

תת"ל/70א – התכנית גורמת למפגעים סביבתיים משמעותיים.

תא/3616א – ערב אישור התכנית קיימת מובהקות לשימוש מיטבי בחלקה בשלמותה כקרקע פנויה לניצול מלוא הזכויות של תכנית מ' ותמ"א 38 על שינוייה אשר עולים על סל הזכויות המאושר מכוח תכנית 3616א.

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000	410,500 ₪
תת"ל/70א	234,600 ₪
תא/3616א	1,649,200 ₪

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית רחל פרנקו:

תכנית כוללת תא/5000

התובע טוען בתביעתו כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתם (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות הממוקמות מעל קומת מסחר.

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.

נקבע באופן מפורש כי תכנית בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

שמאי התובע מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. ראשית, שמאי התובע אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. טענה זו לא הוכחה על ידו בעסקאות השוואה ולפיכך יש לדחות אותה על הסף. תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי.

לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על-ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014-2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000. לענין זה יובהר כי שמאי התובע אינו חולק על העובדה כי חלה עליית מחירים ברחוב ארלוזורוב בתקופת הפקדת ואישור התכנית ולכן אין מקום לתביעה בגין ירידת ערך ויש לדחות את התביעה.

תת"ל 70א'

שמאי התובע טוען כי תת"ל 70א' משנה את קביעות תמ"א 23א' על שינוייה ותמ"מ 5 וקובעת שקו הסעת ההמונים שברחוב ארלוזורוב יהיה עילי. לגישת שמאי התובע אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.

יש לדחות את ניסיונו של שמאי התובע להעריך ולקבוע מה תהיה משמעות השינוי הנטען

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1088-222' - 1	דיון בפיצויים

והשפעתו על שווי דירת התובע. המדובר בהערכה בעלמא, נעדרת כל חוות דעת מקצועיות נדרשות, תחשיבים, סימוכין ואסמכתאות.

תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושנונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט. תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. יודגש כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23. לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע. קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת). כמו כן כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

משכך, יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

לטענת התובעים שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תכנית תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש (והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) במצב התכנוני הקודם מורכב גם משווי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. על בסיס הנחה זו מגיע שמאי התובע למסקנה כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש ולחלקה היחסי של דירת התובע. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם המועדה המקומית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה (לכאורה) זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38. יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.

מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם המועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם המועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה. נציין, כי בגין שומות מכריעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 222-0008	דיון בפיצויים

עריים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.

יתרה מכך, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. כמו כן בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות. מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לחוות דעת שמאי התובע, מצאתי כי בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, בהיקף שטחי הבניה הקיימים ובניצול זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית תא/3616א', עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. שטחי הבניה במסגרת תחשיביו של שמאי התובע אינם עולים בקנה אחד עם הוראות תכנית תא/3616א' וערכי השווי אינם סבירים, בענין זה נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית המפורטת. לסיכום, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין 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.**
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 0008-222	דיון בפיצויים

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובע ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובע לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובע עת לא ביסס את טענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובע טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כחת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובע, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 222-0008	דיון בפיצויים

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובע הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובע בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - - 0008-222	דיון בפיצויים

אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.

- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.**
- **על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.**
- **בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.**
- **משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.**
- **בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.**
- **ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.**
- **בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.**
- **משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.**
- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובע לירידת ערך במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- **מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).**
- **משכך יש לדחות את טענת התובע לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.**
- **יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובע בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.**
- **בעניין של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ואו שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.**
- **יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.**
- **מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכם.**
- **על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.**
- **זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.**
- **כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר**

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 222-0008	דיון בפיצויים

מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.

- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ומכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדיון ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

תת"ל 70א'

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- **יש לדחות את טענותיו של התובע מכל וכל.**
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע**

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 0008-222	דיון בפיצויים

כאמור בתכנון המפורט.

- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א' ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/23א'.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.

תא/3616א'

- לטענת התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א' מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהתאם נטען בחוות דעת שמאי התובע, כי שווי המקרקעין (והנכס בהתאמה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.
- על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע למסקנה, כי אישור תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.
- בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגין.
- כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א' להידחות.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 222-0008	דיון בפיצויים

- מהותה של טענת התובע השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 מהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א' ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.
- יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.
- בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א', על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.
- מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובע ועל כן "גרעיה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס לנכס.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם - יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א' ועל "הגרעיה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38.
- בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38.
- נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.
- לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א' ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט ועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובע וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".
- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק.
- לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו בתחומה.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 222-0008	דיון בפיצויים

- נציין, כי בגין שומות מכרעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובניגוד לחוות דעת שמאי התובע, השימוש המיטבי במקרקעין הינו בחלופת חיזוק ותוספת בניה. כן נפנה למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית בנוגע לשטחי הבניה שיש להביא בחשבון הן ביחס למבנה הקיים והן מכוחה של תכנית תא/3616א'.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, 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 לענין 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 משפטית ושמאית מטעם ב"כ החתומה על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאים דורון חבקין ויוגב מנחם

פרטי התוכניות נשוא התביעה:

- א. תוכנית תשתית לאומית- תת"ל 70 א' רכבת קלה במטרופולין תל אביב- "הקו הסגול"- מקטע מערבי
- ב. תוכנית תא/5000- תוכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו
- ג. תוכנית תא/3616א'- תוכנית רובע 3.

פרטי המקרקעין- גוש : 6214 חלקה : 331 תת חלקה : 13

- שטחה הרשום של החלקה הינו 615 מ"ר. בשטח החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג וכן קומת קרקע חלקית שבחלקה משמשת למסחר, אשר נבנה בסוף שנות ה-40. לבניין שתי כניסות נפרדות, הכניסה לשטח נשוא התביעה הינה הכניסה המזרחית. לא קיימות חניות בחצר המבנה.
- תת חלקה 13 מהווה דירת מגורים בת שני חדרים, סלון ומטבח וחדר שירותים ורחצה, הממוקמת בקומה השלישית של הבניין ואשר שטחה הרשום הינו 68 מ"ר.
- החלקה ממוקמת ברחוב ארלוזורוב 43 תל-אביב, דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, מערבית לרחוב אבן גבירול, צפונית לשד' בן גוריון ומתחם גן העיר ומזרחית לרחוב דזינגוף. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב מרכזי, דו סטרי, תלת מסלולי, המחבר בקטע הרלוונטי בין רחוב דזינגוף ממערב לבין רחוב אבן גבירול במזרח.
- בהתאם לנסח רישום מקרקעין, התובע הינו הבעלים הרשום של תת חלקה 13 בשלמות.

טענת סף- היעדר יריבות

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 222-0008	דיון בפיצויים

- דין חלק מרכיבי התביעה להידחות על הסף, לנוכח היעדר יריבות.
- בהתאם להוראות תוכנית תא/5000- סעיף 1.2, מגיש התוכנית הינו הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ועורך התוכנית הינו מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו, בראשות מהנדס העיר.
- בהתאם להוראות תוכנית תא/3616-א- סעיף 8, מגיש התוכנית הינו הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ועורך התוכנית הינו אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו.
- סעיף 119 ד' (א) לחוק התכנון והבניה קובע בהקשר זה כדלקמן:
"הוגשה תכנית דרך בידי המדינה או מטעמה כאמור בסעיף 119 ב (1) או בידי רשות שהוקמה לפי דין שאינה רשות מקומית או ועדה מקומית, וחויבה ועדה מקומית בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור התוכנית, ישפה מגיש התכנית כאמור את הועדה המקומית ב- 70 אחוזים מסכום הפיצויים..."
סעיף 119 ד' (ב) (1) לחוק התכנון והבניה מוסיף וקובע כדלקמן:
מגיש תכנית הדרך יצורף ויהיה צד בכל שלבי הדיונים וההתדיינויות במוסד תכנון, בבית משפט או בהליך בורות הקשור לפיצויים לפי סעיף 197 וכן יהיה, לפי דרישתו, צד לכל הסכם בקשר לכך"
- מהאמור לעיל עולה, כי חובת השיפוי כלפי הועדה המקומית, אם וככל שהיא מחויבת בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מוטלת על מגיש- יוזם התוכנית ובהתאם, הוא יצורף כצד לתביעת הפיצויים.
- במקרה דנן, חברת נת"ע איננה יוזמת ו/או מגישה תוכנית תא/5000 או תוכנית תא/3616א ומכאן איננה בעלת הדין הנכונה בתביעה זו ולפיכך, דין התביעה להידחות ככל שהתביעה מייחסת חבות לחברת נת"ע בגין פגיעת תוכניות אלה.

דחיית התביעה לגופו של עניין

1. במידה וקיימת פגיעה, דבר המוכחש, היא נגרמה מתוכניות הקודמות לתת"ל 70 א'

- בשטח נשוא התביעה, בתחום רובע 3, חלות תוכניות ראשיות ומשניות משנות ה- 40 לבניה נמוכה.
במהלך השנים אושרו תוכניות רוחביות כגון תוכנית ג', תוכנית תא/2710 ותוכנית ע/1 ובין לבין אושרה תוכנית מתאר מפורטת מ' משנת 1982, אשר הסדירה זכויות בניה למרפסות על- ידי הוספת 7% לקומה והסדירה את זכויות הבניה של רצף התוכניות שקדמו לה.
זכויות הבניה נקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב בו הוא נמצא והינן בהיקף של 168%, כאשר גובה הבניה המרבי עפ"י תוכנית זו הוא 5 קומות על קומת עמודים.
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.10, מתווה שלד תחבורתי הכולל, בין היתר, תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית, אשר מטרתו לשמור זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח.
תמ"א 4/א/23 משנה את תמ"א 4/א/23 ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
בנספח א' של התוכנית צוין כי הקו הסגול עובר ברחוב ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רחוב דרך נמיר.
תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן והוא ייקבע בתכנון מפורט.
התוכנית קובעת כי במקרה הנדון רוחב הרצועה לתכנון יהיה כרוחב זכות הדרך בצירוף המרחקים בין קווי הבניין, לכל מפלס, שנקבעו בתוכניות המאושרות הגובלות בשני צדי הדרך המאושרת עד כדי רוחב מרבי של 30 מטרים. דהיינו, השטח התחום בין קו הבניין הקדמי לגבול החלקה מוגדר כרצועה לתכנון.
בשטח הרצועה לתכנון לא תאושר כל תוכנית ולא יינתן כל היתר בניה או הרשאה, כל עוד לא אושרה רצועת המסילה בתוכנית מפורטת.
- תמ"א 38 אינה מקנה זכויות בניה לכל המבנים הכלולים בה כי אם זכויות תאורטיות בלבד המתגבשות רק לעת אישור היתר בניה מכוחה. הוראות תמ"א 38 מנוסחות כך שהועדה המקומית רשאית לאשר את תוספות הבניה לאחר הפעלת שיקול דעת נרחב למדי לגבי עצם הענקת זכויות הבניה.
סעיף 22 להוראות תמ"א 38, העוסק בשמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר, קובע כי אין באמור בתוכנית כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 11-14, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה.
- תת"ל 70 א' ייעדה חלק משטח החלקה נשוא התביעה, המשמש כמדרכה בחזית המזרחית של

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א/תא 5000/תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 1 - 222-0008	דיון בפיצויים

- הבניין שברחוב ארלוזורוב 43, לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. בעת העברת התוכנית לעיון הציבור, הוגשו התנגדויות והשגות, בין היתר על-ידי בעלי זכויות בנכסים הממוקמים ברחוב ארלוזורוב. ההשגה התקבלה ומסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להמלצות החוקר לצמצום ההפקעה ברחוב ארלוזורוב, כך שייכללו השטחים הנחוצים לתפקוד תקין של הרק"ל ושילובו במערך התנועה, כאשר גבול התוכנית לא יחצה את קו המרפסות של הבניינים הקיימים.
- בהתאם לסעיף 6.9 להוראות תת"ל 70 א', נקבע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו הרצועות לתכנון עפ"י תמ"א 4/א/23, דהיינו, תת"ל 70 א' מיטיבה עם הנכס נשוא התביעה בכך שמבטלת את המגבלות שיצרה התמ"א.
- לאור האמור לעיל, עולה כי שווי החלקה נשוא התביעה אינו נפגע כתוצאה מאישור תת"ל 70 א' ולחילופין, אם וככל שנגרמה פגיעה, היא נוצרה כבר בתמ"א 4/א/23, אשר התוותה את הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב, בצמוד לשטח נשוא התביעה.
 - בהתאם לתשריט תמ"א 4/א/23, הודגשו וצוינו במפורש הרחובות בהן הרכבת הקלה צפויה לעבור, כאשר בנספח א' צוין הקטע המדויק בו היא צפויה לעבור ברחוב ארלוזורוב.
 - נספח התחבורה של תוכנית מתאר מקומית מס' תא/5000, שאושרה לפני המועד הקובע, חוזר ומסמן את התוואי כפי שסומן בתמ"א 4/א/23.
 - לפס"ד רומן ברג, נקבע כי תוכניות מתאר ארציות, גם לא מפורטות, יכולות לפגוע בערך המקרקעין ויחד עם זאת, לא לזכות בפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
 - תוכניות העבר אשר נדונו בפס"ד רומן ברג היו תמ"א 3 ותמ"א 23, שרמת מסוימותן נמוכה ביחס לתמ"א 4/א/23.
 - קל וחומר במקרה דנן, תמ"א 4/א/23 מפורטת דיה כדי לקבוע היכן ממוקמת מיסעת הרכבת הקלה- המתע"ן, ברמת דיוק גבוהה, אשר יוצרת ודאות.
 - מהאמור לעיל עולה, כי תוואי המסילה סומן במקרקעין כבר במצב הקודם, כאשר אישור תת"ל 70 א' לא הביא לשינוי כלשהו בתכונותיהם של המקרקעין ולא נגרמה ירידת ערך למקרקעין עקב אישורה.
 - אשר על כן, לא חלה כל פגיעה ולא נגרמה ירידת ערך למקרקעין בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישור תת"ל 70 א' ואם וככל שנגרמה ירידת ערך, דבר המוכחש כאמור, היא נגרמה מתוכניות קודמות פוגעות, בטרם אושרה תת"ל 70 א'.
- 2. תוכניות משלימות לתת"ל 70 א'**
- תוכנית מס' תא/מק/4658 שהינה תוכנית משלימה לתת"ל 70 א', הופקדה כשלושה חודשים בלבד לאחר המועד הקובע ופורסמה למתן תוקף ביום 8.4.19. מטרת התוכנית המשלימה היא להקטין את הפגיעה, ככל שקיימת, בנכס נשוא התביעה, באמצעות שמירה, ככל הניתן, על היקף הבניה שהותר לבנות בו טרם אישורה של התת"ל. כמו כן, התוכנית המשלימה קובעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו על הנכס נשוא התביעה, כאשר הודגש כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי אפס.
 - מטרת התביעה הינה פיצוי בעל הזכויות במקרקעין בגין הקטנת אפשרויות הניצול התכנוני של המקרקעין. במקרה דנן, התוכנית המשלימה לתת"ל 70 א' מאיינת לחלוטין את הפגיעה שנגרמה על-ידי תת"ל 70 א' לעניין סל זכויות הבניה, אם וככל שנגרמה, דבר המוכחש.
 - תוכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.18, קבעה סל זכויות מקסימלי והחליפה את שכבות התכנון שהתווספו לתוכניות הראשיות לאורך השנים, הן לבניה חדשה והן לתוספת לבניה קיימת, כאשר סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבניה מתוך הצורך בעידוד בניה חדשה.
 - תוכנית מפורטת מס' תא/4474 אשר פורסמה להפקדה ביום 11.8.21, הינה תוכנית להתחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב.
 - בדברי ההסבר לתוכנית, צוין כי התוכנית משלימה לתכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה- תת"ל 70 א' ולרצף התוכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר.
 - תוכנית תא/4474 משנה את תפיסת התכנון הקיימת ביחס לרחוב והופכת אותו לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך הרחוב על-ידי מתן זכויות בניה לפי יחידות מימוש והפחתת תקן החניה, בין היתר בחלקה נשוא התביעה.
 - בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, מקום בו אושרה תוכנית אשר יש בה כדי לפגוע במקרקעין ולאחריה אושרה למתן תוקף תוכנית המאיינת את פגיעת התוכנית המוקדמת, כאשר שאלת מידת הפגיעה של התוכנית המוקדמת טרם הוכרעה, כי אז תבטל הפגיעה שנגרמה על-ידי התוכנית המוקדמת והתובע לא יהא זכאי כלל לפיצויים בגין כך.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - - 0008-222	דיון בפיצויים

- זאת ועוד, תיעשה בחינה כוללת של התוכנית המוקדמת שהוראותיה גרמו לפגיעה במקרקעין לבין התוכנית המאוחרת החלה על אותם מקרקעין ואשר לה השפעה ישירה על היקף הפגיעה, באופן שתיבחן מידת השפעתן הכוללת של שתי התוכניות על שווי המקרקעין.
- לפיכך, אם וככל שנגרמה פגיעה במקרקעין כפועל יוצא מאישורה של התוכנית, כי אז פגיעה זו התאינה ולחילופין תוקנה לאור אישורן של תוכניות משלימות, אשר להן קשר הדוק, תכנוני ומהותי למקרקעין נשוא התביעה.
- 3. **היבטים תנועתיים וסביבתיים**
 - נכון למועד הקובע, מהווה רחוב ארלוזורוב ציר תנועה מרכזי, עמוס בתנועה, בעיקר תחבורה ציבורית.
 - במסגרת תת"ל 70 א', מתוכננת הרחבת מדרכות הרחוב, תוך שדרוג מרחב הולכי הרגל, התוויית שבילי אופניים רציפים, צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים והתוויית מסילה במרכז הכביש עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה.
 - הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit), המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה יחסית, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
 - קיבולת הנוסעים של הרכבת המתוכננת, גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים.
 - בנוסף, צפוי הקו הסגול לנוע על מסלול ייעודי ויזכה לזכות קדימה על פני יתר כלי הרכב.
 - בהינתן כל הנתונים האמורים לעיל, סביר להניח כי יישום התוכנית במתכונתה הנוכחית יוביל לצמצום עומסי התנועה, לירידה ברמת זיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים.
 - בחודש דצמבר 2015 נערך מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של תת"ל 70 א', על-ידי אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה, שמהותו עדכון בחינת הרעש ואשר בחן, בין היתר, את השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי- רעש סביבתי.
 - בחינת הנתונים האקוסטיים סביבתיים של הרכבת הקלה נערכה על-ידי מומחה האקוסטיקה ד"ר מיכאל מוגילבסקי.
 - ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה, בהתייחס לרחוב ארלוזורוב ובין היתר לסביבתה הקרובה של החלקה נשוא התביעה, הינו כדלקמן:
 - לאורך שעות היום- הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר- 65dB ואף נמוך ממנו בטווח של בין 3.2dB ל- 9.3. dB
 - לאורך שעות הלילה- הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר- 55dB ואף נמוך ממנו בטווח של בין 1.5dB ל- 3.5dB.
 - ביום 9.7.20 נערכה חוות דעת על-ידי מר שרון משיח- מתכנן תחבורה מחברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ, עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה על מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה ברחוב ארלוזורוב ונקבע, בין היתר כדלקמן:

"הכנסת מערכת הסעת המונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית בציר ובמקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנסיעות, בנגישות למרחב ועוד.

הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב".
 - ביום 17.2.21 נערכה חוות דעת על-ידי המהנדס מר יאיר ברמן מחברת אקו- הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ, עבור נת"ע, במסגרתה נבחנו ההיבטים הסביבתיים- רעש ורעידות בגין אישור תת"ל 70 א'.

בהתאם לחוות הדעת נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי. ההיפך הוא הנכון- תנועת הרק"ל גורמת לפחות רעש מתנועות האוטובוסים אותם היא מחליפה, ולכן היא תגרום לצמצום ולהפחתת מפלס הרעש, ביחס למצב הקיים. כמו כן, הרכבת הקלה לא תגרום לרעידות שיורגשו בבתיים או במבנים בשימושים אחרים, הגובלים פיזית בתוואי הרק"ל או הסמוכים לתוואי.

ניתן אפוא לקבוע כי הרכבת הקלה מפחיתה תנועת אוטובוסים וכלי רכב בצירים בהם היא עוברת ולכן תנועת הרק"ל לא תגרום לעליה במפלס הרעש וכן לא תגרום לרעידות הן ביחס למבנים הגובלים בה פיזית והן ביחס למבנים הסמוכים לה".

העתקי חוות דעת המומחים מר שרון משיח ומר יאיר ברמן צורפו לחוות הדעת השמאית מטעם הנתבעת.
 - אשר על כן ולאור האמור לעיל, צפוי לחול שיפור, בין היתר בחתך הרחוב, באקלים האקוסטי,

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
122-0008 - - 1	דיון בפיצויים

בחיפה לזיהום אוויר ובנגישות בסביבת החלקה נשוא התביעה, כך שלא רק ששווי הנכס אינו נפגע אלא הוטב משמעותית עם אישור תת"ל 70 א'.

4. השבחת הנכסים בתוואי הרכבת הקלה

- השמאי מטעם הנתבעת ערך סקר מחירי דירות בתוואי הרכבת אשר ברחוב ארלוזורוב ובהתאם לסקר זה, עפ"י מדגם של מספר עסקאות, עולה כי מחירי הדירות עלו בעשרות אחוזים מאז אישורה של תמ"א 4/א/23 ולאחריה תת"ל 70 א' נשוא התביעה.
- בחינת השינוי במחירי הדירות לאורך תוואי הרכבת הקלה נעשתה בקו האדום בירושלים במסגרת חוות דעת אותה ערכו השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט עבור חברת נת"ע, לפי סקר מחירים נרחב שכלל עסקאות לנכסים שנמכרו יותר מפעם אחת וזאת בין השנים למן שלב טרום הפקדת תוכנית ולאחר מועד הפעלתה בפועל של הרכבת הקלה. השמאים קבעו בחוות דעתם, בין היתר, כי:

"... אנו סבורים כי בגבילות הפיזית הממשית, יש משום השבחה לכלל הנכסים, ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך... וזאת מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית... בטווח הזמן הרלוונטי שנדגם".

עוד קבעו השמאים בחוות דעתם, כי:

"... בשל מצוקת החניה המובהקת והבולטת בעיר תל-אביב והאוכלוסייה הצעירה בה- ניתן להניח כי ההשבחה שתיווצר לנכסים תהיה אף גבוהה יותר מירושלים".

העתק חוות דעת השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט צורף לחוות הדעת השמאית מטעם הנתבעת.

יוצא אפוא, כי התוכנית נשוא התביעה השביחה את המקרקעין ולא פגעה בהם ולפיכך ולו מטעם זה, דין התביעה להידחות.

5. שינוי מפלס התוואי- מתת קרקעי לעילי

- התובע טוען כי קיימת ירידת ערך לחלקה, בין היתר לנוכח שינוי מפלס תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב מתת קרקעי לעילי- פגיעה בשל שינוי מפלס תוואי הרכבת בתוכנית נשוא התביעה ביחס לתמ"א 4/א/23.
- יש לדחות טענה זו, שכן תמ"א 4/א/23 אינה קובעת הוראות מפורטות לעניין מאפייני המסילות, אלא מתווה שלד תחבורתי לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית בעתיד, באמצעות קביעת רצועות לתכנון בהן "משוריינות" זכויות הדרך. כלומר, התמ"א אכן מהווה אינדיקציה למיקום תוואי מסילת הרכבת הקלה, אך לא למאפייניו.

סעיף 3.11 לדברי ההסבר לתמ"א 4/א/23 קובע כי התמ"א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מותאמים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד ומפלס המעבר, ייקבעו בתכנון המפורט.

סעיף 6.4 לתמ"א 4/א/23 מציין במפורש כי היא משנה את תמ"א 4/א/23 ואת הקבוע בתוכנית מתאר מחוזית- תמ"מ 5, לעניין מערכת הסעת המונים.

סעיף 10 לתמ"א 4/א/23, העוסק בתכליות בתחום רצועת המסילה לרכבת קלה, קובע כי ניתן יהיה לקבוע תכליות נדרשות לתכנון, להקמה ולתפעול המסילה והרכבת הקלה, בין במפלס הקרקע, בין מתחת למפלס הקרקע ובין מעל מפלס הקרקע ובכלל זה המסילה עצמה. מכאן, שכל טענה לקיומה של פגיעה עקב המרת מפלס הקו ביחס לתמ"א 4/א/23, אינה רלוונטית ושגויה.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22ב' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א' ארלוזורוב 43
1 - 0008-222ב'	דיון בפיצויים

יובל בנקיר : ארלוזורוב 43 זו תביעה משולבת בגין 3 תוכניות. חוו"ד שמאי התובע לוקה בחסר. במענה לתביעה בגין 5000 : תכונות המקרקעין לאור אישורה של התוכנית לא השתנו ועל כן יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעה. בתביעה של תת"ל 70 א' התובע טוען לירידת שווי המגורים ללא חוו"ד מקצועיות כנדרש. כמפורט בשומת שמאי הוועדה לא חלה כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית זו, מה גם שהקו הסגול יביא לירידה ברעש, בזיהום האוויר, שיפור האקלים האקוסטי המהווים אלמנטים משביחים המנטרלים כל ירידת ערך מוכחשת. בתביעה של 3616א לטענת התובע שווי המקרקעין כלל זכויות מכח תמ"א 38 במצב תכנוני קודם. לעמדתנו, אין לקחת בחשבון זכויות של תמ"א 38 בחישוב השווי במצב הקודם ולכן יש לדחות את התביעה הנטענת. עו"ד וינטרוב : ביחס לתביעה בגין תת"ל 70א', נציין כי נת"ע היא גורם משפה.

בישיבתה מספר 0008-222ב' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל - לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

**כתובת: שדרות מוצקין מס' 12 – דירה צפון מערבית בקומה העליונה במבנה תובע/ים: קסירר לילי / קסירר אברהם זאב
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם**

A detailed Google Map of a section of Tel Aviv, Israel. The map shows a grid of streets including Ben Yehuda Street (רחוב בן יהודה), Dizengoff Street (רחוב דיזנגוף), and others. A red pin marks the location of "שדרות מתקין 12". Other notable locations include "גן העצמאות" (Garden of Independence) to the west, "בית הקברות" (Cemetery) to the east, and several bakeries like "Bakery - דונאט" and "NOLA American Bakery". Landmarks such as "התל רחוק" (The Distant Hill) and "בנק הפועלים" (Bank Leumi) are also visible.

עמ' 17

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית – גלית אציל לדור:

להלן מענה לתביעה:

התנייחות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

אפשרויות ניצול במצב התכנוני הקודם – שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח לניצול בסך של 23 מ"ר כזכויות מוקנות בלעדית לדירה התובעת בהתבסס על תיקון 126 לחוק. בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, תיקון 126 לחוק מתייחס להיטל השבחה בלבד ואינו חל על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שמאי התובעים הניח כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג הן זכויות המשויכות בלעדית לדירת התובעים.

ואולם, משלא קיימת הצמדה קניינית הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

כלומר, הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, עפ"י סעיף 9.א.2 לתכנית ג', במקרה של גג משותף, כבעניינו, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של תכנית ג', לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

לאור האמור לעיל, שגה שמאי התובעים עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

על שמאי התובעים היה להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג'

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

להקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לחלקה היחסי של דירת התובעים ברכוש המשותף.

שמאי התובעים הביא בחשבון מקדם 0.3 עבור מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. להערכתי, מקדם מרפסת גג במצב התכנוני הקודם צריך להיות נמוך יותר, הואיל ובמצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הותרה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם ביחס למרפסת הגג מקדם 0.2 בלבד.

שמאי התובעים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪. להערכתי ובהתאם לשומה המכרעת, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 25,000 ₪.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה למבנה קיים (אלא רק במצב התכנוני החדש). לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה לבניה על גבי מבנה קיים.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת כלל. לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת.

התייחסות למצב התכנוני החדש בחוות דעת שמאי התובעים:

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
תוספת קומה מלאה - 189.8 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית - 150.8 מ"ר.
תוספת מרפסת גג - 39 מ"ר.

בבניין שבנדון כאמור ניתנה שומה מכרעת שנערכה על ידי תמיר שדה, אשר במסגרתה נקבעו הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א', כדלקמן:
תוספת קומה מלאה - 230 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית - 191 מ"ר.
תוספת מרפסת גג - 39 מ"ר.

בגין השומה המכרעת הוגשו עררים הן מטעם הוועדה המקומית והן מטעם הנישומים, אך עררים אלו לא כללו טענות ביחס להיקף תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' ומשכך למעשה, תוספת הזכויות מכוחה של התכנית בבניין המוערכת בשומה המכרעת אינה במחלוקת.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף 9.6 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובעים התעלם מהאפשרות לתוספת בנייה בקומת הקרקע, אשר הבעלות בזכויות אלו הינה של כלל בעלי הזכויות בדירות ומהווה רכוש משותף.

משכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' את הזכויות אשר נקבעו בשומה המכרעת בתוספת הזכויות להשלמת קומת הקרקע.

שמאי התובעים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪. להערכתי ובהתאם לשומה המכרעת, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 25,000 ₪.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.7 עבור סיכון ודחיה ובנוסף מקדם 0.7 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.49), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גבע

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

בלטר מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

כמצוין בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

להערכתי מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני החדש כי גובה קומת הגג עפ"י תכנית 3616 א' הינו עד 3.4 מ' (לעומת 2.5 מ' עפ"י תכנית ג' במצב התכנוני הקודם). לפיכך, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם של 1.2 בגין שטח קומת הגג, וזאת גם בהתאם לשומה המכרעת.

הובא בחשבון החלק היחסי לנכס שבנדון בהתאם לחלק היחסי בהון המניות כפי שנקבעו על ידי השמאי המכריע.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי **לא נפגעו תכונות המקרקעין** של דירת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעים וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת היקף ירידת הערך.

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כמו כן, הפגיעה באם קיימת אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

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

• התובעים הינם החוכרים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 123 בגוש 6960, בשדרות מוצקין 12 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בעלת זכויות הבעלות במקרקעין הינה אחוזת מוצקין בע"מ (להלן: "החברה"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וכן קומת גג שטוחה ופנויה, למעט חדר המדרגות וחדר כביסה (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים צפון מערבית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").

• כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

• תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

• הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

- ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 352.3 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי כלל לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין ובהתאם, זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- בשומה מכרעת להיטל השבחה מיום 10.7.2020 אשר נערכה ביחס לדירה אחרת במבנה על ידי השמאי המכריע תמיר שדה (להלן: "השומה המכרעת"), נקבע כי יש לחשב את החלק היחסי של כל דירה מסה"כ זכויות הבניה, בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות בהון המניות של החברה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין.
- בגין השומה המכרעת הוגשו עררים הן מטעם הוועדה המקומית והן מטעם הנישומים, אלא שבמסגרת עררים אלו לא נתקפה קביעתו זו של השמאי המכריע ומשכך יש לקבוע גם את חלקם היחסי של התובעים בענייננו בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות בהון המניות של החברה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין.
- בהתאם לתדפיס חברה אשר הוצא ביום 17.2.2022, לתובעים סך של 10 מניות מסוג א' ו-10 מניות מסוג ג', מתוך סך כולל של 100 מניות מסוג א' ו-100 מניות מסוג ב', כך שחלקם היחסי בהון המניות ובהתאם ברכוש המשותף הינו 10%.
- נבהיר, כי בנסח הרישום אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנכונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

- הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף באופן התואם את חלקם בהון המניית בחברה.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצוי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א' שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר נקבע בשומה המכרעת.
- זאת, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בנוסף לזכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- כפי שהובהר לעיל, בגין השומה המכרעת הוגשו עררים הן מטעם הוועדה המקומית והן מטעם הנישומים, אלא שבמסגרת הטענות שנטענו בעררים אלו, לא נטענו טענות ביחס להיקף הזכויות שהובאו בחשבון בשומה המכרעת מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616א' את היקף הזכויות אשר נקבע בשומה המכרעת.
- בהמשך לאמור לעיל, גם ביחס לערכי השווי אשר נקבעו בשומה המכרעת לא הוגשו עררים על ידי הצדדים ומשכך, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון, ערכי שווי התואמים את השומה המכרעת.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס לדירה אחרת במקרקעין, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שווה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה

מס' החלטה	התוכן
-	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א'3616 שדרות מוצקין מס' 12 תיק 00908-2021

- קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית א'3616 לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית 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 לענין 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.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : דיון של שתי התביעות של מוצקין 12 שהוגשו בגין תוכנית א'3616. לטענת התובעים התוכנית בטלה תוכנית א'3616 לא פגע בערכה אנחנו מבקשים לדחות את התביעה משום שתוכנית רובע 3 לא פגעה בערכה שלה דירה .
רון ספיר : הדיון הוא לגבי סעיפים 2,3

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונים המפורטים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- 3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 2021-00515
3 - 222-0008	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי/ת הוועדה גלית אציל - לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616א'.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

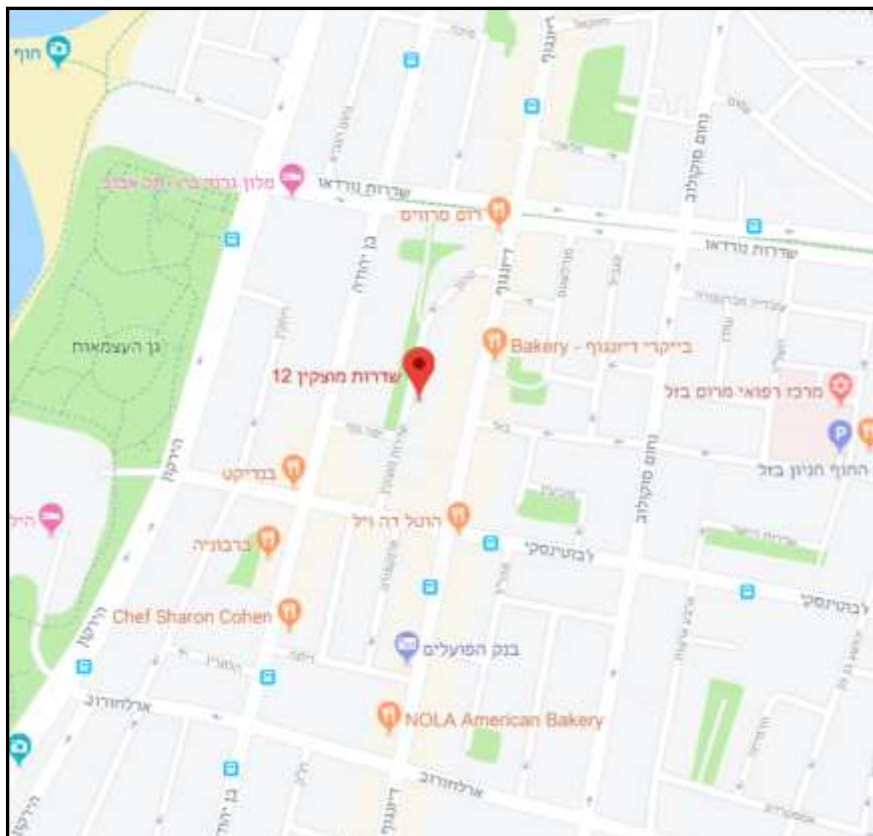
גוש: 6960 חלקה: 123

כתובת: שדרות מוצקין מס' 12 – דירה דרום מערבית בקומה העליונה במבנה

תובע/ים: חזק גדי, חזק נאווה

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

620,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- 3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 2021-00515
3 - 0008-222ב' -	דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית – גלית אציל לדור:

להלן מענה לתביעה:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

אפשרויות ניצול במצב התכנוני הקודם – שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח לניצול בסך של 23 מ"ר כזכויות מוקנות בלעדית לדירה התובעת בהתבסס על תיקון 126 לחוק.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, תיקון 126 לחוק מתייחס להיטל השבחה בלבד ואינו חל על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שמאי התובעים הניח כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג הן זכויות המשויכות בלעדית לדירת התובעים.

ואולם, משלא קיימת הצמדה קניינית הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

כלומר, הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, עפ"י סעיף 9.א.2 לתכנית ג', במקרה של גג משותף, כבעניינו, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של תכנית ג', לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

לאור האמור לעיל, שגה שמאי התובעים עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

על שמאי התובעים היה להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לחלקה היחסי של דירת התובעים ברכוש המשותף.

שמאי התובעים הביא בחשבון מקדם 0.3 עבור מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. להערכתו, מקדם מרפסת גג במצב התכנוני הקודם צריך להיות נמוך יותר, הואיל ובמצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הותרה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם ביחס למרפסת הגג מקדם 0.2 בלבד.

שמאי התובעים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪. להערכתי ובהתאם לשומה המכרעת, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 25,000 ₪.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה למבנה קיים (אלא רק במצב התכנוני החדש). לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה לבניה על גבי מבנה קיים.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת כלל.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- 3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 2021-00515
3 - 0008-222ב'	דיון בפיצויים

לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת.

התייחסות למצב התכנוני החדש בחוות דעת שמאי התובעים:

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
תוספת קומה מלאה - 189.8 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית - 150.8 מ"ר.
תוספת מרפסת גג - 39 מ"ר.

בבניין שבנדון כאמור ניתנה שומה מכרעת שנערכה על ידי תמיר שדה, אשר במסגרתה נקבעו הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א', כדלקמן:
תוספת קומה מלאה - 230 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית - 191 מ"ר.
תוספת מרפסת גג - 39 מ"ר.

בגין השומה המכרעת הוגשו עררים הן מטעם הוועדה המקומית והן מטעם הנישומים, אך עררים אלו לא כללו טענות ביחס להיקף תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' ומשכך למעשה, תוספת הזכויות מכוחה של התכנית בבניין המוערכת בשומה המכרעת אינה במחלוקת.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף 9.6 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובעים התעלם מהאפשרות לתוספת בנייה בקומת הקרקע, אשר הבעלות בזכויות אלו הינה של כלל בעלי הזכויות בדירות ומהווה רכוש משותף.

משכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' את הזכויות אשר נקבעו בשומה המכרעת בתוספת הזכויות להשלמת קומת הקרקע.

שמאי התובעים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ₪. להערכתי ובהתאם לשומה המכרעת, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 25,000 ₪.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.7 עבור סיכון ודחיה ובנוסף מקדם 0.7 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.49!), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גוי"ח 6953/12/2).

כמצוין בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

להערכתי מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני החדש כי גובה קומת הגג עפ"י תכנית 3616 א' הינו עד 3.4 מ' (לעומת 2.5 מ' עפ"י תכנית ג' במצב התכנוני הקודם). לפיכך, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם של 1.2 בגין שטח קומת הגג, וזאת גם בהתאם לשומה המכרעת. הובא בחשבון החלק היחסי לנכס שבנדון בהתאם לחלק היחסי בהון המניות כפי שנקבעו על ידי השמאי המכריע.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של דירת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעים וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת היקף ירידת הערך.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	3616 א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 00515-2021
0008-222 ב' - 3	דיון בפיצויים

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כמו כן, הפגיעה באם קיימת אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

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

- התובעים הינם החוכרים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 123 בגוש 6960, בשדרות מוצקין 12 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בעלת זכויות הבעלות במקרקעין הינה אחוזת מוצקין בע"מ (להלן: "החברה"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וכן קומת גג שטוחה ופנויה, למעט חדר המדרגות וחדר כביסה (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים דרום מערבית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 352.3 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי כלל לא נרשם בית משותף ביחס למקרקעין ובהתאם, זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- בשומה מכרעת להיטל השבחה מיום 10.7.2020 אשר נערכה ביחס לדירה אחרת במבנה על ידי השמאי המכריע תמיר שדה (להלן: "השומה המכרעת"), נקבע כי יש לחשב את החלק היחסי של כל דירה

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- 3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 2021-00515
222-0008 - 3	דיון בפיצויים

מסה"כ זכויות הבניה, בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות בהון המניות של החברה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין.

- בגין השומה המכרעת הוגשו עררים הן מטעם הוועדה המקומית והן מטעם הנישומים, אלא שבמסגרת עררים אלו לא נתקפה קביעתו זו של השמאי המכריע ומשכך יש לקבוע גם את חלקם היחסי של התובעים בענייננו בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות בהון המניות של החברה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין.
- בהתאם לתדפיס חברה אשר הוצא ביום 17.2.2022, לתובעים סך של 10 מניות מסוג א' ו-10 מניות מסוג ג', מתוך סך כולל של 100 מניות מסוג א' ו-100 מניות מסוג ב', כך שחלקם היחסי בהון המניות ובהתאם ברכוש המשותף הינו 10%.
- נבהיר, כי בנסח הרישום אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנכונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושאא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדיון ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח הרישום המקרקעין, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	3616 א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 00515-2021
0008-222 - 3	דיון בפיצויים

במבנה.

- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616 א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף באופן התואם את חלקם בהון המניות בחברה.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לא. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפרסם לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות תוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תנושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות שייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות התכנוניות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- 3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 00515-2021
3 - 0008-222	דיון בפיצויים

- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר נקבע בשומה המכרעת.
- כפי שהובהר לעיל, בגין השומה המכרעת הוגשו עררים הן מטעם הוועדה המקומית והן מטעם הנישומים, אלא שבמסגרת הטענות שנטענו בעררים אלו, לא נטענו טענות ביחס להיקף הזכויות שהובאו בחשבון בשומה המכרעת מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616א' את היקף הזכויות אשר נקבע בשומה המכרעת.
- זאת, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בנוסף לזכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- בהמשך לאמור לעיל, גם ביחס לערכי השווי אשר נקבעו בשומה המכרעת לא הוגשו עררים על ידי הצדדים ומשכך, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון, ערכי שווי התואמים את השומה המכרעת.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכרעת גבע בלטר בשומתה המכרעת מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכרעת תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכרעיות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית ובהתאם לשומה המכרעת שנערכה כאמור ביחס לדירה אחרת במקרקעין, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	- 3616א' - שדרות מוצקין מס' 12 - תיק 00515-2021
3 - 22-0008	דיון בפיצויים

תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית 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 לענין 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 היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : דיון של שתי התביעות של מוצקין 12 שהוגשו בגין תוכנית 3616א. לטענת התובעים התוכנית בטלה תוכנית 3616א לא פגע בערכה אנחנו מבקשים לדחות את התביעה משום שתוכנית רובע 3 לא פגעה בערכה שלה דירה .
רון ספיר : הדיון הוא לגבי סעיפים 2,3

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	66 - סוקולוב - 3616
4 - 222-0008	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

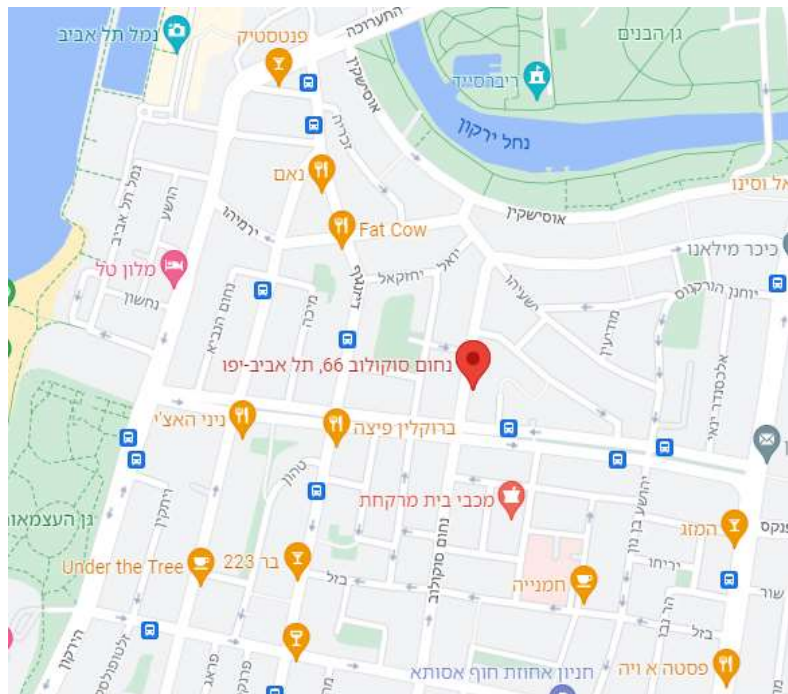
בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616.

בישיבתה מספר 21-0015 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 27 תת חלקה: 10.
כתובת: רחוב נחום סוקולוב מס' 66.
תובע/ים: שילר לוי גלית.
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם.

תשריט הסביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

560,000 ש"ח

חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	66 - סוקולוב - 3616
4 - 222-0008	דיון בפיצויים

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

אפשרויות ניצול במצב התכנוני הקודם – שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח לניצול בסך של 23 מ"ר זכויות מוקנות בלעדית לדירה בהתבסס על תיקון 126 לחוק. בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, תיקון 126 לחוק מתייחס להיטל השבחה בלבד ואינו חל על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. שמאי התובעים הניח כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג הן זכויות המשויכות בלעדית לדירת התובעים.

ואולם, משלא קיימת הצמדה קניינית הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. כלומר, הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף¹.

בנוסף, עפ"י סעיף 9.א.2 לתכנית ג', במקרה של גג משותף, כבעניינו, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של תכנית ג', לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

לאור האמור לעיל, שגה שמאי התובעים עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

על שמאי התובעים היה להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לחלקה היחסי של דירת התובעים ברכוש המשותף.

שמאי התובעים הביא בחשבון מקדם 0.3 עבור מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. להערכתנו, מקדם מרפסת גג במצב התכנוני הקודם צריך להיות נמוך יותר, הואיל ובמצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הותרה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם ביחס למרפסת הגג מקדם 0.2 בלבד.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה למבנה קיים (אלא רק במצב התכנוני החדש). לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה לבניה על גבי מבנה קיים.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת כלל. לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת.

התייחסות למצב התכנוני החדש בחוות דעת שמאי התובעים:

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
תוספת קומה מלאה - 86.9 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית - 64.3 מ"ר.
תוספת מרפסת גג - 22.6 מ"ר.

יש להביא בחשבון שטחי בניה מכוחה של תכנית 3616 א' עפ"י שטחים שפורטו בהיתר הבניה כולל מרפסות מקורות, כדלקמן:

תוספת קומה מלאה - 117.35 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית - 85.22 מ"ר.
תוספת מרפסת גג - 32.13 מ"ר.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.7 עבור סיכון ודחיה ובנוסף מקדם 0.7 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.49), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

כמצוין בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

¹ ראו לעניין זה חוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	66 - סוקולוב - 3616
4 - 222-0008	דיון בפיצויים

להערכתי מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל. שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני החדש כי גובה קומת הגג עפ"י תכנית 3616' הינו עד 3.4 מ' (לעומת 2.5 מ' עפ"י תכנית ג' במצב התכנוני הקודם). לפיכך, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם של 1.2 בגין שטח קומת הגג, וזאת גם בהתאם לשומה המכרעת.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי **לא נפגעו תכונות המקרקעין** של דירת התובעים כתוצאה מכניסת תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעים וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת היקף ירידת הערך.

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתוכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כמו כן, הפגיעה, אם קיימת, אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישה הגב' גלית שילר לוי (להלן: "התובעת") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616").

התובעת היא הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 27 בגוש 6957, ברחוב סוקולוב 66 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי:

סביבת המבנה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, חלקם מעל קומת עמודים.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	4208	21.4.1994
---------------------------------------	-------	--------------------------------------	------	-----------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת

התוכן	מס' החלטה
	09/03/2022
66 - סוקולוב - 3616 א - דיון בפיצויים	4 - 22-0008 ב' -

עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע", במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 560,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "שמאית הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאית הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה:

א. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה.

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בתחום קווי נסיגות.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות במשותף לבעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	66 - 3616 א - סוקולוב
4 - 222-0008 ב' - 4	דיון בפיצויים

לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 38/356 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת

התוכן	מס' החלטה
66 - סוקולוב 3616 - דיון בפיצויים	09/03/2022
	4 - 22-0008

שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חויב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראה: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020). נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהזכויות התכנוניות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' במצב תכנוני חדש, משויכות לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאית הועדה המקומית, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאית הועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה עליו להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג'

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	66 - 3616 - סוקולוב דיון בפיצויים
4 - 22-0008	

להקמת חדר היציאה לגג וכן להביא בחשבון עלויות התאמה.

לעניין מקדמי ההפחתה נבהיר, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית 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 לענין 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.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	66 - סוקולוב
4 - 2008-0008	דיון בפיצויים

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : תביעה בגין תוכנית 3616 א הוגשה על ידי שילר לוי גלית. לטענתה, התוכנית ביטלה את היכולת של הדיירים בקומות העליונות להרחיב את דירתם ע"פ תוכנית ג'. מבוקש ע"י הצוות לדחות את התביעה כי התוכנית לא פגעה בערכה של הדירה. מאחר והזכויות בתוכנית ג' משויכות לכלל הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ולכן יש לדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
0008-222' - 5	אישור חדש להפקדה

רקע לדיון בתאריך 09.03.22:

התכנית אושרה להפקדה ביום 30.12.20. מביאים את התכנית לדיון חדש בהפקדה בעקבות אישור מפ"י ולשכת רשם הפרצלציות לגבולות ושטח החלקה והטמעת תיקונים במסמכי התכנית בהתאם. כמו כן, בעקבות עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.

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

מיקום: צפון מערב שכונת התקווה

מצפון – דרך ההגנה, ממזרח – רחוב דעואל, מדרום – רחוב הרוותם, ממערב – גבולות חלקה מס' 1.



שטח התכנית : 12.62 דונם

מתכנן: אדר' יוני שקד אדר, אדר' מיכל בראייר

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלת תכנית: איילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, עת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשות של שכונת המגורים.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה אישור חדש להפקדה	0008-222' - 5
---	--

דרך ההגנה מהווה את גבולה הצפוני של החלקה ומאופיינת כעורק תחבורתי משמעותי הכולל תח"צ ובעתיד גם רכבת קלה. המבנים הסמוכים לו בתחום החלקה מאופיינים בקומות מסחר בחזית הרחוב ומעליהן משרדים ומגורים.

מדיניות קיימת:

בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.
בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בניה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטורות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית 1ג (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, ושבילים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכח חוק התו"ב.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
0008-222' - 5	אישור חדש להפקדה

- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,472 מ"ר
מגורים ב'	8,316 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	78 מ"ר
שטח למבני ציבור	152 מ"ר
שבילים	601 מ"ר
סה"כ	12,619 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ, שטח למבני ציבור ושבילים.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיוור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבניה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70% לבניה חדשה תוספת על בניה קיימת – על פי התכסית הקיימת בפועל
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות למרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות למרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
0008-222'ב' - 5	אישור חדש להפקדה

מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	26.2.2018
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	5.3.2018 12.3.2018
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ב'זום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	22.12.20

זמן ביצוע: מיידי

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
מספר התכנית (מספר מבאית)		תא: סק, 4692		
זיהוי הפרשות והועדה				
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותאמת כוללת	
סוג הפרשות				
שם הפרשות (בה חלה התכנית)		סוג הפרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה				
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק ☐ בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק ☒ בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

[illegible]

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבצי ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) חזית מסחרית (סעיף 3.4.3)	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסתרי 1 (סעיף 3.2.3 (א)) (4) העסקה 1 (סעיף 3.1 (ח, ט))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניח בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניית עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פטו צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.3	בכל שטח תעיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 6.2.2)	מספר קומות מירבני לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר גובה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 6.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) חוראות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
הקצאת ציבורי ציבור - סעיף 4.1.1 חוראת תחילת להספיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרוס שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בחוראות בדבר הקצאה לאו מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: (אזור מגורים בבניה עירונית).	4.1.1 (א-ב)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגן סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגן סמל של מתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית	3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם
קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 חוראות נוגעות למגוון אזורי המאגנים תחת שטח מתוח מקומי	בכל שטח התוכנית, חוראות למרחב הציבורי חלות גם על חוראות הירלבנטיים בתוכנית מאושרת	סעיף 3.6.11: שטח מתוח מקומי 3.6.14: רחוב שכונתי/מקומי	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה. התכנית מקצה שטח ציבורי, שצ"פ ומסדירה דרכים ושכילים ופתוחים לכל. הצפיפות המוצעת: 14 יחיד לדונם

שימוש בתוכנית המפורטת	שמושי בשעוני חוק בטייה מתוכנית המתאר - לגי סעיף 62(ד)	
	תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שלפני תוכנית כוללת לא תסתייר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית חסות בשמורת כללית בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורשים בסעיף קטן 16(2), וכן בסעיף קטן 16(4) למעט פסקאות 16(4), 16(8), 16(16) ו-17(3) שבו.	
	62(א) למעט: (44) - קביעת אל שיעור גובה ולקמות, (45) - שיעור חלוקת שטחי בניה בין יחידים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	
	סעיף	מאות הסעיף
	סעיף קטן 16(א)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שיעור בשטח הכולל של ייעוד
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן 16(א)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שיעור בשטח הכולל של ייעוד
	סעיף קטן 16(א)	קביעת אל שיעור בקו בניה חקוק בתוכנית
	סעיף קטן 16(ב)	שיעור הוראות בדבר בניה אל ייעוד אדריכליים
	סעיף קטן 16(ג)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר אל זכות להעברת... ולעניין חקיקת קרקע הנדשית לצורכי ציבור... בחתום למסור בסעיף

2017 | 2018

עמ' 49

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
0008-222' - 5	אישור חדש להפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

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

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

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

דיון חדש בהפקדת התכנית לאחר הטמעת עדכונים :

לאחר החלטת הוועדה להפקדה מיום 30.12.20 התקבל בתאריך 21.05.21 אישור מפ"י למדידת גבולות החלקה שאינו תאם את המדידה על-פיה הוכנה התכנית. בתאריך 09.09.21 התקבל אישור לשכת רישום פרצלציות לאישור התאמה בין השטח המדוד הכולל והשטח המופיע בנסח הטאבו.
בהתאם לעדכון המדידה עודכנו מסמכי התכנית בהתאם - תשריט מוצע וטבלאות האיוון וההקצאה.

כמו כן, עדכון גבולות מגרש מס' 54 מגורים בהתאם למצב מאושר ושמירה על זכות דרך 8 מ' ברחוב המושיע. ביטול שצ"פ מוצע ושינוי ליעוד מגורים כבמצב מאושר.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה
5 - 2008-0008	אישור חדש להפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה, בהתאם לעדכונים הבאים -

1. עדכון תשריט וטבלאות האיזון וההקצאה
2. עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22'ב' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון חדש להפקדה בתוכנית רה פרצלציה בשכונת התקווה 4691. התוכנית אושרה להפקדה בדצמבר 2020. מאז שהתוכנית אושרה להפקדה התקבל אישור מפ"י לגבולות חלקה 1 בגוש 6979 וחל שינוי בגבולות. לאחר כמה חודשים התקבל אישור לשכת רישום הפרצלציות לנושא שטח החלקה. הייתה אי התאמה בין השטח המדוד לשטח בטאבו ורק בתאריך הזה שני השטחים תואמו. מציגה את השינויים בחו"ד עדכון גבולות מגרש 53 ומדובר עדכון גבולות מגרש 54 ביעוד מגורים.

חיים גורן : מה השינוי?

בת אל אונגר : רח' מושיע מחבר מזרח מערב בשכ' התקווה. מדובר ברחוב משמעותי בשכונה ואנחנו רוצים לשמור על אותו רוחב זכות דרך לפי תכנית מאושרת 2215, למעשה אנחנו לא עושים שינוי אלא מסדירים לפי מצב קיים מאושר שבמקרה הזה הוא לא תואם את המצב הקיים בשטח. התוכנית לא קובעת את הבניין להריסה, רק אם ירצו להוציא היתר של הריסה ובניה מחדש הם יצטרכו להתכנס לגבולות המוצעים שיאפשרו את רוחב זכות הדרך.

חיים גורן : הבניין שקיים שם היום מנצל את הזכויות שלו? מדוע לא להוסיף זכויות על מנת לתמרץ את ההריסה ובניה?

בת אל אונגר : יהיה לו זכויות כמו לכולם. הטבלאות מאוד מורכבות ואנחנו לא יכולים לאזן כשיש מישהו אחד עם תמרץ ליותר זכויות. הרה פרצלציה למעשה רק מסדירה ומחלקת למגרשים. הזכויות הן לפי המצב המאושר כמוגדר בתכנית 2215. אם יצטרך להיקבע איזשהו תמרץ לממש את התוכנית הוא לא יוכל להיות במסגרת תוכניות הרה פרצלציה.

חיים גורן : הרה פרצלציה מסדירה זכויות אבל לא נותנת שום דבר מעבר.

בת אל אונגר : לא נותנת תמרץ אבל שומרת על התמריצים של 2215 שהתוכנית המאושרת קבעה. תוכנית הרה פרצלציה לא קובעת תמרץ חדש.

חיים גורן : יש חלופה אחרת לשצ"פ

בת אל אונגר : רוב השטחים בשכונת התקווה הם ביעוד מגורים. ואנחנו מחלקים למגרשי מגורים וככל הניתן אנחנו מנסים לקבוע שצ"פים אבל לא תמיד מצליחים שכן צריך לאפשר לכל מי שיש לו זכויות בטאבו לממש אותן במגרשים הקיימים. חשבנו שנוכל להקצות את השצ"פ אבל אנחנו נאלצים להסיר אותו כדי לאפשר את מלוא זכות הדרך. בתוכנית הזו לא קבענו שצ"פ ובתוכניות אחרות שאישרנו להפקדה הצלחנו. בתוכניות בסדר גודל כזה של כ- 10 דונם הצלחנו לקבוע כמה שצ"פים בודדים.

חיים גורן : עדיף מבחינתכם זכות דרך

בת אל : כן, במקום הזה בוודאי. אנו סבורים שזה רח' משמעותי בשכונה. רח' המחבר מזרח ומערב, אלו כוונותינו התכנוניות.

דורון ספיר : לאשר את חו"ד צוות

בישיבתה מספר 0008-22'ב' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה, בהתאם לעדכונים הבאים -

5. עדכון תשריט וטבלאות האיזון וההקצאה
6. עדכון גבולות מגרש 53 ביעוד מגורים ושמירה על רוחב זכות דרך מאושר ברח' המושיע.
7. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

התוכן	מס' החלטה
507-0726463 תא/מק/4691 - רה פרצלציה 6979/1, שכונת התקווה	09/03/2022
אישור חדש להפקדה	5 - - 0008-222ב'

8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר,

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
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	127-129, 59-74	126, 55-56
7089	מוסדר	חלק		58

שטח התכנית: 29.455 דונם

מתכנן: קייזר אדריכלים

יזם: ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III (שותפות מוגבלת)

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, דיור ממשלתי, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III (שותפות מוגבלת), קבוצת

מנרב בע"מ (קיימת הערת אזהרה, בהליכי רישום) ופרטיים

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

בתחום התכנית פועלים בתי מלאכה, אחסנה, ייצור ותעשייה זעירה וכן תחנת כיבוי אש יפו. בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

1. רח' התחייה 14 - מבנה "בית התעשייה יפו" נבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, מבנה בן שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית, המבנה כולל שלושה אגפים, שני האגפים הקיצוניים בצורת "ח" ולאגף המרכזי חצר פנימית.
2. רח' התחייה 16 / דרך בן צבי 29 - מבנה המחולק לשני אגפים בני שתי קומות מעל קומת קרקע.
3. רח' התחייה 20 / דרך שלבים 3-5 - מבנה חד קומתי בעל גגות משופעים.
4. דרך בן צבי 29 - מבנה בן 3 קומות בנסיגה מקו הרחוב.
5. דרך בן צבי 25-27 - תחנת כיבוי אש.
6. דרך בן צבי 13-23 מבני מוסכים ואחסנה בני קומה אחת או קומה אחת מעל קומת קרקע.

חלקה 129 בגוש 7087 ביעוד שצ"פ, המשמשת כדרך בפועל.

חלקה 128 בגוש 7087 ביעוד דרך.

חלק מחלקה 58 בגוש 7089 בדרך בן צבי ביעוד דרך שטרם הופקעה בפועל.

חלק מחלקה 126 בגוש 7087 ביעוד דרך - רחוב התחייה.

חלק מחלקות 66 ו-56 בגוש 7087 ביעוד מגרש בית חנייה.

תיאור מצב קנייני:

כ-49% משטח התכנית בבעלות פרטית, כ-44% בבעלות עירייה (לרבות ייעודי שב"צ, שצ"פ, מגרש בית חנייה ודרכים) וכ-7% בבעלות הדיור הממשלתי (כיבוי אש).

מדיניות קיימת:

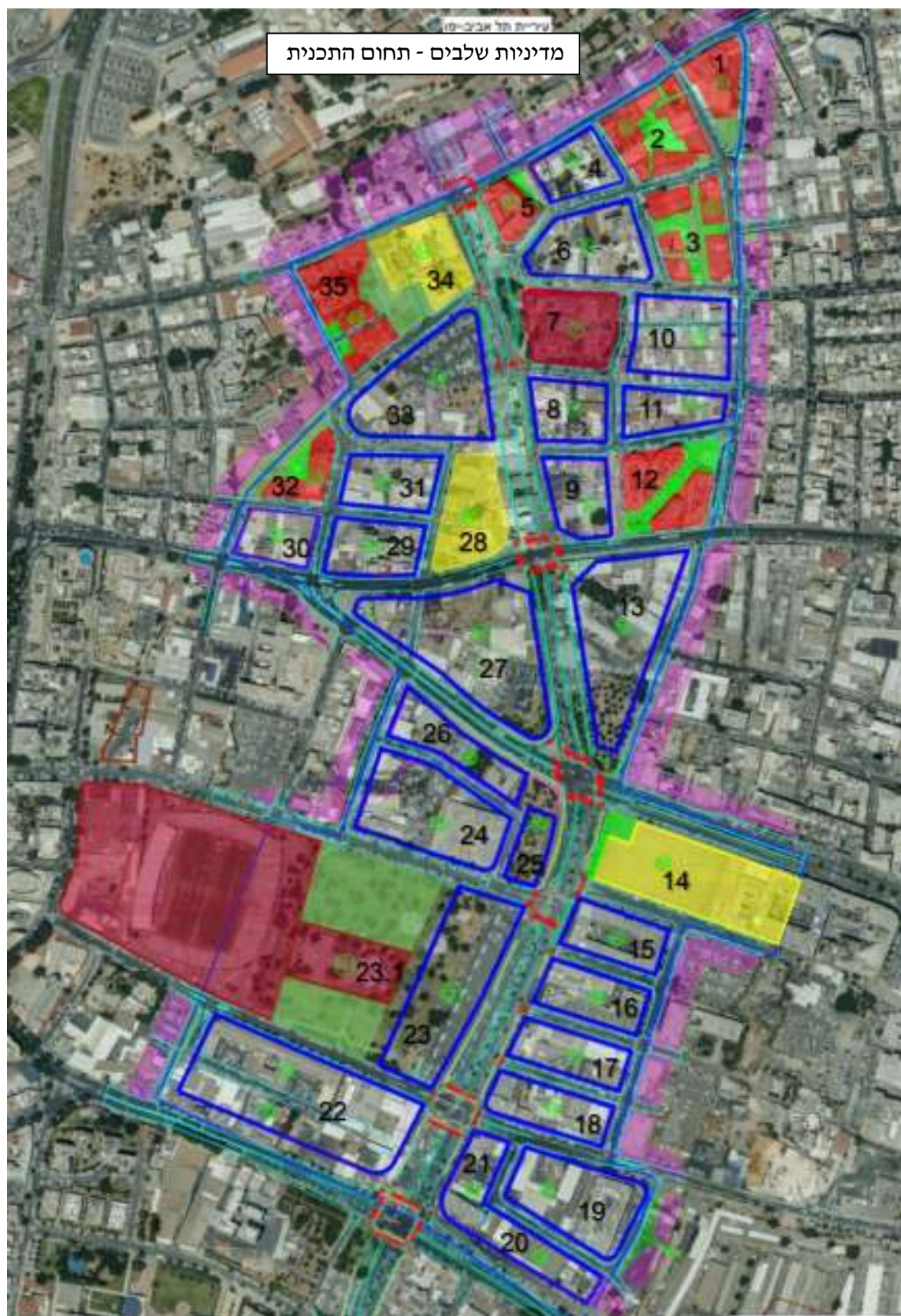
1. תכנית מתאר תא/5000.

- יעוד
- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים
- מוקד תעסוקה חדש (בחזית רח' שלבים)
- שטח פתוח עירוני חדש
- מוסד ציבורי עירוני חדש (מחוץ לתחום הקו הכחול אך בתחום רדיוס 500 מ', הדורש התייחסות)

- גובה מותר
- לאורך רחוב שלבים - מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. בגובה עד 25 קומות.
- לאורך רחוב בן צבי עד 15 קומות.
- לאורך רחוב התחייה עד 8 קומות.

- רח"ק מירבי
- רח"ק 6 במגרשים הגובלים ברח' שלבים.
- רח"ק 5 במגרשים העורפיים.
- רח"ק 12.8 במוקד התעסוקה.

2. תא/9078 - מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט וליצירת שטחי ציבור במרחב שלבים – 1.1.2019: התכנית מהווה את יחידת תכנון 22 בתחום מדיניות שלבים, התכנית תואמת את מסמך המדיניות.



מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

מספר תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
תמא/ 1		12/02/2020	8688
תמא/ 4 / 2 / א	תכנית מתאר ארצית חלקית-נתב"ג-שינוי מס' 2	19/08/1997	4559
תא/ 5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7407
תא/ ע/ 1	ע-1 מרתפים (4)	15/01/2004	5264
תא/ 1367	שינוי של תכניות מפורטות 483,397,250, 500	11/09/1975	2142
תא/ 786 / א	תיקון מס' 1 לשנת 1970 של תכנית מפורטות מס' 250	09/06/1974	2015
תא/ 610	בנית מגן דוד אדום, מכבי אש וכד'	04/08/1960	783
תא/ 500	תיקון מס' 1 לשנת 1957 של תכנית מפורטות מס' 250	08/05/1958	598
תא/ 250	קביעת יעודים יפו	02/06/1955	418
תא/ בת/ 47 / 2577	"מתחם התחיה"	26/01/1995	4278
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978

מצב תכנוני מוצע:



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

תיאור מטרות התכנון:

יצירת סביבה עירונית אינטנסיבית, מעורבת שימושים, העצמת התשתית הציבורית וחיזוק המאפיינים היצרניים הייחודיים לאזור ופיתוח מרחב ציבורי פתוח איכותי כחלק מהשלד הירוק העירוני. בהתאם קובעת התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד "אזור תעשייה", "אזור מסחר ואחסנה", "אזור תעשייה ומלאכה בקומות", "מגרש בית חנייה", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד'", "תעסוקה", "מגורים", מסחר ותעסוקה" עבור שימושי תעסוקה, מלונאות, משרדים, מסחר ומגורים, לייעודי "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור" עבור שימושים ציבוריים לרבות שירותי חירום והצלה ולייעוד של "שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות תכנית, קווי בניין, מספר וגובה קומות עבור היעודים והשימושים השונים.
3. קביעת כ-400 יח"ד ושטחן.
4. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר להולכי רגל וכלי רכב בין המגרשים הפרטיים בתחום התכנית ובין המגרשים הפרטיים למגרשים הציבוריים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות והנחיות להקמת ולשימושי המרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
7. קביעת הוראות להריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית פרט למבנים בתאי שטח 400-402.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.

פירוט יעודים/שימושים:

מגרש מס' 100:

קביעת מגרש בשטח של כ- 3.7 דונם בייעוד מגורים ד' הכולל בניין בן 25 קומות לרבות קומת קרקע הכוללת שימושי מסחר וקומת גג טכני. בחלקו המזרחי של המגרש, בפינת הרחובות שלבים והתחיה תפותח כיכר עירונית פתוחה לרווחת הציבור.

מגרשים מס' 101-103:

מגרשים בשטח כולל של כ- 5.8 דונם בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלה יוקמו בניינים בני 15 קומות לרבות קומת גג טכני ו-4-3 קומות מסד אשר תהיינה משותפות לארבעת המבנים. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, בקומות המסד שמעל קומות הקרקע יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ופנאי. בכל הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, תעסוקה וכלל השטחים הנלווים להם.

מגרש מס' 200:

קביעת מגרש בשטח של כ- 1.6 דונם בייעוד תעסוקה. במגרש יוקם בניין בן 25 קומות לרבות קומת קרקע מסחרית וקומת גג טכני.

מגרש מס' 400:

קביעת מגרש בשטח של כ- 6.7 דונם בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, במגרש קיים מבנה "בית התעשייה יפו". במגרש יותר בינוי עד 10 קומות לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

מגרשים מס' 401 ו-402:

קביעת מגרשים בשטח כולל של כ- 4 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. הבינוי במגרשים עפ"י תא/מק/צ (507-0271700).

מגרש מס' 601 ו-602:

קביעת מגרשים בשטח כולל של כ- 2.3 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח.

מגרש מס' 820 ו-821:

חלקי חלקות בשטח כולל של כ- 5.4 דונם בייעוד דרך מאושרת.

זכויות בנייה:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש		שטחי בניה	
			(מ"ר)		(מ"ר)	
			מגדל מגרש		מגדל מגרש	
מגורים ד'	מגורים	100	3,697	13,380	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
תעסוקה	תעסוקה	200	1,563	13,075	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101	2,247	3,857	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	102	1,078	4,029	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	103	2,465	7,542	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	400	6,688	8,333	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	1,975	3,950	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	2,028	4,056	מגדל מגרש	
					מגדל מגרש	מגדל מגרש

הערות לטבלה:

- (1) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- (2) לטובת כלל השימושים בתא השטח.
- (4) תתאפשר המרה של עד 5350 מ"ר משטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בלבד.
- (5) יותרו עד 26,750 מ"ר לטובת כלל השימושים בבניין.
- (6) ניתן יהיה להמיר בין שטחים עיקריים ושטחי שירות ובתנאי שסך שטחי השירות לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים.

יח"ד:

1. 401 יח"ד
2. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 72 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית מייצרת סביבה עירונית אינטנסיבית, הממשיכה רצף פעילות במרחב ומשלבת בין שימושים מגוונים המתקיימים בה. התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. התכנית מסייעת בביסוס מבואות יפו כמרכז תרבותי יצרני בהגדרת מגרש עירוני לשימושי מלאכה ושימושים ציבוריים, הכולל מבנה תעסוקה קיים ופעיל המאפשר שילובים פרוגרמטיים נרחבים וייחודים לשימושי חינוך, תרבות וקהילה, אמנות, מלאכות, טכנולוגיה עיצוב וכיו"ב. התכנית קובעת מוקד תעסוקה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים תא/9078. התכנית מגדירה שטחים פתוחים לרבות שטח ציבורי פתוח מצפון לרחוב התחיה ושטח ציבורי פתוח המקשר בין גן כרונגן ואצטדיון בלומפילד לדרך בן צבי, קובעת כיכר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי-רגל בפינת הרחובות שלבים והתחיה וזיקות הנאה למעבר ושהיית של הולכי-רגל נוספות עד לקירות המבנים לצורך שיפור הקישוריות ופעילות מלאה של קומות הקרקע. בנוסף, מייצרת התכנית דופן פעילה, קולונדות, רחבות ומעברי הולכי רגל אשר יחזקו את פעילות הציר הירוק לאורך רחוב התחיה ואת רחובות בן צבי ושלבים.

שמאות:

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לתכנית מצורפת טבלת הקצאות

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם ברכב מתבססת על שתי כניסות לרמפת ירידה לחניונים מרחוב התחיה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים ברחוב שלבים, דרך בן צבי וברחוב התחיה.
3. בסמוך לתחום התכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נת"צ לאורך שלבים, מסילת הקו האדום של הרכבת הקלה עם תחנה שדרות ירושלים (במרחק כ-200 מ' ממערב לתכנית) וקו המטרו M2 עם תחנה תת-קרקעית בצומת הרחובות שלבים וקיבוץ גלויות (מרחק כ-350 מ' מצפון לתכנית) ותחנת נס לגויים (מרחק 450 מ' מדרום לתכנית).
4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. פתרונות פינוי אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.
6. פתרונות לפינוי אשפה ופריקה וטעינה למגרש 400 יתאפשר באמצעות גישה ממרתפי מגרשים 101-103.
7. תקן חנייה מרבי: - למגורים 0.8:1 - לתעסוקה 1:350.
8. יתאפשר שימוש במתקני חנייה מכניים, לרבות מעליות לרכב.
9. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.
10. ניתן יהיה להסב שטחי שירות בתת-הקרקע לשטחים עיקריים בתת-הקרקע. גובה קומות מרתף החניה ב-2 הקומות הראשונות לא יפחת מ-4.00 מ' נטו. השימושים בקומות המרתף יוגדרו עפ"י הגדרת "מסחר 2" בהוראות תא/5000 (סיטונאי, בידור, בילוי ופנאי וכו').
11. ניהול מי גר: 15%-20% משטחי המגרשים יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") שטח זה ישמש לחלחול מי גר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול גר ונטיעת עצים.

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הוראות והנחיות תא/5000 לעניין זה. לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

טבלת השוואה - שטחים:

ייעוד	שטח במצב מאושר (מ"ר)	שטח במצב מוצע (מ"ר)
אזור מסחר ואחסנה/ החסנה	4,373	-
אזור תעשייה/אזור תעשייה ומלאכה בקומות	10,095	-
דרך מאושרת	10,152	5,425
מגרש בית חניה	1,251	-
שב"צ	2,547	4,003
שצ"פ	1,037	2,289
מגורים ד'	-	3,697
מגורים, מסחר ותעסוקה	-	5,790
תעסוקה	-	1,563
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	6,688
סה"כ	29,455	29,455

טבלת השוואה - זכויות:

שימושים	מצב קיים	מצב מוצע	קומות
תעשייה, מלאכה	18,071	זכויות בנייה	קומות
בית חנייה	7,838	זכויות בנייה	קומות
מגורים	-	זכויות בנייה	קומות
תעסוקה	-	זכויות בנייה	קומות
מבנים ומוסדות ציבור	6,877	זכויות בנייה	קומות
מסחר ואחסנה	6,341	זכויות בנייה	קומות

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית תואמת את מסמך המדיניות לציר שלבים תא/9078 אשר אושר בשנת 2019. התוכנית אינה גובלת באזורי מגורים ומקודמת בשיתוף כלל בעלי הקרקע. בהתאם לכך, במסגרת דיון ועדה לשיתוף ציבור ב-7.6.21 הוחלט לפטור את התכנית מהליך התייעצות עם הציבור.

התאמה לתא/5000

- התוכנית מצויה בתחום אזור 703 ד' אשר בתחומו נדרש מסמך מדיניות: התוכנית תואמת את מדיניות ציר שלבים, תא/9078 אשר אושרה בוועדה המקומית בינואר 2018, כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן התוכנית לא נדרשת למסמך מדיניות נוסף לפי מתחם 703 ד'.
- התוכנית נמצאת בתחום רדיוס 500 מ' מסימבול אזור לספורט, עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לאצטדיון בלומפילד הקיים, לכן אין צורך לכלול מגרש המיועד לשימושי ספורט בתחום התוכנית.
- התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש, בהתאם לסעיף 3.1.3 (ד)1, תנאי לתוספת זכויות עד לרח"ק המרבי יהיה תועלת ציבורית מעבר להקצאה הנדרשת לצרכי ציבור. בין יתר ההקצאות לצרכי ציבור, התוכנית מגדירה מגרש ביעוד תעסוקה ומוסדות ציבור הכולל מבנה קיים בשטח של כ-10,000 מ"ר. למבנה נערכו בדיקות היתכנות להקמת מוסדות ציבור ע"י אגף מבני ציבור, ובדיקות פרוגרמטיות ע"י היחידה האסטרטגית לשילוב שטחי ציבור הנדרשים לאזור. בהתאם לחו"ד האגף להכנסות מפיתוח, מסירת המבנה ורישומי ע"ש העיריה מהווה את התועלת הציבורית הנדרשת להקצאת רח"ק מרבי במוקד התעסוקה.
- התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש, בהתאם לסעיף 3.3.1 (ג) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: (א) הממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים. (ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

- (ג)שילוב צירים ירוקים, במידה ונדרשים על פי תכנית זו.
- א. תחום התוכנית באזור מעורב לתעסוקה ומגורים המעודד שילוב שימושים, לתעסוקה ומגורים. התוכנית מקודמת בהתאם למדיניות ציר שלבים תא/9078 אשר במסגרתה גובשו תמהילי השימושים המעורבים ומאפייני הבינוי. בסמוך לתוכנית אין שימושי מגורים קיימים.
- ב. התייחסות למערך התנועה והחניה במסגרת חו"ד תחבורתית המצורפת להלן.
- ג. ציר ירוק ע"פ תא/5000 קיים בתחום גו כרוניגן מצפון לתוכנית. התוכנית גובלת ברחוב שלבים ורחוב בן צבי בהם קיימת ומתוכננת תשתית רחבה להו"ר, נטיעות עצים ושבילי אופניים. התוכנית כוללת בתחומה שלד ירוק ציבורי המאפשר מעבר מאצטדיון בלומפילד ורחוב התחיה לכיוון המכללה ורחוב בן צבי והגדלת שטח גן כרוניגן.
5. התוכנית כוללת דרך עורקית רב עירונית (בן צבי) ודרך עורקית עירונית (שלבים). ע"פ סעיף 3.8.2 (ג) (ד) בדרך עורקית רב עירונית ובדרך עורקית עירונית קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. מבוקש לקבוע חזית מסחרית וקו בניין 0 לאורך הרחובות, הבינוי נבדק ותואם עם אגף התנועה ואדריכל העיר ותואם את חתך הרחוב המתוכנן בבן צבי וחתך הרחוב שבוצע בשלבים.
6. התוכנית גובלת בשבילי אופניים ברחובות התחיה, שלבים ובן צבי, בהתאם לסעיף 3.8.1(ג)- תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה. כמו כן, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.
- התוכנית מציגה את שבילי האופניים בתחומה, כמו כן התוכנית כוללת תשתית לחניית אופניים בתחומה. התקבל אישור אגף התנועה לנושאים הנ"ל בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת
7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) ניתן לקבוע שטחי בניה לשימושים נוספים בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים – התוכנית מאפשרת במוקד התעסוקה להמיר עד 25% משטחי הבניה לתעסוקה למלונאות.
8. התוכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התוכנית נדרשת לחו"ד תחבורתית, המצ"ב להלן:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

21.10.2021
855-15/2202/20

לכבוד
אלון סיגלר - פרויקט
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב יפו
דוא"ל: alon_s@mail.tel-aviv.gov.il
א.נ.,

הנדון: חו"ד תחבורתית לתוכנית התשב"צ, תא/4963

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

הוועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הוועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הוועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון יפו במתחם שממערב לציר שלבים, מצפון לדרך בן צבי ממזרח לשדרות ירושלים ומדרום לרחוב התחייה.

תחום התכנית נהנה מנגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם למכללה האקדמית ת"א יפו, אצטדיון בלומפילד, אזורי מלאכה ותעשייה זעירה מחד ומתחמי מסחר מקומיים ושכונתיים מאידך.

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

מגורים : כ- 400 יח"ד
תעסוקה : כ- 20,000 מ"ר (עיקרי)
מסחר : כ- 3,250 מ"ר (עיקרי)

כמו כן בגבולות הפרויקט נכללים שטחי ומבני ציבור לשימושים שונים בהתאם לתיאומים המקודמים מול היחידות והצוותים השונים בעירייה.

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בשדרות ירושלים) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M2 בציר שלבים) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

העירונית אשר חלקה הושלמה (שביל האופניים בציר שלבים) וחלקה מתוכננת (שביל בדרך בן צבי) תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי אזור א' כדלקמן:

- יחידות דיור לפי 0.8 מקומות חניה ליח"ד.

- תעסוקה לפי 1:240

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכננים מרחוב התחייה באמצעות 2 רמפות לשירות המתחמים:

רמפה מזרחית עבור המתחם המזרחי

רמפה מערבית עבור המתחם המערבי

הגישה למתחם תחנת כיבוי האש נותר מדרג בן צבי על פי המצב הקיים.

מערך התכנון מתבסס בשלב זה על כ- 5 מפלסי חניה במתחם המזרחי וכ- 3 מפלסי חניה במתחם המערבי בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך תנועה היקפי:

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה המקודמים במרחב ובכללם הסדרי התנועה אשר קודמו ברחוב התחיה והסדרי התנועה אשר מבוצעים ממזרח בציר שלבים לרבות נתיב לתחבורה ציבורית ושביל האופנים.

התכנון העירוני לדרך בן צבי מדרום לתוכנית יוטמע ברקע נספח התנועה. התוכנית קובעת את פינוי והריסת המבנים הממוקמים כיום על זכות הדרך של רחוב בן צבי ותאפשר את הרחבת הרחוב לחתך מלא בהתאם לתכנון העירוני של הרחוב.

כמו כן, התוכנית קובעת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים בין רחוב התחייה ודרך בן צבי, בין אצטדיון בלומפילד לכיוון המכללה האקדמית, כמו כן התוכנית מגדירה כיכר עירונית פתוחה לציבור בפינת הרחובות התחייה - שלבים.

5. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכה (ציבורית) ברוחב מינימאלי של 4.0 מטרים המלווה את רחוב התחיה וברוחב מינימאלי של 6.0 מטרים (ובנוסף כ-4 מטרים זיקת הנאה) לכיוון רחוב שלבים.

כמו כן בנוסף למערך המדרכה הנ"ל נכללים מפרצים, רצועות גינון, שבילי אופניים, זיקות מעבר, כיכרות וכד' כמוצג או כפי שיתכונן לרבות מרחבי מעבר חופשיים סביב המבנים עצמם לרבות זיקת הנאה של 6.0 מטרים בין המבנה לשימור (מבנה הציבור) לתחום המגדלים על דרך בן צבי, וזיקת מעבר חופשית ברוחב 9.0 מטרים בין המבנים המלווים את רחוב התחיה ותחנת כיבוי האש הקיימת.

המדרכה המלווה את דרך בן צבי תקבע ע"פ התכנון העירוני המקודם לרחוב ע"י העירייה ובכל מקרה מוצע חתך חדש אשר יכלול שביל אופנים, מדרכה רצועות גינון וכד'.

מערך התכנון כולל בנוסף ציר ירוק ברוחב של כ 10 מטרים המקשר בין דרך בן צבי ובין רחוב שלבים ובנוסף רצועות זיקת הנאה ברוחב של 4.0 מטרים המלווה את השצ"פ.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

6. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל הקיים על ציר שלבים, השביל על דרך בן צבי ובמרחב המעט צפוני יותר השביל בשארית ישראל. ממערב השביל המוצע על שדרי ירושלים.

הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים.

7. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו אדום) – על שדרות ירושלים – תחנת בן צבי במרחק של כ 230 מטרים.

תחנת רכבת מטרו (קו M2) – כל רחוב שלבים – תחנת שלבים במרחק של כ 400 מטרים.

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם בסמיכות מרבית לרבות תחנות קיימות על שדרות בן צבי, רחוב שלבים ושד' ירושלים.

8. סיכום:

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



חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.2.2022 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה

9. התוכנית הינה תוכנית בעלת השפעה סביבתית, בהתאם לסעיף 4.4.2 הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תוכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות העירונית לאיכות הסביבה באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שידרש על ידי הרשות העירונית לאיכות הסביבה, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי מחייב המעגן את ההמלצות, כולן או מקצתן, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

התוכנית כוללת נספח סביבתי בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
מצ"ב חו"ד סביבתי בהתאם להנחיות תא/5000:

מצ"ב חו"ד לדרפס בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית:

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית חב' ESD ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: בוצע סקר היסטורי אשר בדק את שימושי הקרקע בעבר ובהווה על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום קרקע וגדי קרקע בשטח התכנית ולקבוע תכנית דיגום קרקע הסקר ההיסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 21.6.2021 לשלב התב"ע.
2. אסבסט: בוצע סקר אסבסט במבנים הקיימים בתחום התכנית ונמצא אסבסט. הסקר אושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה ב- 3.2.2022.
3. פירוק האסבסט יבוצע לפני תחילת עבודות ההריסה. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, פעילות תחנת כיבוי אש, פעילות אצטדיון בלומפילד וההשפעה על המבנים המתוכננים.
4. הועברו הערות והתייחסות להמשך טיפול. קרינה: נערך סקר למקורות קרינה בסביבת התכנית לשלב תכנית העיצוב יוצגו מיקומי חדרי השאבים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת וסימולצית שטף מגנטי בשלב היתרי הבנייה.
5. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרואקלים: רוחות והצללות שנבדקו ע"י רון, משרד אדריכל העיר.

נדרש לסיים את התיאומים בנושא אקוסטיקה וקרינה.

בברכה,



מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי
חטיבת תפעול
רשות לאיכות סביבה וקיימות
03-7242856

אקוסטיקה: בחינת הפעילות באצטדיון בלומפילד מצביעה על חריגה גבוהה מהתקנות בעיקר לשעות הלילה (מאירועים ומופעים גם לשעות היום). הוצעו פתרונות במסגרת תכנון המבנים שאינם נותנים את המענה הנדרש, לכן צפוי מטרד רעש חמור למגורים. עיקר הפתרונות הינם במסגרת האצטדיון, ע"י העירייה. לעת הכנת תכנית העיצוב תערך מדידת רעש בפועל מאירועים ומופעים שיתקיימו באצטדיון על מנת להציע פתרונות לעת המימוש בקולט (המבנים המתוכננים) ו/או המקור (האצטדיון).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

10. חו"ד היחידה האסטרטגית:

התכנית מציעה 400 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) בשטח כולל של 40,900 מ"ר. בנוסף, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ- 30,230 מ"ר. בשטח התכנית שטחי ציבור קיימים: מגרש בשטח של 2.5 דונם המשמש בחלקו עבור תחנת כיבוי אש יפו, שצ"פ במערב התכנית המחובר בין רחוב התחיה לבן צבי, וכן מבנה תעשייה ומלאכה ייחודי שהתכנית מציעה לשמרו ולהעבירו לידי העירייה.

שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה שנערכה לצורכי הציבור בתכנית:

- מבני ציבור: כ-4.7 דונם (4.2 דונם עבור רכיב המגורים - 400 יח"ד בהם יתגוררו כ- 1,100 תושבים לפי בהנחה לגודל משק בית של 2.8 בדומה למרכז יפו, ו-0.5 דונם עבור רכיב התעסוקה).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ-3.2 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש מינימלי – בשל הסמיכות לגן כרונינגן).

שילוב ההמלצות לשטחי ציבור בתכנית:

מבני ציבור:

התכנית מציעה סה"כ 10.7 דונם שטחים למבני ציבור (תוספת של 8.2 לקיים – 5 דונם הסבת יעוד דרך לשטח ציבורי ו-3.2 דונם הקצאה מהמגרש הסחיר):

6.7 דונם ביעוד ציבורי ותעסוקה: עליו מבנה תעשייה ומלאכה קיים שעובר לידי העירייה. מבנה זה יכול להמשיך ולתפקד עבור שימושי מלאכה, תעשייה נקיה ושימושים ציבוריים שונים (נערכה בחינת ייתכנות לשילוב כיתות גני ילדים ובי"ס בשטח המבנה במידת הצורך).

4 דונם ביעוד למבני ציבור: חלקו עבור המשך פעילות תחנת כיבוי האש וחלקו עבור שימושים ציבוריים עתידיים.

שטחים ציבוריים פתוחים:

- התכנית משמרת 1 דונם שצ"פ קיים, ומוסיפה כ-2.5 דונם זיקת הנאה עבור כיכר עירונית ושטח פתוח בסמוך למבנה הציבור (מבנה המלאכה).

- בשל מגבלות התכנית והצורך בשמירת מבנה המלאכה והמשך פעילות תחנת כיבוי האש, קיים קושי בהקצאה של מלוא השטח הציבורי הפתוח הנדרש. הקרבה לגן כרונינגן מפצה על החוסר בהקצאה.

תמהיל דירות:

- התכנית ממוקמת באזור מלאכה ותעשייה המשנה את פניו לאזור מגורים משולב בתעסוקה ומסחר.
- אזורי המגורים בשכונות מרכז וצפון יפו מאופיין באחוז גבוה של דירות קטנות ובינוניות 63% מהדירות הן בשטח של עד 70 מ"ר (31% הן בשטח של 51-70 מ"ר וכ-32% הן בשטח של עד 50 מ"ר).
- ההמלצה היא כי התכנית תכלול תמהיל מגוון של שטחי דירות בשטח ממוצע של כ-85-80 מ"ר, 20% מהדירות קטנות – עד 60 מ"ר.



הילה לובנוב
רכזת תכנון בכירה
מינהל הנדסה

זמן ביצוע:
ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי תוכנית			
מספר התכנית 507-0931071	שם התכנית תא/מק/4963 - התשב"צ	מגיש התכנית הועדה המקומית, ריאליטי קרן חשקעות בנדל"ן 3 שותפות מוגבלת	עורך התכנית דני קייזר
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יריגילח"י (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת 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 ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

עמ' 68

בנספח העיצוב העירוני (מגרש על רחוב התחיה) ובאזור המסומן למרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתית לפי טעף 4.2.5 5. תוספת מעל הצלבה המרכזית בנספח העיצוב העירוני נקבעת עבור שימוש מסחר, משרדים ושטחי ציבור בנויים. 6. תוספת 1 רחיק במגרש על ציר שלבים הוא לשימושים שאינם למגורים, סך הרחיק אינו עולה על 4.	5. תוספת מעל לגובה המרכזי המסומן בנספח העיצוב העירוני חתום עבור שימושים שאינם למגורים, כלבד. 6. לאורך ציר שלבים אליפלט (72-77) תוספת עד 1 רחיק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 6.0 רחיק.		
1. סך כל השטחים שאינם למגורים, בכלל המגרשים לאורך ציר שלבים, לא יחווה יותר מ- 25% מסך השטחים הכלול שבכל המגרשים לאורך ציר שלבים. 2. סך הרחיק במגרש על ציר שלבים (שאינו מוקד תעסוקה) אינו עולה על 4. 3. תואם - מדובר באזור ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתית ולכן התוכנית תאפשר בניה של עד 25 קומות - עליית מדרגה אחת מ- 15. 4. תואם - מסמך המדיניות לציר שלבים הולך בהתאם לטעף 5.3.5 בחדרנות תא/מסלול. 5. מסמך המדיניות לציר שלבים מתייחס לחלקים משמעותיים מסוג המתייחס לכלל העיבודים המאורגנים בתחום שעיבוד.	1. במגרשים הנבונים ברחוב שלבים - יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בחיפוף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במקדי התעסוקה. 2. הרחיק לאורך חזית הרחוב דרט במקדי התעסוקה יחזק עד 6. 3. גובה חומה לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתית. 4. יחולו הוראות עיצוב רחובות במסגרת בהוראות תחביתית במקד 5, סעיף 5.3.5. 5. מסמך המדיניות המתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים מסוג, ולחביתיים הבאים: 1. התחייבות לשכונות משני צידי הציר הרחוב תוקשרו ביניהן. 2. הנחיות למסדרות ציבור עירוניים חדשים. 3. תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שנובחים באזור המסומן במרקם ובו בניה גבוהה מסביבתית. 4. אופי החזית המסחרית לאורך שלבים. 5. הנחיות לתת הרחוב כך שלא יעלה על שלוש קומות נטייה לכל כיוון ולאורך יתוכננו מעברים רציפים לרוחב רגל בין השכונות מסדרת ומשרד. 6. אופן שילוב שכיב אוטובוסים ושטחים מגורים לאורך הציר.	1. 703-ר-72 ציר שלבים/רחוב אליפלט	
703-ר-63 רחוב בן צבי	יחולו הוראות עיצוב רחובות במסגרת בהוראות תחביתית במקד 5, סעיף 5.3.5.		

1. אזור לספורט המסומן בתשריט אזורי חיעוד איתו בתחום התכנון. 2. כלל מתחם תכנון 703 אי סגור בתחום מדיניות עיר שלבים ואשר על כן לא נדרש לחבון משטח מדיניות נוסף למתחם 703 א.	1. באזור לספורט ניתן לתנע עד ל רחיק 4. 2. מסמך תכנוניות יתוחדר לחיבתים חבאים התאמת על הסכמת מבחנות מטריד רש והפקוד; עיצוב והתאמה לסביבה; שימוש ציבוריים נוספים תוך הדרגת שימוש ספורט; שילוב שימושים מסחריים; בחיקף שלא יפגע באופי המתחם. (פלט בעבודת מסמך מדיניות בטבלה 5.4)	703 - אצטדיון בלומפילד קיים + בעבודת מסמך מדיניות	
+ וכיות תכנון בסגור מוקד התעסקות לא יעיל על 12.8 רחיק מתחם לוראות סעיף 3.3.2 (ב) (2). ובתחום לתנאים בסעיף 3.1.3 (ד) (1) תוכנית קובעת תועלת צבורית של שטחי ציבור בנויים, וזאת משגר להקצאה לצרכי ציבור תגורש בסעיף 4.1.	וכיות תכנון לספורט התעסקות יחיד בחומה לחוראות סעיף 3.3.2, אזור התעסקות מסודר (לסעיף 3.3.2 (2) (ב) קובע רחיק 12.8 למגרש בן יותר מ- 1.5 דונם שטח לציר מתנע, ובתחום לתנאים הסומים בסעיף 3.1.3 (ד) בחוראות תכנית.	מוקד תעסקות חדש	
+ סעיף 5.3.2. סטחים התגורש עירונות (בספורט לעיל). סעיף 3.3.5 מוקד התעסקות חדש - תוכנית כוללת מוקד תעסקות חדש. קיימות חוראות מיוחדות בטבלה 5.4 אזור תכנון 703 למתחם תכנון זה בין היתר לכיות תכנון (ראה פירוט לעיל) קביעת שימושים לפי סעיף 3.3.5 (א) ובתחום לסעיף 3.3.1 (ב). סעיף 5.3.5 חוראות לעיצוב רחובות (תכנית כוללת את ר" 72 ואת ר' 183)	1. סעיף 5.3.2. סטחים התגורש עירונות (בספורט לעיל). 2. סעיף 3.3.5 מוקד התעסקות חדש - תוכנית כוללת מוקד תעסקות חדש. קיימות חוראות מיוחדות בטבלה 5.4 אזור תכנון 703 למתחם תכנון זה בין היתר לכיות תכנון (ראה פירוט לעיל) קביעת שימושים לפי סעיף 3.3.5 (א) ובתחום לסעיף 3.3.1 (ב). 3. סעיף 5.3.5 חוראות לעיצוב רחובות (תכנית כוללת את ר" 72 ואת ר' 183)	1. סימון המתחמים לפי אחי מסמכים תוכנית תשריט יעודי קרקע; אזור מערב לתעסקות ולמגורים, מוקד תעסקות חדש נספח עיצוב עירונות; עד 8 קומות, עד 15 קומות, מקום ובו ניתן קומות הריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון; ר" 72 שלבים, 703 - אזור משגר, 703 - אצטדיון בלומפילד	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני מתחם התגורש עירונות אזור תעסקות חוראות לעיצוב רחובות
+ אזור מערב לתעסקות ומגורים (סעיף 3.4.1). שטח מתחם עירונות (סעיף 3.6.10). עיר ירוק עירונות (3.6.13) סימבול מוקד תעסקות חדש (מתחם מתחם תכנון בטבלה 5.4 וסעיף 3.3.5).	1. אזור מערב לתעסקות ומגורים (סעיף 3.4.1). 2. שטח מתחם עירונות (סעיף 3.6.10). 3. עיר ירוק עירונות (3.6.13) 4. סימבול מוקד תעסקות חדש (מתחם מתחם תכנון בטבלה 5.4 וסעיף 3.3.5).	1. לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסקות ומגורים, מוקד תעסקות חדש, שטח מתחם עירונות, מוסד ציבורי עירונות חדש	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.
+ אזור מערב לתעסקות ומגורים - מקבצי שימושים ראשיים; מגורים, מגורים, מסחר 1 לתעסקות 1. מוקד תעסקות חדש - מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסקות 1, משרדים.	1. אזור מערב לתעסקות ומגורים - מקבצי שימושים ראשיים; מגורים, מגורים, מסחר 1 לתעסקות 1. 2. מוקד תעסקות חדש - מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסקות 1, משרדים.	1. לפי תשריט אזורי תועד: 1. סעיף 3.4.1, אזור מערב לתעסקות ומגורים; 2. סעיף 3.3.5, מוקד תעסקות חדש סעיף 3.6.10. 3. שטח מתחם עירונות	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגורש השימושים המותרים בחומה למקבצי השימושים באזור היעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 3.6)

קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-נ) (מרכז סקבני השימושים) סעיף 1.6	לפי תשריט אזורי היעוד: 1. סעיף 3.4.1 אזור מערב לתעסוקה ומגורים; 2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש; 3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח עירוני	1. אזור מערב לתעסוקה ומגורים - שימושים נוספים - מסחר 2. בקומות הקרקע ויתרו אך ורק השימושים המותרים ביועד תוית מסחרית (בסעיף 3.4.3 לחזק הקובע שימשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1) - בקומות הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני (בן צבי ושלבים), ויתרו אך ורק השימושים המותרים בציר מערב (3.4.2) מותר בין היתר מסחר 1 ותעסוקה 1 לפי שקובעת התוכנית בקומות הקרקע בכלל המבנים). שימושים כלליים - סי 3.1.1 (נ) - ניתן לקבוע שימוש מערב עם שימוש אחר - קביעת ייעוד קרקע מסקבני שימושים למסחר ציבור. 2. מוקד תעסוקה חדש - שימושים נוספים, מסחר 2 (תכנית קובעת מסחר בקומות הקרקע של מוקד התעסוקה) וכן תעסוקה 2 ובלבד שימושים נוספים אלה יותרו מותרת למפלס הכניסה הקבועה, או מעל למפלס זה בכיוון לבדיקה תכנית מוקדמת. שימושים כלליים ניתן להגדיר בכל אזור ייעוד כשימוש מערב או בלעדי - מלואות (סי 3.1.1 (נ)) 3. שטח פתוח עירוני - שימושים כלליים (סעיף 3.4.1 (א) (2) לתשתיות לשימוש השני כחלק הקרקע. שימושים זמניים בכל שאינם מוגנים בתפקוד המרחב העירוני ובלבד שיעשו ללא קירור או בקירור זמני. בסעיף 3.6.1 (א) (3).	+
קביעת שיטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: 1. סעיף 3.4.1 אזור מערב לתעסוקה ומגורים. 2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש; 3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח עירוני	1. תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים וכתואו שקומות הקרקע כולל תואו לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך רחיק לא יעלה על 5.0. 2. לאורך ציר שלבים אלופלט (72) תותר תוספת עד 1 רחיק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה.	+
1. נקבעו זכויות בנייה למי רחיק 5 במגרשים העורפיים. 2. נקבעו זכויות בנייה למי רחיק 6 במגרש בתכנית העובל ברחי שלבים. 3. נקבעו זכויות בנייה למי רחיק 12.8 למוקד תעסוקה ולפי 3.1.3 (ד).			

		3. סך הרייז לא יעלה על 6.0 רחיק. וטיות חבניה למוקדי התעסוקה יהיו ברחיק 12.8 בתנאים לנוראות סעיף 3.3.2, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לאזור מתעין, ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.3.1.3 בהוראות התוכנית. 4. תוכניות הבניה בשטח מתוח עירוני יהיו עד 0.5% מסך כל השטח הפתוח ועירוני בתחום התוכנית (סי 3.4.10). 5. תרחיש יחיד ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום חסרי, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2).	4. תנאים - התכנית לא קובעת שטחי בניה בתחום שטח פתוח עירוני. 5. מאחר ומדובר באזור התחדשות עירונית חושב סך חוביות התוכנית לפי תאמור לעיל תוך מיווד ככלל חסרישום ובהתחשב בהוראות המיוחדות.
קביעת שטחי בניה העולים על הרייז המירבי - 3.1.6 מירב 8 התרחשויות למיזם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבית המירבי הקבוע באזור הייעוד.	סעיף כללי לא יחוי באנשים	3.1.4 (ב) - חכונות לתחדשות עירונית במסך לסעיף 5.3.2. 3.1.4 (א) - בתכנית המיועדת שטחים למגורים או מלואות ניתן לקבוע רחיק העלה על הרייז המירבי עבור שטח מרמסות.	ליך
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	כלל שטח העיר		התכנית קובעת שטחי בניה בתחיק במגרישים המיועדים לפי תכנית ע.
קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתית ועליה מועל מספר הקומות הקבוע במסמך תיעוד (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2).	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיבוד העירוני שטח התוכנית כולל שלוש אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת - עד 15 קומות ג. תכלת עם ראסטר טריקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתית. בנסמך אזורי תכנון מסומן מתחם 703 די עם ראסטר מתחם להתחדשות עירונית.	א. בשטח התכנית מסומן בנספח עיבוד עירוני באפור (עד 8 קומות) לעלות מ - 8 - 15 לפי חוקיות המיוחדות במסמך 5.4 למתחם 703 די שיקבע שבמתחם התחדשות עירונית לפי סי 3.3.2 (ג) רק באזורים עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות קומות יותר ויהיה לעלות דרגת אחת בגובה - 15 קומות ב. בשטח התכנית מסומן בנספח עיבוד עירוני בתכלת (עד 15) - לא ניתן יהיה לעלות ל - 25 נוכח חחוראות המיוחדות שמגבילה את העלייה רק לאזורים שהם עד 8 קומות - 15 קומות ג. בשטח התכנית מסומן בנספח עיבוד עירוני בתכלת (עד 15 קומות) עם ראסטר של טריקס (וב בניה נקודתית חריגה לסביבתית) (מגרש שממלא שעל ציד שלבים) - ניתן יהיה לעלות דרגת גובה אחת מכוח חרואה 4.2.5	+

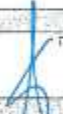
			למ"מ/5000 - כלומר מ - 15 ל- עד 25 שנות. שעיף 4.2.2 (א) (3) - התקיימה בדיקת התכונות מוקדמת בנוגע למטרות גישור על המרשי נבדקים - רחוב רחב ורצועות שצ"פ. שעיף 4.2.2 (ב) - התוכנית כוללת בינוי העולה על 20 קומות - ולכן כוללת נשפת בינוי עירוני, נשפת תחבורה, נשפת תשתיות ונשפת מקלמי.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) שעיף 4.2.2 (ג) - גובה הבנייה - שעיף 4.2.2 (ג) (3) הקומות העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תחיה קומות גג חלקיות
	הקצאת לזרבי עיבוד - שעיף 4.1.1. הודעה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה או חסרת שטחי בנייה מיוחדת שאינם למעורבים ליישוד למעורבים, רק אם נקבעו כל הוראות בדבר הקצאת שטחי מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשרים אזורי יעד: אזור מטרך לחקלאות ומגורים	מוחות החקלאות לזרבי עיבוד והוספת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכונות מוקדמת... במסגרת 4.1.1 (ב) (ח)
	הוראות למבני ציבור - שעיף 3.5. חזרהאות יוחלו על מגרש המסומן בתשרים כיאזור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מיתות' לוגיסטי, רק על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כיצוד חדש ובין אם כיצוד על פי תכנית קודמות	סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש ברדיוס 500 מ' מן התכנית (בתשרים אזורי יעד)	מוסד ציבורי עירוני חדש (שעיף 3.5.3) - התוכנית נותנת מענה לסימבול וכוללת שני מגרשים למבני ציבור בשטח כולל של כ- 4 דונם שחונם ביעוד ציבורי למי מקבץ השימושים למסדרות ציבור.

1. רחובות עירוניים בן צבי ושלימים - (סעיף 3.6.14) מזכירות ברוחב 8- 10 מ' וכן בדיקה תכנונית של המסמך תשתיות מאת לשכת אומנים (ס' 3.6.14). 2. ציר ירוק עירוני ברחוב תחיה (ס' 3.6.13) - בדיקה תכנונית בנה לחברות הנדסה לג מרחק של 20 מ' ומתוכנן רחוב של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. בנוסף לפי ס' 3.6.13) - חומות צמודות ונטישות לאור הצדק הירוק ועצים נוחים על רחוב שמתני (ס' 3.6.14) - התחיה. 3. מוסף: 1. קיומן כיכר עירונית במסגרת צבי שדרות ירושלים. 2. סימבול אזור לסמורט - אויסרדון בלוסמילר קיים. 3. מוקד תעסוקה חדש - התכנית כוללת מוקד תעסוקה. 4. סימבול מוסד ציבורי חדש - ראת התייחסות לעז.	בתשריט אזורי יעוד קיימים בשטח התוכנית: 1. רחוב עירוני - בן צבי רחוב עירוני - שלימים 2. ציר ירוק עירוני בתשריט אזורי יעוד קיימים ברחובות התוכנית: 1. סימבול כיכר עירונית (ברדיוס 500 מ' מחומות) 2. סימבול אזור לסמורט 3. סימבול מוקד תעסוקה חדש 4. סימבול מוסד ציבורי חדש	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.19 התוראות נוגעות למסגרת אזוריים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' שטח מתוח מסרופוליטי, ים, טארק הרוף, שמורת טבע, מית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטריופוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נסר בעל דרך פרברית מתחרת קירוי בעל דרך פרברית מתחרת, בית עלמין, אזור לסמורט	4.
--	--	---	-----------

קיימת חריג תחבורות	1. סעיף 3.8.2 (ג) - דרך עורקות רב עירונית (דרך בן צבי) - 3.8.2 (ג) (2) - קו חבניץ 0 משקולים אורבניים ובזמן קביעת חזית מסחרית מעולה. 2. סעיף 3.8.2 (ד) - דרך עורקות עירונית (ציר שלבים) - סעיף 3.8.2 (ד) (2) - סעיף 3.8.2 (ד) (3) - חתימת כמנצב המאשר קבעת קו בניין ילי וכן ראה שיקולים אורבניים לקביעת חזית מסחרית. 3. חתוכות כוללת שכליל אומנים ב - 3 רחובות ומכלול חוראות בוגע אליהם (סי 3.8.1). חתימת בדוקה תכונות מוקדמת בוגע לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם (3.8.1). 4. דרך מקומית - סי 3.8.2 (ה) - חתימת. 5. חתוכות מוסיפה למעלה מ- 100 יחיד, קיימות חריג תחבורות בתחום לסעיף 3.8.1 ח	נסמך תחבורת: 1. דרך עורקות רב עירונית הכוללת שביל אופניים (בן צבי) 2. דרך עורקות עירונית הכוללת שביל אופניים (שלבים) 3. שבילי אופניים (בן צבי, שלבים והתחיה)	הוראות למרכיבי תחבורת - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הדרכות סלסילות (3.8.4) קווי מתעין מרכיבי תחבורת משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תכן חנייה (3.8.7) תוכני תחבורת ציבורית (3.8.8)
ליך	ליך	מקדם בנוי לשימור: על פי נסמך הועברו הערות סבבה או אתר לשימור הכוללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לכבודם הוראות לשימור בתכנית המועצה, או בתכנית סאטורט אתר עתיקות: על פי נסמך העתיקות	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למקדם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
קיימת חריג סביבות	התכנית היא בעלת תשפעה סביבתית - (4.4.1) (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט). סעיף 4.4.2 - חריג סביבות ונסמך סביבות סעיף 4.4.3 - בניה ירוקה 4.4.5 (א), (ב), (ג) - תנאים לחפיקת תוכנית.	בכל שטח תחומית	אבות סביבה - סעיף 4.4 הדרכת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) דעות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) דוחות מרחבית (4.4.4) תנאים לחפיקת (4.4.5) הסמכות לסיקוט מתודות סעיף 4.4
ליך	ליך	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נסמך הועברו הערות אתר טבע עירוני או מוקמו: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 4.6.4 4.6.5	בכל שטח תחומית 4.6.2	תשתיות - סעיף 4.6 פיק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החניות כלליות לחנות תכניות (4.6.2)

			ברכות ואגרות ורדיוסי מגן (4.8.3) ניסוח (4.8.4) ביוב (4.8.5) חשמל (4.8.6)
--	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוקן בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	התכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה פוסקת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (1א4), (6), (5), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (1א4) - קביעה או שינוי גובה תקומה, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - תגרה מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברוחב עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (1א)(3)	איתור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (1א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הסמוך בתכנית
+	סעיף קטן (1א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (1א)(18)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצר... ולעניין חפצות קרקע הנדרשות לגורכי ציבור... בתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתור) כמסומן בסעיף 8 בסדס זח.			
מזהים חשדתי			
שם השם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	552035		27.2.2022
חתימת המשפטי/לשונה			
שם השם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
היילאל אברהם ארון, שיד	2438976-9		24.2.2022

1000

העתיקים
גבי אילנה סולבס - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

71641/2021

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :
1. מבוקש שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.
 2. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
 3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 5. תיקון הגבולות המשותפים בין מגרשים 400 ו 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור או איחודם למגרש אחד, ללא שינוי השטח הכולל של מגרשים אלו, בהתאם להנחיות אגף הנכסים ומהנדס העיר.
 6. השלמת הוראות התוכנית והסקר האנרגטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
 7. השלמת התנ"ג, אישורו ע"י מפ"י ועדכון מסמכי התוכנית ככל הנדרש בהתאם לתנ"ג המאושר.
 8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית התשב"צ במבואות יפו. בועדה של תוכנית המתאר דיברנו על החיזוק של המלאכות במבואות יפו. כמו כן, אישרנו 77-78 מתוך כוונה לחזק את האזור כאזור מוטה פעילות יצרנית. התוכנית הזו היא סנונית סטטוטוריות ראשונה למימוש הכוונה. בלב התוכנית יש מבנה שיהיה יצרני ומשמעותי במבואות יפו, באמצעות התוכנית נאפשר את המשך הקיום של המבנה והפעילות שמתקיימת בו ונרצה לראות בדרכים כאלה ואחרות את אותה מגמה בהרבה תוכניות.

דני קייזר : מציג את התוכנית.

אסף הראל : יש דברים לא ברורים בגלל השימור. בחצרות יש מן כתמים ירוקים לכאורה דובר על השארת השימוש של מסחר תעסוקה. לא ברור מה רואים.

דני קייזר : אני קורה לזה חצרות מטופחות.

אסף הראל : לא ברור. תהיה שם תעסוקה ויהיו שם משאיות ופריקה וטעינה.

אבישי ריאליטי : כבר היום אנחנו מצמצמים חניות ומבצעים משטחי פיתוח פינות ישיבה פרגולות, כמות המשאיות שנכנסות פוחתת והמלאכות משתנות ולהרבה אזורי סטרטאפ ואומנות ויש השתנות החניות הם לא חייבות להיות כאן ועם הזמן הם הצטמצמו. זה חלק מהמגרש העתידי, זו הצעת פתוח במקרה ולא ידרשו חניות. לא תהיה חניה כמו שהיא קיימת היום.

דני קייזר : יש מקום לפריקה בחזית לרחוב התחיה, יש שם מעליות, המקום משמש לכניסת רכב.

אסף הראל : איך מגיעים לשתי החניות, משתי חניות פעילות שמשרתות היום בפרויקט הנוכחי אין דרך שמובילה אליהם ולכן לא תהיה חניה.

ערן מאירסון : לא תהיה חניה כפי שהיא היום אולי אזור של פריקה וטעינה. אפשר להגיע לפרויקט דרך אותה הדרך שיש לה גישה לחצר. הרמפה היא בחלק הדרומי מתחת לבניין הסחיר ולכן אפשר לייצר גישה. המגרש הזה יכול לשמש כשטח חום ונעשתה בדיקת התכנות לשמש לבי"ס מקצועי שיכול לתפקד ביחד עם אותם שמושים הקיימים פה.

אסף הראל : שם אפשר להגיע ל15 קומות.

דני קייזר : 10 קומות. בקשנו 15 להשוות גובה עם מגדלונג המגורים וכיוון שהקרעקע הזו עוברת לבעלות העיריה. אפשר להוסיף 10 אלף מ"ר תעסוקה ו 18 אלף שטח ציבורי. במהלך עם השנים יצטרכו להבין איך זה קורה בתוך הבנין הקיים. על פני הקרקע יש זיקת הנאה וגם מתחת לפני קרקע דרך הרמפה ונתיב התנועה קיימת זיקת הנאה בין המרתפים ככל שתדרש גישה, כך שהתב"ע מאפשרת את האפשרות התפעולית.

אודי כרמלי : זה צריך לקבל ביטוי במסמכי התוכנית. אנשים מסתמכים על מסמכי התוכנית. זהו שטח עבודה וגם בתעשיית הייטק משאית תצטרך להיכנס לשם אפשר לעשות בצורה מסודרת אבל שלא תהיה אשליה שיש כאן גינה לרווחת העובדים.

אורלי אראל : אני מציעה שהמגרש יסומן כחום ויהיה כתוב שהחצר תשמש לפריקה וטעינה ולפתוח והועדה המקומית תחליט, נכניס את זה כחלק מהחלטות הועדה.

אסף הראל : אני רוצה שזה יוגדר כדרך. פה יש 2 מגדלים מגדל המגורים על בלומפילד והמגדל השני על ציר שלבים. אני רוצה הבהרה

התוכן	מס' החלטה
	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה
	-

ערן מאירסון: יש אפשרות להצרכה. המרחק של מגדל המגורים הוא במרחק של 120 מ' מבלומפילד. אסף הראל: הבעיה לא בלומפילד בוא נגיד שבמתחם העיריה אתה רוצה לעשות שימוש כמו "תדר", הצמדת בנין מגורים זה הכנסת בעיות. למה לא להרחיק מהבנין החום ולהחיות אותו גם בלילה. אודי כרמלי: האם התוכנית תדע לאפשר הצרכה בין המגורים לתעסוקה בהנחה שהמבנה הציבורי העירוני מבנה המלאכות ידע לאכלס מלאכות תעשיות שחלקן יכולות לגרום רעש וחלקם יהיו שימוש לילה כמו "תדר"? האם יותר חכם שמגורים ישבו בפינה של שלבים על בן צבי? דני קייזר: עסקים בעיר ורעשים למיניהם שצריכים רישוי עסק והמקום בניהולה של עיריית ת"א יצטרכו להיות כאלו שאינם מטרדים. בין שהמגורים נמצאים על רחוב התחיה או ברחוב בן צבי. ההיגיון התכנוני שהמגורים צריכים להיות בזיקה הנאה לגן כרוניגן במרחק מהמטרד היותר משמעותי של צומת שלבים ודרך בן צבי לאורך ציר התחיה שמוגדר כציר פעילות. המיקום של מגדל המגורים בגישה ראשונית הוא נכון. יתרה מזו המגדל של המסחר והתעסוקה הוא נכון על צומת בן צבי אבל בתוכנית שומרים על האפשרות של הצרכה. לדעתי מיקום מגדל המגורים מרוחק מדרך שלבים ובן צבי והכי פחות מפריע וככל שבנין התעסוקה שהולך לתעסוקות שהן פחות מטרדיות.

ערן מאירסון: אחרי אישור התוכנית לא נוכל להצריח בין המגרשים. מיקום מבני המגורים והתעסוקה חייב להיקבע עכשיו. חשבנו שהחלופה הזו יותר נכונה. אנחנו יכולים להחליט על ההצרכה וצריך להחליט כאן.

אודי כרמלי: אנחנו עכשיו עובדים על מדיניות עסקי לילה. צריך לשנות מחשבה. כל חוק התכנון והבניה וצורת העבודה היתה שמי שמרעיש הוא הבעיה. צריך לשנות את המחשבה ולדבר על כך שלא הקיים אחראי אלא החדש הוא אחראי. צריך לעשות שינוי מחשבתי שמי שנכנס חדש למתחם הזה הוא צריך להתאים את עצמו, זו אמירה מהפכנית ומורכבת. אבל אם רוצים שהאמירה הזו תעבוד אנחנו נצטרך להכניס במדיניות הועדה וגם בהוראות התוכנית הנחיות ברורות מי גובר. אם רוצים לייצר מציאות חדשה החדש משלם, זה צריך להיות מהיום הראשון כבר בתב"ע בהיתר. כל מי שקונה שם דירה יודע למה הוא נכנס. צריך להירשם בכל מקום, בתקנון בית משותף חד משמעית והבנין צריך להתאים את עצמו. הפרדת מערכות, חלונות כפולים אבל היום האוטומט אתה בעל מועדון אתה אחראי. בחוק היום יש תקני רעש וכדי אבל לא יתכן שאם מייצרים תוכניות כאלה, כל תעסוקה 2, 3 מתבסס על הכיוון הזה. ברגע שנגבש את זה נביא את זה לוועדה. צריך לייצר סינרגיה בין מדיניות מגורים למדיניות עסקים. אסף הראל: משמח לשמוע את השינוי בפרקטיקה היכולת שלך לשלוט היא מסוימת. דורון ספיר: מה שזה אומר שאם אתה גר ליד מועדון המחיר של הדירה ירד כי היא דירה פחות טובה אבל היזם והקונה מודע.

אסף הראל: כיבוי אש האם יש אילוצים בתכנון של תחנת כיבוי אש שבגלל זה מאלצים אותה להתקיים כך. הדופן של הרחוב נקטע בגלל התחנה. הייתי מעדיף שהתחנה תהיה יותר צרה ושהיו מגורים מעליה האם יש כאן אילוץ.

ערן מאירסון: כן יש אילוץ כי הכבאיות צריכות לצאת ולהשתלב בתנועה. המגרשים הציבוריים משולבים עם זכויות של מבני ציבור עירוניים. כלומר מבנה ציבור בשילוב עם שימושי חירום.

אסף הראל: המבנה מצד שמאל הוא חום עירוני כי לא רואים. אם אין הדמיה אז תבואו עם הדמיות וחתיכים של המבנים. מה מאשרים

אודי כרמלי: גם אני לא יודע מה יהיה המבנה.

זה מגרש חום מה שיחליטו יחליטו

אודי כרמלי: זה יבנה על פי תוכנית צ'.

ערן מאירסון: בהתאם לגובה המבנים

אודי כרמלי: צ' מגבילה ל 10 קומות

אסף הראל: האם מגיעים להסכם עם המדינה להמשיך את הרצף

אורלי אראל: אין בעיה

ע"פ צ' זה חום הוא לכל דבר וענין.

אודי כרמלי: המדינה מבקשת לשמור על שימוש של כיבוי אש. המגרש הזה יקבל תחנת כיבוי אש. בדקנו עם הפרוגרמה אם ירצו כיבוי אש אז אפשר.

אסף הראל: לא ברור שהתוספת של הקו הכחול בחלק הצפוני (מצפון לרחוב התחיה).

טלי סלטון: התעסקנו ברצון העיריה לקבל את מבנה המלאכות ולשמור גמישות לעשות בהם שימושים שהם סמי מסחריים. לא להיות כבולה שאם הכל מסומן חום שזה מה שמותר חום ומותר להפקיע. הדרך שהעיריה יצאה עם היעוד בתשריט המפוספס היתה הקצאה לעיריה גם מעל וגם מתחת לקו. הקצאה מתחת לקו היא הקצאה חום והקצאה מעל הקו נובעת משטחים סחירים שהעיריה מכניסה שטחים שבעצם הכללים הם לפי האיחוד והחלוקה. יש שווי נכנס מה שהעיריה מכניסה - בגינו יש שווי יוצא. העיריה קבעה איזה חלק היא רוצה כחלק ציבורי ואיזה חלק היא רוצה כשטח פרטי במובן של חופש לעשות שימושים סחירים ובהתאם לזה עשינו גזירה לאחור וכמה שטח העיריה צריכה להכניס לתוכנית שטח שהוא סחיר.

אסף הראל: מה יש שם מה היעוד?

אורלי אראל: יש שם שטח סחיר בבעלות עירונית כדי להשאיר את המלאכות

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

אודי כרמלי: זה דומה לניוד זכויות משימור. אנחנו מוותרים על זכויות סחירות בבנקלו שופכים לשטח הסחיר כדי לשמור על היעוד ומייצרים יעוד חדש.

ערן מאירסון: היעוד הוא שצ"פ

אסף הראל: למה מול שצ"פ ומול גן למה צריך כיכר ולא עוד בניה

דני קייזר: הכניסה למתחם הזה מתבצעת על ידי נסיגה של החזיתות קבלת חזית ארוכה מסחרית ויצירת מקום כמו בכל כיכר עירונית שיושבים בה.

אסף הראל: אבל אתה מול שטח פתוח ענק ויכולת לעשות דיור צעירים בר השגה על השטח החום.

ערן מאירסון: אין עוד זכויות בתוכנית.

אודי כרמלי: השימוש של איך בלומפילד שומר על דפוס הפעילות שלו בתוך מרחב שמשנתה. בניה חדשה כאן לא תתנהג בקודים של מה שאנחנו מכירים בעיר. הפולסים שאתה מייצר הם או אפס או 100 איך אתה מייצר היררכיות משנה. בתכנון אורבני מנסים לייצר היררכיות שממתנות מעברים. מכביש מהיר אתה לא יוצא ישר לסימטה גם בניקוז. מה שכן מנסים לייצר זה בסובב המידי של בלומפילד לצקת סידרה של שטחים פתוחים כדי למתן את המפגש של הפולסים עם הריקמה העירונית. חלק מהתפקיד של הכיכר הציבורית הוא אותו מיתון זו תהיה כיכר עירונית שיותר פעילה ונותנת מדרגה לפני שאתה נכנס למתחם הזה.

אסף הראל: נוגעים במקום הזה ותנעץ מגדל צעירים.

אודי כרמלי: לתת משהו של ריכוך המתחם

אורלי אראל: זה רק 700 מ"ר אין לך תכנית של מבנה.

דני קייזר: גן כרוניגן הוא שטח שאין סביבו שום גורם מתווך שהופך את המקום לנגיש ונוח. אמא עם ילד אם יושבים במקום הזה אנשים שעובדים יורדים לכיכר הזה והמקום הופך למקום עם תוכן.

אסף הראל: זה עוד יותר טוב שתהיה רב גונית אני בעד להוסיף מבנה דיור בר השגה.

אורלי אראל: אם אנחנו בתוכנית בסמכות מקומית אין לנו את הזכויות ושימוש של דב"י במגרש חום בסמכות מקומית.

חיים גורן: מה זה אומר מבנה תעסוקה ציבורי?

ערן מאירסון: יש כאן שימוש קרקע משולב. הבנין יכול לשמש כולו לציבורי ו/או לשימושי תעסוקה ואפשר להוסיף זכויות גם לזה וגם לזה בבניה חדשה. הבנין הוא בבעלות עירונית.

אלי לוי: כל האנשים שנמצאים שם הם בשכירות.

חיים גורן: שינוי התפיסה של מי שהיה קודם באזור שיש רעש. אם אין ברירה זה יהיה קשה. אם אין לנו הפסד משמעותי 21 המגדלים הם פחות או יותר באותן זכויות גם המגורים גם התעסוקה וקבלנו החלטה לצמצם מגורים בקו ראשון לבלומפילד אז למה לא לתת פתרון שייצר כאב ראש פחות ולדיירים עצמם. למה לא להצריח בין הבנינים.

אודי כרמלי: המטרדיות של פינת שלבים וקיבוץ גלויות היא הרבה יותר גדולה.

ערן מאירסון: המטרדיות מדברת רק על אירועים בבלומפילד.

חיים גורן: לא יהיה דיור בר השגה בכלל

אודי כרמלי: לא, יש כאן הקצאה ציבורית משמעותית מאד.

אסף הראל: כיבוי אש חייבים להיות צמודים לבן צבי

ערן מאירסון: כן

מלי פולישוק: האם לא נכון תפעולית לשים את הכיבוי אש על שני הצירים המרכזים ואין שום מניעה שהבנין של התעסוקה יהיה באמצע לעשות הצרחה. הנושא השני שחוסמים את הצומת עם בנין מאסיבי זה עושה רושם של צפיפות. אם עושים בנין יותר נמוך אתה יוצר הרגשה יותר נעימה ובנוסף אני מברכת על שינוי התפיסה למדיניות עיסקי לילה.

אודי כרמלי: הפינה היא מבחינה תפעולית היא הכי גרועה לבטיחות תפעולית. כי הצומת הוא המקום הכי לא יעיל לתפעול. דווקא מקום שאתה צריך ממנו יציאה מהירה אתה צריך אותו על דופן של כביש.

דורון ספיר: האם יש עדכון תוספת להחלטה

ערן מאירסון: לוודא שיש גישה לחצרות לרכב תפעולי

אסף הראל: האם יש דרך להבטיח פעילות לילה בדופן של בלומפילד.

אפשר להוסיף להחלטה בתעסוקה מותר תתאפשר תעסוקה 2

אודי כרמלי: אפשר להכניס סעיף שאומר העדפה של עסקי לילה שיהיה סטטוטורי ולכתוב לשקול דעת הועדה בקומות הקרקע ותת הקרקע שימוש של עיסקי לילה.

ערן מאירסון – שימושי תעסוקה 2 אפשר רק בתת הקרקע במגרש התעסוקה.

דורון ספיר: איפה כתוב גודל הדירות

ערן מאירסון: שטח דירה ממוצע 85 מ"ר

דורון ספיר: בעד התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.
2. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. לוודא שנשמרת גישה לחצרות התחיה 14 לרכב תפעולי ופריקה וטעינה באמצעות זיקת הנאה והטמעת הנחיות לעניין זה בהוראות התוכנית.
4. תיקון הגבולות המשותפים בין מגרשים 401 ו 402 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור או איחודם למגרש אחד, ללא שינוי השטח הכולל של מגרשים אלו, בהתאם להנחיות אגף הנכסים ומהנדס העיר.
5. השלמת הוראות התוכנית והסקר האנרגטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

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

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	תא/תעא/צ/4435(1) - מרכז רפואי תל אביב - מגדל צפוני
7 - - 0008-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה
תא/תעא/צ/4435(1) – מרכז רפואי תל אביב – מגדל צפוני

מיקום:

המגרש נמצא בפינה צפון מזרחית של מתחם מרכז רפואי תל-אביב על שם סוראסקי. החזית המזרחית פונה לרחוב הנרייטה סולד, דרומית - לבית החולים "לדנה", מערבית - למרכז וייצמן והצפונית - למבני המגורים ברחוב בארי.

כתובת:

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	סולד הנרייטה	17	
תל אביב-יפו	סולד הנרייטה	15	



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7197	מוסדר	חלק	6	5

שטח התכנית:

מתכננים:

אדריכל תכנית: זרחי אדריכלים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא – תכנון מרחב אורבני בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
 יזם: משרד הבריאות ע"י מרכז רפואי ע"ש סוראסקי
 בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:

השטח בתוך קמפוס בית החולים, קיים בניין להריסה, גינת חניון וייצמן, וחצר ב"ח דנה

מצב סטטוטורי קיים:

- הפרויקט מתבסס על תב"ע מקומית מס' 507-0216812 תכנית תא/4435 – "איכילוב מגדל האשפוז הצפוני" הקובעת את פיתוחו של מרחב התכנון הצפון-מזרחי של קמפוס ביה"ח.
- תכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ויעודי הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה לצרכי ציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכל מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט הינו בניין אשפוז עבור ב"ח איכילוב, כולל קומות מרתף ובי"ח חירום מתחת לקרקע. הבניין יכלול, בין היתר, מחלקות אשפוז, מערך מחלקות שיקום, מכון פיזיותרפיה, מרכז סימולציה רפואית, ביי"ס לסיעוד, שירותים רפואיים שונים, וכל השירותים הנלווים הנדרשים לבית החולים.

הפרויקט מתבסס על תב"ע מקומית מס' 507-0216812 הקובעת את פיתוחו של מרחב התכנון הצפון-מזרחי של קמפוס ביה"ח. כחלק מהליך הפיתוח. הבניין מחבר מפלסית בין הרחוב הראשי של ביה"ח, שד' הרצוג, לבין רחוב הנרייטה סולד. ובכך משפר משמעותית את הקשר בין הקמפוס לעיר, כמו כן, תכנית הפיתוח מייצרת מרחבים פתוחים מגוונים חדשים לרווחת הציבור, מצרך נדיר בשטחי הקמפוס הצפופים. היקף שטחי הבניה הם כ- 49,200 מ"ר עיקרי וכ- 61,000 מ"ר שטחי שירות.

טבלת נתונים:

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	25 (2)	46000 (1)	3500	15000	45700	8888	1	מבנים ומוסדות ציבור

עיקרי הוראות התכנית

התכנית קובעת את פיתוחו של מרחב התכנון הצפון-מזרחי של המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סוראסקי (ביה"ח איכילוב), כמענה לצרכי בית החולים, בתחום שיפור השירותים הרפואיים והקמת מערכי טכנולוגיות רפואיות חדשניות. זאת על ידי בניית בניין חדש בן 25 קומות (לא כולל קומות טכניות) מעל הקרקע.

הבניין יכלול, בין היתר, מחלקות אשפוז, מערך מחלקות שיקום, מכון פיזיותרפיה, מרכז סימולציה רפואית, ביי"ס לסיעוד, שירותים רפואיים שונים, וכל השירותים הנלווים הנדרשים לבית החולים.

יותר שימושים לבית ספר לאחיות, משרדי אדמיניסטרציה וכיתות גן עבור עובדי בית החולים - תוך הריסת המבנים הקיימים בגבולות התכנית.

בתחום התכנית ייבנו 5 קומות מרתף תת-קרקעיות שיחוברו לקומות המרתף הקיימות של 'מרכז וייצמן'. בקומות המרתף תותר הקמת שטחים לשירותים רפואיים, קומות חניה, שטחים טכניים, וקומות חניה דו-תכליתית היכולות לשמש כבית חולים לשעת חירום. הגישה לרכב לקומות החניה תהיה דרך הכניסה הקיימת ל'מרכז וייצמן' מרחוב וייצמן, ודרך הכניסה הקיימת משד' הרצוג

הדמיות המבנים



מבט ציפור לכיוון מערב



מבט מרחוב הנרייטה סולד לכיוון צפון-מערב

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – נפח המבנה המוצע מורכב משתי מסות עיקריות: הראשונה - קומות המסד הממוקמות בנסיגה מעל קומות הקרקע. השניה - קומות המגדל הממוקמות מעל קומה כפולה. בין שתי המסות נפרשת גינת גג נרחבת לטובת משתמשי הבניין. הרעיון האדריכלי מבקש להדגיש את "שלד" המבנה – ומתאפיין לפיכך בקווים ורטיקליים המדגישים את העמודים ואת מהלך הכוחות וכך מייצרים פרופורציות אורכיות ואלגנטיות לבנין. החזיתות מאופיינות במערכת קירות מסך מתוחכמת המשלבת חלקים אטומים, שקופים ומערכות הצללה ומייצרת תנאים אקלימיים וחיסכון באנרגיה מחד וזוהות אדריכלית ברורה לבנין מאידך.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה המבנה הסופי הינו 130 מ' מעל פני הים אבסולוטי, כנגזרת של התב"ע והנחיות רת"א. אופן חלוקת הקומות הינו כדלהלן: קומת קרקע במפלס רח' הנרייטה סולד, קומת קרקע במפלס גג חניון מרכז ויצמן, 7 קומות מסד, 1 קומת גינת גג כפולה, ו-14 קומות מגדל (בהתאם לגובה קומה נדרש שייקבע בהמשך), קומה

טכנית כפולה. סה"כ 27 קומות. גובה קומת מסד טיפוסית כ-4.5 מ'. גובה קומת מגדל טיפוסית כ-3.85 מ'. מתחת לקרקע ממוקמים 5 מרתפים המשמשים כמרתפי בשגרה ומתחברים באופן ישיר לחניון "מרכז ויצמן". באחת או בשתי קומות המרתף התחתונות ימוקם ב"ח חירום הצפוי לשרת את בנין האשפוז וכן את ב"ח דנה לילדים.

ב. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0216812 – "תא/ 4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני".

ה	קווי בניין
	קווי הבניין מפורטים בתשריט התכנית ונספח הבינוי.
	1. קומות המסד:
	- קו בנין מזרחי לרחוב הנרייטה סולד (למעט לאורך מפרץ החניה) - 5 מ'.
	- קו בניין לאורך חלקה 9 (מפרץ חניה ברחוב הנרייטה סולד) - 0.
	- קו בנין צפוני: קומה 1 - 0, 15 מ' מגבול המגרש לקומות המסד (כולל שפ"פ).
	- קו בנין דרומי ומערבי - 0.
	2. מרתפים:
	- קו בניין למרתפים מכל הצדדים - 0.
	3. קומות המגדל
	- המגדל ייבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' לכיוון צפון ולמזרח מקווי הבניין של קומות המסד.
	שינוי בקווי הבניין לכיוון צפון ומזרח, ובכלל זה חובת הנסיגה של המגדל לכיוונים אלו שנקבעה בהחלטה זו, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – הדגשה של העמודים ע"י חיפוי קשיח בגוונים בהירים, ביניהם קירות מסך משולבים חלקים אטומים, שקופים ואלמנטי הצללה. קיר המסך מוגבל לרפלקטיביות מירבית של 14%.

ב. **מרפסות** – קיימת מרפסת גג מעל קומות המסד לשימוש המטופלים והמבקרים בהתאם להנחיות ביה"ח.

ג. **הצללות וסגירות חורף** – לא רלוונטי.

ד. **שילוט** - יותר להוסיף ע"ג חזית המבנה בחלקה העליון ו/או התחתון את סמל ביה"ח ושם התורם באישור מהנדס העיר

ה. **חזית חמישית**

▪ גג קומות מסד ישמש עבור מטופלים ומבקרים ברובו. במידת הצורך מערכות טכניות ישולבו באופן מוצנע ובהתאם להנחיות אקוסטיקה ואיכות סביבה. גג קומות מגדל ישמש למערכות הבניין ויטופל מבחינה אקוסטית, הגישה תעשה באמצעות הגרעין המרכזי והקומה תוסתר ותגודר ע"י המשך החזית עד הגובה הרצוי.

▪ אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות בהתאם להנחיות איכ"ס ואקוסטיקה.

▪ הגג המגוון יוקף מעקות והגישה באמצעות הגרעין הראשי (מעליות ומדרגות).

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

הכניסה הראשית להולכי הרגל מתבצעת במפלס הקמפוס מהמשך שד' הרצוג. חזית קומת הכניסה נסוגה מקו החזית, מייצרת ארקדה מוצלת ומוגנת ומדגישה את מיקום הכניסה. הגישה ברכב למבנה (הן לרכב פרטי והן לרכב שירות) הינה באמצעות הכניסות הקיימות למרכז ויצמן בלבד – הן מרחוב ויצמן והן מתוך קמפוס ביה"ח.

ב. קומת הקרקע

- כאמור, חזית קומת הקרקע נסוגה מקו החזית הן לכיוון דרום (המשך שד' הרצוג) והן לכיוון מזרח (רח' הנרייטה סולד). קומה הקרקע ממשיכה באופן רציף את מפלסי הפיתוח כך שמתיתר הצורך במדרגות.

2.4 נגישות

המבנה הינו נגיש במלואו על פי התקן. הכניסה נגישה לאנשים בעלי מוגבלויות. שיפוע הפיתוח מאפשר גישה אופקית לדלת הכניסה. בקומות החניה התת-קרקעיות יוקצו מקומות חניה לנכים.

2.5 מערכות

3 מתקנים טכניים והנדסיים –

מרכזי האנרגיה (חשמל, אינסטלציה, מיזוג אויר, אב"כ) ימוקמו בקומות המרתף בצידו המזרחי. פתחי כניסת אוויר יוסוו בפיתוח. מנדף עולה לגג המסד (שלב א') וכאשר יוקם שלב ב' (המשך בניית המגדל) פליטות המנדוף והגנרטור יעלו לגג המגדל הגבוה יותר. לגבי פליטות הארובה של מערכת המונעת על ידי גז טבעי: בקצה הארובה יעשה ניטור רציף לתחמוצות חנקן שיחובר למערכת בקרה על מנת שהאספקה תיפסק שכאשר יעבור את ערך הסף שנקבע עפ"י החוק. (הערה של ד"ר מיכל רוזל-מנדלביץ' ממונה איכות אויר).

4 מערכות מיזוג אויר –

הבניין הינו בניין מעבדות הדורש ציוד מיזוג אוויר כבד (החלפות אוויר מרובות, תנאי נקיון מחמירים וכו'). מגדלי הקירור באופן מסוה בכחלק מקומת המסד העליונה ובהמשך בגג המגדל בהתאם להנחיות איכ"ס. במערכות יעשה שימוש חוזר במי עיבוי המזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

5 איורור חניונים ושטחים מסחריים –

פתחי כניסת אויר לחניונים יוסוו ברצפת הפיתוח ובקירות החזית (ראו תכנית פיתוח). לא ימוקמו פתחי פליטת אוויר בקומת הקרקע - פתח פליטות האוויר ימוקמו בפינה הדרומית של החניון דרך פיר בנוי שיוצמד לצידו המזרחי של בנין ב"ח דנה ויעלה לגג המבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה.

6 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

כלל פתרונות האשפה ימוקמו בחצר המשק הממוקמת בקומת המרתף העליונה, כאשר הגישה לרחבה זו הינה מתוך חניון מרכז ויצמן. כחלק מחצר המשק ימוקם מרכז האשפה של הפרויקט הכולל מיכלי אצירת אשפה בהתאם להנחיות. מרכז האשפה ישמש הן את הבניין והן כגיבוי אשפה לחלקו הצפוני של קמפוס ביה"ח. בנוסף מתוכנן חיבור למערכת פניאומטית פנימות של קמפוס ביה"ח.

7 הנחיות אקוסטיות – כלל המערכות יטופלו אקוסטית ובהתאם לתקן

- 8 **ברוכות שחיה** – בריכת שחיה טיפולית תמוקם בקומת הקרקע העליונה מעל מרתף מרכז ויצמן הקיים.
- 9 **תאורה** – תאורת הבינן תדגיש את קווי הקונסטרוקציה העיקריים. התאורה בשטחי הפיתוח תותאם להנחיות קמפוס ביה"ח. אישור פתרון תאורה אדריכלית במסגרת היתר הבניה
- 10 **כיבוי אש** – מיקום 2 רחבות הכיבוי בהתאם להנחיות כיבוי אש. אחת מצד ומערב והשניה ממזרח מיקום ברזי סניקה בנישות ייעודיות (ראה תכנית פיתוח).

2.6 **בניה בשלבים:**

תתאפשר הקמת המבנה בשלבים לפי צרכי בית החולים ובאישור מבנדס העיר

3. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

3.1 **שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- א. פיתוח מפלס הכניסה מחולק למספר איזורים:
 - רחבת מסחר לאורך רח' הנרייטה סולד בשטח של כ-600 מ"ר
 - רחבת כניסה למגדל המהווה המשך לשדרת הכניסה לביה"ח (שד' הרצוג) בשטח של כ-1 דונם
 - גינת דנה בצמוד לביה"ח דנה בשטח של כ-2.1 דונם
- ב. פיתוח מפלס גג חניון ויצמן בשטח של כ-2.4 דונם מחולק לשני איזורים:
 - גינה שיקומית
 - גינה למשתמשי המגדל
- ג. פיתוח מפלס גג המסד בקומה 9 בשטח של כ-2.9 דונם מחולק למספר איזורים:
 - גינה למשתמשי המגדל
 - גינה טיפולית פסיכיאטרית למבוגרים
 - גינה טיפולית פסיכיאטרית לנוער
- ד. גדלי המתחמים המצויינים לעיל גמישים ויותאמו לתכנון המפורט
- ה. תחזוקת המתחם על ידי מחלקת תפעול של בית חולים איכילוב

4. **מאפייני בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold ברמת לפחות, וכן עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1. **דו"ח רוחות**
ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.
2. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים**
בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.

3. **יעילות אנרגטית**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, לחליפין יעמוד בת"י 1045 ברמת 40% שיפור ביחס למבנה ייחוס.

4. ניהול מי נגר
באחריות הידרולוג

5. חסכון במים
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

6. דו"ח תרמי עקרוני
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, לחליפין יעמוד בת"י 1045 ברמת 40% שיפור ביחס למבנה ייחוס.

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

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.
חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

5. גמישות:

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

הדר רוטשילד : תוכנית עיצוב מגדל האישפוז הצפוני - מציגים מבנה חדש מתוקף תוכנית תקפה.
אסף הראל : אני ממליץ לבנות כך שתוכלו להרחיב אם תרצו את שלבה ב' לתכנית מלאה. קונסטרוקטיבי צריך להתכוון למגדל שיהיה בתכנית יותר גדולה.
דניאל זרחי : נכון להיום המגדל הזה נותן מענה. כרגע זה המקסימום שאנחנו יכולים להגיש מבחינת זכויות הבניה.
דורן ספיר : לאשר את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב ופיתוח.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



כתובת: שלוש 8 ו-10 נווה צדק

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6927			78, 77	

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: פיצו קדם אדריכלים

יזם: רן אפרת

בעלות: "אוצר חסד" קרן גמ"ח על שם רבקה ורפאל רבינוביץ תאומים.
הערות אזהרה: לאפרת רן שלמה, הפנר אריאל, טננבאום מיכאל, מיילי רונן, קויאט אילן, פרלמן שטריקס עומר.

מצב השטח בפועל:

חלקה 78 (רחוב שלוש 8 פינת עין יעקב) מצוי מבנה בן שני אגפים הניצבים זה לזה: אגף בן שתי קומות הפונה לחזית עין יעקב ואגף קטן יותר אף הוא בן שתי קומות הפונה לרחוב שלוש. בין שני האגפים מחבר שער כניסה בנוי אבן. במרכז קיימת חצר פנימית רחבה אליה ניתן להיכנס מהשער ברחוב שלוש וממערב מקורה מכיוון עין יעקב. מהחצר מוליכות מדרגות חיצוניות אל הקומות העליונות של שני האגפים. המבנים מקורים בגג רעפים והם חוזקו בשנות ה-70 בחגורות בטון. **חלקה 77 הצמודה (שלוש 10)** קיים מבנה חד קומתי מאורך בעל דופן משותפת עם שלוש 8 וגם לו חצר פנימית. בחצר ניצב מבנה שירות שהיה חד קומתי במקור וכיום נוספה לו קומה והוא הוסב למגורים.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 222-0008 ב'	דיון בהתנגדויות

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב שלוש 8-10 פינת רחוב עין יעקב הוקם בשנת 1905 בפאתיה הצפוניים של שכונת 'נוה שלום' והוא בן המבנים המאוחרים בשכונה. בעל המבנה רפאל רבינוביץ' תאומים (משפחת אדרת) הסכים להשכיר את המבנה לבית הספר לבנות ולערוך לשם כך שינויים פנימיים בחדרים. בראשית 1906 עברו תלמידות בית הספר ללמוד בקומה העליונה ואילו חלק מהמורים התגוררו בקומה התחתונה. בית הספר ששימש בנוסף כמרכז תרבותי בשכונה בו התכנסו חברי הפועל הצעיר, נערכו חזרות של חובבי הבמה העברית ועוד. בשנת 1909 עבר בית הספר למשכנו החדש (חלק ממרכז סוזאן דלאל כיום) ומאז היה המקום מושכר לדיירים שונים וכן התגוררו בו צאצאי משפחת אדרת.

סטאטוס תיק התיעוד

המבנה נידון בוועדת שימור בתאריך 28.6.18 ובו ניתן אישור לקידום תוכנית. הדמיה ותכנית יוצגו לוועדת השימור לפני הדיון בוועדה המקומית. תיק התיעוד נמצא בשלבי סיום לקראת הגשה למחלקת השימור.

מצב תכנוני מאושר:

חלקה 77 שלוש 10 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/2277.
חלקה 78 שלוש 8 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/2277.
המבנים בחלקות אלו אינם מוגדרים לשימור.

תכניות תקפות: תא/2277, ע-1 מרתפים

יעוד קיים: אזור מגורים ב' מיוחד.

במגרשים אשר שטחים עולה על 300 מ"ר שמחוץ לאזור השימור יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'.

שטח התכנון: 993 מ"ר

שלוש 8 - חלקה 78 : 0.537 ד'

שלוש 10 - חלקה 77 : 0.456 ד'

קווי בניין:

שלוש 8 -

קדמי לרח' שלוש ולרח' עין יעקב 0 מ',

צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ').

שלוש 10 -

קדמי לרח' שלוש 0 מ',

צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ'),

קו בניין אחורי 4 מ'.

צפיפות:

חלקה 77 שלוש 8 - 7 יח"ד

חלקה 78 שלוש 10 - 6 יח"ד

סה"כ 13 יח"ד.

מס' קומות:

שלוש 8 - 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג

שלוש 10 - 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג

גובה:

שלוש 8 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

שלוש 10 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

*זכויות בניה מתוקף תכנית תא/2277 בבניה חדשה:

תכנית 2277 אינה קובעת זכויות בניה. התכנית הינה תכנית נפחית הנקבעים על פי קוי בניין, מספר קומות, גובה, שיפוע גג, אחוז שטח פתוח.

שלוש 10 (חלקה 77):

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 222-0008	דיון בהתנגדויות

על פי תכנית 2277
(1156 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

שלוש 8 (חלקה 78) :
על פי תכנית 2277
(1693 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

סה"כ זכויות בניה : 2849 מ"ר שטח כולל (השטח על פי חישוב אדריכל התכנית)

*על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג':
3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג או יציאה לגג עם קרוי שטוח.

זכויות בניה תת קרקעיות :
על פי תכנית ע'1

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית עברה להפקדה בסמכות ועדה מחוזית, לאור חו"ד משפטית שנתנה בתאריך 21.4.20, הקובעת כי קידום תכנית עתידית לניוד הזכויות מהמגרש הנידון למגרש מקבל לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק, יכול להיעשות רק לאחר שתכנית בסמכות מחוזית אישרה את המבנים לשימור כמו גם התמריצים.

מטרות התכנית
עידוד שימור ושיפוץ מבנה האוטונומיה הרוסית בכתובת שלוש 8-10 ע"י קביעת המבנים והחצר הפנימית לשימור ע"י קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספות בניה על המבנים וקביעת הוראות והתנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

- עיקרי הוראות התכנית
- קביעת הוראות לשימור המבנים בכתובת, שלוש 8 ושלוש 10 והחצר הפנימית וסיווגם, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, כמפורט:
 - שלוש 8- שימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת לתוספת קומה בעלית הגג
 - שלוש 10 שימור רגיל
 - שימור החצר בין המבנים, כולל גדרות ושערים, מדרגות חיצוניות ופרטי פיתוח מקוריים.
 - הבטחת ביצוע השימור במבנים שלוש 8 ושלוש 10 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
 - קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים כמפורט:
 - המבנה בשלוש 8 - תוספת קומה בחלל עלית גג מעל 2 קומות קיימות באמצעות ניצול זכויות בניה מתכנית 2277.
 - המבנה בשלוש 10 - תוספת 2 קומות מלאות וניצול חלל עלית הגג מעל קומה קיימת. באמצעות ניצול זכויות בניה מתוכנית 2277, סה"כ 3 קומות + קומת גג בחלל הגג.
 - איחוד שתי חלקות למגרש בניה אחד.
 - קביעת קווי בניין למבנים כמפורט בנספח הבינוי:
 - קדמי לרחוב שלוש 0.0 מ' בהתאם לבנוי בפועל.
 - קדמי לרחוב עין יעקב- 0.0 מ'

התוכן	מס' החלטה
507-0734507 תא/4850 - שלוש 8-10 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - 0008-222ב'

- ג. צידי לכיוון מזרח- בהתאם לבנוי בפועל .
- ד. הבלטת מרפסות בחזית הדרומית ב 1.2 מ' מקו הבניין לקומות העליונות.
- ה. קווי הבניין למרתפים בהתאם לתכנית ע-1 .
6. קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה :
- הסדרת עד 2 קומות מרתף לצורך הקמת מרתפים הצמודים ליח"ד בקומת הקרקע וקומת מרתף 1- והסדרת מקומות חניה בחניון תת קרקעי וחדרים טכניים בהתאם למותר ב ע-1.
7. קביעת צפיפות עד 20 יח"ד בשטח-ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליח"ד .
8. בתחום המגרש יחולו תמריצי שימור בהתאם לתכנית תא/ 2650 ב' לבנינים לשימור מחמיר, תמריצי השימור יתווספו ליתרת השטחים לניוד למגרש מקבל אחר בתכנית עתידית.
9. יתרת זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגרש בסך 468 מ"ר (כולל תוספת 21 מ"ר המרת שטחי שרות בבניין לשטח עיקרי), לניוד למגרש מקבל בתכנית עתידית .
10. קביעת שטח למרפסות בהתאם להוראת המעבר בתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות והיתרים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לאחר איחוד		שלוש 10	שלוש 8		
שרות תת קרקעי	עיקרי+ שירות על קרקעי				
1588 מ"ר שרות תת קרקעי	על פי תכנית תקפה + 2029 מ"ר עיקרי + 379 מ"ר שרות סה"כ – 2408 מ"ר שטח כולל על קרקעי סה"כ שטחים לא מנוצלים לניוד 468 כולל 21 מ"ר תוספת שטחים ע"פ תמריצי שימור (המרת שטחי שרות בבנין לשימור לשטח עיקרי)		נפחי בניה על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג' 2849 מ"ר (על פי חישוב אדריכל התכנית)	סה"כ זכויות בניה מ"ר	
מתוך סל שטחים על קרקעיים ניתן יהיה לממש שטח עיקרי במרתף העליון	שטחים אלו יקבעו לניוד למגרש מקבל אחר בתכנית עתידית בהתאם				

עמ' 93

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 2008-0008	דיון בהתנגדויות

ועדת שימור מס' 1902 בתאריך 15.7.19:

הועדה אישרה לקדם את התוכנית בכפוף להערות הבאות :

- יש לעדכן את עיצוב החזית של המבנה ברח' שלוש 10 באופן שתינתן הדגשה למבנה המקורי החד קומתי
- יש לשלב במבנה שלט היסטורי, לתאום סופי מול מחלקת השימור.
- לאור הערות הועדה, עיצוב המבנה החד קומתי עודכן. בנוסף יקבע תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור.

תנועה : חו"ד תנועה מתאריך 14.5.20

מבוקשת הקמת 14 מקומות חניה במתקן תת קרקעי עבור 20 יח"ד במסגרת 2 קומות מרתפי חניה, ללא שינוי מהמותר בתוכנית התקפה תא/2277.

1. תקן החנייה יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם. הבניין נמצא פחות מ-300 מ' מהקו האדום ובקרבה לקו המטרו, הנמוך מבניהם. דירות קטנות לא יחושבו בתקן ולא יכללו חניות. ניתן יהיה להסב את כל מקומות החנייה כך שתתאפשר טעינה לרכבים חשמליים.
1. יש לצרף למסמכי התוכנית נספחי תנועה כולל התייחסות למרחב המקיף את התכנית, כבישים ומדרכות, חתכים של רחובות גובלים, כולל סימון הנמכת המדרכה במקום הרלוונטי.
2. יש להציג מיקום עקרוני לפינוי אשפה וכיבוי אש.
3. תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתאום עם מחלקת שימור בעירייה.
4. הכניסה לחניון תעשה מתוך מבנה שלוש 10 כמסומן בנספח הבינוי ותהיה מחייבת.

זמן ביצוע : תוך 15 שנים מאישור התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
4. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת השימור.
5. הקטנת תקן חניה לתקן 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 0008-222ב'	דיון בהתנגדויות

6. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.

7. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-220ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני: מבנה לשימור אוטונומיה רוסית מהווה מבנה היסטורי בית ספר ראשון לבנות בעברית ומרכז תרבות והוא השתמר כמעט במלואו.
פיצו קדם אדריכל: אני מבקש לציין כי כשהיזם רכש את המגרש הוא לא היה לשימור וידע שהוא יוכל להרוס את המבנה וכשבאנו להפקיד תוכנית אז הוחלט לשמר אותו יחד עם היחידה לשימור שדאגה להנות מהזכויות וגם לשמר את המבנה.
מציג את התוכנית

דורון ספיר: איך אתה מדגיש את החלטת ועדת השימור לענין ההבדל בין המבנה המקורי למבנה המשומר?
פיצו קדם: ניסינו להיות עדינים עם ההשלמה. כי בהתחלה ועדת השימור רצתה השלמה מושלמת אבל זה לא שיקף את המציאות. בדיון עם צוות השימור עשינו השלמה מדויקת כולל הפרטים הללו וניסנו לייצר שינוי בחלונות.
דורון ספיר: לפני ועדת השימור מה עמד
פיצו קדם: זה מאוד דומה שונה שיחזרנו בדיוק את הדבר הזה.
אופירה יוחנן וולק: בקומה השניה יש מיני מרפסת?
פיצו קדם: יש מיני מרפסת שזה חלק מההבדל בין הקומות.
דורון ספיר: כמה מרפסות יש?
פיצו קדם: זו מרפסת היסטורית
אסף הראל: אם היינו מקבלים בדפרט פרוטוקול של ועדת השימור היינו יכולים להחליט יותר טוב.
דורון ספיר: מה הייתם מעדיפים יש בנין לשימור שאפשר להרוס אותו לבנות אותו חדש מהיסוד אחד לאחד "קופי מוחלט" או לשפץ את הבנין לשימור עצמו.
ליאור שפירא: חדש.
דורון ספיר: זה ההבדל.

אופירה יוחנן וולק: המדרכות צרות מאד ברחוב ויש שם מדרגה האם היא תרד בשימור?
פיצו קדם: היא תרד היא מהווה מכשול.
מיטל להבי: תקן החניה הוא 0.8 בדירות שהקטנה בהם היא 72מ'. 20 יח"ד 14 מקומות חניה והדירות הקטנות לא יקבלו חניה והמינימום של דירה הוא 72 מ'. מה היו שיקולים? כי יש 2 מרתפים שאחד מהם משמש שטח עיקרי צמוד קרקע והופך את הדירות לדירות גן. ידוע לי שיש רק"ל קרוב אבל עדיין עדיף לתת פתרונות של חניה אם למבקשים בעלי הבית או נכים בתוך תחום המגרש כי עוד מעט לא יהיו חניות בכלל.

קדם: העיריה הגדירה לי מ 1 ל 1, ובדעה אישית שלי אני חושב שכמה שפחות חניות.
מיטל להבי: הנחיה של אגף התנועה היא המלצה. כל עוד התקן הוא 1/1 יש לתת 1/1 מתוך צריך לתת כך מתוך מטרה לפנות את הרחובות. מכיוון שעומדת להיכנס תוכנית שתגרע אלפי מקומות חניה צריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. אם אפשר לעשות במרתפים אז לעשות .
פיצו קדם: לנו אין בעיה להוסיף את מקומות החניה אבל זו הנחיה של שקבלנו.

אורלי אראל: ההנחיה היתה של אגף התכנון 1 ל- 0.8
מיטל להבי: אנחנו לא נבנה חניונים זה נוגד את התפיסה ולכן צריך להכניס את המכוניות למגרש הפרטי ולאפשר לפנות את המכונית מהרחוב.

ציפי ברנד: צריך להיות דיון על מדיניות החניה
דורון ספיר: בקשתי שיעשה דיון על חניה. והיא יהיה בקרוב מאוד.
רועי אלקבץ: כל שבוע אנחנו חוזרים על כך שאין מחקר על נושא החניה.
דורון: חלק מהמשפחות אין רכב בכלל ומדובר על כל עיר ולכן תקן החניה יורד ל-0.8.

רועי אלקבץ: לאזור שאתה גר זה לא נכון
ציפי ברנד: אני רוצה דיון על תקן החניה
דורון ספיר: אמרנו שיהיה תוך שבועיים שלושה דיון על מדיניות החניה אולי לפני הזמן שצינתי ושם נקבל החלטות שיתבו את מדיניות הועדה הנושא הזה.

לכן אני מציע לקבל את חו"ד מה"ע ולקבל את 0.8 לתקן החניה.
מיטל להבי: אני חושבת שצריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. לא תהיה דינמיקה של האנשים שגרים פה.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 0008-222ב'	דיון בהתנגדויות

דורון ספיר : אני מציע לאשר את חו"ד מה"ע, לענין תקן חניה כפי שכתוב כאן וברגע שתקבע המדיניות היא תחול גם על התוכנית הזו ולגבי כל תוכנית שנדון בה.
מיטל להבי : שהדיון גורף על כל העיר ומתוך זה תהיה נגזרת
דורון ספיר : כל מה שיקבע בדיון יחול גם על התוכנית הזו.
הראלה אברהם אוזן : זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית והיא תתייחס לתקני החניה במחוז ואם היא תפנה לתקנות נפעל לפי התקנות.

הצבעה בעד המלצת מהנדס העיר

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מיטל להבי, ציפי ברנד
פה אחד.

החלטה : ע"פ חוות צות

אסף הראל : בשלוש 8 הבניה בנסיגה אבל המעקה הוא לא בנסיגה הוא בהמשך לקו בנין לתחושתי זה מפספס את כל רעיון הנסיגה. ברגע שהמעקה ממשיך קו הבנין אין משמעות לנסיגה כי רואים את התוספת אני מאבד את המשמעות של הנסיגה. לכן אם אפשר את המעקה שגם הוא יהיה בנסיגה כמה שיוכל היזם. אם לא 3 מ' אפילו אם 1 מ' זה יעזור לתחושה המקורית ולגובה שאתה הולך ברחוב זה המהות של הנסיגה.

בישיבתה מספר 0008-20ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

- חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
- תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת השימור.
- הקטנת תקן חניה לתקן 0.8: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.
- תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.
- יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4850-507 תא/שלוש 8-10
8 - 222-0008	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 904 מיום 31/05/2021 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9958 בעמוד 924 בתאריך 01/11/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	05/11/2021
מערב הבוקר	05/11/2021
מקומון ת"א	05/11/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

- אלונה קורמן עו"ד
מנחם בגין 146 ת"א 6492103
תל אביב
- יעל אטקין המועצה
לשימור אתרי מורשת
ישראל
רחוב מגדל 5 תל אביב - יפו 6515605
- יואב זיסקינד
- יעקב ויריב הררי בשם שי
מגדל 7 נווה צדק
פריש פרי

התנגדות 1. עו"ד אלונה קוגמן בשם רן אפרת ואריאל הפנר, מגישי התוכנית ובעלים בחלקות החלות במגרש

התנגדות:	הערות	המלצה
התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים ובו מפורטים עצים לשימור וכריתה, ביניהם עצים 5 ו 7 עצי וושינגטוניה המסומנים לשימור. עצים אלו בעלי ערכיות בינונית ואינם ראויים להעתקה (10 מתוך 20 נקודות). שימור העצים כולל מערכת השורשים, ימנע ניצול מיטבי של המגרש והקמת מרתף חניה בהתאם למוצע בתוכנית. עצים מדירוג זה, יש לשמרם במסגרת התכנון העתידי ובלבד שאינם פוגעים במרות התוכנית ובתכליתה. לחילופין יומלץ לכורתם. היות ושמירה מלאה של העצים תמנע את הקמת המרתף והבניה המוצעת ותפגע בתכלית התוכנית, מוצע לשנות את סיווג העצים ולהמליץ על כריתה בכפוף לנטיעת עצים בוגרים חלופיים במגרש וסביבתו בהתאם לנסח א חו"ד של אגרונום שי כץ ונספח ב' חוות דעת אדרי' פיצו קדם.	מדובר בעצים צעירים יחסית ולא נשתלו בעת הקמת המבנה המקורי. בתיאום עם האגרונום העירוני, התקבלה חו"ד לנושא שלושת עצי הושינגטוניה 4,5,7, הצמודים לגבול המגרש הדרומי: עץ מס' 7 וושינגטוניה חסונה המרוחק ביותר מהבניה המתוכננת- יישמר. עץ מס' 5 וושינגטוניה חסונה, נמצא קרוב מאוד לחפירות המרתף ולכן לא ישרוד את העבודות. לכן העץ ייעקר כדי לפנות מקום לעצים חדשים רחבי נוף. עץ מס' 4 וושינגטוניה חסונה, אף הוא קרוב מאוד לעבודות חפירה, לא ישרוד, יועתק לכיוון גבול המגרש עפ"י מפרט העתקה מאושר ע"י פקיד היערות תל אביב ובלווי של אגרונום מטעם היזם. על הקבלן לתת אחריות לקליטה של 1.5 שנה. בתום 1.5 שנה מהעתקת העץ, היזם יעביר דו"ח אגרונום לפקיד היערות העירוני שהעץ הועתק וטופל והעץ בריא וחיוני. יש לנטוע עצים חדשים במגרש לפי תוכנית שגובשה עם יזם התוכנית, צוות התכנון והאגרונום. יש לתקן את נספח הבינוי ומסמכי	לקבל את ההתנגדות בחלקה לתקן את נספח העצים, ונספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני: עץ מס' 7- לשימור עץ מס' 5- לכריתה עץ מס' – להעתקה וסימון נטיעת עצים חדשים.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4850-תא/507-0734509 - שלוש 8-10
8 - 222-0008	דיון בהתנגדויות

התוכנית בהתאם.	
----------------	--

התנגדות 2. המועצה לשימור אתרים		
התנגדות:	הערות	המלצה
יש חשיבות רבה לתוכנית ולשימור בית הספר העברי הראשון בארץ ישראל. המועצה לשימור מתנגדת באופן גורף לאישור תוספות בניה על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכניות חדשות ועל פי תוכניות קיימות. תוספת קומה חלקית על גבי שלוש 8 המוגדר לשימור בהגבלות מחמירות פוגעת במהותו וקיומו של הבניין ויש לתכנן אותו ללא בניה חלקי עם גג רעפים בלבד. מדובר בזילות חשיבות המבנים לשימור בהגבלות מחמירות.	תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות. ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו. שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא2650ב. התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנוידות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.	לדחות את ההתנגדות
המקטע המערבי של שלוש 10 נמצא בפועל בחלקה 78, המוגדרת לשימור בהגבלות מחמירות. הוא למעשה אינו חלק משלוש 10 ולכן צריך להיות מוגדר אף הוא להגבלות מחמירות ולבטל את תוספת הבניה המתאפשרת עליו.	המקטע המערבי המדובר בנוי בקיר משותף עם שלוש 10 החזית שלהם לרחוב שלוש היא משותפת, כך שמדובר בבניין אחד הבנוי בפועל על 2 החלקות. לשם כך התוכנית קובעת איחוד חלקות וקובעת את המקטע המדובר לשימור רגיל כחלק אינטגרלי ממבנה שלוש 10 שאינו ניתן להפרדה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 3. עו"ד יריב הררי בשם יואב זיסקינד בעלים במגרש ברחוב מגדל 5 הגובל מדרום		
התנגדות:	הערות	המלצה

התוכן	מס' החלטה
507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - - 0008-222ב'

לקבל את ההתנגדות בחלקה יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.	נושא עמידות ואי פגיעה במבנים הסמוכים ואופן ביצוע החפירה בגבול מגרש דרומי תוך שמירה על מגרש המתנגדים, יבחן בעת הוצאת היתר וינקטו כל האמצעים להבטחת ביצוע העבודות. יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים. יצוין כי קיימים מגוון פתרונות טכנולוגיים לתליית מבנה לשימור ומניעת פגיעה ביסודות המבנים. הפתרון הקונסטרוקטיבי יינתן בהתאם לסוג האבן הכורכרית באתר.	בניה תת קרקעית במרתף מגרש 8-10 עד לגבול מגרש דרומי ולעומק 2 קומות מרתף, תפגע בקיר הכורכר המשותף, וככל הנראה תגרום לנזקים מהותיים, סדקים והתפוררות הקיר הגובל במגרש המתנגדים ואף להוצאות בולען בקרקע. קיר זה בן 100 שנה ומיועד לשימור ורגיש במיוחד קונסטרוקטיבית. ביצוע עבודות סביב הקיר, יכול להיות רק באמצעות שמירת מרווח בטחון מהקיר המשותף. פגיעה בקיר במהלך ביצוע העבודות, תשפיע על שאר חלקי בניין המתנגדים באופן אינטגרלי.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את דברי ההסבר לתוכנית. מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה ומתפרש על חלקות 77-78. חזית לרחוב שלוש הינה אחידה ואינה נתנת להפרדה. אם קיימת טעות סופר- זו תתוקן בדברי ההסבר לתוכנית.	מדובר במבן הכולל שני מבנים המשתלבים זה בזה ופרושים על שתי חלקות 77-78. מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד. מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה ומתפרש על חלקות 77-78. חזית לרחוב שלוש הינה אחידה ואינה נתנת להפרדה. אם קיימת טעות סופר- זו תתוקן בדברי ההסבר לתוכנית.	קיימת טעות בדברי הסבר לתקנון : "המבנה הקיים ברחוב שלוש 10 מצוי על שתי חלקות 77,78 ובנוי חלקו חד קומתי וחלקו דו קומתי" מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד לעומת זאת על חלקה 78 יש 2 מבנים בני שתי קומות.
לדחות את ההתנגדות	תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות. ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו. שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא2650ב. התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנוידות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.	המבנה שלוש 8 הוגדר כשימור בהגבלות מחמירות אך בפועל כולל תוספות בניה, מה שלא עולה בקנה האחד עם ערכי השימור

התוכן 507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 09/03/2022 8 - 0008-22
--	---

לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה להתנגדות מס' 1 לתקן את נספח העצים, ונספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני : עץ מס' 7- לשימור עץ מס' 5- לכריתה עץ מס' – להעתקה וסימון נטיעת עצים חדשים	ראו מענה להתנגדות מס' 1	נספח שמירה על עצים כולל עץ מס' 6 המיועד לכריתה- עץ דקל וושינגטון. מיקום הדקלים אינו מדויק. הדקלים בני 50 שנים הינם חלק ממראה יחודי של השכונה ומקו הרקיע שלה. על מנת לשמור שורשי העצים, יש צורך לשמור רדיוס 1.5 מ', כך שבפועל יש להתרחק עם קיר הדיפון במרתף ולהקטין את הבניה במרתף.
לדחות את ההתנגדות	מכיוון שמדובר במבן אחד סביב חצר משותפת הבנוי על 2 חלקות, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד המגרשים למגרש תכנוני אחד. בהתאם לתוכנית תא/2277 בייעוד מגורים ג' קו בניין צדדי- קו בניין צדדי 2.5 מ'. לפיכך קו בניין דרומי של המגרש המאוחד מוצע 3.0 מ' בהתאם להוראות התוכנית הראשית. בנוסף בתכנון אחר ללא איחוד המגרשים ניתן היה לבנות בקו 0 בכל חלקה 78 לפי התוכנית התקפה, לפיכך התכנון הנוכחי מיטיב עם המתנגדים.	קו הבניין לכיוון המתנגד הינו 3.0 מ' יש לשמור קו בניין לכיוון המתנגד ברוחב 4.0 מ' בהתאם לתוכנית הקיימת.
לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולדרוש הקטנת המרפסת לעומק 1.0 מ' בלבד ולתקן מסמכי התוכנית בהתאם.	בהתאם לסעי' 6.4.4 בתוכנית תא/3501 מותרת הקמת מרפסות תוך שמירה על קו 2.0 מ' מקו הבניין הצדדי. קו הבניין הצדדי המוצע הינו 3.0 מ'. המרפסת מוצעת בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות ומותרת מרווח 1.8 מ' לפיכך מומלץ להקטין את המרפסת לעומק 1.0 מ' על מנת לשמור מרווח 2.0 מ' ממגרש המתנגדים.	מבוקשות מרפסות בעומק כ 1.0 מ' הפונות למגרש המתנגדת, כתוספת לבניין לשימור בהגבלות מחמירות. שמירת העצים לא מאפשרת הקמת מרפסת
לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח חלחול בנספח הבינוי	יש להוסיף לנספח הבינוי סכמת חלחול ובה לפחות 15% משטח המגרש יהיה שטח המיועד לחלחול מי גשמים.	לא הוצגו שטחי חלחול בתוכנית

התנגדות 4. עו"ד יעקב ויריב הררי בשם שי פריש פרי בעלים במגרש ברחוב מגדל 7- גובל מדרום למגרש לשימור

המלצה	הערות	התנגדות:
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגד מס' 3	התוכנית כוללת תכנון מודרני ומתקדם העומד בסתירה עמוקה עם שימור המבנה ובאופן שמכלה את האלמנטים ההיסטוריים בתוכנית, ובתכנון הבולט באופן חריג בסביבה.

התוכן	מס' החלטה
8-10 - שלוש תא/4850 - 507-0734509	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 0008-222 - 8

לקבל את ההתנגדות בחלקה יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.	ראו מענה למתנגד מס' 3	חפירת מרתף בהיקף 1688 מ"ר ובעומק 8.4 מ' עד גבול מגרש תיצור פגיעה במגרש המתנגד, בקרקע פריכה ובגדר כורכר קיימת בת 100 שנה. יש לשקול פתרון של מתקן חניה מכני למזעור הפגיעה במגרש המתנגד לא הוצג סקר סיכונים על יציבות הקרקע, סכנות לחלחול, תסחיף מים, סדקים, לא נקבעו הוראות בדבר קביעת זהותו של המקצועית של מהנדס ביצוע העבודות, הבטחת יציבות המבנים הגובלים, וכו'. לא נקבעו פעולות להגנה על בית המתנגד המאוכלס בעת ביצוע עבודות החפירה. לא הוצגו שטחי חלחול בתוכנית
לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח חלחול בנספח הבינוי	ראה מענה למתנגד מס' 3	
לדחות את ההתנגדות	התכנית החלה תא/2277 שאושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 קבעה על המגרשים הנ"ל מגורים מיוחד ג': עבור בניה חדשה במגרש בשטח עד 300 מ"ר – 4 יח"ד. על כל תוספת בשטח המגרש עד 80 מ"ר – 1 יחידה נוספת. החלקה ברחוב שלוש 8 בשטח רשום 456 מ"ר – סה"כ 6 יח"ד החלקה ברחוב שלוש 10 בשטח רשום 537 מ"ר – סה"כ 7 יח"ד. עבור בקשה להיתר בניה חדשה, התכנית התקפה תא/2277 מותירה צפיפות של כ- 75 מ"ר ביחס לגודל מגרש סה"כ 13 יח"ד עבור שתי החלקות. בתוכנית זו מבוקש להוסיף 7 יח"ד נוספות, סה"כ 20 יח"ד. מדובר בתוספת מזערית שלא מכבידה על תשתיות קיימות ומהווה חלק מפתרון השימור הכולל במגרש וללא הגדלת הנפח הבנוי מעבר למותר	לא ניתן מענה בגין תוספת 10 יח"ד והעדר תשתיות ציבוריות. מדובר בציפוף משמעותי מעבר למותר בשכונת נווה צדק
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגד מס' 2	התוכנית כוללת הגדלת חלקה 77 שהיא לשימור רגיל, על חשבון חלקה 78 שהינה לשימור מחמיר יש צורך למצוא פתרונות מלאים לשימור בהגבלות מחמירות באמצעות ניווד מלוא הזכויות ובכך להפחית את הבינוי המוצע
לקבל את ההתנגדות בחלקה לתקן את נספח העצים, ונספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום	ראו מענה להתנגדות מס' 1	עצים- כריתת עצים והתנגדות מגישי התוכנית לשימור חלק מהעצים פוגעת במהות השימור במגרש, במיסוד רעש ופרטיות מבניין המתנגד.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 222-0008 ב' -	דיון בהתנגדויות

העירוני : עץ מס' 7- לשימור עץ מס' 5- לכריתה עץ מס' – להעתקה וסימון נטיעת עצים חדשים.		
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הקטנת המרפסת לעומק 1.0 מ' בלבד ולתקן מסמכי התוכנית בהתאם.	ראו מענה למתנגדת מס' 3	מרפסות חורגות מקו בניין אחורי, ועד 0.5 מ' מגבול מגרש, ומהוות פגיעה בפרטיות המתנגד.
לדחות את ההתנגדות	התוכנית קובעת בטבלה 5 היקף זכויות לבניה במגרש ויתרת זכויות לניוד עתידי, כמו גם קוי בניין מותרים	מבוקשת הבהרה בנוגע להיקף הזכויות המבוקש למימוש במגרש.

חו"ד צוות תכנוני :

1. פגיעה וכריתה בעצי הושינגטוניה הסמוכים לגבול מגרש דרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה : יש לתקן את נספח העצים, נספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני, כמפורט :
 - א. עץ מס' 7 וושינגטוניה חסונה המרוחק ביותר מהבניה המתוכננת- יישמר.
 - ב. עץ מס' 5 ושינגטוניה חסונה, נמצא קרוב מאוד לחפירות המרתף ותוספות הבינוי ולכן לא ישרוד את העבודות. לכן העץ ייעקר כדי לפנות מקום לעצים חדשים רחבי נוף.
 - ג. עץ מס' 4 וושינגטוניה חסונה, אף הוא קרוב מאוד לעבודות חפירה , לא ישרוד, יועתק לכיוון גבול המגרש עפ"י מפרט העתקה מאושר ע"י פקיד היערות תל אביב ובלווי של אגרונום מטעם היזם.
 - ד. על הקבלן לתת אחריות לקליטה של 1.5 שנה. בתום 1.5 שנה מהעתקת העץ, היזם יעביר דו"ח אגרונום לפקיד היערות העירוני שהעץ הועתק וטופל והעץ בריא וחיוני.
 - ה. הצגת נטיעת עצים חדשים בנספח הבינוי בהתאם לדרישות האגרונום העירוני.
2. לנושא קו בניין למרפסות במרווח הדרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הקטנת עומק המרפסת ל 1.0 מ' בלבד.

בהתאם לסעי' 6.4.4 בתוכנית תא/3501 מותרת הקמת מרפסות תוך שמירה על קו 2.0 מ' מקו הבניין הצדדי. קו הבניין הצדדי המוצע הינו 3.0 מ'. המרפסת מוצעת בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות ומותרת מרווח 1.8 מ'. לפיכך מומלץ להקטין את המרפסת לעומק 1.0 מ' על מנת לשמור מרווח 2.0 מ' ממגרש המתנגדים.
3. תיקון דברי ההסבר בהתייחס לחלקות 77-78 ולמבנים לשימור וסיווגם- מומלץ קבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את דברי ההסבר לתוכנית: מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד , מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה על חלקות 77-78.
4. אי עמידה בדרישות לשמירת 15% משטח המגרש כשטח לחלחול מי נגר- לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח לחלחול בנספח הבינוי
5. פגיעה קונסטרוקטיבית במבנים הסמוכים מזרוע (בפרט באבן הכורכר) כתוצאה מחפירת מרתף – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי להיתר :

יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.

התוכן	מס' החלטה
4850-תא/507-0734509 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 222-0008

נושא עמידות ואי פגיעה במבנים הסמוכים ואופן ביצוע החפירה בגבול מגרש דרומי תוך שמירה על מגרש המתנגדים, יבחן בעת הוצאת היתר וינקטו כל האמצעים להבטחת ביצוע העבודות בקיימים מגוון פתרונות טכנולוגיים לתלית מבנה לשימור ומניעת פגיעה ביסודות המבנים. הפתרון הקונסטרוקטיבי יינתן בהתאם לסוג האבן הכורכרית באתר.

6. הגדרת מבנה שלוש 8 כשימור בהגבלות מחמירות הכולל תוספות בניה וכרסום מעמדם של מבנים הקבועים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור - מומלץ לדחות את ההתנגדות תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות.

ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו. שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא2650ב. התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנויות ובהתאמה לערכי השימור במגרש - מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.

7. תוספת 10 יח"ד במגרש מהווה הצפפה משמעותית והכבדה על עומס תשתיות ללא מענה הולם לצרכי ציבור - מומלץ לדחות את ההתנגדות.

תוכנית תא/2277 שאושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 קבעה על המגרשים הנ"ל מגורים מיוחד ג', לפיה עבור בניה חדשה במגרש בשטח עד 300 מ"ר – 4 יח"ד. על כל תוספת בשטח המגרש עד 80 מ"ר – 1 יחידה נוספת.

החלקה ברחוב שלוש 8 בשטח רשום 456 מ"ר – סה"כ 6 יח"ד
החלקה ברחוב שלוש 10 בשטח רשום 537 מ"ר – סה"כ 7 יח"ד. עבור בקשה להיתר בניה חדשה, התכנית התקפה תא/2277 מותירה צפיפות של כ- 75 מ"ר ביחס לגודל מגרש סה"כ 13 יח"ד עבור שתי החלקות.

בתוכנית זו מבוקש להוסיף 7 יח"ד נוספות בלבד, סה"כ 20 יח"ד. מדובר בתוספת מזערית שלא מכבידה על תשתיות קיימות ומהווה חלק מפתרון השימור הכולל במגרש וללא הגדלת הנפח הבנוי מעבר למותר

8. הקטנת קו בניין דרומי עד 3.0 מ' פגיעה בפרטיות המתנגדים - מומלץ לדחות את ההתנגדות.

מכיוון שמדובר במבן אחד סביב חצר משותפת הבנוי על 2 חלקות, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד המגרשים למגרש תכנוני אחד. בהתאם לתוכנית תא/2277 ביעוד מגורים ג' קו בניין צדדי - קו בניין צדדי 2.5 מ'. לפיכך קו בניין דרומי של המגרש המאוחד מוצע 3.0 מ' בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

בנוסף בתכנון אחר ללא איחוד המגרשים ניתן היה לבנות בקו 0 בכל חלקה 78 לפי התוכנית התקפה, לפיכך התכנון הנוכחי מיטיב עם המתנגדים.

9. יתר הנושאים - מומלץ לדחות את ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0008 ב' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

שירה ספוקוויני : תוכנית לשימור מרחב האוטונומיה רוסית, משמרת את המבנים ששימשו כבי"ס העברי הראשון. קבלנו 4 התנגדויות. מפרטת את המתנגדים. התוכנית מכריזה על המבנים לשימור ונעשתה בשיתוף פעולה מלא עם היזם תוך כדי שקבענו זכויות לניוד עד כמה שהיה ניתן. דיון בהתנגדויות :

עו"ד אלונה קוגמן - יונתן ליפציק בשם יזמי התוכנית : הגשנו התנגדות לנושא נקודתי של טעות טכנית. בתוכנית המופקדת סומנו 2 עצים לשימור מס' 5 ו71. מדובר בעצי וושינטוניה לא וותיקים במיוחד, עץ מס' 5 נמצא בתוך חצר אנגלית מתוכננת ו71 צמוד לחצר אנגלית נוספת ונושק למרפסות שממוקמות בקומות העליונות זה. הכל מצוי בחו"ד האגרונום שלנו. שימור העצים פוגע בתכנון הפרויקט, פעם אחת הוא פוגע בתכנון המרתף והמרפסות האנגליות ופעם שניה הוא יוצר הפרעה מתמדת למרפסות כי הוא עץ גמיש וכל משב רוח גורם לו להתנדנד. אין הצדקה לשימור עצים אלו כי הערכיות שלהם נמוכה. ראינו את ההמלצה

שלהצוות המקצועי שלפיה עץ מס' 5 יכרת ועץ מס' 7 ישומר ועץ מס' 4 יעותק וההמלצה הזו אנחנו מסכימים לה.

יעל אטקין : זהו אחד המבנים החשובים. ראינו שאושרה תוספת של חצי קומה במבנה הזה וזו בעיה לעמדתנו בהגדרות התכנית, כיוון ששימור בהגבלות מחמירות לא אמור לקבל תוספת בניה במבנה אלא ע"י ניוד זכויותו מלא ויש בעיה. ראיתי את תשובת הצוות. מבחינתנו שמכיוון שמדובר במבנים כל כך חשובים עם גג רעפים התוספת של חצי הקומה פוגע באותנטיות של המבנה החשוב הזה. לגבי חלקות 77-78 לא ברור מה לשימור בהגבלות מחמירות מה מקבל כן את השימור הרגיל ותוספת המאוסרת. במענה להתנגדות אחרת כן נכתב שתוסף עוד הערה לתוכנית וכן יסדרו את ההוראות. מבחינת החצר הפנימית אני פונה אליכם. זו החצר האחרונה שנשארה בשכונת נווה צדק מבחינת האותנטיות ההיסטורית שלה. אנחנו חושבים שיש כאן ערך כן לנסות לאפשר את פתיחת הגינה לציבור הרחב באופן של שעות מסוימות או מהלך היום. יש כאן חשיבות תרבותית, כן להציג את הגינה שעובר שימור מחמיר כי זה חלק מהשכונה וחבל לנו שזה ילך לאיבוד בפרויקט מגורים ולא ישארו גינות היסטוריות בנווה צדק. הסעיף האחרון היה לגבי התוכנית האדריכלית. להתרשמותנו יש חלק מהערכיות של המתחם והשימור המאד מחמיר קשור בחומר הגמר ובתוספות האדריכליות בין הכורכר המרפסות והגוונים של הטיח ובוודאי שהרעפים. אנחנו מבקשים התייחסות לנושא הזה. צריך להשקיע את מיטב החומרים ברמה הגבוה ביותר בשביל לקבל השימור המיטבי ביותר. מבוקש לחדד את ההנחיות לגבי העיצוב האדריכלי. חפירת המרתפים - המבנים הללו הם מבני כורכר מקופים במבני כורכר היסטוריים לכן מבוקש שתוסף הוראה להוראות התוכנית שלעת חפירת המרתפים נדרש חוות קונסטרוקטור אנחנו מבקשים שזה יהיה קונסטרוקטור לשימור כדי להגן על המבנים של האוטונומיה הרוסית ושאר המבנים.

עו"ד יריב הררי- רותם קופל בשם שי פריש : אנחנו מבינים שהופץ מענה להתנגדויות שאותו לא ראינו ולכן אנחנו מבקשים לשמוע את מה שאנחנו מקבלים בטרם נטען את טענותינו.

דורון ספיר : את מדברת בשם שי פריש – תציגו את מה שהצוות ממליץ לקבל בהתנגדות.

שירה ספקוויני : התנגדות מס' 4 שי פריש בעלים ברח' מגדל 7 גובל למגרש שלנו התנגדות 1 - קבלנו באופן חלקי את ההתנגדות והוספנו תנאי להיתר הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית לחפירת המרתפים עד לגבול המגרש ובפרט חפירה באבן הכורכר שימנע מפגעים במגרשים הגובלים. בנוגע לחלחול המלצנו לקבל את ההתנגדות ולדרוש סכמת שטח החלחול ונספח הבינוי. טענו כי כריתת העצים תפגע במיסוד הרעש והפרטיות, אנחנו קבלנו את ההתנגדות בחלקה והמלצנו לתקן את נספח העצים והבינוי והוראות התוכנית בהתאם להוראות האגרונום העירוני כך שעץ מס' 77 לשימור עץ מס' 5 לכריתה ועץ 4 להעתקה ויסומן במסמכי התוכנית. מרפסות חורגות לקו בנין אחורי ומותירות חצי מ' קבלנו את ההתנגדות ובקשנו להקטין את המרפסת למטר עומק בלבד ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

עו"ד רותם קופל : בפסקה 7 להתנגדות ראינו במסמכי התוכנית שיש בעייתיות בסימון של החלקות ולא ברור איפה עובר הגבול בין שלוש 7 ל-8 ביחס למצב הקיים. יש פה הגבלה כלומר השטח שמסומן לדרגת שימור רגילה לעומת דרגת שימור מחמירה. לא ברור מה השטחים שיוצאים מתחום המגרש במסגרת ההכרזה על המבנה לשימור ומוציאה את השטחים החוצה במנגנון הניוד מה נשאר ומה יוצא. האם הזכויות נשארות ונבנות ואם כן אנחנו מצטרפים למועצה לשימור אתרים כי בעצם צריך להוציא יותר זכויות בניה כדי לשמור על האופי המקורי של המבנה.

יואב זיסקין : גם אני לא ראיתי את ההמלצות של הצוות. ההתנגדות שלי היא חפירת המרתפים שנעשית בקו אפס. אני היחיד שנמצא בצד השני של הקיר והקירות מתפוררים זו אבן חול וזה מדאיג. גם אם הבית לא יקרוס הקירות מאוד פריכים ויכול להיות יתגלו סדקים וזה מדאיג. בנוסף עקב הזזת גבול החלקות, הגדילו את גבול חלקה 77 על חשבון 78 גם במלל וגם בשרטוטים, כך שלמעשה הכלילו מבנה 78 שהוא חלק מחלקה 77 זה שקר. לא ברור איך מאפשרים לבנות בחצר כמו שיעל אטקין ציינה ובונים על כל החצר. לגבי עצים גם כאן בוצעה הטעיה של הועדה כי עץ מסוים הוזז השרטוט שהוגש לכם לא נכון. עץ מס' 6 אושר לכריתה בהנחה על בסיס זה שהוא נמצא על קו הבנין ולא כך המצב. הוא נמצא בעצם איפה שנמצא עץ מס' 4 ולכן ההחלטות שהועדה קבלה הם לא מבוססות על המציאות. ויש לעבור על החומר שהוגש לכם מחדש כי מה החומר שקבלתם מטעה ומוטעה. המרחק של חומת קו הבנין ע"פ תמריצי השימור מקיר חומת האבן שלי מגדל 7 הוא 6 מ' בתוכנית ואני יודע שבתוך שטח פנימי וע"פ התוכנית בנווה צדק צריך להיות 4 מ' אני מבקש התייחסות. אותו דבר לגבי המרפסות ניתן לראות שה 20 ס"מ זה לא שינוי מהותי מה גם שזה לא נהוג בתוך החלקה הפרטית כי יש קו בנין זה לא פונה לשטח ציבורי. המרפסות כל כך צמודות שאם יעמוד עליהם מישהו נוכל ללחוץ ידיים. מה גם זה דורש הסרת דקלים יצויין שהם בני 40 שנה ולמעשה הם הדבר שמאפיין את נווה צדק ומתפרסים ל-10 מ' ויוצרים תוואי השכונה וגם ממסכים בינו לבין השכנים. לגבי חלחול הוא אמור להיות או על האדמה או באגם אם בונים לאן המים יחלחלו אם נפתח בטון. למעשה כל מה שהתנקז מהגגות התנקז לבטון ויחלחל לחצר ובסופו של דבר לבית שלי. לא ברור לי מה אושר בהמלצות לגבי העצים לכריתה.

עו"ד ירון : התוכנית המופקדת משפרת את מצבם של כל המתנגדים ביחס למצב התכנוני התקף. יש כאן תוכנית שסימנה את המבנים להריסה. התוכנית מצילה מבנים היסטוריים להריסה וזה הופך מבנים ממבנים להריסה לשימור מחמיר. מבחינת שאר המתנגדים במקום תוכנית עם נפח משמעותי של 440

התוכן	מס' החלטה
4850-תא/507-0734509 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 0008-22

מ"ר על קרקעי בתמורה להגדלה סה"כ 7 יח"ד, זה שיפור על המצב הקיים. המצב התקף הרבה פחות טוב למצב שהתוכנית המופקדת נמצאת ולכן אנחנו סבורים שיש לדחות את כל ההתנגדויות בהסתייגויות שמופיעות. סדר היום הוא פומבי. לגבי השאלה מה מנוצל בקרקע ומה מנוייד בשביל לאפשר את השימור כדי להגיע לזכויות שמנוצלות בקרקע וזכויות מנויידות. כל שינוי בתמהיל הזה הוא מסכן את כל העסק. ביחס לכניסה לחצר שבקשה המועצה לשימור אתרים זהו שטח פרטי גם כיום אין גישה חופשית לחצר ובטח לא נכון לקבע גישה כזו. ביחס לעצים יש מפת מדידה ונספח עצים מסודר ואם יש טעויות נא להראות הבאנו נספחים מקצועיים וזה לא נכון להגיד שהיתה פה הטעיה. לגבי החפירה במרתפים, אין לנו שום כוונה לגרום נזק לבנינים סמוכים בזמן שנבצע את הבניה שלנו. ההערה של הצוות לענין הקונסטרוקטור מקובלת עלינו ונעשה כל שביכולתנו שהבניה הזו תעבור במינימום השפעה על סביבה וזאת על פי דין. אנו מבקשים למליץ על הפקדת התוכנית ולדחות את ההתנגדויות. שירה ספוקיני: מציגה את חו"ד מתוך הדפסט לגבי ההתנגדויות

תגובות המתנגדים:

יעל אטקין: ההוספה של חצי קומה על שלוש 8 פוגעת בנושאות בערכי המבנה בגלל שלא יהיו רעפים. המועצה לשימור אתרים רואה לנגד עיניה את האינטרס הציבורי שמהלך השימור. הבקשה שלנו לשקול איך כן אפשר לפתוח את החצר בהזדמנויות מסויימות לקרוא לזה בלתי ראוי זה לא לענין. עו"ד רון: בלתי ראוי בתוכנית יעל אטקין: זו החצר האחרונה שנשארה בנווה צדק וזו תהיה אבידה נוראית. אנחנו כן חושבים שצריך לחשוב ביחד איך לשמור אותה. עו"ד רותם כהן בשם שי פריש: ביחס לחו"ד קונסטרוקטור נבקש שיהיה מומחה לשימור ושתיתן התייחסות מפורשת ובחינה ביחס לגובלים. כי אנחנו חוששים שהחפירה תשפיע גם על הגובלים. יואב זיסקינד: אני חוזר על מה שעו"ד רותם לגבי ההתייחסות לגובלים. אני מבקש להבין מה הכוונה הוראות בינוי מיוחדות או קריטריונים שלקחו לשיקול האם זה משהו לא מוחשי איך אפשר למדוד את זה? עץ מס' 4 נאמר שיועקת ואחרי שנה וחצי יוגש דו"ח ואז מה יקרה אחרי שנה וחצי איפה הפתרון? למה שהיזם התייחס לזה.

אסף הראל: בבנין מס' 8 היו רעפים. אני מבקש הבהרה בין המצב המקורי לעתיד. שירה ספוקיני: בבנין המקורי היו רעפים. הצורה של המבנה גג הרעפים ישמר אבל החומר לא ישמר. ההנחיות התב"עיות הם לגבי הצורה לא לגבי החומר. אסף הראל: גג הרעפים המקורי היה על הקומה השניה. יעל מי שהולך ברח' גג שלקומה 2 זה לא יהיה שינוי גדול ואני מסכים שיש מחיר אבל מחיר ראוי. חיים גורן: אפשר להגדיר את הקונסטרוקטור שיהיה לשימור? שירה ספוקיני: אני לא חושבת שיש הגדרה מסוימת, גם לפי החוק לא ברור אם יש הגבלה הראלה אברהם און: אפשר לבקש אישור מהנדס שימור. לא צריך לבקש ניסיון מוכח. בקשנו בעבר והועדה המחוזית אמרה שהיא לא מוצאת לנכון את הקריטריונים הללו. דורון ספיר: להמליץ לתת תוקף לתוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- הועדה ממליצה לוועדה המחוזית לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
- פגיעה וכריתה בעצי הושינגטוניה הסמוכים לגבול מגרש דרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה: יש לתקן את נספח העצים, נספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני, כמפורט:
 - עץ מס' 7 וושינגטוניה חסונה המרוחק ביותר מהבניה המתוכננת- יישמר.
 - עץ מס' 5 וושינגטוניה חסונה, נמצא קרוב מאוד לחפירות המרתף ותוספות הבינוי ולכן לא ישרוד את העבודות. לכן העץ ייעקר כדי לפנות מקום לעצים חדשים רחבי נוף.
 - עץ מס' 4 וושינגטוניה חסונה, אף הוא קרוב מאוד לעבודות חפירה, לא ישרוד, יועקת לכיוון גבול המגרש עפ"י מפרט העתקה מאושר ע"י פקיד היערות תל אביב ובלווי של אגרונום מטעם היזם.
 - על הקבלן לתת אחריות לקליטה של 1.5 שנה. בתום 1.5 שנה מהעתקת העץ, היזם יעביר דו"ח אגרונום לפקיד היערות העירוני שהעץ הועקת וטופל והעץ בריא וחיוני.
 - הצגת נטיעת עצים חדשים בנספח הבינוי בהתאם לדרישות האגרונום העירוני.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10
8 - 0008-222ב'	דיון בהתנגדויות

11. לנושא קו בניין למרפסות במרווח הדרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הקטנת עומק המרפסת ל 1.0 מ' בלבד.
בהתאם לסעי' 6.4.4 בתוכנית תא/3501 מותרת הקמת מרפסות תוך שמירה על קו 2.0 מ' מקו הבניין הצדדי. קו הבניין הצדדי המוצע הינו 3.0 מ'. המרפסת מוצעת בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות ומותרת מרווח 1.8 מ'. לפיכך מומלץ להקטין את המרפסת לעומק 1.0 מ' על מנת לשמור מרווח 2.0 מ' ממגרש המתנגדים.
12. תיקון דברי ההסבר בהתייחס לחלקות 77-78 ולמבנים לשימור וסיווגם- מומלץ קבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את דברי ההסבר לתוכנית: מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד, מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה על חלקות 77-78.
13. אי עמידה בדרישות לשמירת 15% משטח המגרש כשטח לחלחול מי נגר- לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח לחלחול בנספח הבינוי
14. פגיעה קונסטרוקטיבית במבנים הסמוכים מזרח (בפרט באבן הכורכר) כתוצאה מחפירת מרתף – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי להיתר:
יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.
נושא עמידות ואי פגיעה במבנים הסמוכים ואופן ביצוע החפירה בגבול מגרש דרומי תוך שמירה על מגרש המתנגדים, יבחן בעת הוצאת היתר וינקטו כל האמצעים להבטחת ביצוע העבודות בקיימים מגוון פתרונות טכנולוגיים לתלית מבנה לשימור ומניעת פגיעה ביסודות המבנים. הפתרון הקונסטרוקטיבי יינתן בהתאם לסוג האבן הכורכרית באתר.
15. הגדרת מבנה שלוש 8 כשימור בהגבלות מחמירות הכולל תוספות בניה וכרסום מעמדם של מבנים הקבועים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור- מומלץ לדחות את ההתנגדות תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות.
ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו. שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא/2650ב.
התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנויות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.
16. תוספת 10 יח"ד במגרש מהווה הצפפה משמעותית והכבדה על עומס תשתיות ללא מענה הולם לצרכי ציבור- מומלץ לדחות את ההתנגדות.
תוכנית תא/2277 שאושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 קבעה על המגרשים הנ"ל מגורים מיוחד ג', לפיה עבור בניה חדשה במגרש בשטח עד 300 מ"ר – 4 יח"ד. על כל תוספת בשטח המגרש עד 80 מ"ר – 1 יחידה נוספת.
החלקה ברחוב שלוש 8 בשטח רשום 456 מ"ר – סה"כ 6 יח"ד
החלקה ברחוב שלוש 10 בשטח רשום 537 מ"ר – סה"כ 7 יח"ד. עבור בקשה להיתר בניה חדשה, התכנית התקפה תא/2277 מותרת צפיפות של כ- 75 מ"ר ביחס לגודל מגרש סה"כ 13 יח"ד עבור שתי החלקות.
בתוכנית זו מבוקש להוסיף 7 יח"ד נוספות בלבד, סה"כ 20 יח"ד. מדובר בתוספת מזערית שלא מכבידה על תשתיות קיימות ומהווה חלק מפתרון השימור הכולל במגרש וללא הגדלת הנפח הבנוי מעבר למותר
17. הקטנת קו בניין דרומי עד 3.0 מ' פגיעה בפרטיות המתנגדים- מומלץ לדחות את ההתנגדות. מכיוון שמדובר במבן אחד סביב חצר משותפת הבנוי על 2 חלקות, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד המגרשים למגרש תכנוני אחד. בהתאם לתוכנית תא/2277 בייעוד מגורים ג' קו בניין צדדי- קו בניין צדדי 2.5 מ'. לפיכך קו בניין דרומי של המגרש המאוחד מוצע 3.0 מ' בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
507-0734509 תא/4850 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 8 - 0008

בנוסף בתכנון אחר ללא איחוד המגרשים ניתן היה לבנות בקו 0 בכל חלקה 78 לפי התוכנית התקפה, לפיכך התכנון הנוכחי מיטיב עם המתנגדים.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0126417 תא/4140 - מתחם רוקח אבן גבירול
9 - 222-0008	דיון בדיווח על החלטת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מס' 1370 לתכנית מספר 507-0126417

דיון נוסף להמלצה להפקדה

דיון 1. דיון מיקדמי לאפשר קידום מול לישכת התכנון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



שטח התכנית:

מתכנן: אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

בעלות: עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

מטרת הדיון:

המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואיזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום. מהלך זה דורש תיאום עם גופים שונים חלקם סטטוטוריים כגון משרד התחבורה, וולחוף, המשרד להגנת הסביבה וכד' וחלקם מפעילי תשתית כגון: כיבוי אש, איגוד"ן, נת"ע, חברת חשמל. כדי לקדם את מטרות התכנית נדרשים מהלכים רבים מול גופים אלו. לשם חלק ממהלכים אלו נדרשת הפניה של הועדה המקומית אל גורמים אלו.

לכן, מוצגים לועדה המקומית עקרונות התכנית והמורכבות שלה- ובהמשך תוצג לועדה המחוזית. כך תתאפשר פעילות מול הגורמים השונים, כחלק מההליך התכנוני.

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0126417 תא/4140 - מתחם רוקח אבן גבירול
0008-222' - 9	דיון בדיווח על החלטת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מס' 1370 לתכנית מספר 507-0126417

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויית (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-25.2.2004. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/10 - תחנת הכח רדינג**. תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לו"ז לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה. **תמ"מ 5/2 - תכנית פארק הירקון**. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת. **תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון**. בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור - בנויים ופתוחים. **תא/1111 - שינוי לתכנית ל'** - בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ. **תא/2186 - בית הלוויית**. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויית טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א. **תא/2289 - תחנת כיבוי אש**. בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל. **תא/2848 - מכון הביוב**. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים. **תא/3248 - מתקן ספורט למכבי תל-אביב**. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

- מרבית המתקנים הטכניים המיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור של מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים - וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
- בחזית תחנת הכח רדינג- מבנה תחמ"ש סגור ומעליו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה - פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0126417 תא/4140 - מתחם רוקח אבן גבירול
0008-222' - 9	דיון בדיווח על החלטת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מס' 1370 לתכנית מספר 507-0126417

- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
 - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים - בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
 - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

זמן ביצוע:

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את המשך העבודה מול הועדה המחוזית וגורמים סטטוטוריים ואחרים נוספים כגון משרדי ממשלה, וולחוף, דיור ממשלתי וכד'.

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

פרנסין דויד מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית ברנדר - מטרות התכנית: תכנון איזור שהיה במשך שנים שטח למתקני תשתית - "סוף העיר". ובכך להסדיר מתחם של שטחי ציבור פתוחים ובנויים, להחזיר לעיר את חזית הים ושפך הירקון ותכנון המקום כחוליה מקשרת בין העיר המרכזית לשכונות החדשות בתכנון בצפון מערב העיר. מדובר בדיון מקדמי שמטרתו להציג את המהלך התכנוני שנעשה בתחום תכנית רוקח אבן גבירול. בהמשך תוצג התכנית לוועדה המחוזית שתקבע פעולות תיאום ועבודה מול משרדי ממשלה וגורמים סטטוטוריים, כגון: משרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, וולחוף וכד'.

דנה קהת: מציגה את התכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: מדוע צריך כל הרבה חניה למה לא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית?

אורלי אראל: באופן כללי זו קרקע עירונית אנחנו מאפשרים בתב"ע הקמת חניונים. העיריה, במהלך יישום התכנון, תחליט אם לבצע את החניונים. בעקרון, חניונים אלו אמורים לתת מענה לחניה עבור באי נמל ת"א, חצי האי הירקוני ומוסדות הציבור שיוקמו בתכנית זו.

ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לזיהומי קרקע?

דנה קהת: אנחנו עושים תסקיר סביבתי.

רינה בר און: מה בנוגע לדרכי גישה לכוחות ההצלה.

דנה קהת: מראה במצגת את דרכי הגישה.

ראובן לדיאנסקי: רק הכלבייה יוצאת משטח התכנית, לאן תועבר הכלבייה?

פרנסין דויד: מציאת תחליף לכלביה בעבודה והנושא הוא חלק מתכנית נווה שרת מזרח שבהכנה.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לעשות שיתוף ציבור לגבי הכלבייה.

פרנסין דויד: אנחנו נקדם תכנית למרלוג, בצפון מזרח העיר - ובתכנית הזו יקבע שטח עבור הכלבייה.

ראובן לדיאנסקי: כלבייה לא צריכה להיות רק תאים וכלובים אלא מרכז חינוכי.

יהודה המאירי: מודה על התכנון.

עידן עמית: בית הלוויות ראוי לשלב אותו בתכנית. כמו מבקש מסמך של שיקום השטחים הפתוחים והטבע הירוק. האם השטחים הירוקים והחומים נכנסים לתוכנית של שדה דוב.

אורלי אראל: אין קשר לשתי התוכניות, למעט אולי קשר אורבני. יעוד השטח ע"פי תמ"מ 5/2 הוא שטחים ציבוריים והם אמורים לתת מענה לכלל העיר. לגבי שיקום ופיתוח של השטחים הפתוחים אנחנו רק בתחילת הדרך.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת לקדם את הנושא מול הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0126417 תא/4140 - מתחם רוקח אבן גבירול
9 - 222-0008	דיון בדיווח על החלטת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מס' 1370 לתכנית מספר 507-0126417

דיון 2. דיון להמלצה להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



הערה: התכנית הוצגה בדיון מיקדמי לוועדה המקומית במטרה לאשר התיעצויות עם הועדה המחוזית ומשרדי ממשלה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	25, 29, 31-56, 99-123, 126-135, 319, 323	22, 125, 141-149, 316, 325
6635	מוסדר	חלק	16-48, 57-62, 72-83, 87-102, 106-123, 139, 144-146, 224-255, 285, 291, 293	3-4, 49-50, 124-125, 136-138, 140, 220, 263, 286, 296-297
6798	מוסדר	חלק		9, 58, 63, 68, 75, 85
6900	מוסדר	חלק		21, 23, 25

שטח התכנית: כ-280 דונם

מתכנן: אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת
יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו
בעלות: עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

מטרת התכנית: המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום במשך שנים רבות. תכנון השטח שבין נחל הירקון לרחוב אבן גבירול כולל מבני ציבור כלל עירוניים לאורך חזית רחוב אבן גבירול והמשך פארק הירקון צפונה לאורך הנחל.

מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושרה תכנית אב ב-25.2.2004, בוועדה המקומית והמחוזית, . תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכנו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/10 – תחנת הכח רדינג.** תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לויז' לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

תמ"מ 5/2 – תכנית פארק הירקון. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת. **תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון** בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

תא 1111 – שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ. **תא 2186 – בית הלוויות.** בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א. **תא 2289 – תחנת כיבוי אש.** בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

תא 2848 – מכון הביוב. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

תא 3248 – מתקן ספורט למכבי תל-אביב. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

מרבית המתקנים הטכניים המיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.

- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות שיאפשרו שימושים לספורט ו/או תרבות ופנאי.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
- הסדרת צומת רחובות רוקח ואבן גבירול ע"י גשר דו מסלולי פתרון המאפשר הקטנת זכות הדרך
- הסדרת מעברים להולכי רגל ופניות שמאליות כולל נתיבים לתח"צ, שבילי אופנים ומדרכות רחבות.
- שילוב תחום מסילה עבור הרק"ל- הקו הירוק.

- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום המתחם לוגיסטי- מארז צפון.
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם היום על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
- הסדרי חניה- בתחום התכנית מתוכננים מרתפי חניה- לחניה ציבורית עבור מבני הציבור ועבור באי הסביבה כולל מבקרים בחצי האי הירקוני ונמל תל-אביב.
- חניונים אלו אמורים להחליף את החניונים העיליים בחצי האי הירקוני ובתחום תכנית זו. הגישה לחניונים אלו תוסדר בדרך שירות בין רצועת מבני הציבור והשצ"פ.
- בחזית תחנת הכח רדינג- מוצע מבנה תחמ"ש סגור ובסמוך לו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום רובע שדה דב המתוכנן. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לעבור שיפוץ והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות מלונאות וכד'. סביבת המיכלים תתוכנן כפארק תעשייתי כחלק מהשצ"פ המתוכנן.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר אזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
 - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
 - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים (מ"ר)		נתונים	
אחוז	שטח (מ"ר)	מגרשים			מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
400%	200,800	102,101	6,130	בית הלוויות		
80%	* 13,000	401-404 - מיכלים	17,400	מתקן ספורט		
400%	42,400	302 – שירותים עירוניים	10,000	מבנה ציבור בתא/2848		
	256,200	סה"כ	33,530	סה"כ		
400%	43,200	303	4,500		כיבוי אש	
188%	39,078	301	39,078		מכון ביוב	
162%	58,000	200	לא נקבע		מרכז תחבורה	
168%	60,000	200	לא קיים		תעסוקה	
377%	20,000	501				
3125%	50,000	502				
157%	** 48,000	102	לא קיים		תעסוקה/ מלונאות	
160%	8,500	501	לא נקבע		תחמ"ש	

* בנוסף שימושים למטרות עיקריות בתת הקרקע באיזור המיכלים : 49,200 מ"ר
 **מלון עירוני ברמה A- 500B חדרים (עפ"י חוזר מנכ"ל מס 12/2012 משרד התיירות)

זמן ביצוע:

כ-20 ש

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ להפקדה ולהמשיך בקידום התכנית מול משרדי הממשלה והרשויות הנדרשות.

בישיבתה מספר 0021-17'ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הלך הדיון:

אורית ברנדר: תוכנית רוקח אבן גבירול מקודמת מזה מס' שנים מטרתה ליצור קשר בין העיר המרכזית לשכונות ולרובע של צפ מערב המתחדש. אנחנו מנסים לקדם תכנית ע"פ עקרונות תממ 5/2: המשך לפארק הירקון צפונה ורצועת מבני ציבור לאורכו, ולפנות את תוואי אבן גבירול להמשך רחוב אבן גבירול שאמור להמשיך צפונה בהמשך. אדריכלית דנה קהת הציגה את התכנית. אורית ברנדר: מסוף התחבורה תוכנן עם משרד התחבורה זהו מסוף שמאפשר שירות תחבורה ציבורית בהיקף של מה שקיים היום במסוף רדינג והוספת צרכים עתידיים כולל שטלים ומיניבוסים ותחנה של הקו הירוק. אהרון מדואל: אני מצפה שיהיה היקף יותר נרחב לאוטובוסים ולנתצי"ים. יהודה המאירי: שיתוף הצבור היה מצויין. מלי פולישוק: מה בנוגע לזיהום האויר מהמסוף. לשם - יועץ סביבתי: אין ממשק בין תנועת האוטובוסים לאנשים. העשן נפלט לגג המבנה ומסונן באמצעים ומערכות מיוחדות כך שרמות הזיהום והפיזור אינו חורג מהתקן הסביבתי.

הועדה החליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, אהרון מדואל ויהודה המאירי.

דיון 3- תכנית מעודכנת- המלצה להפקדה

התכנית מובאת לדיון נוסף להפקדה בשל הסיבות המפורטות להלן :

1. אישור תת"ל 71 ב,ג- תוואי הקו הירוק
2. שינוי צומת רוקח אבן גבירול- ובהתאם, הכללת הצומת בתחום הקו הכחול
3. שינוי מיקום מוצע לתחמ"ש של חברת חשמל- בשל אי ודאות לגבי המשך פעילות התחנה
4. קביעת זכויות לשטחים נלווים- סחירים לשטחי הציבור (מלון ומסחר)
5. קביעת שטחי תעסוקה ומסחר במגרש המתח"ם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום : שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון : רחוב רחבעם זאבי

מערב : נחל הירקון

מזרח : רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	99-123, 31-56, 29, 25 323, 319, 141, 126-135	316, 142-149, 125, 22 325
6635	מוסדר	חלק	72-57, 62, 44-48, 16-42 106-124, 87-102, 83 224-255, 144-146, 139 293, 291	125, 49-50, 43, 15, 3-4 285-220, 140, 137-138 296-297, 286
6798	מוסדר	חלק		58, 8
6900	מוסדר	חלק		23-25, 21

שטח התכנית : 390.246 דונם

מתכננים:

עורכי התכנית : אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת
תנועה : מ.ת.ו – אינג' אורן צמיר
נוף ועצים : גרינשטיין הר גיל – אדר דפנה גרינשטיין
תשתיות מים ביוב וניקוז : לבל – אינג' אורן גבעון
הידרוגיאולוגיה : ירון גלר
סביבה : לשם-שפר - רון לשם

יזם : ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

בעלות : עיריית תל-אביב, רשות מקרקעי ישראל, חברת חשמל, שפד"ן, דיור ממשלתי, פרטיים

מטרות התכנית:

1. התכנית מציעה מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים לאורך שפך הירקון, עפ"י מתווה תמ"מ 2/5 (פרק 4 תכליות ושימושים סעיף 22 בהוראות התמ"מ), ובהתאם לתכנית האב שאושרה בועדה המקומית.
2. המרחב מפותח כמרכז עירוני ציבורי, שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית, חצי האי הירקוני ממערב, והרובעים החדשים המפותחים מצפון במסגרת תכניות שדה דב ו-3700.
3. התכנית מתווה רצועת שטח ציבורי פתוח (להלן- שצ"פ) לאורך נחל הירקון, רצועת מבני ציבור בשילוב מבני תעסוקה/מלונאות, מרכז תחבורה ותחמ"ש בצומת רוקח ואבן גבירול, איזור לתשתיות עירוניות, מבנה תעסוקה בחזית רידינג.
4. לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, מפותח שטח ציבורי פתוח עירוני, ליצירת רצף מפארק הירקון מדרום עד לפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני.

5. בתחום השצ"פ יתוכנן אזור של פארק תעשייתי ויושמשו המיכלים שאצרו דלק כמבנים ומתקנים לרווחת הציבור.
6. מבני הציבור יפותחו כדופן לרחוב אבן גבירול, עם חזית מסחרית וקולונדה היוצרת המשכיות בין הרחוב הותיק בעיר המרכזית לחלקו החדש בצפון. תקבע גם דופן פעילה לכיוון הפארק.
7. ממזרח לאבן גבירול מוצע איזור תשתיות ושירותים עירוני, אליו יועתק מבנה כיבוי האש, העתיד להתפנות על מנת לאפשר את המשכו צפונה של רחוב אבן גבירול.
8. באיזור זה, יוסדרו התשתיות והשירותים העירוני גבולתיו של מכון השאיבה לביוב, וקביעת שטח למגרש לשירותים עירוניים.
9. בצומת רוקח ואבן גבירול מוצע, מרכז תחבורה הכולל מסוף אוטובוסים, עפ"י פרוגרמה של משרד התחבורה. למרכז תוצמד תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ושירותים תחבורתיים נוספים. המתח"ם יתרום לנגישות לאתר בתחבורה ציבורית וישרת גם את מתחמי הפנאי האחרים בסביבה - חצי האי הירקוני ופארק הירקון.
10. בתחום המתח"ם ישולב מגרש עבור תחמ"ש סגורה שתחליף את תחמ"ש רמת אביב הפתוחה הקיימת היום.
11. התכנית מתווה את המשך אבן גבירול צפונה בתאום עם תכנית שדה דב.
12. תכנון צומת רוקח, אבן גבירול ע"י ביטול זכות הדרך למחלף יהלום והתווית תוואי לגשר של המשך רחוב אבן גבירול צפונה.
13. כמו כן, מסדירה התכנית כבישי גישה במתחם :

• את הכניסה לתחנת הכוח רדינג

• שבילים וזיקות הנאה עבור הולכי רגל רכב חירום ותפעול אל מעגנת רדינג

• דרכי גישה לחניונים ציבוריים בקומות חניה תת קרקעיות מתחת למבני הציבור, שיהיו מקושרים ביניהם וישמשו את כלל באי המתחם ואת מבקרי חצי האי הירקוני ונמל תל אביב.

• התכנית מסדירה העתקת תשתיות קיימות - תיעול, ניקוז, מים, ביוב וחשמל.

מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויית (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700.

למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-2004.25.2. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0021 - 16 ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מס' 2) דנה בתכנית והחליטה לאשר את קידום התכנית מול הועדה המחוזית.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול.

תמ"א 1/10 – תחנת הכח רדינג - תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לויז' לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

תת"ל 71 ב, ג – רכבת קלה קו ירוק – תת"ל 71 ב' בתוקף מיום 23.5.17. תת"ל 71 בג' בתוקף 2.10.17. קו רכבת קלה באבן גבירול ובש"י עגנון. כולל תחנה על גשר סמוך לצומת רוקח אבו גבירול ותחנות קרקעיות בש"י עגנון ובהמשך המתוכנן של אבן גבירול צפונה.

תמ"מ 5/2 – תכנית פארק הירקון - עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים - ע"פ תכנית מפורטת. **תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון** - בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

תא/1111 – שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.

תא/2186 – בית הלוויית. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לווייה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.

תא/2289 – תחנת כיבוי אש - בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

תא/2848 – מכון הביוב - בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

תא/3248 – מתקן ספורט למכבי תל-אביב - התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

- עיקרה של התכנית שטחי ציבור בנויים לאורך רחוב אבן גבירול והמשכו צפונה, ושטחי פארק לאורך נחל הירקון עד לשפך לים.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב. שטחי הציבור ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי. יותרו שימושים נלווים למסחר ולמלונאות.
 - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700. עיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית.
 - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
 - תוספת שדרה צפון – דרום בתחום התכנית, הקושרת את מבני הציבור לשצ"פ ומאפשרת נגישות והורדה למבני הציבור ולפארק.
 - צמצום זכות הדרך בצומת רוקח – אבן גבירול ויעוד השטחים בפינות הצומת לשצ"פ ולמרכז תחבורה (בפינה הצפון-מערבית).
 - מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזיתות הרחובות יהיו שימושי מסחר. הנגישות למרכז התחבורה מהשדרה הפנימית, המאפשרת יציאת תחבורה ציבורית צפונה ודרומה.
 - רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
 - מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.
 - בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם שירותים עירוני. המתחם יכלול:
 - א. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב. מבנה כיבוי אש חדש.
 - ג. מתחם שירותים עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.
 - מבנה תעסוקה עם חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול, בחזית תחנת הכח רדינג.
 - תחמ"ש סגורה במבנה סמוך למרכז התחבורה, במקום התחמ"ש הפתוחה הקיימת היום באתר.

היקף בינוי קיים:

מצב קיים (מ"ר)			נתונים	
שירות	עיקרי		מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
6,130		בית הלוויות		
2,200	15,200	מתקן ספורט		
2,858	7,144	מבנה ציבור בתא/2848		
33,530		סה"כ		
4,500			כיבוי אש	
39,078			מכון ביוב	

היקף בינוי מוצע:

מבנים ומוסדות ציבור: כ- 235,000 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, במבנים עד 10 קומות. מתוכם ניתן יהיה ליעד 20% למסחר ולמלונאות.

ובנוסף כ- 65,000 מ"ר תת קרקעיים לשימושים עיקריים באזור מתחת למיכלי הדלק. מבנה לשירותים עירוניים: כ- 40,000 מ"ר.

תחנת כיבוי אש: כ- 40,000 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, במבנים עד 10 קומות.

מכון שאיבה לביוב: כ- 40,000 מ"ר, במבנים עד 10 קומות.

מרכז תחבורה: כ- 125,000 מ"ר, במבנים עד 10 קומות.

תעסוקה: כ- 140,000 מ"ר, במבנים עד 30 קומות, במגרש התחבורה ובמגרש הצמוד לתחנת הכח רדינג.

טבלת זכויות בניה:

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
3	10	40	60	11814		4633	13896	4633	101		מבנים מוסדות ציבור
3	10	40	60	50031		19620	58860	19620	102		מבנים מוסדות ציבור
3	10	40	60	77902		30550	91650	30550	103		מבנים מוסדות ציבור
3	10	40	80	90958		31092	93276	31092	200	מרכז תחבורה	תעסוקה תחבורה
3	15	60				15000	45000		200	מסחר ותעסוקה	תעסוקה תחבורה
4	10	40	60	70295		11167	27911	20675	301		מתקנים הנדסיים
3	10	40	60	27081		10620	31860	10620	302		מבנים מוסדות ציבור
3	10	40	60	27642		10840	32520	10840	303	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים מוסדות ציבור
3	1	4		12540	37620		1000	12540	401		שטחים פתוחים מבנים מוסדות ציבור
3	תותר חלוקה למפלסים פנימיים	עפ"י הקיים	100	3920	11760	3500	10500	3920	402 - 404		שטחים פתוחים מבנים מוסדות ציבור
3	1	4			5000	1000	4000	87480	601 - 603		שטח ציבורי פתוח
3	30	135	80	17676		20000	60000	6932	501	מסחר ומשרדים	תעסוקה

פיתוח נופי:

- התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח עירוני לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, ליצירת רצף לפארק הירקון מדרום ולפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני.
- שמירת רצף להולכי רגל ורוכבי אופניים כהמשך של פארק הירקון מדרום וחיבור לטיילת רדינג ומעגנת רדינג מצפון.
 - הוספת גשרים וחיבורים למערכת השטחים הפתוחים העירונית הסובבת ולנמל תל אביב.
 - הדרגתיות ברמת הפיתוח של הפארק מאינטנסיבי בקרבה למבני הציבור המתוכננים לאקסטנסיבי /אקולוגי ברצועה לאורך נחל הירקון.
 - פיתוח פארק תעשיתי סובב המיכלים שאצרו דלק, תוך שימוש מחדש בהם לרווחת הציבור, שימור השפה התעשייתית ו"רוח המקום", זאת תוך הדגשת הקשר לתחנת הכוח "רדינג".
 - המשך רחוב ש"י עגנון יהפוך לגן לינארי רחב כציר פתוח המאפשר מבט וקשר פיזי לפארק ולנחל.

- יצירת אגן השהיה וטיהור ביולוגי למי הנגר של המתחם הבנוי וסביבתו.

התכנית כוללת סקר עצים עם הנחיות לטיפול בעצים קיימים.

תנועה חניה ושירות:

- התווית המשך אבן גבירול צפונה, בהתאם לתכניות הפיתוח של תכנית שדה דב, תוך שילוב תוואי תחנה ומסילות הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- התווית שדרה פנימית המאפשרת גישה למבני הציבור, לחניונים, לתחנת הכח רדינג ומעגנת רדינג.
- הצעת פתרון תנועת צומת רוקח אבן גבירול, תוך צמצום זכות הדרך הקיימת בצומת, ואפשרות להפרדה מפלסית בצומת.
- יעוד מגרש למרכז תחבורה מצפון מערב לצומת רוקח ואבן גבירול, הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. התכנון מאפשר קישוריות בין אמצעי התחבורה השונים לתחנת הרכבת הקלה הצמודה. הכל ע"פ פרוגרמה שהתקבלה מחברת נתיבי איילון.
- התכנית מסדירה מפלסי חניה תת קרקעיים, עם 2,400 מקומות חניה, עבור באי המתחם וכן את המבקרים בחצי האי הירקוני ובנמל תל אביב. החניונים יהיו מקושרים ביניהם.

תשתיות:

התכנית כוללת נספח להעתקת תשתיות קיימות באתר – תשתיות חשמל מים וביוב תת"ק וכן העתקת קו ועמודי מתח עיליים.

הידרולוגיה וניקוז:

התכנית נמצאת בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון וכוללת הוראות עפ"י תמ"מ 5 שינוי 2. הנספח ההידרולוגי כולל הנחיות בדבר מיתון מי נגר באמצעות שיהוי בשטחים מגוננים ועל הגגות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ על העברת התכנית לדיון הפקדה בועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0010-18' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן- מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: התוכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית. מגיעה לדיון נוסף בגלל שינוי הקו הכחול הרחבתו כך שכולל את צומת רוקח - אבן גבירול. השינוי הנוסף, בקשה לכלול ע"פ הסכם בין העיריה ממשלה וחברת החשמל – הוראת מעבר שתאפשר המשך קיום של תחנת השנאים הקיימת לתקופה מירבית של עד 10 שנים.

צומת רוקח אבן גבירול במצב מאושר מאפשרת מחלף תלת מימדי ואנחנו רוצים לבטל את המחלף ולאפשר מעבר של הרק"ל (קו ירוק) בתוואי מקביל ככל הניתן עם רחוב אבן גבירול. לעומת התוואי המתוכנן היום שעושה עיקוף סביב לצומת אותה אנו רוצים לבטל.

במגרשים מס' 21, בפועל נמצא תחמ"ש חב' חשמל כאשר בהסכם שנחתם ביחד עם הרפורמה לחברת חשמל מתאפשר לחב' חשמל להשאיר במקום הזה עד 10 שנים. בטווח זמן זה, מקדמים את תכנון וביצוע תחמ"ש אחרת בתוך המבנה של מרכז תחבורה. התבקשנו מחב' חשמל לבדוק נושא זה. אנחנו בוחנים את הנושא מול חב' החשמל ומציגים את השינוי הזה שיכול להיות שיכנס כהוראות מעבר לתוכנית.

אורלי אראל: וזאת במקום להביא עוד תוכנית רק לחב' החשמל.

ראובן לדיאנסקי: האם התוכנית הופקדה? האם היה שיתוף ציבור?

אורית ברנדר: זה הוצג לציבור בספטמבר 2017, התוכנית הועלתה לאתר העירוני, היה דיון ארוך מאוד. מיטל להבי: זה הוצג אבל לא היה תהליך דיון שיתוף ציבור.

אורית ברנדר: האפיון היה של ידוע, התקיים דיון ארוך, נשאלו שאלות בדיון והועברו שאלות בכתב- כולם קבלו מענה וכל התוכנית כולל השאלות והתשובות הועלו לאתר העירוני.

פרנסין דויד: היום אנחנו יודעים מה יש במקום, אנחנו יוצר פוטנציאל של מגרשים ציבוריים. בשלב זה שיתוף ציבור הוא לא במקום, כאשר תבחן הפרוגרמה אז יהיה שיתוף ציבור כדי לבחון את הצרכים של השכונה.

גל מנשה עו"ד: מייצג תושבים משכונת כוכב הצפון, פניתי בכתב ובקשנו הליך של שיתוף ציבור ולא היה הליך אמיתי של שיתוף ציבור. אתם מקיימים דיון להפקדה. אנחנו בקשנו שנציגות שלנו תיפגש עם גב' דויד וואחי"כ בקשנו להיפגש עם מר גבולי (מה"ע). יש כאן תוכנית משמעותית ואנחנו רוצים להשפיע על איך התוכנית תראה. אנחנו מבקשים בטרם ההפקדה שכן תענו לבקשה שלנו, ושיעשה הליך שיתוף הציבור ויוקם צוות של תושבי השכונה. אתם כועדת משנה אתם רוצים את טובת התושבים והליך כזה יוכל לתת מענה לתושבי העיר והשכונה כאחד. ראובן לדיאנסקי: אני מציע לכנס ישיבה בה נבדוק כיצד נעשה הליך שיתוף הציבור הקודם. דורון ספיר: לעשות ישיבה של שיתוף ציבור.

דיון פנימי:

אורית ברנדר: לאזור הזה אושרה תוכנית אב לפני 10 שנים. התוכנית מתבססת על תמ"מ 5/2 שמאפשרת שטחי ציבורי בנויים או פתוחים. התוכנית יצרה שתי רצועות: פארק שהוא המשך לפארק הירקון בתחומו משאירים את המכלים – לשימושים ציבוריים. בהמשך מתחבר הפארק לפארק החופי בתכנית שדה דב 37001. ברצועה השניה – לאורך המשך רחוב אבן גבירול, מוצע מערך שטחי ציבור וקובעים הצעות לשימושים כאשר אחד מהם בית מלון מעל שטח של שטחי הציבור. הזכויות נקבעות ע"פ תכנית צ'. קבענו מערך של דרכים בתחום הפארק מדרכות רחבות באבן גבירול. קיימת דחיפות של הנושא הזה להעביר לועדה המחוזית – בגלל תאום תוואי הרק"ל. התוכנית כבר הומלצה להפקדה והיתה אמורה לעבור לועדה המחוזית, רק בגלל התוואי של נת"ע שינינו את הקו הכחול של התוכנית. אם לא נעמוד בשינוי של הקו הכחול ושינוי של התוואי של נת"ע נקבל לולאה שעוקפת ויוצרת דבר חסר טעם ולא ברור. בנוסף, כדי לאפשר מימוש התוואי של נת"ע יש צורך להעתיקה של מבנה תחנת כיבוי האש ויצירת מגרש חדש עבורו מבנה חדש. התנאי של נת"ע כי הם יקדמו את אבן גבירול צפונה שתהיה תוכנית דיפון וחפירה לבנין כיבוי אש החדש. יש דחיפות בקידום התוכנית. ראובן לדיאנסקי: קבלנו כבר החלטה ב-2016 שלא מחליטים באופן מהיר. אורלי אראל: להזכירם נת"ע מזיזים את הקו הירוק. ראובן לדיאנסקי: אני מציע ללכת ישר ללכת לשיתוף הציבור שכך אפשר ללכת ולהתחיל תהליך ולקצור בזמן ותוך שבועיים הכל יגמר. דורון ספיר: כל השאר כבר הוחלט נשאר רק להחליט לגבי הלולאה והתחמ"ש. אורלי אראל: זה הכל שטחי ציבור חום וירוק. אורית ברנדר: התושבים רוצים שטחי ציבור עבור כוכב הצפון. הם קבלו תשובה שהם יקבלו מעטפת זכויות – שימושים לא נקבעים בתב"ע. מיטל להבי: כל מה שהוגדר לו שימוש הוא מטרופוליני ולא לטובת התושבים.

דורון ספיר: אני מציע החלטה כלהלן – הועדה ממליצה לקבל את החלטת הצוות לענין הפקדת התוכנית לאור הדחיפות באישור התוכנית, ולמנוע לולאה תנועתית מורכבת. לאור העובדה שהתוכנית אושרה ע"י הועדה והשינויים הנדרשים הם בעקבות השינויים שנעשו בקו הירוק. בנוסף לאשר את התחמ"ש עד כשימוש זמני ל-10 שנים עד למיקומו החדש. ראובן לדיאנסקי: לאור הטענות שהועלו ע"י התושבים לענין שיתוף הציבור, והטענה שבעצם היה מהלך של יידוע ולא שיתוף. ההצעה היא לקיים דיון בצוות שיתוף ציבור אצל יו"ר הועדה במסגרת הדיון יציג הצוות את תהליכי יידוע והשיתוף הציבור ויציג את סיכום דברי המשתתפים התושבים. הצוות יחליט האם אכן נעשה שיתוף ואם לא יורה על שיתוף התוכנית בקרב הציבור.

הצבעה בעד הצעתו של דורון:

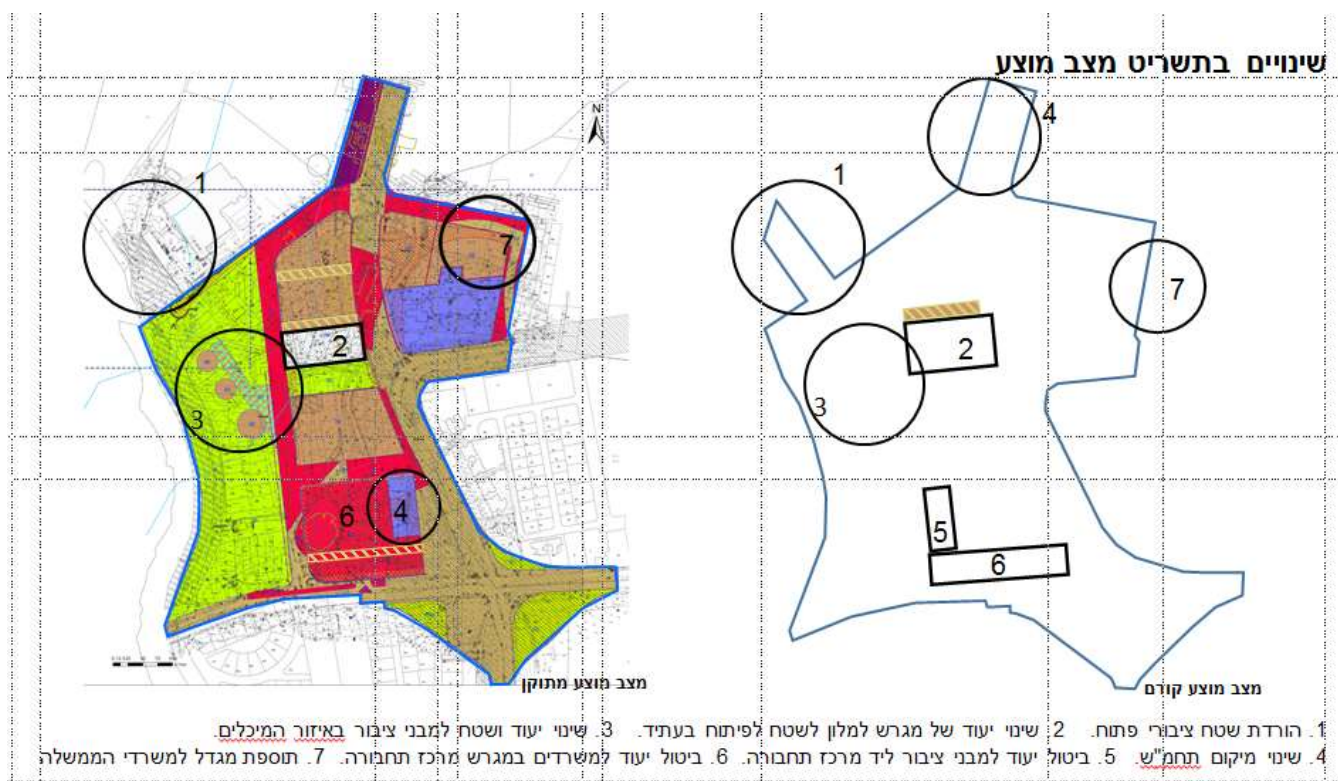
בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא
נגד: ראובן לדיאנסקי מיטל להבי
נמנע: מדואל אהרון

היו"ר הועדה דורון ספיר משתמש בקול הכפול שלו ולפיכך הצעתו של דורון התקבלה.

הועדה החליטה:

לאשר את המלצת הצוות לענין הפקדת התוכנית בועדה המחוזית. לאור הדחיפות באישור התוכנית וכדי למנוע לולאה תנועתית מורכבת. ולאור העובדה שמדובר בתוכנית שכבר אושרה בועדה ובשינויים הנדרשים בקו הירוק ולאשר את התחמ"ש כשימוש זמני ל-10 שנים עד להעברתו למיקומו החדש.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא



דראפט דיווח לוועדה מקומית

מטרת הדיון:

הצגת השינויים בתכנית, ביחס לתכנית שהומלצה להפקדה במאי 2018.

זאת, לאור מורכבות התכנית והטיפול הממושך בתיאום תשתיות קיימות, והסדרה נדרשת מול גורמים שונים ביניהם: חברת חשמל, מכון הביוב, כיבוי אש, דיור ממשלתי, נת"ע, משרד התחבורה ועוד. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, לפני דיון להפקדה. לאור בקשות להשלמות בנושא תסקיר – ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה- עוסק יועץ הסביבה בהשלמות אלו שעיקרן:

- התייחסות לתחמ"ש המוצעת- בתיאום עם חח"י
 - ניקוז, השהיית נגר ביחס להוראות תמ"א 34 ב' - נעשתה עבודה של הידרולוג ויועץ תשתיות רטובות
 - התייחסות לשפד"ן- נעשה תסקיר נפרד בנוגע לפעילות המתוכננת של איגודן
 - התייחסות לסיכונים סיסמיים
- בנוסף, סוכם עם לישכת התכנון המחוזית כי יש צורך בשינוי תמ"מ 5/2 – כדי לאפשר זכויות לתעסוקה, מלונאות בתחום התכנית- בהתאם למדיניות ערוב שימושים לאורך תוואי הרק"ל.

להלן פירוט השינויים בתכנית:

1. הורדת שטח ציבורי פתוח מתחום הקו הכחול. שטח זה מהווה חלק מהמשך פארק הירקון שיתוכנן כחלק מקשר אל הפארק החופי בתכנית שדה דב. מהווה כבר היום ע"פ תכניות קודמות שצ"פ. גריעתו מתחום הקו הכחול – מוציא את התכנית מתחום 100 מ' מחוף הים.
2. שינוי יעוד תא שטח שנקבע כמגרש למלון לשטח לפיתוח בעתיד. התכנית כלולה בתחום תמ"מ 5/2 המאפשרת בתחום שטח זה שימושים ציבוריים בלבד- שטחי ציבור פתוחים ובנויים. למרות היות בית מלון תשתית לאומית מועדפת, נדרשנו להסיר יעוד זה בשלב הנוכחי. אגף תכנון העיר, מקדם תכנית שינויים לתמ"מ 5/2- עם אישור התכנית החדשה יתוכנן השטח מחדש.

3. שינוי יעוד לשטח למבני ציבור באיזור המיכלים.
כדי לאפשר שימושים ציבוריים כגון אולמות מופעים, מרכז ספורט, שוק וכדומה- טרם נבנתה פרוגרמה לשימושים- נדרש לאפשר בתכנית שטח בנוי, תת קרקעי ו/או עילי עבור שטחי שירות- אחסנה, שירותים וכד'.

4. שינוי מיקום תחמ"ש.
עד הרפורמה לחברת חשמל, דובר שחח"י תפעיל את תחנת הכח רדינג. לכן, הוצע להקים את תחמ"ש רמת אביב כחזית לתחנת הכח. פתרון זה איפשר ייעול תכנון התחנה החדשה וייעול מעבר הכבלים בין התחנה לתחמ"ש. הפרדת הייצור (תחנת הכח) להולכה (תחמ"ש) בין גורם פרטי לחח"י ואי הודאות לגבי הקמת תחנת כח באתר הביאה לשינוי הקונצפט- וכדי לא לקבוע תשתית בחזית לרחוב אבן גבירול מקודם תכנון התחמ"ש החדשה בתחום מרכז התחבורה המתוכנן בצומת רוקח אבן גבירול.

5. ביטול יעוד למבני ציבור ליד מרכז תחבורה.
הפרוגרמה למרכז התחבורה, צמצם את השטח שיועד למגרש למבני ציבור בחזית המערבית של המרכז. השימוש יתאפשר בשטח מצומצם בקומת הקרקע וע"פ השטח שידרש בפרוגרמה בעת קידום הפרויקט בפועל בקומות העליונות.

6. ביטול יעוד למשרדים במגרש מרכז תחבורה.
מאחר ותמ"מ 5/2 אינה מאפשרת שימושים סחירים בתחומה, בוטל השימוש למשרדים מעל מרכז התחבורה. כאמור, השינוי המקודם לתמ"מ, יאפשר תוספת זכויות עבור שימושים נוספים כגון משרדים- באופן התואם את מדיניות המחוזית להצמת זכויות ושימושים בתוואי המתע"ן.

7. תוספת מגדל למשרדי הממשלה.
מגרש כיבוי אש המוצע – בשטח של 10.8 דונם- הינו בבעלות הדיור הממשלתי. לאחרונה, התקבלה תביעה שלהם לקבל זכויות עבור משרדי ממשלה בשטח תחנת הכיבוי. התכנית תאשר שינוי זה ע"י הרחבת שימושים- בנוסף לשימוש למבנה שירותי חירום יתווסף שימוש למשרדי ממשלה. יקבעו זכויות של עד 40,000 מ"ר- למשרדי ממשלה וכ- 6,000 מ"ר עבור מבני תחנת הכיבוי.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : התוכנית הומלצה להפקדה בועדה ב- 2018 במהלך התכנון, ובישיבות עם לישכת התכנון המחוזית, עלו הרבה נושאים שנדרשו לעדכן בעיקר בנושא תשתיות והיתכנות למימוש. אנחנו רוצים לפני הדיון להפקדה במחוז להציג את השינויים שנערכו בתוכנית. מציגה את המתחם והשינויים במצגת. התוכנית היא בסמכות מחוזית.

בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה רשמה לפנייה את הדיווח

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9739 בעמוד 7504 בתאריך 11/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/07/2021 The Marker
15/07/2021 ישראל היום
16/07/2021 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

התכנית הופקדה והודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 9739, התשפ"א, עמוד 7504, בתאריך 10.7.2021.

בתקופת ההפקדה הוגשו ארבע התנגדויות :

1. רויטל שגיא בשם נתיבי איילון
2. חן פרנקל בשם הרשות הארצית לתחבורה
3. עו"ד מיכאל שטיינבך בשם בעלים בחלקה 122 גוש 6634
4. מהנדס העיר אדר' אהוד כרמלי

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
הבהרה לנושא התנגדויות 1 ו-2 בשם נתיבי איילון ורשות התחבורה הציבורית : המושג מסוף חלופי המוזכר ע"י המתנגדים אינו מתאר את המצב הסטטוטורי. המסוף בדופן רחוב אבן גבירול אליו מתייחסת המתנגדת הינו המסוף הקבוע ואילו המסוף הזמני הוא זה שהוקם לאחרונה.				
1	רויטל שגיא בשם נתיבי איילון	<u>הבטחת פעילות מסוף האוטובוסים הקיים במתחם רדינג:</u> 1.2 מסוף זה משמש את כלל התחבורה הציבורית בעיר ומהווה נקודת משמעותית בתפקודה התקין וביעילותה לשירות הציבור. משכך, יש להבטיח את פעילותו השוטפת כל זמן שלא הוקם המסוף החלופי המיועד על פי התכנית בנדון תא שטח מס' 200.	המסוף המתוכנן אמור לשמש מרכז תחבורה ויכלול מענה למערך תחבורה רחב כולל ממשק עם תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק וגישה ישירה אליה, מוניות, חניון לאופנים ולרכבים פרטיים/שיתופיים, עמדות טעינה לרכבים, חניות לאופנים ורכבים, אזורי המתנה ושירות וכד'. 1.2 הצורך להבטיח את רצף פעילות המסוף ע"י מסוף הזמני מובן ומקובל.	לקבל את ההתנגדות בתנאים המפורטים להלן : א'- התאמת התכנון של המסוף הזמני לתכנית הסטטוטורית באופן שתאפשר סלילת רחוב 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית. ביצוע כביש מס' 2 הינו אקוטי לצורך ביצוע עבודות התשתיות והבינוי הנדרשות, בין היתר לביצוע תשתיות הקשורות לרובע שדה דב והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 200.
		1.3 בהתאם, מתנגדת נת"א לנוסח סעיף 4.2.1 הקובע כי שימוש הזמני לטובת מסוף האוטובוסים הקיים יתאפשר רק עד 5 שנים מיום אישור התכנית. 1.4 יש לשנות את הוראת סעיף זה ולקבוע כי "יתאפשר שימוש זמני לטובת מסוף האוטובוסים הקיים עד להפעלתו של המסוף החלופי הקבוע בתא שטח מס' 200."	המסוף הקיים ברדינג הינו מסוף זמני שהוקם לאחרונה על שטח ביעוד שצ"פ, במטרה לאפשר תפקוד מסוף עד להקמת המסוף המתוכנן סטטוטורית- אשר נקבע, תוכנן ותואם, עם משרד התחבורה ועם נתיבי איילון, בעת קידום תכנית זו.	לקבל את ההתנגדות חלקית : מוצע לקבוע גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאי שיתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית. קידום תכנון וביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלוי"ז עד 10 שנים תוך כוונה לאפשר את

				יישום התכנון של המסוף, המבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.
2	חן פרנקל בשם הרשות הארצית לתחבורה ציבורית	2.1 התכנית הנדונה אינה מחייבת את הקמת המסוף החלופי. אף אם הייתה נקבעת בתכנית הוראה כלשהיא בעניין זה, ספק אם ניתן היה לאכוף אותה ולהבטיח בוודאות גמורה כי המסוף החלופי יעמדו על תילו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית. כלומר, התכנית הנדונה מחייבת כי בתוך חמש שנים (פרק זמן קצר ביותר) תופסק פעילות מסוף רידינג הקיים (שהינו מסוף חשוב ביותר, כפי שהובהר לעיל) מבלי לוודא כי קיימת חלופה למסוף. בכדי למנוע פגיעה זו, חובה לוודא כי ישנו מסוף חלופי פעיל ומתפקד, המספק מענה תחבורתי שווה ערך לזה של המסוף הקיים, טרם לביטול מסוף רידינג.	תכנית תא/4140 (להלן: "התכנית") - מציעה מערך של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לאורך נחל הירקון עד לשפך הירקון, על פי מתווה תמ"מ 2/5, ובהתאם לתכנית האב למתחם אבן גבירול-רוקח-הירקון, אשר אושרה בוועדה המחוזית. המסוף מתוכנן בצמוד לתחנת הרכבת הקלה, תוכנן, תואם ואושר ע"י משרד התחבורה וחברת נתיבי איילון. ובהתאם תואם את הנחיות תכנית המתאר תא/5000. המסוף שקודם לאחרונה, קודם כמסוף זמני- חלופי למסוף שהיה קיים בגלל צורך בשיפוץ ושיפור תפקוד. מסוף זה סותר את התכנון הסטטוטורי ופוגע באפשרות מימוש והקמה של התכנון הסטטוטורי כולל היבטי תשתית הנדרשים עבור תכנית זו ועבור רובע שדה דב, תנועה, דרכי גישה למבנים מתוכננים, והקמת המבנים בפועל	לקבל את ההתנגדות בתנאים: הצורך במסוף מקובל ומובן. יחד עם זאת, יש להבטיח כי המסוף הזמני לא ידחה את תכנון והקמת המסוף הסטטוטורי בהקדם האפשרי ולא להסתמך על קיום המסוף הזמני, זאת כדי לאפשר מימוש והקמה של המתוכנן בתכנית הסטטוטורית. בהתאם, תתווסף הוראה בתכנית המופקדת: "יבוצעו שינויים במסוף הזמני- כך שתתאפשר סלילת דרך מס' 2 ע"פ התכנון המוצע"

		2.2 אנו מבקשים מן הוועדה : (א) לבטל את התנאי הקוצב פרק זמן של 5 שנים בלבד לפעילות המסוף הקיים. (ב) לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף החלופי. (ג) לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה הוא אישור משרד התחבורה וכן כי תנאי לאכלוס מרכז התחבורה הוא אישור משרד התחבורה	ממליצים לאפשר הארכת פרק הזמן למסוף הזמני לתקופה של עד 10 שנים, בתנאי התחייבות לקידום בל"ז קצוב את המסוף הסטטוטורי.	לקבל את ההתנגדות חלקית : (א) מוצע לקבוע גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע , בתנאי (2.3) שיתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית. קידום תכנון וביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בל"ז עד 10 שנים תוך כוונה לאפשר את הקמת המסוף, והמבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק החופי בתחומי הוקם המסוף הזמני. (ב) בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף הקבוע. (ג) בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה ותנאי לאכלוס מרכז התחבורה הם אישור משרד התחבורה.
		2.3 בנוסף להסתייגות לעיל, אנו מבקשים לבצע בתכנית את השינויים הבאים : בסעיף 4.3.1, אנו מבקשים להוסיף לפירוט השימושים המותרים במרכז תחבורה את ההוראות הבאות : "במרכז התחבורה יותר כל הדרוש לתפקודו של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית, לרבות : חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים ; סככות צל ; חניון לתפעול תחבורה ציבורית ; מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן ; מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן ; מתקני חניה הנדרשים להפעלת התחבורה הציבורית ; פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח ; אולם (טרמינל) לשימוש הנוסעים ; מפרצי	ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות. הפרוגרמה המוצעת תואמה ואושרה ע"י משרד התחבורה וחב' נתיבי איילון. פירוט נוסף, שינויים או תוספות שימושים, יתאפשרו בהתאמה לאופי הבנין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם חב' נתיבי איילון.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. יתווסף בסעיף 4.3.1 להוראות התכנית : "פירוט שימושים מעודכן בהתאמה לאופי הבנין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם נתיבי איילון."

		חניה לאוטובוסים ; אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן ; אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד ; אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות : עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה."		
לקבל את ההתנגדות יש להתאים את התוספת לנפח המבנה המתוכנן.	ממליצים לקבל את ההתנגדות	2.4 בטבלת זכויות והוראות הבניה, אנחנו מבקשים להוסיף עבור תא שטח 200 את ההערה הבאה : "בנוסף, תותר בתא שטח זה תוספת של שטחי בניה בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבינוי המותרים עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים. זאת, בתנאי שמדובר בתוספת זכויות בניה הנדרשת לשם פעילות המתקן בלבד. תוספת זו לא תהווה סטייה ניכרת מן האמור בתכנית."		
לדחות את ההתנגדות	תכנית יישום בתחום התכנית הינה חיונית בשל ריבוי התשתיות העל טבעם והשתייכותם לגורמים שונים. התכנית נמצאת בהכנה ותוגש לתיאום תשתיות לאישור. לשם כך, אין מנוס משיתוף פעולה עם משרד התחבורה להקמת המסוף החדש ופינוי המסוף הזמני.	2.5 בכדי לאפשר את הקמת המסוף החלופי בהקדם האפשרי, אנו מבקשים כי בתנאים למתן היתר בניה יובהר כי ניתן לקדם היתר בניה בתא שטח 200 ללא צורך בהכנת "תוכנית יישום".		
לדחות את ההתנגדות	מסוף התחבורה מתוכנן כמבנה סגור, בסמיכות לשכונת מגורים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור גובלים. יש חשיבות להטמעת הוראות אלו. סעיף 6.6.2 ס"ק 2 : "היתר הבנייה יחוייב עמידה בתקנים לטיפול בזיהום אוויר, באישור המשרד להגני"ס" סעיף 6.23 ס"ק 5 א' : "בתכנון המתחמים, המבנים והמערכות המכאניות ינקטו כלל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטריד רעש לשימושים שכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים במרכז	2.6 אנו מבקשים לבטל את סעיף 6.6.2 ס"ק 2 (זיהום אוויר) ואת סעיף 6.23 ס"ק 5 א' (אקוסטיקה). לטעמנו, הסעיפים עוסקים בסוגיות המוסדרות בחוק ובתקנות הרלוונטיות ואין הצדקה לקבוע הוראות נוספות לגביהן.		

				תחבורה ומסחר ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).	
		2.7 בהתאם למדיניות הרשות הארצית לתחבורה ציבורית, מקרקעין המשמשים לצורך תפעול תחבורה ציבורית ירשמן על שם מדינת ישראל וזאת בכדי להבטיח כי ההקמה של מתקני התחבורה הציבורית תהא בהתאם להנחיות הרשות הארצית ובכדי לשמור על רמת תחזוקה נאותה של המתקן לאורך זמן. לכן, אנו מבקשים כי בסעיף 6.11, אנו מבקשים לרשום כי תא שטח 200 ירשם ע"ש מדינת ישראל		אחת ממטרות תכנית "רוקח אבן גבירול" היא לקבוע את מתחמי האיחוד וחלוקה, ללא כל פירוט בנוגע לבעל זכויות כזה או אחר. זהות הבעלים תיקבע במסגרת התכנית המפורטות לאיחוד וחלוקה שיופקו כתוצאה מאישור התכנית הנ"ל.	לדחות את ההתנגדות בשלב תכנית זו, עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.
		2.8 בנוסף, אנו מבקשים לקבוע כי תנאי למתן טופס אכלוס מכוחה של תכנית זו יהא קבלת אישור מנהל הדיור הממשלתי בדבר השלמת רישום תא שטח על שם מדינת ישראל		מרכז התחבורה הנ"ל, ממוקם בתחום לאיחוד וחלוקה וכתנאי למתן היתר יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה עתידית (סעיף 6.9 לתקנון התכנית). אין להוסיף לתקנון התכנית הנ"ל עוד הנחיות לגבי זהות הבעלויות במגרשים השונים (כאמור יקבעו בתכניות המפורטות)	לדחות את ההתנגדות
3	עו"ד שטיינבך בשם בעלי הזכויות בחלקה 122 בגוש 6634	3.1 א' בתחום התכנית זכויות בנייה בהיקפים משמעותיים שאינם לצרכי ציבור והינם שטחים סחירים אשר צריכים להיות מיועדים להקצאה עבור בעלים פרטיים בתחום התכנית.		תכנית תא/4140 (להלן: "התכנית") - מציעה מערך של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לאורך נחל הירקון עד לשפך הירקון, על פי מתווה תמ"מ 2/5, ובהתאם לתכנית האב למתחם אבן גבירול-רוקח-הירקון, אשר אושרה בוועדה המחוזית לתו"ב. רובה המכריע של התכנית מיועדת לשימוש עבור שטחים ציבוריים, בהתאם לתכנית מתאר ארצית ומחוזית. השטחים הסחירים בתכנית נועדו לשרת את שטחי הציבור.	לדחות את ההתנגדות
		3.1 ב' תא שטח 500 בתחומו נקבעו זכויות סחירות.		תא שטח 500 (בבעלות רשות מקרקעי ישראל) נגרע מתכנית רובע שדה דב וצורך לתחום תכנית זו מטעמים תכנוניים- במטרה ליצור דופן עירונית לרחוב אבן גבירול המהווה ציר עירוני חשוב, ובכך ליצור	

			חיץ בין הרחוב ותחנת הכח רידינג.
		3.1. ג' התכנית קובעת כי בתאי שטח למבני ציבור יתאפשר יעוד של 10% משטח הבנייה כשטח נלווה לשימוש הציבורי	ההוראות והזכויות למבני הציבור בתכנית נקבעו ע"פ הוראות תכנית צ' הקובעת בין היתר את הזכויות עבור שטחים נילוויים והוראות לגבי הזיקה של שטחים אלה לשימוש העיקרי בתכנית.
		3.1. ד' התכנית המופקדת מחלקת את שטחה ל-2 מתחמי תכנון מבלי שניתן הנימוק לחלוקה זו.	התכנית מחולקת ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה, במטרה לפשט את התהליך ' זאת בשל גודל התכנית הקביעה התכנונית הייתה לחלק את 2 מתחמי האיחוד וחלוקה, מ-2 צדדיו (המזרחי והמערבי) של המשך רחוב אבן גבירול לכיוון צפון.
לדחות את ההתנגדות	3.2. חלקים מסוימים משטח התכנית ובכללם מגרש המתנגדים לא נכלל בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה	המתחם המזרחי של האיחוד וחלוקה כולל מגרשים ציבוריים עבור תשתיות לאומיות ושימושים ספציפיים ברורים במגרשים הציבוריים. לאור האמור לעיל, לא ניתן לכלול בתחום האיחוד וחלוקה של המתחם המזרחי בעלי קרקע פרטיים, היות ואין לתכנית יכולת להקצות עבורם מגרשי תמורה סחירים.	
לדחות את ההתנגדות	3.3. חלקה 122 בגוש 6634 בשטח 1,000 מ"ר מיועדת לתכנון בעתיד ע"פ תכנית 1111. במהלך השנים אושרו תכניות שונות על גבי המקרקעין בתחום תכנית 1111-3700, 4444, ועוד. מגרש המתנגדים תורם את תרומתו לשטח התכנית, וזכאי אף להנות מההשבחה והזכויות שיוצרת התכנית. מבוקש להקצות זכויות סחירות בתכנית לבעלי המקרקעין הפרטיים בתחום התכנית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה	המתנגדים יהיו זכאים לטעון את טענותיהם בנוגע לזכויותיהם במקרקעין שבנדון, בהתאם לדין עם אישורה של התכנית	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
1. לקבל את ההתנגדויות הבאות:

התנגדות מס' 1-

ס' 1.2

לקבל את ההתנגדות בתנאים ולהוסיף להוראות התכנית "המשך פעילות המסוף הזמני יתאפשר בתנאים הבאים :
א'- התאמת התכנון של המסוף הזמני לתכנית הסטטוטורית באופן שתאפשר סלילת רחוב 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.
ב'- ביצוע כביש מס' 2 יאפשר עבודות לביצוע התשתיות והבינוי הנדרשות בתחום התכנית, בין היתר תשתיות הקשורות לרובע שדה דב והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 200.

ס' 1.3, 1.4

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :
תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע , בתנאים הבאים :
א'- יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית , כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, המבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.
ב'- קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלו"ז עד 10 שנים לסיום הביצוע.

התנגדות מס' 2-

ס' 2.1

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :
א'- התאמת גבולות המסוף זאת כדי לאפשר מימוש והקמה של המתוכנן בתכנית הסטטוטורית.
בהתאם, תתווסף הוראה בתכנית המופקדת :
"יבוצעו שינויים במסוף הזמני- כך שתתאפשר סלילת דרך מס' 2 ע"פ התכנון המוצע"

ס' 2.2

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :
א'- תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע , בתנאים הבאים :
• יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית , כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, ושל שאר המבנים המתוכננים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.
• קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלו"ז קצר עד 10 שנים לסיום הביצוע.
ב'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף החלופי.
ג'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה ותנאי לאכלוס מרכז התחבורה הם אישור משרד התחבורה.

ס' 2.3

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.3.1 : "פירוט שימושים המותרים במרכז התחבורה יעודכן בהתאמה לאופי הבניין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם נתיבי איילון ומשרד התחבורה."

ס' 2.4

לקבל את ההתנגדות יש להתאים את התוספת לנפח המבנה המתוכנן.

2. לדחות את ההתנגדויות הבאות:

התנגדות מס' 2- סעיפים :

2.5, 2.6, 2.7, 2.8

3. התנגדות מס' 3- סעיפים :

3.1 א', 3.1 ב', 3.1 ג', 3.1 ד', 3.2, 3.3

3. להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21 מיום 17/11/2021 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: מציגה את עקרונות התוכנית בקצרה לפני הדיון להתנגדויות.
עו"ד רויטל שגיא בשם נתיבי איילון: יו"ר הוועדה מבקש להסביר מה הם הנושאים שלא מקבלים אורית ברנדר:

נושא הבטחת פעילות מסוף האוטובוסים ברידינג והבקשה לאפשר את הפעילות שלו כל עוד שלא הוקם המסוף החלופי בתא שטח 200 - אנחנו מקבלים את ההתנגדות באופן חלקי.

לשם הבהרה- המסוף החלופי הוא המסוף הזמני, המסוף הסטטוטורי הוא שיהיה המסוף הקבוע כפי שתואם מול משרד התחבורה ומול נתיבי איילון. בהתאם, אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקה, מקבלים את הצורך שהמסוף הזמני יפעל עד להפעלת המסוף הסופי המסוף הזמני לבין הפעלת המסוף הסופי זאת בתנאי שתתאפשר סלילת כל רחוב 2 ע"פ התוכנית הסטטוטורית. מאחר ולא ניתן לבצע את המסוף הסופי כל עוד אין גישה לכל אורך רח' 2. בהתאם, לאפשר את ביצוע כביש מס' 2 לכל אורכו מיידית. ע"פ המצב הנוכחי, המסוף הזמני "פולש" לתחום זכות הדרך של הכביש הסטטוטורי.

מיטל להבי: המסוף הזמני מפריע להקמת הכביש והכביש הוא תנאי להקמת המסוף הקבוע.

חן פרנקל מנהל תכנון ברשות התחבורה הציבורית: אנחנו צריכים את המסוף הזמני כדי לאפשר שירות תחבורה ציבורית סביר לתושבי ת"א. אנחנו מבקשים לא לקבוע שתוך 5 שנים תופסק הפעילות של המסוף הזמני. ואם צריכים להוריד מקומות חניה צריכים לחשוב על איזושהי דרך אחרת. אנחנו חושבים שהמסוף ימשיך לעבוד כמו שהוא אם אפשר לבצע את הרח' בלי להוריד מקומות חניה טוב אם זה אומר לבטל דרכי גישה למסוף ולפגוע בתחבורה הציבורית צריך לחשוב במשותף. העברנו לכם לעירייה סקיצה לחלופה כיצד אפשר להפעיל את התחבורה הציבורית מהמסוף מבלי לפגוע בו ולבצע את הרחוב במקביל.

אורית ברנדר: מציגה במצגת את התחום של רח' 2 את התחום המיועד עבור מרכז התחבורה הסטטוטורי שהתוכנית מציעה ואת המסוף הזמני. א. כביש הגישה שהציעו נתיבי איילון בסקיצה מוצגת ע"י חיצים צהובים חלופה זו לא תאפשר את הסטת התשתיות ובהתאם את הקמת מרכז התחבורה הסופי, את ביצוע המוזיאון המתוכנן מצפון למרכז התחבורה, את העתקת התחמש – על פי התכנון הסטטוטורי. נדרש שינוי למסוף הזמני, מאחר והוא לא מאפשר את ביצוע רח' מס' 2 הנחוץ למימוש תכנית רוקח אבן גבירול. ללא כביש מס' 2 לכל אורכו, מרחוב גנדי עד שד' רוקח אין היתכנות למימוש תכנית רוקח אבן גבירול.

חן פרנקל: אני לא רוצה שנים אני רוצה הוראה שלא תהיה התניה

דורון ספיר: אנחנו בתב"ע מה שחשוב שלא תהיה התניה של זמן. אני לא רוצה שנגיע למצב שלא יקום מסוף. בקשנו דברים טכניים שרשמנו בהתנגדות אבל הליבה זה שלא תהיה התניה.

אורית ברנדר: אין היתכנות לעמוד בתנאי שהמסוף הסטטוטורי החדש יפעל ואז יפונה המסוף הקיים הזמני מאחר שבתצורה הנוכחית הוא עולה על שטח מרכז התחבורה וכביש הגישה אליו.

עו"ד שטיינבך בשם בעלי הזכויות: ההתנגדות שלנו היא בהיבט שיש כאן בעלי זכויות שהחלקה שלהם משום מה היא לא כלול באף אחד ממתחמי האו"ח. היעוד הסטטוטורי של הקרקע הזו בחלקה 122 בגוש 6634 מיועדת לתכנון בעתיד בשדה דב. תכנון שהוא שווה ערך למגורים כמו שזה מיושם בתוכניות אחרות לדוגמה כמו בשדה דב. החלקה הזו היא על הקו של שדה דב והם לא זכו להיכנס לתוכנית. שדה דב. בהתנגדות פירטנו את השיקולים של המוסד תכנון לשיקול איזה סוג של תוכנית לבצע אם תוכנית של או"ח או לא. ביקשנו הבהרה לגבי השיקולים של מוסד התכנון לגבי קביעת מתחמי איחוד וחלוקה. אנו סבורים שאין שום הצדקה לקפח את בעלי הזכויות כי הם לא נכלול בתוכנית של שדה דב. הם כלולים בתוכנית הזו ויש זכויות בהיקף נרחב פירטנו בהתנגדות. יש למעלה מ-60 אלף מ' לתעסוקה ולמסחר במגדל אחד גבוה של 60 קומות ומבנה נוסף של 10 קומות יש הרבה שטחים סחירים שהם לא ציבורים. יש מגרשים שהיעוד שלהם לא נקבע וכמו שלא נקבע יעוד סחיר גם לא נקבע יעוד ציבורי ולכן אין סיבה והצדקה להפקיע אותו כל מה שלא הולך ליעוד ציבור צריך להינתן לבעלי הזכויות בתחום התוכנית.

אורית ברנדר: התוכנית מתחלקת לשני מתחמים של או"ח: החלק המערבי הוא אזור של מבני ציבור ומסוף תחבורה והחלק המזרחי מיועד כולו עבור לשירותים עירוניים: תחנת כיבוי אש, מרכז לוגיסטי של עיריית ת"א לפי תוכנית אב למתחמים לוגיסטיים ומגרש של איגודן. עם קבלת תוקף לתוכנית, תקודם תוכנית או"ח ובמסגרת תוכנית זו אפשר יהיה להתייחס לחלוקת זכויות ובעלויות.

תכנית רוקח אבן גבירול קודמה ע"פ תמ"מ 5/2 שקבעה את יעוד הקרקע לשטחי ציבור פתוחים ובנויים. המגרש הצפוני הוא מגרש שהתווסף לתוכנית ונגרע מתוכנית שדה דב כדי לאפשר את ביצוע תוואי הרק"ל ומסעף שנדרש עבור הרכבת, לגבי מגרש זה, ביעוד תעסוקה נקבעו זכויות סחירות. והמסעף לשהיית רכבות, בהתאם, התווסף המגרש. ל

עו"ד שטיינבך: תוכנית או"ח למתחמי האו"ח היות ואנחנו לא כלולים באו"ח בהנחה שהתוכנית תאושר כפי שהיא היום, כאשר יכינו את תוכנית או"ח אנחנו לא נהיה שם ולא תהיה לנו זכות ואפשרות להתנגד לדבר הזה ולכן אין מה לדחות את הדיון לשלב הבא וצריך להכריע עכשיו. מדוע השטח לא נכלל בתחום של האו"ח. מבקש הבהרה.

אורית ברנדר : המגרש הספציפי שהתווסף ביעוד של תעסוקה זה המגרש הצפוני. התוכנית הוסיפה את הציפציק האדום (מצגיה במצגת) באופן שהמגרש הזה התווסף לתחום הקו הכחול של התוכנית הזו שכולה מתבססת לתמ"מ 5/2 וההגדרות שלה למעט התוספת שהתבקשה על ידי נת"ע כדי לבצע את הקטע המסוים הזה של התוואי של הרק"ל ובמקום הזה הכביש יורחב לאפשר סטייבלג.

מלי פולישוק : מי הבעלים ?

אורית ברנדר : רמ"י והעירייה (מדובר בטרפז התכלת). תחום השטח בו תקודם תכנית או"ח נקבע ע"י שמאים בתיאום עם אגף נכסי העיריה כאשר תחום האו"ח מסומן בקו כחול נוסף. מיטל להבי : מה עושים כל אלה שמחוץ בקו הכחול והם בתוך התוכנית? אורית ברנדר : אלו שטחים ציבוריים בתכנון הנוכחי ולפני כן גם היו שטחים ציבוריים כגון דרך ושטח חום. עו"ד שטיינבך : האם יש מסמך של השמאים שמפרט איזה שטחים נכנסים לאו"ח ואיזה לא ומדוע.

אורית ברנדר : יש מסמך של תחומי האו"ח ללא פירוט בשלב זה. שטיינבך : בנושא שלנו זה קריטי בהיקשר של או"ח ומעבר לזה לא הבנתי איך נושא תחום התעסוקה רלוונטי לזכויות שלנו להיכלל לאו"ח או לא וגם כניסה של המגרש הזה לאו"ח. אורית ברנדר : המענה ניתן בסעיף 3.2 במענה להתנגדות "המתחם המזרחי של האיחוד וחלוקה כולל מגרשים ציבוריים עבור תשתיות לאומיות ושימושים ספציפיים ברורים במגרשים הציבוריים. לאור האמור לעיל, לא ניתן לכלול בתחום האיחוד וחלוקה של המתחם המזרחי בעלי קרקע פרטיים, היות ואין לתכנית יכולת להקצות עבורם מגרשי תמורה סחירים".

מיטל להבי : כל מה שנמצא בתחומי הקו הכחול הם מגרשים ציבוריים כל מה שצבוע אלו מגרשים ציבוריים למעט המגרש הצפוני שהתווסף לתוכנית. מגרשים ציבוריים היא תואמת את תמ"מ 5/2 שקבעה שטחים ציבוריים ובנויים ירוקים.

עו"ד שטיינבך : יש כאן מגרש גדול שהיעוד שלו לא ציבורי זה המגרש שמסומן לבן והיעוד שלו תכנון בעתיד והוא לא ציבורי בגירסה שהופקדה.

מיטל להבי : 10 שנים זה הרבה זמן אני בעד תחבורה ציבורית אבל אין הרבה מקומות שיש לכם קרקע צבועה ליעוד עם שימוש מותר ומחכה במרכז הארץ למשרד התחבורה אז תתחילו לקדם תוכנית. תתחילו להיערך לזה קרקע שמוקצת שיכול ה להיות זמינה באופן מיידי להקמת מרכז תחבורה באופן מתקדם אין זמן יותר טוב מלעשות זאת עכשיו. לחשמל להביא תחבורה מתקדמת להראות מה זה מסוף כמשאב ולא כמטרד ואל תחכו 10 שנים. אל תחכו שיבואו שיכנסו עם הכביש לנגוס אנחנו כל הזמן מקלים על מסופים זמניים. אנחנו בעד קידום המסופים אבל תרימו את השביט שיש לכם הזדמנות כזו ותראו שאתם מקדמים.

אורית ברנדר : המסוף המתוכנן גובל בתחנת הרק"ל הוא תוכנן כמסוף משולב יחד עם הרק"ל. דורון ספיר : לקבל את ההתנגדויות ולדחות את ההתנגדויות בסעיפים שדוחים ולהמליץ לועדה המחוזית. פה אחד

בישיבתה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית כלהלן ולתת תוקף לתכנית :

1. לקבל את ההתנגדויות הבאות :

התנגדות מס' 1-

ס' 1.2

לקבל את ההתנגדות בתנאים ולהוסיף להוראות התכנית "המשך פעילות המסוף הזמני יתאפשר בתנאים הבאים :

א'- התאמת התכנון של המסוף הזמני לתכנית הסטטוטורית באופן שתאפשר סלילת רחוב 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.

ב'- ביצוע כביש מס' 2 יאפשר עבודות לביצוע התשתיות והבינוי הנדרשות בתחום התכנית, בין היתר תשתיות הקשורות לרובע שדה דב והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 200.

ס' 1.3, 1.4

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :

תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאים הבאים :

א'- יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית, כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, המבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.

ב'- קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלו"ז עד 10 שנים לסיום הביצוע.

התנגדות מס' 2-

ס' 2.1

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :
א'- התאמת גבולות המסוף זאת כדי לאפשר מימוש והקמה של המתוכנן בתכנית הסטטוטורית.
בהתאם, תתווסף הוראה בתכנית המופקדת :
"יבוצעו שינויים במסוף הזמני- כך שתתאפשר סלילת דרך מס' 2 ע"פ התכנון המוצע"

ס' 2.2

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :
א'- תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע , בתנאים הבאים :
• יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית , כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, ושל שאר המבנים המתוכננים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.
• קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלוי"ז קצר עד 10 שנים לסיום הביצוע.
ב'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף החלופי.
ג'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה ותנאי לאכלוס מרכז התחבורה הם אישור משרד התחבורה.

ס' 2.3

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.3.1 : "פירוט שימושים המותרים במרכז התחבורה יעודכן בהתאמה לאופי הבניין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם נתיבי איילון ומשרד התחבורה."

ס' 2.4

לקבל את ההתנגדות יש להתאים את התוספת לנפח המבנה המתוכנן.

2. לדחות את ההתנגדויות הבאות:

התנגדות מס' 2- סעיפים :
2.5, 2.6, 2.7, 2.8

3. התנגדות מס' 3- סעיפים:

3.1 א', 3.1 ב', 3.1 ג', 3.1 ד', 3.2, 3.3

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ליאור שפירא, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד

דיווח על החלטות ועדת משנה ב' להתנגדויות

בישיבה מס' 1370 מיום 21.2.2022

נושאים לגביהם ההחלטה אינה תואמת את התנגדות מה"ע.

1. זכויות בפארק השפך בתחום השצ"פ			
סעיף	התנגדות מה"ע	החלטת הועדה	התייחסות מהנדס העיר
ב.4	בקשה לתוספת זכויות בסך 1,000 מ"ר עבור מבואות ו-4,000 מ"ר בתת הקרקע עבור אחסנה וגישה לרכב מתן אפשרות גישה מתוך השדרה המרכזית או לאפשר מעלית שירות	הבקשה נדחתה נימוקים : בתחום פשט ההצפה לא ינתנו שטחים בתת הקרקע בתחום שצ"פ לא ינתנו זכויות מעל הקרקע <u>עמדת הועדה</u> - לשמור על שטחים פתוחים בתחום השצ"פ ולצמצם תפיסת שטח המבנים לכן אין צורך בדרכי גישה ושירות	
א.2 ט.4	התכנית קבעה פינוי המסוף הזמני תוך 5 שנים מיום אישור התכנית. הבקשה הייתה לאפשר גמישות בפינוי המסוף הזמני, ללא מגבלת זמן.	אישור חלקי אושרה הארכת השימוש הזמני ב- 3 שנים ביחס להחלטה שנקבעה. סה"כ 8 שנים.	מבוקש לאפשר גמישות במועד הפינוי
2. הגדלת שטח מגרשים בתאי שטח 102 103			

3. מרכז תחבורה- בעלות על תא שטח 200

סעיף	התנגדות הרשות הארצית לתח"צ	החלטת הועדה	התייחסות מהנדס העיר
ז.3	בקשה לרשום את תא שטח 200 ביעוד מסוף תחבורה ע"ש מדינת ישראל. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת רישום תא השטח.	הבקשה התקבלה. תא שטח 200 יופקע וירשם על שם מדינת ישראל. התייחסות מה"ע- התנגדות למהלך.	המגרש מצוי בקרבת שתי תחנות הסעת המונים . בהתאם הומלץ ע"י מתכנת המחוז לשעבר, אדר' דניאלה פוסק לקדם תכנית לשינוי תמ"מ 5/2 כדי לאפשר תוספת זכויות ושימושים בתחום התכנית. מזה מס' שנים מקדמת עיריית תל-אביב-יפו דיונים בנושא זה עם נציגי מינהל התכנון במטרה לאשר שינוי תמ"מ 5/2 כדי לאפשר תוספת זכויות במגרש 200 (מעל מרכז התחבורה) בין היתר כדי לאפשר מענה כלכלי למערך המורכב של העתקת תשתיות והקמת שטחי ציבור ומבני ציבור בתחום התכנית. מוצע לבקש רישום בשכבות- קומת קרקע גבוהה עבור המסוף וקומות מעל עבור עת"א ביעוד תעסוקה.

4. מרכז תחבורה- לו"ז לשימוש למסוף הזמני

סעיף	התנגדות מה"ע ונתיבי איילון	החלטת הועדה	התייחסות מהנדס העיר
ז.4	במסמכים שהוגשו לדיון הפקדה נקבע קו בנין 5 מ' כלפי השדרה הפנימית. השטח שבין קו המגרש לקו הבניין הוגדר כזיקת הנאה לציבור. בדיון להפקדה נקבע כי יש לקבוע קו בניין 0 לדרך ובהתאם, להסיג את קו המגרש אל קו הבניין המוצע – וכך להקטין את המגרש ולהרחיב את זכות הדרך. שינוי זה, הביא להרחבת זכות הדרך של השדירה מרוחב של 30 מ' לכ- 34 מ', ללא צורך.	הבקשה נדחתה	עמדת מה"ע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : תכנית רוקח אבן גבירול נמצאת באזור בית הלוויות בואך שדה דב. קודמה תב"ע שמסדירה את התשתיות וכל הפיתוח העתידי. , התב"ע הומלצה למתן תוקף ע"י המחוז אבל נותרו מספר הערות שהמלצנו בפני הועדה המחוזית שלא התקבלו.

אורית ברנדר : ההתנגדות מתייחסת למס' נושאים (מפרטת את הנושאים מתוך הדרפט).

אודי כרמלי : המיכלים נשארים וחשבנו לתת שטחי סמך ושטח למבואות ואת זה הם לא אישרו והגענו למסקנה שלא ממולץ להגיש ערר.

אסף הראל : מה הטיעון שלהם

הטיעון שהם חושבים הם לא רוצים תוספת זכויות הם חושבים שצריכים להשאיר שטחים פתוחים שצ"פ פר אקסלנס. יש אולי דרך נוספת על ידי שינוי לתכנית תמ"מ 5/2 . אולי בדרך הזאת נצליח להשיג יותר להציג את הצורך ..

אסף הראל : לנו יש חזון אנחנו לא צריכים לקבל את טענת הועדה המחוזית.

אורלי אראל : הסיכוי שבמועצה הארצית יקבלו את הערר הוא אפסי כי זה שצ"פ

אודי כרמלי : הטיעון הוא תכנוני הוא פר אקסלנס שאנחנו לא מסכימים איתו. אני לא מעריך שמועצה ארצית תדחה טיעון כזה. הם יגידו ירוק זה ירוק ואל תוסיפו בניה בירוק ולא באזור שפך הירקון. אנחנו נוכל להתמודד את זה. החזון שלנו הוא כן להשמיש את מיכלי הדלק וזה מה שחשוב שהמיכלים קיימים כי הם לא סומנו להריסה.

אורית ברנדר : ממשיכה לקרוא הדיווח מתוך הדרפט

אורלי הראל : הועדה רשמה את הדיווח

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0449363 תא/מק/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי
1022-0008 - 10	דיון בדיווח

מטרת הדיון: עדכון בהחלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 16/02/2022.

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

מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	234, 222, 115, 16, 13, 12

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.
יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים

רקע כללי

תכנית תא/4504 שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 17/04/2019.

התכנית נועדה לתת מענה לצרכי ציבור לתושבי השכונה עם התקדמות הפיתוח על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי. במסגרת התכנית מיועדים 13 מגרשים לשטחים ציבוריים (8 בבעלות פרטית ו-5 בבעלות עירונית) חלקם מיועדים לשכ"פ וחלקם לשב"צ.

לתכנית הוגשו 5 עררים וערר נוסף עבור היתר ברחוב בית הלל 17 שאושר בוועדה המקומית בתאריך 2/10/2019.

העוררים בעררים השונים הינם בעלי זכויות הכלולים בתכנית אשר מבקשים לבטל את החלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית.

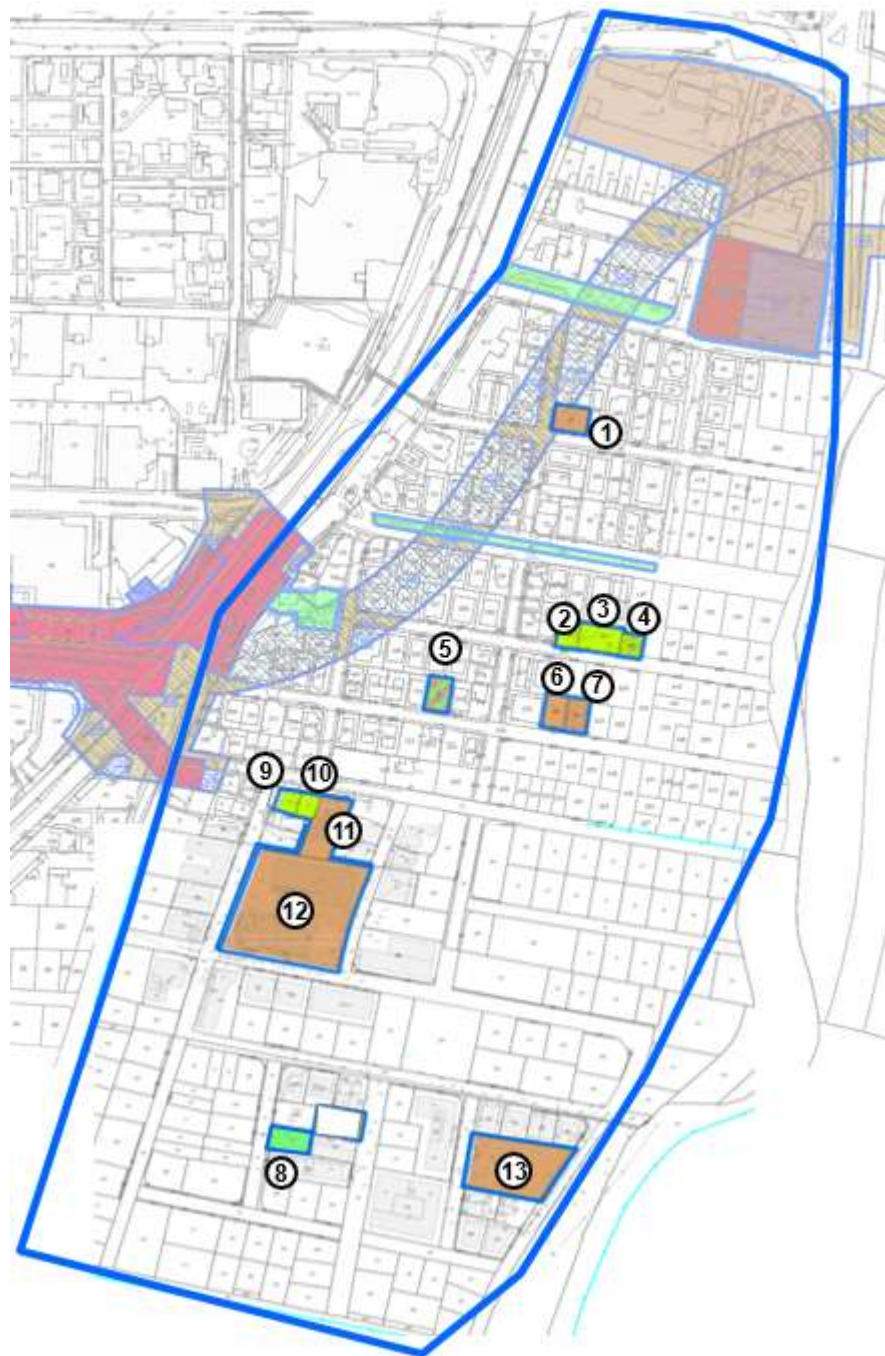
הליך הדיון בפני ועדת הערר

בתאריך 26/09/2019 נערך הדיון הראשון בפני ועדת הערר התקיים בתאריך 01/01/2020 הוגשה על ידי הועדה המקומית השלמת הטיעון לוועדת הערר שכללה פירוט מצאי השטחים הציבוריים הקיימים בשכונה, רשימת המגרשים שנשקלו להפקעה, צפי לשטחים ציבוריים במרחב שפע טל וברצועת המע"ר ולהעביר פרוגרמה לשטחי ציבור הנדרשים ביחס לשלבי האכלוס הצפויים בשכונה.

בתאריך 07/09/2020 התקיים דיון נוסף בפני ועדת הערר בתאריך 09/06/2021 ועדת הערר ערכה סיור בשכונה לבחינת מבנה השכונה, מצב השטחים הפתוחים, המגרשים הכלולים בתכנית, האם קיימים מגרשים דומים נוספים שאינם כלולים בתכנית והשטחים הציבוריים הבנויים בשכונה ובמרחב שפע טל.

בתאריך 29/06/2021 התקבלה ועדת ערר החלטת ביניים לוועדה המקומית לבחינת מגרשים אחרים להוספה או גריעה בתכנית לפריסה מרחבית מיטבית.

בתאריך 01/11/2021 הועברה התייחסות לפיה הועדה המקומית לא מצאה עדיפות בבחירת המגרשים המוצעים על פני המגרשים שנבחרו בתכנית המופקדת הן מבחינת פריסה מיטבית לשכונה והן מבחינת הפגיעה בזכויות הקניין.



תמצית החלטת ועדת ערר

דין העררים התקבל באופן חלקי בלבד. ההחלטה מתייחסת למגרשים בבעלות פרטית בלבד ואינה מתערבת בכל הנוגע להחלטת הועדה המקומית לשנות את ייעוד המגרשים בבעלות עירונית.

ועדת הערר סבורה כי אין מניעה לאשר את תכנית שטחי ציבור מונטפיורי בנפרד ובמנותק מאישור תכנית שפע טל שכן מטרת התכנית הינה, בראש ובראשונה, מתן מענה לצורך ההולך וגובר בשטחי ציבור בשכונת מונטפיורי על ידי איתור מגרשים לשטחים ציבוריים בשכונה.

בהתאם לפרוגרמה מעודכנת לשטחי ציבור של היחידה לתכנון אסטרטגי נמצא כי חסרים ברחבי השכונה כ-14 דונם שטחים ציבוריים פתוחים ואין מחסור בשטחים למבני ציבור. בהקשר זה, ועדת ערר אינה מקבלת את טענת הוועדה המקומית לפיה על אף האמור בפרוגרמה המעודכנת יש מחסור בשטחי ציבור בנויים שכן אלו הקיימים אינם משרתים את השכונה. ועדת הערר סבורה כי ככל שקיימים שטחים למבני ציבור בשכונה וקיים צורך, על הוועדה המקומית לדאוג כי אלו ישרתו את תושביה ואין מקום לדרוש תוספת שטח למבני ציבור מעבר בשוכנה.

לפיכך, סבורה ועדת הערר כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור התכנית לתוספת שטחים ציבוריים פתוחים לשכונת מונטיפיורי אך אין הצדקה לאישור התכנית לתוספת שטחים לבנייני ציבור בדרך של הפקעה מבעלים פרטיים כמוצע בתכנית. ועדת ערר סבורה כי בכל הנוגע לתוספת שטח לבנייני ציבור, הליך של הפקעת קרקע בשלמות מבעלים פרטיים צריך להיעשות במשורה ולאחר שנבדקו חלופות כגון עירוב שימושים ו/או איחוד וחלוקה ו/או אפשרות של שימור באמצעות מנגנון נידוד זכויות וכיו"ב.

ועדת ערר סבורה כי אכן קיים צורך ממשי בהוספת שטחי ציבור פתוחים בשכונה ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים ליצירת גינות כיס ושצ"פים הוא בבחינת כורח המציאות. ועדת ערר מצאה כי שכונת מונטיפיורי תוכננה עם מיעוט שטחים פתוחים כך שנכון וראוי לאשר את התכנית, להגדלת מצאי שטחי הציבור הפתוחים לטובת הציבור.

ועדת ערר סבורה כי הקריטריונים שנבחרו לאיתור המגרשים הפרטיים להפקעה סבירים כשלעצמם נכונים ראויים ומביאים לבחירה תכנונית נכונה המשרתת את מטרות התכנית ולפיכך, דחתה את טענת העוררים בכל הנוגע לקריטריונים אשר על פיהם אותרו המגרשים המוצעים להפקעה.

נוכח כל האמור לעיל, קבעה ועדת ערר כי יש להוציא מתחום התכנית את המגרשים 1, 5 ו-8 ולשקול הוספת מגרשים אחרים באזור הצפוני והדרומי של השכונה ההיסטורית וזאת בהינתן הנסיבות כמפורט:

מגרש 1 מסומן בתכנית בייעוד שב"צ. ועדה הערר סבורה כי אין הצדקה להפקעת מגרשים בייעוד שב"צ וכי בתכנית תא/3869 בית קלקא מוצע שצ"פ בשטח כ-400 מ"ר במגרש ממול.

מגרש 5 מסומן בתכנית בייעוד שב"צ שצ"פ ובו מבנה שהוועדה המקומית רשאית לבחון האם לקבוע לשימור. ועדת ערר סבורה כי אין מקום להורות על הפקעת המגרש משום שהמגרש יוכל לשמש לכל היותר גינת כיס עורפית וכי גינה הכלואה בין בניינים אינה יכולה לתפקד כגינה המהווה שצ"פ איכותי בשל שטח המגרש הקטן והמבנה הקיים.

מגרש 8 מסומן בייעוד שצ"פ וממוקם בדרום השכונה שייעודו הקיים תעסוקה ובשלב זה אינו כולל מגורים. מאחר והשימוש למגורים לא ניתן להתירו אלא בכפוף לאישור תכניות מפורטות מכת תכנית המתאר, אין כל הצדקה בשלב זה להפקיע שטחים בבעלות פרטית בכדי להוסיף שטחי ציבור למרחב אשר אין בו שימוש של מגורים וניתן יהיה לקבלם בדרך תכנונית פוגענית פחות.

ועדת ערר סבורה כי יש לשנות את ייעוד המגרשים 6 ו-7 לשצ"פ ליצירת שני שטחים ציבוריים פתוחים במרכז השכונה ההיסטורית.

סה"כ התכנית תכלול 10 מגרשים – 5 בבעלות פרטית ו-5 בבעלות עירונית. סה"כ שטחי השצ"פ שיוספו לשכונה יעמוד על 2,179 מ"ר.

ועדת ערר סבורה שניתן להמליץ על שינוי ייעוד לשצ"פ של שני מגרשים נוספים (מס' 9 ו-10 בטבלה), אך ככל שהוועדה המקומית תבקש לעשות כן, תצטרך לנקוט בהליך 106 ב' לחוק ולפרסם את השינוי המוצע להתנגדויות.

ועדת ערר לא מצאה כי נפגעה זכות טיעונם של העוררים וההליך הארוך והממצה שהתקיים בפני ועדת הערר ריפא פגם ככל שהיה כזה.

סיכום השינויים בהחלטת ועדת ערר

מס' ערר	החלטת ועדת ערר	ייעוד מוצע	שטח מ"ר	חלקה	גוש	
1079-0519	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	שב"צ	435	24	7109	1.
15 הלל 15	ללא שינוי	שב"צ	273	139	7109	2.
1711-1219	ללא שינוי	שב"צ	545	379	7109	3.
1080-0519	ללא שינוי	שב"צ	240	145	7109	4.
1078-0519	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	שב"צ/שב"צ	357	171	7109	5.
	שינוי הייעוד לשב"צ	שב"צ	356	384	7109	6.
1108-0719	שינוי הייעוד לשב"צ	שב"צ	358	184	7109	7.
1081-0519	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	שב"צ	562	234	7107	8.
	תוספת (כפוף ל- 106ב)	שב"צ	373	222	7109	9.
	תוספת (כפוף ל- 106ב)	שב"צ	363	223	7109	10.



החלטת ועדת ערר ברחוב בית הילל 17-19

ועדת ערר קבעה לדחות את הערר ולקבל את החלטת הוועדה המקומית לביטול היתר בניה מס' 18-0821 שיצא למגרש ברחוב בית הילל 17-19 לפיו הותר לבנות בניין מגורים בן 5 קומות ו-14 יחידות דיור זאת כאשר הופקדה תכנית תא/4504 שטחים ציבוריים לשכונת מונטיפיורי אשר שינתה את ייעוד המגרש משטח מעורב מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

וועדת הערר סבורה כי החלטת הוועדה המקומית לביטול ההיתר היא נכונה וראויה וכי היתר שיצא בניגוד לתכנית מופקדת כאשר אישור הבקשה נעשה בניגוד לתנאים מגבילים הינו היתר שיצא בניגוד לדין והוא אינו יכול להישאר על כנו.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר למעט תוספת המגרשים המוצעים בהחלטה ולתת תוקף לתכנית.
2. עדכון מדיניות מונטיפיורי דרום עקב החלטת ועדת ערר - עקב הפחתת שטחי הציבור שקבעה ועדת הערר מומלץ שלא לקדם המשך תוספת מגורים בחלק הדרומי של שכונת מונטיפיורי. בשבועות הקרובים תובא לוועדה המקומית עדכון מדיניות מונטיפיורי דרום המגבילה את שימוש המגורים עקב מחסור בתשתית ראויה לשטחי ציבור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : מביאים לוועדה עדכון על החלטת ועדת הערר בנוגע לתוכנית שטחי ציבורי מונטיפיורי ובנוגע להיתר שהתקבל ובוטל בבית הלל 17 ו19. מקריאה את החלטת ועדת הערר מתוך הדפס.

אודי כרמלי : ועדת הערר נקטה עמדה שאומרת אל תפקיעו שטחים מגורמים פרטיים ותהפכו אותם לשטחים ציבוריים, זו אמירה קשה. מנגד הם מציעים לנו מגרשים אחרים שהם גם פרטיים שהוספתם לתכנית מצריכה פירסום לפי סעיף 106ב. הם שמעו את העוררים ואחת המסקנות שלהן היא אל תקחו להם אלא תקחו למישהו אחר. נעשו כמה דיונים וכשאנחנו מבצעים הפקעות כאלה אנחנו עושים זאת במשורה ורק את ההכרחי.

אסף הראל : כשאשרנו את מגרש 1 ידענו על בית קלקא? המחוז אומר שלא צריך להפקיע אותו, מדוע? אורלי אראל : הטענה שלהם היתה שהיות שהשימושים במגרשים הציבוריים העירוניים בחלקם הם כלל-עירוניים ולא משרתים את תושבי השכונה אז שתואיל עיריית ת"א להוציא את השימושים האלה מהמגרשים שלא משמשים אך ורק את תושבי השכונה ולכן לא צריך עוד הפקעות.

אודי כרמלי : שזו טענה מקוממת. אנחנו כלל לא מקבלים את העמדה הזו ששטחי ציבור בעיר נועדו לשמש רק את השכונה.

הראל אברהם אוזן : הייתה דעת מיעוט להחלטה של נציג הוועדה המחוזית שסבר שועדת הערר טעתה ושבשכונה כן יכולים להיות שימושים שישמשו את מי שמגיע מחוץ לשכונה כמו בית ספר אז יש דעת מיעוט בסוגיה של השטחים החומים.

אסף הראל : אז למה הם מציעים את מה שהם מציעים?

אודי כרמלי : הם מציעים לקחת שטחי ציבור ירוקים כך שהם מקבלים את הטענה שלנו בצורך בירוק ובהפקעה ליצירת שטחי ציבור ירוקים חדשים והם תומכים בהחלטת הוועדה המקומית לבטל את הבקשה להיתר ולשמור על השטח הירוק בבית הלל. בהחלטת ועדת ערר נשענים היסטוריה של המרחב. אחת הסיבות היתה שבמרחב שפע טל היה שטח חום משמעותי. עוד לפני כמה שנים זיהנו והבנו שזהו שטח בעל פוטנציאל גבוה מאד ונדרש לצמצם את השטח החום. חלק מהמנגנון היה לייצר עורף של שטחים חומים שישרתו את השכונה. היום אם היה דבר כזה לא היו שואלים אותנו כי תמ"א 70 מסמרה את זה וקבעה את השטח כמתח"ם לצד המטרו. לכן טוענת ועדת ערר שאתם הוספתם שטחים חומים במקום מה שהייתם אמורים לתת בשפע טל אבל זו טענה מנותקת מהמציאות התכנונית.

אסף הראל : למה אתם לא מאמצים את החלטת ועדת הערר שתקחו את המגרשים האלה?

אורלי אראל : כי זה אומר הפקדה של התוכנית מחדש עם עוד הליך של התנגדויות ואין סוף לדיון.

אורלי אראל : אבל כאן אנחנו ממליצים לקבל החלטת ועדת הערר, לא?

מלי פולישוק : מה יש היום במגרשים 9 ו10?

טל מלץ : הטיעונים לבחירת המגרשים היו שהם יהיו יחסית לא מבונים והמגרשים הללו פנויים. המגרשים 9 ו10 אוחדו לאחרונה, יצאה בקשה לתיק מידע ויש כוונה להוציא לבקשה להיתר בניה.

מלי פולישוק : זה מחייב פיצוי

אודי כרמלי : ברגע שתוכנית מוגדרת כתוכנית פוגענית אנחנו מחויבים בהפקעה לתת פיצוי הולם בכסף מלא.

מלי פולישוק : והחום שלידו זה ביי"ס?

טל מלץ : 12 שטח ביעוד שב"צ המשמש היום בית ספר דעת משה ומצטרפים ביה"ס ישורון ורוגוזין.

בנוסף להחלטת הערר אנחנו ממליצים לא לקבל את המלצת ועדת הערר לעניין הפקעת מגרשים אחרים המצריכים פרסום לפי סעיף 106 ב'.

דיון בעניין מדיניות שכונת מונטיפיורי העתידית

אנחנו מציעים להביא לוועדה עדכון מדיניות מונטיפיורי המאושרת כך שלא יותר השימוש למגורים במונטיפיורי דרום. במדיניות המאושרת, באזור של מונטיפיורי דרום ניתן לאפשר שימוש למגורים של עד 30%. היום מקודמת במונטיפיורי דרום תוכנית אחת לשימוש מגורים וקיימת תוכנית אחת שאושרה ב-2019 ומכילה כ-20 יח"ד.

אודי כרמלי : מעבר לשתי התוכניות האלה, אנחנו רוצים לבדד מעט אזורים בעיר ללא מגורים בדומה לקריית המלאכה, מבואות יפו ורחוב הברזל ברמת החייל שבהם נוכל לתת שימושי תעסוקה 2 ו-3 ובנוסף עסקי לילה. הדבר נובע מכיוון שאין לנו יכולת לתת שירותים ציבוריים ומענה ציבורי הולם. מרגע שיש מגורים אני צריך מקום לגן ילדים.

אסף הראל : אתה יכול לשלב רק שזה יעלה כסף. יש כאן צורך לשלב מגורים

אודי כרמלי : אין מגורים בחלק הזה.

אורלי אראל : אין מגורים בתכנית תקפה.

אסף הראל : לפני שנתיים הבאתם מדיניות והסברתם על האופי של השכונה ושנתיים אחרי אתם רוצים לשנות.

אודי כרמלי : כי היינו תחת רושם שאנחנו יכולים לספק שירותים ציבוריים עבור התושבים.

רון חולדאי : אי אפשר שאחרי שנתיים שהיתה לכם מדיניות והחלטתם לבוא בפני חברי הועדה מבלי שהסברתם להם קודם. בכל העולם בערים מסוגנו מתחבטים עם אותו דבר שכל נושא של חיי הלילה נדחקים מחוץ לעיר ובתל אביב רואים את חיי הלילה כחלק מאד חשוב. יש ערים שהחליטו על העיקרון שיש דבר חיוני לעיר שקוראים לו חיי לילה שצריך להתניע אותו בתוכניות. כאשר מביאים את הנושא צריך להסביר את מהות הנושא. בגלל דחיקת חיי הלילה מחוץ לעיר נדרש לאתר את אותם המקומות שעדיין ניתן לייצר למציאות תב"עית שתאפשר חיי לילה מבלי להתנגש עם מגורים. הדבר השני בתב"ע יהיה לאתר איפה כן יהיו חיי לילה. כך שאם אתם רוצים לעשות מגורים תדעו שאתם הולכים להתחכך עם הנושא של חיי הלילה. יש לנו בעיה שצריך להעלות אותה ולהסביר אותה ואח"כ להביא אותה לאישור. אחד האזורים שנבחר הוא בדיוק המקום הזה. לשמחתנו אפשר להגיד שיש מקום שאנחנו יכולים לעצור מכניסת מגורים אליו ולמנוע את האפשרות שנשאר עיר רק למגורים. אני רוצה מגורים אבל יש למגורים טבע שהם דורשים כל מיני דברים ולפעמים גם מייצרים מציאות שלא בהכרח רצינו בה, עיין ערך פלורנטין. פלורנטין הפכה מקום בורגני שמבקש שירות ואיכות חיים ואז אני נדרש להוציא חיי לילה ולמצוא מקום לגני ילדים וכד' עד כדי כך שאני נדרש לקנות שטח פרטי ולהפוך אותו לשטח ציבורי. אז אם אני יודע להגן ולסדר שלא יהיה קונפליקט זה באמצעים האלה. אם יש לך דעה אחרת זה בסדר גמור.

אסף הראל : הדוגמא של פלורנטין טובה. בעיר מתגוררים אנשים, לרוב צעירים, שמוכנים לגור בסביבה

יותר רועשת אבל התהליך הטבעי הוא שתוך X זמן זה הופך למקום בורגני. אנחנו לא צריכים לוותר

להוציא מגורים משכונה כזו. אלא לחשוב איך מונעים ממנה את תהליך ההתברגנות. צריך להגיע למצב

שבו הרובע הוא של 24 שעות. אולי נתבדה עוד 30 שנה אבל לפחות נעשה ניסיון.

רון חולדאי : עדיין אין בו את האומן 17 עדיין אין בו את הבלוק. אני נתתי לדוגמא את פלורנטין בהיבטים אחרים אבל אין חיי לילה בפלורנטין במובן הדיסקוטקי. על יד האומן 17 לא גרים וזה בדיוק מה שהיה באלנבי 58 מוסד שהיה אסור לוותר עליו אבל 500 מ' מסביבו אי אפשר היה לגור, הוא הרס את המרקם העירוני מעצם קיומו. אני רואה מה קרה ברגע שהוצאנו אותו משם ואי אפשר להכניס אותו שוב כמקום חי ופועל.

אודי כרמלי : פלורנטין מיומה הראשונה היתה שכונת מגורים.

רון חולדאי : אנחנו לא צריכים לקלקל במו ידינו הכנסת שימושים שישנו במציאות כזו אז חיי הלילה יפריעו ויגרמו לבעיות גדולות. הייתי צריך להגן על התושבים. בסוף גם לונדון וגם בברלין אתה מאבד את מה שחשוב לעיר וכדי לעשות זאת צריך לקבל החלטות אחרת שלא נמצא את עצמנו באותו מצב. באותה מידה, כדי להשאיר מלאכות בעיר, אני מנסה בתב"ע לראות איך יוצרים את המציאות הזו שביפו יישארו הרפדים אבל בפלורנטין לא נשארו רפדים בגלל המגורים.

אודי כרמלי : היום אין זכויות למגורים במונטיפיורי דרום.

רון חולדאי : מי שחושב שיש לו פתרון שיביא אותו. לחשוב אחרת זה בסדר כי פעם לא ידענו מה זה

אופניים. כאן יש הזדמנות לשמור על שימושים שנעלמים.

חיים גורן : בדיון על דרום העיר ציינתם שמי שירצה פירוט יותר מדויק על התוכנית ובאמת ישבתי עם אלון והוא הסביר שנעשתה שם עבודה מדוקדקת ואתה מבין שלא חייבים מגורים בכל מקום.

אסף הראל : אני מסתכל במקרו.

רון חולדאי : כל העיר היתה דירות שהפכו למשרדים

אסף הראל : יש אנשים בעיר שיכולים ורוצים לחיות במקום שיש בו רעש. אם היית עושה דירה בגודל של

30 מ"ר

אודי כרמלי : אדם שגר בדירה של 30 מ"ר לא מפריע לא רעש ? בוודאי שזה מפריע. וזה לא רק צעיר זה גם גרוש וקשיש.

רון חולדאי : מי שמוכן לגור בדירה של 25 מ"ר

אביגדור פרויד : הבעיה תהיה במסה ואם תעשה דירות קטנות יהיה לחץ כמו מה שקרה בכוכב הצפון. הרעש בנמל היה לפנינו והפעלנו לחץ והפנו את הרעש לכיוון אחר. היה דיבור בתוכנית התשב"צ ודובר חד משמעני שעניין הרעש קודם לכניסת תושבים לאזור ההוא ואם מישהו ירצה לגור ברח' התחיה יביא בחשבון שבלומפילד היא תהיה לפניו. בנוגע לבעלי המלאכה לדעתי צריך להשאיר לנו כתושבים שימושים של מלאכות ומוסכים בתוך העיר ולא להריץ אותנו לראשון לבעלי מלאכה.

אסף הראל : תביאו את המדיניות החדשה ונדון בה.

אודי כרמלי : המדיניות תובא בנפרד. אנחנו לא מתכוונים לאשר את המדיניות כרגע. אסף לא הבין שלא באנו לאשר את הבקשה הזו אלא הצגנו דברי רקע. לא היתה כוונה להשחיל דרך דיווח החלטת ועדת ערר החלטה גורפת על אי מגורים בשכונת מונטיפיורי אלא אומרים זאת כבדרך אגב. אורלי אראל : ההמלצה שלנו הינה לקבל את ההחלטות ועדת ערר ולפרסם את התוכנית למתן תוקף למעט מגרשים 9, 10. מלי פולישוק : אפשר יהיה לעשות תבע אחרת למגרשים 9 ו10. דורון ספיר : כן.

בישיבתה מספר 0008-22ב' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר. הועדה המקומית מחליטה שלא לפרסם 106ב' בענין תוספת המגרשים שהוצעו על ידי ועדת ערר ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	18-24 - הרברט סמואל
11 - 222-0008	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

נדונה בפורום תכנון 18-0012 15.07.2018.

מיקום: מזרח- רחוב הירקון, מערב- רחוב הרברט סמואל, צפון- רחוב עזרא הסופר, דרום- רחוב נחמיה

כתובת: תל אביב - יפו, הרברט סמואל 18, 20, 22 ו-24, הירקון 15, 17, נחמיה 1, 3 ו-5, עזרא הסופר 2, 4,

6 ו-8.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מהגוש	111, 82, 29, 4, 3, 2, 1, 112	

שטח התכנית: 5.606 ד'

מתכנן: מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים, יגאל אלון 67 ת"א

יזם: טאובנבלט אחזקות ח.פ. 515244283

בעלות: טאובנבלט אחזקות ואחרים

מצב השטח בפועל:

חלקות 1 ו-2 פנויות ובהן מתנהל חניון.

חלקה 3 קיים בניין בן קומה 1.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
11 - 222-0008	דיון נוסף

- חלקות 4 ו-29 נהרסו בניינים עם 9 יח"ד ו-3 חנויות.
- חלקה 82 בניין עם מרתף ו-4 קומות עם 16 יח"ד.
- חלקה 111 דרך מאושרת.
- חלקה 112 בנויים מרתפים לפי היתר 15-1172 מינואר 2016 (והיתר 2018-0108 לשינוי מתכנן השלד). היתר לבניית 20 קומות מלון ו-3 קומות מגורים אושר בתנאים ברשות רישוי 07/09/2020 1-20-0253

מדיניות קיימת

תכנית תא/מק/4578 מממשת את חזון התכנון לפיתוח התיירות בעיר וחזית הים, הרחבה ופיתוח של המעברים המחברים את העיר לים ופיתוח מרחב החוף הפתוח כאזור ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש, כל זאת תוך מימוש המדיניות הקיימת במסגרת התכנון המותרת:

בתכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני. התכנית האסטרטגית מגדירה קווי מדיניות לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, שיפור חזית הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו.

תכנית המתאר תא/5000 מסדירה את מסגרת התכנון ברצועת הבינוי לאורך חוף הים. תכנית תא/מק/4578 נמצאת באזור ביעוד מגורים בבנייה רבת קומות ואזור מוטה מלונאות, בתחום המוגדר כאזור העדפת הולכי רגל, בין שתי דרכים עורקיות עירוניות - הירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. לפי נספח עיצוב עירוני מותרת בנייה עד 25 קומות. התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. תכנית תא/מק/4578 המוגשת נמצאת ב"מתחם תכנון 502ב' – טיילת וחוף מרכז תל-אביב" ותואמת את ההנחיות למתחם זה, בכלל זה עקרונותיה תואמים את הנחיות מסמך מדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז תל-אביב תא/מק/9117 שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה ב-16.09.2020 כמתחייב. כמו כן היא תואמת את הוראות סעיף 5.3.1 (ד) בתא/5000 "תכנית עתידית במתחם חופי" ואת ההוראות לאזור מוטה מלונאות המפרטים בטבלה 5 ובסעיף 3.7.2.

מסמך מדיניות תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב מנחה את האופן בו תמומש המסגרת המתארית בתכנית מפורטת. מבוסס על עקרונות תכנון שאושרו בועדה המחוזית לתכנון ובנייה ב-2013, אשר עודכנו והותאמו לתכנית המתאר והובאו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מסמך המדיניות כולל הנחיות לעניין זכויות הבנייה, שימושים בתכנית, הנחיות בינוי ועיצוב, הנחיות תחבורה תנועה ותשתיות, הנחיות איכות הסביבה ובנייה בת-קיימא והנחיות לתכנון הרחובות.

מצב תכנוני קיים

תב"ע תקפה: 1200, תא/4099

יעוד קיים:

חלקות 1, 2, 3, 4 ו-29 - אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

חלקה 111 – דרך מאושרת

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4578-תא/507-0476747 - הרברט סמואל 18-24
112-0008-ב' - 11	דיון נוסף

חלקה 112- מגורים, תיירות ומסחר לפי תא/4099

שטח התכנון: 4.977 דונם

חלקה 112 2,403 מ"ר

חלקות 1, 2, 4, 29 ו-82 1,956 מ"ר

חלקה 3 618 מ"ר

זכויות מאושרות בחלקה 112 מתוקף תא/4099 :

סה"כ זכויות בנייה: עיקרי על קרקעי - 4,806 מ"ר מגורים, 4,806 מ"ר מלונאות, 500 מ"ר מסחר ו-200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. שירות על קרקעי - 1,923 מ"ר למגורים, 2,233 מ"ר למלונאות, 150 מ"ר למסחר ו-80 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. שטחי מרפסות - 12 מ"ר לכל יחיד ו-8 מ"ר לכל יחידה מלונאית.

יחיד: סה"כ עד 90 יחיד, 20% לפחות דירות קטנות בשטח כולל שבין 60-75 מ"ר.

גובה ומספר קומות מותרים בחלקה 112: מתחת לקרקע - מרתפים לפי ע"1. תותר תוספת של עד 2 קומות מרתף להפעלת חניון ציבורי. מעל הקרקע - מבנה תחתון הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה מפרידה ומגדל עד 25 קומות מהקרקע בגובה כולל של 85 מ' מפני המדרכה הסמוכה (88.4 מ' מפני הים).

מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

מימוש חזון התכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו ומסגרת התכנון של תכנית המתאר בהתאם לעקרונות שנקבעו במדיניות תכנון רצועת החוף, כל זאת לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, פיתוח חזית הבינוי העירוני והמרחב הציבורי לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו וזאת על ידי:

1. הקצאת שטח להרחבת זכות הדרך לאורך רחוב הירקון, הרחבת מדרכות הרחובות המקיפים את הפרויקט בזיקות הנאה.

2. חיזוק שימושי התיירות בקו הראשון לאורך חוף הים על ידי שינוי ייעוד השטח לייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות ופיתוח חזיתות הרחובות.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת זכויות בנייה בייעוד קרקע משולב של מגורים מסחר ותיירות.
2. הקצאת רצועת שטח להרחבת רחוב הירקון, קביעת זיקות הנאה בהיקף הבינוי והקצאת שטח מבונה למבנה ציבור ותועלות ציבוריות.
3. קביעת שימושים מותרים, גובה בנייה מרבי, קווי בנייה, הנחיות לבניית מרתפים והוראות בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות תנועה וחניה, פיתוח זיקות הנאה וחזיתות מסחרית, בנייה ירוקה, נטיעת עצים, שמירה על איכות הסביבה, בטיחות טיסה והוראות נוספות.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	18-24 הרברט סמואל
11 - 22-0008	דיון נוסף

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה ולאכלוס הבניין.
6. שינוי הוראות בינוי בחלקה 112 לבניין מאושר על פי תכנית תא/4099: הגדלת תכסית המגדל



המותרת, ללא שינוי ממדיו המרביים, ותוספת גובה.

תאור התוכנית:

התכנית מתייחסת לבלוק העירוני כולו, שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל (מזרח ומערב) והרחובות עזרא הסופר ונחמיה (צפון ודרום).

הבלוק העירוני יכול מבנה תחתון משותף מסביב לחצר פנימית ומעליו 2 מגדלים- המגדל הדרומי בחלקה 112 (מאושר מתכנית קודמת) ישמש רובו למלון, המגדל הצפוני למגורים.

לשיפור מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והקישור של העיר לים, תוקצה רצועה להרחבת זכות הדרך ברחוב הירקון והמדרכות בהיקף הפרויקט יורחבו בזיקות הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים. כלפי רחוב הרברט סמואל מוגדרת ארקדה בזיקת הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים.

הכניסות בקומת הקרקע למסחר, למלון, לבניין המגורים ולשטחי הציבור יהיו מהרחובות המקיפים את הפרויקט. כניסת רכב לכל המרתפים בתחום התכנית- ברמפה אחת לכל מרחב התכנון מרחוב עזרא הסופר.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל 4578 תא/507-0476747	09/03/2022
דיון נוסף	11 - 22-0008

בבנייה העל קרקעית – המגדלים מוצבים בדירוג, החזית הצרה שלהם הפונה מזרחה ומערבה מוגבלת ל-22 מ' כל אחד, תכנית מקסימלית 800 מ"ר כולל מרפסות. הבינוי המוצע משתלב עם קו הרקיע ומקצב הבניינים השכנים, הקיימים והמאושרים, לאורך רציף הרברט סמואל.

מסמכי התכנית כוללים הוראות, תשריטי מצב מאושר ומוצע, טבלאות הקצאה, נספחי בינוי, פיתוח סביבתי, קרקע פנויה, תנועה, בניה ירוקה, סקר עצים, סקר אנרגיה, סקר איכות סביבה, תשתיות מים ביוב וניקוז.



איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת שתי חלופות - חלופה א' וחלופה ב' (ראו סכמות מצורפות)

חלופה א' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, למעט תא שטח 3. התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה לחלופה זו.

חלופה ב' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, כולל תא שטח 3. מימוש חלופה זו מותנה וכפוף להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד וחלוקה.



זכויות בנייה:

זכויות בנייה למסחר ומלונאות, מגורים ומבנה ציבור - לפי טבלת השטחים המצורפת.

חלופה א': בתא השטח העיקרי, תא שטח 2, רח"ק מרבי מותר במגרשים גדולים מ 2 דונם בייעוד למגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות לפי תא/5000, סה"כ רח"ק 6 + 0.5 למלונאות בלבד. בתא שטח 3, רח"ק בסיסי במגרשים קטנים מ 2 דונם, סה"כ 2.5 רח"ק.

חלופה ב': עם איחוד החלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נוספת יבוטלו קווי הבניין בין תאי השטח, זכויות הבנייה יהיו לפי רח"ק מרבי 6.5. יוקצו 300 מ"ר נוספים למבנה ציבור.

שימושים:

זכויות הבנייה הסחירות הנוספות בתוכנית זו (מעבר לזכויות המאושרות בתכנית תא/4099 וללא שטחי המסחר) עומדים על תמהיל 66% למלונאות ומסחר ו34% למגורים. תכנית תא/4099, המאושרת זה מכבר וכוללה בשטח התכנית, כוללת זכויות בנייה בתמהיל 50% למלונאות ו50% למגורים. כך, סך תמהיל השימושים הכולל בתכנית, זכויות בנייה מאושרות ונוספות עומד על 59% מלונאות ו41% למגורים.

סה"כ עד 310 חדרי מלון (+70 בחלופה ב') ועד 124 דירות (+20 בחלופה ב'). גודל דירה ממוצע לזכויות הבנייה הנוספות בתכנית יהיה עד 90 מ"ר (שטח דירה פלדלת). לפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות מ 75 מ"ר (שטח דירה פלדלת). תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

זכויות הבנייה כוללות גם - שטחים למרפסות 12 מ"ר ליחידה לפי תכנית המתאר, מינימום 500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, ובנוסף שטח ציבורי בנוי לפי פרוגרמה להקצאות ותועלות ציבוריות. מרתפים לפי ע'1 בשינויים.

מבנה ציבור: במסגרת ההקצאות והתועלות הציבוריות הנדרשות מהתכנית ייבנו בתא שטח 2, 1,033 מ"ר מעל הקרקע בחלופה א'. 1,333 מ"ר ב תאי שטח 2 ו-3 אם חלופה ב' תמומש. שטחים אלו כוללים 280 מ"ר שהוקצו לצרכי ציבור במסגרת תא/4099.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון נוסף 11 - 0008-222'	
--	--

זיקות הנאה: התכנית כוללת זיקות הנאה בהיקף הפרויקט למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הצמודים, וזאת בכל השטח שבין זכות הדרך עד החזיתות הבנויות. **גובה ומספר קומות:** עד 25 קומות. גובה קומות מגורים ומלונאות עד 3.6 מ'. הגובה הכולל של הבניין עד 97.2 מטרים מפני המדרכה הסמוכה. יותרו דירות ויחידות מלונאיות עם חללים כפולים בעד 10% מהיחידות המבוקשות בהיתר. גבהי הקומות הנ"ל ייקבעו בתכנית העיצוב, ללא שינוי בגובה הכולל המותר.

קווי בניין: 4 מ' לרח' עזרא הסופר, 3.4 לרח' נחמיה (5 מ' למגדל), 0 לרח' הירקון (4 מ' למגדל) ו-0 עם קולונדה בקומת הקרקע להרברט סמואל בשני מפלסים (לפי "תחך רכטר"). ההיטל הצר של כל מגדל יופנה לכיוונים מזרח-מערב, תכסית כל מגדל עד 800 מ"ר כולל מרפסות.

מרתפים: לפי ע"1. תתאפשר תוספת של עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המרבי המותר על פי תוכנית ע"1, יותרו עד 6 קומות מרתפים. תכנית תא/4099 המאושרת כוללת מרתפים בתכסית 100%, אשר בנויים כבר בפועל. תכסית המרתפים במגרשים שנוספו לתכנית תהיה עד 85% משטח המגרש.

איכות הסביבה: בנייה חדשה מותנית בהכנת חוות דעת סביבתית שתתייחס לנושאי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וקרינה. יוכן סקר אסבסט, יוכנו פירי נידוף למסחר, נקבעו הוראות לחומרים מסוכנים ולמניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות ההקמה.

בנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים, או בתקן LEED v4 ברמת gold, או יותר, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט (או יחידת אירוח מלונאית) לא יפחת מ-C. מסקנות סקר האנרגיה יוטמעו בתכנון המפורט בתיאום עם יחידת אדריכל העיר, לרבות בנושאים הבאים: התקנת מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ע"ג גגות וחזיתות, התייעלות אנרגטית בתחומי מ"א, בידוד מעטפת, תאורה ומערכות שונות, חימום מים, מערכות בקרת אנרגיה בעלות יכולת ניטור רציף, התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

בשל הקרבה לים וגובה מי התהום המליחים, התקבל מרשות המים פטור מבנייה משמרת מים. יחד עם זאת ישמרו לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנוי מבנייה בתת הקרקע ומעליה, וזאת כדי להותיר שטח ללא בנייה לטובת ניהול מי נגר, חלחול ונטיעת עצים.

התחדשות עירונית: הריסת המבנים הקיימים מתווה פינוי-בינוי מסלול מיסוי, דירות התמורה ישולבו בבינוי המתוכנן.

תנועה וחניה: כניסה לכלי רכב לכל מרתפי החניה תהיה ברמפה אחת לשני תאי השטח (2+3). תקני החנייה לשטחים הנוספים מתוכנית זו יהיו: מגורים 1:0.5 ליחידה או בהתאמה לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן מבניהם. ליתר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקנים אלה יהיו מקסימליים. 60 חניות מתוך סך החניות בתכנית ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית. מקומות חנייה אלה לא יוצמדו ויהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור, בתשלום. מיקומם הסופי והוראות נוספות ייקבעו

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 11 - - 0008-222'	מס' החלטה 09/03/2022 11 - - 0008-222'
---	--

בתכנית העיצוב. ככל הניתן ימוקמו החניות הציבוריות במרכז ובקומות המרתף העליונות. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.

עיצוב אדריכלי: תנאי למתן היתר לבנייה חדשה בתא שטח 2 יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ואישורה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

הבנייה בתא שטח 3 תהיה בהתאם להנחיות המרחביות שמפרסמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

שמירה על עצים בוגרים: שני עצים מוגדרים לשימור לאורך רח' הירקון. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. בית הגידול לעצים יהיה בעומק מינימלי 1.5 מטר ובנפח מינימלי של 24 מטרים מעוקבים לכל עץ.

תשתיות ביוב, ניקוז ותברואה: אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין, במרתפים ובקומת הקרקע, כפי שיקבע בתכנית העיצוב. אופן ומיקום אמצעי השהיית מי הנגר ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יישמר ניתוק מלא של מערכת ניקוז מי הגשם וממערכת הביוב.

חשמל: קווי החלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך תתאפשר ברשת תת קרקעית בלבד. תחנות טרנספורמציה לא ימוקמו בסמוך לשימושים לשהייה ממושכת ותהייה פנימיות. במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם: גז, חשמל ו/ או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים. יותקנו מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה.

תנאים להיתר: בניית רמפת כניסה לרכב והתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רכב לתא השטח הגובל, אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רגלי, חוות דעת עדכנית מאת רשות התעופה האזרחית, הגשת מסמך סביבתי לאישור הרשות לאיכות הסביבה, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימה, הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 (חלקה גובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229, אישור משרד התיירות, רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד.

תנאים לאכלוס: קבלת אישור או פטור המשרד להגנת הסביבה בהיתר הכולל בריכות שחייה, מדידת קרינה בפועל מחדרי טרנספורמציה וחשמל, הצגת האישורים המעידים על פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בדרישות בנייה ירוקה, רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר רגלי, בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה, בתא שטח 2- פינוי בפועל של חלק 30 (הגובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229.

היטל השבחה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

היטל השבחה לבנייה במרתפים, ככל שיחול, ייגבה לפי סעיף 12 לתוכנית ע'1.

ביצוע התוכנית: שוטף.

התכנית מוגשת בהוקרה ובצער רב על מותו של אדר' אלי פירשט – אדם, אדריכל ומתכנן ערים.

מס' החלטה
תא/מק/4578 - הרצ"ט סמאל 18, 20, 22, 24
507-0476747

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרית- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקרקע (מטר)	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	/ בניין מקום	תא שטח	שימוש	יעד
	קדמי	אחורי	צדדי- שטחלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקרקעית	מעל הכניסה הקרקעית		סה"כ שטחי בניה	שטחי קרקע	מעל הכניסה הקרקעית	גודל מגרש כללי				
3720			4	3.4	6	25	310	16290	4223	12067	4359		2		מגורים מסחר ותחבורה
1248	0		4	3.4	6	25	104	11010	2202	8808	4359		2		מגורים מסחר ותחבורה
110								1033	238	795	4359		2		מגורים מסחר ותחבורה
								200	40	160	618		3		מגורים מסחר ותחבורה
240	4	4	4	4	6	7	20	1345	269	1076	618		3		מגורים מסחר ותחבורה
840		4			6	8	70	2354	471	1883	618		3		מגורים מסחר ותחבורה
240		4			6	8	20	1363	227	1136	618		3		מגורים מסחר ותחבורה
40								300	69	231	618		3		מגורים מסחר ותחבורה

חלפה ב				חלפה א			
זכויות קיימות לשי/תא/4099		זכויות מוצעות		זכויות קיימות לשי/תא/4099		זכויות מוצעות	
שטח	מספר יחיד	שטח	מספר יחיד	שטח	מספר יחיד	שטח	מספר יחיד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
2,429	9,944	1,923	4,806	2,79	4,002	2,202	8,808
4,694	13,950	2,383	5,306	1,840	6,761	4,223	12,067
307	1,026	80	200	158	595	238	795
7,430	24,920	4,386	10,312	2,277	11,358	6,663	21,670

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0476747	שם התכנית תא/4578 - הרברט סמואל 24, 22, 20, 18	מגיש התכנית טאובנבלט אחזקות בע"מ	עורך התכנית אדרי אלי פירשט
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח ותכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחזית הסעיף בחוק
התכנית מהווה את החזית החדשה של הרברט סמואל ומממשת את החרבות של הרברט סמואל בתחומה, חובעת וזקוקת חלפת למעבר נצלי להרחבת המודעות, זכויות בנייה ביעוד משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה, מקצה שטחים למסחר ציבורי ותועלת ציבורית	62 א. (ג) חוק חת"ב התשכ"ח + 62א(א) (5) + 62א(א) (19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתוויה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החוזמים את תוכנית הכוללות תא/5000, כמפורט להלן:			
חזית הרשי בתוכנית המתאר	זיהוי רשט בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות אזור מיטה מלונאות	רח"ק 6.5 בכפוף להוראות טבלה 5.4 טיילת 502 ב' התאמה למסמך מדיניות והוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	התכנית תואמת את תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב שאושרה ב-16.9.2020
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם חופי	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	התאמה למסמך מדיניות והוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	+

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	09/03/2022
507-0476747 תא/4578 -	11 - 0008-22ב'
דיון נוסף	

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מוטח מלונאות	שימושים מותרים לפי 3.2.5 - מגורים	ייעוד מבא"ת: מגורים, מסחר ותיירות +
	מגורים בבניה רבת קומות	שימושים מותרים לפי 3.7.1 (א)(2): מגורים, מסחר ומלונאות	
	חזית מסחרית		
		3.7.2 לא פחות מ- 30% משטחי התכנית ייעודו למלונאות רחוב עירוני- דרך לפי 3.6.1 (א)(2)	

קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מוטח מלונאות	סעי' 3.7.2 (א)- מלונאות - לא פחות מ-30%	+
	מגורים בבניה רבת קומות	סעי' 3.2.5 (א)(1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים	
	חזית מסחרית	סעי' 3.4.3 (א)(1)- בקומת הקרקע מסחר 1	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מוטח מלונאות	<u>שימושים כללים</u> <u>בהתאם לסעיף</u> <u>3.1.1 (ו): מבני</u> <u>ציבור</u>	+ 1,033 מ"ר שטחים מבוניס לצורך מבני ציבור
	מגורים בבניה רבת קומות		
	רחוב עירוני		
	חזית מסחרית		
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי.	אזור מוטח מלונאות	רח"ק מירבי 6.5 בהתאם לטבלה 5.4 סעי' 3.2.5 (ב)	+ חלופה א' לא כוללת את חלקה 3 במתחם לאיחוד וחלוקה: רח"ק 6.5 ולחלקה 3- רח"ק בסיס 2.5 לפי סעיף 3.2.5 (ב) חלופה ב' כוללת איחוד וחלוקה עם חלקה 3: רח"ק 6.5 +
		סעי' 3.2.5 (ג)	

קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק 3.1.4 המירבי	אזור מוטח מלונאות	מרפסות למגורים ולמלונאות לפי סעי' 3.1.4 (ח)	+
	מגורים בבניה רבת קומות		

תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	דרך עורקית עירונית	בהתאם להנחיות מח' התנועה אזור העדפת תולכי רגל סעי' 3.8.1	קיימת חוויית ותחבורתית +
		3.8.2 (ד)(1) הרחבת דרך	הרחבת דרך הירקון
		3.8.2 (ד)(3) קו בניין	קו הבניין המתוכנן חינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.
		3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת תולכי רגל	+
		3.8.7 תקן חניח	+

איכות סביבה - סעיף 4.4	השפעת סביבתית לפי סעי' 4.4.1 (ב), (ד), (ח), (י)	חווית סביבתית לפי סעי' 4.4.2	קיימת חוויית סביבתית +
הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)	סעי' 4.4.5 (א)	סעי' 4.4.5 (ד)	תנאי לחיתור בניח חינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית
חווית דעת סביבתית (4.4.2)	סעי' 4.5.3		
בנייה ירוקה (4.4.3)			
הנחיות מרחביות (4.4.4)			
תנאים להפקדה (4.4.5)			
הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4			
תשתיות – סעיף 4.6	פסור מהחזרת מי גשם מרשות חמים לפי סעי' 4.6.4 (א)(3)		קיימים נספחי תשתיות מאושרים בחתום ל-4.6.16 (ב)
פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)			

	תוספת רח"ק 1 למצללות לשימושים ציבוריים לפי סעיף 3.1.4(ו)		
לפי ע' 1/תא/ 4099 +	סעי' 3.1.5(א) לפי תכניות תקפות		קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ בחלופה א' בחלקה 3 יותרו עד 7 קומות קיימים נספחי בינוי, תשתיות ואקלים	25 קומות לפי סעי' 4.2.2(א), (ב)(ג)	עד 25 קומות לפני נספח עיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ התכנית קובעת תנאי לחיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית	סעיף 4.2.3 ו- 4.2.4	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם תו"ד יחידה אסטרטגית	סעי' 4.1.1 - הקצאת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של היחידה לתכנון אסטרטגי החלפת הקצאת הקרקע למוסדות ציבור ממגרש, לקומות מבונות לפי סעי' 4.1.1(ד)(2)	אזור מוטח מלונאות מגורים בבניה רבת קומות	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

+	3.6.1 (ג)-(5)-(6) סעי' 3.6.14 (ב) ובהתאם להנחיות מח' התנועה סעי' 3.6.14 (ב) - רוחב מדרכה	דרך מאושרת, דרך מוצעת	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'
---	---	--------------------------	--

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8			
קיימת חווי"ד תחבורתית	בהתאם להנחיות מוח' התנועה אזור העדפת תולכי רגל סעי' 3.8.1	דרך עורקית עירונית	
הרחבת דרך הירקון	3.8.2 (ד)(1) הרחבת דרך		
קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.	3.8.2 (ד)(3) קו בניין		
+	3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת תולכי רגל		
+	3.8.7 תקן חניה		

איכות סביבה - סעיף 4.4		
+ קיימת חווי"ד סביבתית * תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית	השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1 (א), (ב), (ד), (ה), (ו)	הגדרות ותכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)
	חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2	חוות דעת סביבתית (4.4.2)
	סעי' 4.4.5 (א)	בנייה ירוקה (4.4.3)
	סעי' 4.4.5 (ד)	הנחיות מרחביות (4.4.4)
	סעי' 4.5.3	תנאים להפקדה (4.4.5)
		הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ קיימים נספחי תשתיות מאושרים בהתאם ל- 4.6.16 (ב)	פטור מתחזרת מי גשם מרשות המים לפי סעי' 4.6.4 (א)(3)	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל

שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי אדרי	025332135		5.7.2021
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.6.2021

תאריך: 2021

החלטות
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

7/743/2021

חוו"ד תנועתית:

היקפי הבנייה בתכנית אינם מגיעים לסף הדורש חוות דעת תחבורתית לפי תכנית המתאר תא/5000 (בסעיף 3.8.1 ה) ולכן פטורה מחוות דעת כזו, כך לפי חוות דעת אגף התנועה.

חוו"ד סביבתית:

פרק מיקרו אקלים מאושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
פרק ב' עד סעיף 2.7 ופרק ג' בנספח הסביבתי מאושר מבחינת הרשות לאיכות הסביבה.

חוו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4578-תא/507-0476747 - הרברט סמואל 18-24
11 - 0008-222'	דיון נוסף

השטחים הציבוריים הבנויים כוללים לפי הפרוגרמה שחושבה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בשיתוף אגף הכנסות מבנייה: 280 מ"ר שטח מתכנית תא/4099 + 500 מ"ר שטח הקצאות לשטחי ציבור עבור כלל תוספת שטחי הבנייה + 253 מ"ר שטח תועלות ציבוריות עבור רכיב המגורים = 1,033 מ"ר (בחלופה א'). אם תמומש חלופה ב' יעמדו השטחים הציבוריים הבנויים על 1,333 מ"ר. הוראות התכנית בנוגע לשטחים אלה, והאופן בו הם מתוכננים בנספח הבינוי המנחה תואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעירייה (אגף מבני ציבור, אגף נכסים והיח' לתכנון אסטרטגי).

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.

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 0016-21' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית הרברט סמואל לאורך חוף הים לפי מדיניות חופי מרכז ת"א. מעיין פירסט : מציגה את התוכנית. אלון מטוס : טופס הסמכות מסיבות טכניות היה חתום חלקית, הושלם כבר אבל לא הופץ . חוות דעת הצוות ממליצים להפקיד בכפוף להמצאת כתב השיפוי שמוסכם אבל עדיין לא חתום, יש עדכון נספח התנועה ועדכון המסמכים בהתאם להוראות מבא"ת. תנאי הפקדה לפועל יהיה הסדרת הנושא התועלות. אורלי אראל : יש ענין משפטי בהתאם לתוכנית המתאר לתת את ההיקף של שטחי הציבור הנוספים לתוכנית. בגלל שלא סיימנו לדון עם היוזמים בהחלטת הוועדה, שיינתן תווך. יש לנו פרוגרמה לצורכי ציבור אבל מעבר לזה מבקשים אישור של הוועדה שהתוספת תהיה בין 300 ל-800 מטר וההיקף הסופי יקבע על ידי מהנדס העיר וכך תופקד התוכנית. אופירה : למה ? רוני קינסברג : כתב השיפוי הוא חתום חלקי ואחד הבעלים לא יכל להיכנס לישראל בגלל הקורונה. האינטרס הציבורי לא נפגע. זו התוכנית הראשונה שמקודמת מכח מדיניות חוף הים. יש לנו מתווה תועלות ציבוריות באזורי מע"ר ומתווה בפרויקטים למגורים, טרם התגבש מתווה לגבי מדיניות חוף הים. במדיניות חוף הים האזור מוגדר אזור מוטה מלונאות, בשונה מאזורי המע"ר ששם האזור הוא לעידוד מלונאות. המשמעות שבאזורי המע"ר מלונאות יכולה להיות תועלת ציבורית, מאידך באזורי מוטה מלונאות היא לא יכולה להיות תועלת ציבורית. השאלה היא מכח המלונאות אנחנו יכולים לדרוש תועלת ציבורית בגין שימוש במלונאות. במסגרת המדיניות חוף הים פטרנו את המלונאות מתועלות ציבוריות. בתחשיב הראשוני לקחנו בחשבון דרישה לתועלת ציבורית עבור המלונאות אבל זה נפתר. מה שנשאר תועלות ציבוריות בגין מרכיב המגורים . בד"כ דורשים בגין מגורים או דיור בהישג יד או ניווד משימור ופה יש אופציה אחת פה קשה לנייד לשימור פה ודיור בהישג יד מתווספות מעט מאוד יח"ד משהו כמו 25 יח"ד. אנחנו לפי חוק התכנון והבניה אנחנו דורשים הנחה של 40% ועדיין יוצא שאנחנו מספסדים עשירים. ועלתה אופציה נוספת לקבל תוספת של שטחי ציבור. התווך נע במינימום 300 ועד 800 שזו המרה התועלת הכספית לטובת שטחי הציבור. היו ויש לזה השלכות רוחב אנחנו רוצים להיות יותר זהירים לפני שנוציא חוו"ד. אופירה יוחנן וולק : אז תבואו אלינו עם זה. אורלי אראל : אנחנו מבקשים שתאשרו את התוכנית להפקדה ורק באישור מה"ע נחזור לדווח אליכם מה עלה בתחשיב. דורון ספיר : למה לא ניווד משימור? רוני : נכון קשה מאוד לנייד משימור.

אורלי: חו"ד שלנו אנחנו מעדיפים בחוף הים יותר שטחי ציבור מבונים אלו דירות יוקרה ומלונות שיושבים על חוף הים לעשות שימוש קהילתי לתושבים בסביבה, שיתן מענה לצרכים שיש מחסור. אופירה יוחנן וולק: דיבורנו שיהיה מרכז קהילתי כזה או אחר.

אורלי אראל: לאורך רחוב הירקון לתושבים שגרים בסביבה כשנבוא עם תוכנית העיצוב עד אז גורמי המקצוע בעיריה ישבו ויראו מה השימוש הנכון במקרה הזה בהיקפים שיהיו. אלו שימושים נגשים לקהל וזה עדיף לשטח ציבורי בנוי ולא ניווד משימור.

מיטל להבי: אני מתפלאת שאישרנו מדיניות לרצועת החוף שמעגנת על הרצועה 25 קומות ולא הגדרנו תועלות ציבוריות. הדרפט לא ברור פעם היתה טבלה מצב מוצע מצב נכנס לא ברור. צורת ההצגה לא ברורה.

אורלי אראל: מקבלת את הערה.

מיטל להבי: להגיד שיהיו תיקונים של הוראות, נספח תנועה השתנה ועדכון מסמכים לפי המבא"ת מביאים דרפט שיהיו בו עדכונים לא ברור מה העדכונים.

עברתי פגיעה אישית במהלך במצעד הגאווה וניסיתי לספוג צל בקולונדות. האם יש אכיפה שמירה על נכסי הציבור הקולנודה האם היא פתוחה לציבור. זיקת הנאה אני רוצה לדעת בפירוט איך היא נכתבת בתקנון ומה נחתם עם אגף נכסים ואיך אוכפים זאת. בסופו של דבר אם חוסמים לנו את הרכוש שלנו זה אומר אנחנו לא יודעים לשמור על הרכוש שלנו.

שטחים חומים- ל SEA1 היה לו 300 מ' זיקת הנאה באו כרם התימנים רצו מרכז קהילתי אבל אף אחד מהמגדלים לא עשה משהו כי הוא לא רוצה את זה אצלנו. שבאים להכניס שימוש ציבורי קהילתי המגדלים הללו לא רוצים את התושבים בפנים, הם לא רוצים את הזקנים עם המטפלים ולא את הנוער ובסוף מחלקת נכסים יושבים ומחליטים שגלריה זה מצוין למלון. אז קודם כל אם עושים שטחי ציבור אנחנו נגדיר שכונה קהילתית. כל שטחי הציבור משרתים את המלונאות.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו יכולים שזה לא יהיה גלריה?

מיטל להבי: בוודאי. אורלי ואני שוחחנו כבר על Sea1 בכל העיר מורידים חניות ואז רואים שעומדים לעשות חניון ציבורי. אבל יש בעיה אחוזת חוף לא תקח לניהול את החניון כי היא לא מנהל חניון מתחת 100 מקומות. מי שינהל זו הנהלת הבית ומרגע שהחניון יוגדר ציבורי אנחנו לא יכולים לחייב אותם להוציא רישיון עסק. המושג חניון ציבורי לא יכול לבוא במקומות הזה אם לא מוגדר מה זה חניון ציבורי. מה שאנחנו עושים אנחנו יוצרים בנק חניה לטייקוניסטים. אני חושבת שצריך לב לדבר הזה כי אנחנו יוצרים חניונים לאורך רצועת החוף ואף אחת לא תנהל אחוזת חוף. לא תהיה לנו שליטה על המחיר ואם למשל לא ירצו לפתוח בשבת אז לא יפתחו כמו אחד העם 1. לכן צריך לשים פה כללים. אני מבקש שזיקות הנאה שאנחנו נותנים יקובעו בבטון תועלת ציבורית.

אופירה יוחנן וולק: אני מצטרפת לדברי מיטל. חו"ד צוות ועוד תיקונים לא ברור מה.

אורלי אראל: זיקות הנאה – כצוות מקצועי החלטות של הועדה המקומית מוטמעות במסמכי התוכנית. אם במסגרת התשריט של התוכנית ותקנון התוכנית וגם בדרפטים אין היום זיקת הנאה אלא רשום זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור כל ימות השנה 24/7 משפט שנכנס בכל תוכנית. אנחנו באים עם תוכנית העיצוב ומראים לכם איפה זיקת ההנאה וכתוב בצורה מפורשת וככה יוצא גם היתר הבניה. אם יש זיקת הנאה שאין לה גישה והבנין מומש ויצאה תעודת אכלוס ואח"כ נעשים צעדים שלא מאפשרים מה שנקבע בתוכנית ובהיתר ותעודת האכלוס צריך להפעיל את הפיקוח. ידוע לנו לקבע את ההחלטות במסמכי התוכנית אגף הרישוי מקבע את החלטות שלכם בהיתר. יש שלט אין שלט זהו תפקידו של הפיקוח אופירה יוחנן וולק: האם יש בחינה לבדיקה האם זיקות ההנאה נשמרות?

אורלי אראל: לא יודעת להגיד לך בתחום סמכותו של מי.

מיטל להבי: אני רוצה לעשות הצעה לסדר בישיבת המועצה בענין אכיפת זיקות ההנאה.

אורלי אראל: בהוראות הפרוצדורליות בחו"ד. ראינו שבמשך הזמן השירות המשפטי יושב אתנו ועובר על התקנון ועל מסמכי התוכנית וחותרם שזו תוכנית בסמכות מקומית. בהתאם להחלטות שלכם יש דברים שצריך לתקן אם לא מופיע המשפט הזה גם בועדה המחוזית מכניסים שינויים פרוצדורליים או פרטים טכניים לפני התוכניות המופקדת או מקבלת תוקף. אחרת נצטרך לעשות עוד ועוד דיונים ולדווח ובעצה אחת עם הראלה והועדה המחוזית שהמליצו לנו להכניס את המשפטים הללו בהחלטות הועדה. ברור אם יש משהו מהותי אנחנו חוזרים אליכם. אם זה לא הוצג פה אנחנו לא יכולים לחזור. אם השירות המשפטי נותן לנו לתקן אחרת הדיונים פה יהיו רק על תיקונים ומדובר על תיקונים טכניים.

מיטל להבי: באים יזמים שאומרים כי לוקח להם 8 שנים להביא תבע לדיון, זה לא נורא אם ילך וישבו אצלנו.

אורלי אראל: אלו תיקונים טכניים של השירות המשפטי שאין צורך לחזור איתם לוועדה.

אופירה יוחנן וולק: לפעמים שההבדל הו' היא היתה מאוד משמעותי.

אורלי אראל: אז חוזרים לוועדה.

אלון מטוס: לגבי נספח התנועה מה שנמצא בדרפט לא ישונה. נספח התנועה השינוי הוא שינוי מנחה שהוא לא מופיע בדרפט ולא מחייב בהוראות התוכנית. בהתאם לתקן התקף בהתאם להוצאת היתר בניה ונספח התנועה מציג מצג מנחה שמדבר 1 ל 4 והתיקון הוא 1 ל 5. לגבי הארקדה היא מוגבהת בתוכנית הזו והיא

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 11 - 0008-222' דיון נוסף	מס' החלטה 09/03/2022 11 - 0008-222' דיון נוסף
--	--

מבוססת על תוכנית קיימת עם היתר בניה שביסס את הארקדה לכן גם הצד הצפוני שהתווסף לתוכנית שכבר קיימת בחלק הדרומי המשיך גם את אותה ארכדה שעומקה 4 מטרים + 4 מיטל להבי : כלומר 8 מ' זיקת הנאה.

אלון מטוס : זיקת הנאה ע"פ חוק תהיה רשומה. זיהוי של זיקת הנאה היא כל השטח סביב הבנין הוא בזיקת הנאה כי הוא מצטרף לרחובות. למעט החלק המוגבה של הארכדה שהוא פחות מובן אבל הוא נגיש. לגבי השימושים הציבוריים, קיים מסמך של היחידה האסטרטגית ואחד השימושים הוא אכן שימושים שנוגעים לתושבי הסביבה.

אופירה יוחנן וולק : זה יהיה רשום?

אורלי אראל : אנחנו לא רושמים בתבע איזה שימושים כי אם משהו ירצה לשנות נצטרך לשנות תבע. מיטל להבי : במסמך מדיניות כמו שהבאתם היה צריך להיות כתוב 25% מהשטחים הציבוריים יהיו לטובת שימושים שכונתיים מקומיים.

אורלי אראל : בסוף זו החלטה של העיריה של הגוף הציבורי שאתם חברים בו.

אלון מטוס : לפי הגורמים שעוסקים בקביעת השימושים הצורך בגמישות נשמר עד לשלב תוכנית העיצוב וקביעת השימושים הציבוריים.

מיטל להבי : אני מבקשת שאתם מביאים את הפירות של התועלות הציבוריות לאזור רצועת החוף תכלול הגדרה של 25% מהתועלות יהיו ישמשו כתועלת שכונתית קהילתית לא 100%. אחרת כל מגדל הלחם לקבל גלריה.

אלון מטוס : לגבי החניון הציבורי - אנחנו מוגבלים באופן שאנחנו מגדירים חניון ציבורי בתב"עות. החניון מוגדר שכוללת בין השאר שילוט. מקריא את תקנון התוכנית 60 מקומות חניה.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו ניסחנו שהחניון הציבורי שפתוח לציבור יהיה בתעריפי אחוזת החוף האם אפשר להכניס גם פה.

אורלי אראל : השירות המשפטי אומר שלא.

אופירה יוחנן וולק : אם ברוטשילד עשיתי אז למה לא כאן?

אשרת שפי : יכול להיות שזה היה בהסכמה. מבחינת היכולת שלנו להתערב בתוכנית ולקבוע תעריפים במגרש פרטי זה משהו שלא נכנס להוראה תבעית, אולי זה היה בהסכמה. מבחינת החניון הציבורי הוא נמצא על מגרש פרטי הגבולות גזרה כמו שתוארו בתבע אלו הוראות שאנחנו יכולים להכניס בתוכנית שצרכה להסדיר את הנושא הזה ולהבטיח עבור ציבור משתמשים לא מסויים. לגבי התעריפים ההוראות הרבה יותר מחמירות.

אופירה יוחנן וולק : אני מבקשת לבדוק מה עשינו ברוטשילד אני רוצה במחירי אחוזת חוף אחרת איזה ציבורי זה. יש 60 חניות ציבוריות אני רוצה אותם לציבור במחירי אחוזת חוף.

מיטל להבי : כמה שטחי ציבור בנויים יש

אלון : כרגע רשומים 1033 בחלופה א 1333 בחלופה ב'

דורון ספיר : למה זה מיועד

אורלי אראל : לא. כרגע התוכנית תופקד יהיו התנגדויות ביום שהיום יגיד שהוא רוצה לקדם את תוכנית. דורון ספיר : זה יבוא במסגרת תוכנית העיצוב ואז יגידו לנו איזה שימושים.

אורלי אראל : נכנס להחלטת הוועדה. נדווח לוועדה לפני שמפקדים לוועדה על היקף השטחים הציבוריים מלי פולישוק : לגבי אופי השימוש הציבורי גם בזמן בתוכנית העיצוב כדאי שתשאר הגמישות. יש שילוט לגבי חניה ציבורית למה אי אפשר את אותה הערה לרשום לגבי זיקת הנאה.

מעין פירסט : בכל היקף הפרויקטים יש זיקות הנאה ברוחב של 4 מ'. יש מדרכה של זכות הדרך ועוד 4 מטר זיקת הנאה היא תפוחת כמקשה אחת.

דורון ספיר : נרשום ללא חסימה.

מעין פירסט : יש הוראות מגבילות לא לעשות פתחי אויר הם יפוחחו כמקשה אחת במדרכה. היחיד שהוא מובדל בחינה פיזית ממדרכה ציבורית זו המדרכה של ה-4 מ' המוגבהים. יש שם הרשאה להוציא כסאות של בתי קפה.

מיטל להבי : יש טעות על הרברט סמואל וצריך לטפל על זיקות הנאה.

דורון ספיר : למה השטח שם צריך להיות מוגבה חוץ מהעובדה שכל הרחוב כך.

זים : זו תוכנית על החלקה הדרומית 112 זו התוכנית השלישית שמוגשת הייתה 2272 מלפני 20 שנה. אז החולט ואפילו נכפה עלינו חתך ריכטר ומתוקפה נבנו מרתפים. לפני 4 שנים אושרה 4409 היתה תוכנית ברוח תוכנית המתאר וגם היא אישרה את חתך ריכטר ושינוי קטן לחלקה הדרומית ומוספים מגדל שמשתלב. כרגע 4099 מדברת על רח"ק 6% עם 50% מלונאות 50% מגורים והיא אושרה עם תוכנית המתאר ואנחנו מרחיבים אותה בצורה יותר מעודכנת עם מסמך המדיניות החדש והוראות איכות הסביבה. הרח"ק הוא 6.5 מאוד דומה לרח"ק שאושר.

אורלי אראל : יש מצב שיש את ההגבהה הזו מכח היתר קיים בחלק הדרומי.

דורון ספיר : אם יש הגבהה הציבור לא יעבור שם ואין זיקת הנאה. איפה יש מקום שיש הגבהה והציבור עובר?

יואל אדריכל ההיתר : עומד להיפתח 3 חודשים תכננו מערך מדרגות. יש הפרש טופוגרפי בין הירקון להרברט סמואל. נוצר הפרש של כ-מטר בין הירקון להרברט סמואל ובשביל לגשר את המטר יש מערך של

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 11 - - 0008-222	מס' החלטה 09/03/2022 11 - - 0008-222
---	---

טרסות מדרגות גינן. במלון קמפינסקי עשינו מערכת של מדרגות יחד עם אדריכל העיר, יש פתרונות תכנוניים כדי לגשר על ההפרש הזה, וישבנו רבות על איך לגשר על רח' הירקון להרברט סמואל. יש פה פרויקט מלונאי יוצא לו היתר ב3 ימים. מדובר על השלמה של המתחם שלמעשה חצי מהמתחם נבנו. התוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי וראיה כוללת של כל הבלוק. ואנחנו מבקשים לאשר אותה כי אנחנו נמצאים בסד של לוחות זמנים. התוכנית מאפשרת לנו גישה לחניה של המלון ומאפשרת לסיים אתה פרויקט.

דורון ספיר: אז מה הקשר להגבהה?
אדריכל התוכנית: הסבר שיש הפרש טופוגרפי וכל ההגבהה היא פחות ממטר, אנחנו עובדים על הפתרונות הללו. אישרתם כבר את תוכנית העיצוב בצד הדרומי של המתחם עם ההגבהה ועכשיו צריך לאשר בצד הצפוני ההגבהה מוגשת.

מיטל להבי: מתחת למלון שנבנה כמה מקומות חניה ציבוריים יש לנו?
יואל אדריכל: מתחת למלון נבנה ע"פ התב"ע התקפה ושם יש חניה היא רק של המלון. נבנה שם אולם של 900 מ' שמשרת את מרכז הכנסים השני בגודלו בת"א יש פה הרבה תועלות ציבוריות.

מיטל: האם אפשר לחבר את הכניסה למלון כדי לייצר בנק חניה?
יואל יום: זו עבודה מאד מסובכת עם מי תהום. לבנות מלון זה לא פרויקט פשוט. יש כאן 28 דירות שנהרסות במסגרת הפרויקט ואין ספור מטלות, שטחי ציבור נרחבים לטובת העיריה שהיא יכולה להחליט מה לעשות איתם.

מעין פירסט: כאשר אישרנו את תוכנית 4099 ברוח תא 5000 עם 50 מקומות חניה מתוך התקן כאשר תוכניות שכנות היו בנוסף לתקן ולכן שמשווים בינו לתוכניות שכנות אנחנו במס' חניות מאוד קטן וגם מקצים את אותם חניות כציבורי.

מיטל להבי: כל נושא החניונים על רצועת החוף חניונים של 50 מקומות בסופו של דבר הם לא יהיו חניונים ציבוריים ויהיו מאוד יקרים כמו עלות של חדר בת"א. לכן שמגדירים חניונים ציבוריים צריך לגבש את המדיניות איך לחבר בין כמה ברמפה אחת, לעשות הכל כדי שהם יהיו בסדר גודל שינוהל ע"י גורם עירוני. מאיה נורי: פתרון של מדרגות להגבהה בגלל בעיה טופוגרפית הוא לא פתרון. צריך למצוא פתרון אחר בכדי לאפשר נגישות יותר טובה לבעלי מוגבלות.

אדריכל: יש כאן מערך משולב כדי לאפשר גישה לאזור הזה. החזית היא מלווה רחוב והציבור נגיש טל נתן דוגמאות לא טובות. לכן אנחנו יושבים עם אדריכל העיר כדי למצוא פתרונות יותר טובים. לכן יש תוכנית עיצוב ששם אפשר למוצא את הפתרונות. מאיה נורי: צריך שהנגישות תהיה לאורך כל הדרך.

דורון ספיר: הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב. מיטל להבי: מה לגבי החניון אני רוצה חניון לציבור. אופירה יוחנן וולק: אנחנו רוצים חניון ציבורי אמיתי אושרת: אלו חניות כמו בתקן התקף בעת הוצאת היתר. מיטל להבי: אני רוצה חניון ציבורי או שיוותרו על הציבורי. יום: אם יש לכם דרך לגבי התעריף

דורון ספיר: נכניס סעיף שהמחיר לחניון יהיה לפי מחירי אחוזת החוף. אם ירצו יגישו התנגדות. מעין ספירט: הנושא נבדק משפטית וזה עבר.

אושרת שפי: כל הנושא של החניון הציבורי שזה נכנס להוראה תב"עית יש לכך שני מקורות חוק. תוכנית ח' – תכנית החניה ותקנות החניה. הם מדברים על הסדרי החניה ולא על התעריפים. בהסכמה אפשר להכניס גם מחירים של אחוזת חוף.

דורון ספיר: האם יש סעיף שאוסר עלינו לקבוע בתעריף מסוים ציבורי.
אושרת שפי: אין הוראת חוק כזו אבל אין הוראת חוק שאומרת מה אסור לי לקבוע היא אומרת מה מותר לי.

דורון ספיר: אם החניון הוא ציבורי הוא צריך להיות בתעריף ציבורי לכן הועדה קובעת את המחיר הציבורי הסטנדרט של חניה ציבורי באזור קרי מחירי אחוזת חוף ירצו היזמים התנגדו. אודי כרמלי: נציגי היזם אחרי ששמעתם את הטון של הועדה קבלו החלטות בהתאם. מיטל להבי: אני מבקשת שיעבירו לי טבלת השוואה של השטחים

אלון מטוס: מקריא את חוות דעת הצוות.
דורון ספיר: להוסיף עוד את 2 התיקונים - הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב. החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי מחירי אחוזת חוף באזור.
פה אחד

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0476747 תא/4578 - הרברט סמואל 18-24
11 - 0008-22	דיון נוסף

בישיבתה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.
5. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה הסדרת נושא התועלות הציבוריות כתוספת שבין 300-800 מ"ר שטחים ציבורים. לפני הפקדה בפועל ידווח לוועדה על היקף תוספת השטחים הציבוריים שנקבעה.
6. הועדה מחליטה לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל. תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.
7. החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי במחירי אחוזת חוף באזור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6):

בהמשך לדיון בהפקדה והחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה בעניין הסדרת נושא התועלות הציבוריות, מדווח לוועדה כי לאחר בדיקת הנושא ותיאומו הוחלט לקבוע את התועלות הציבוריות כשטח ציבורי בנוי בשטח 426 מ"ר בחלופה א'. שטחים אלו יצטרפו לשטח ההקצאות לצרכי ציבור כך שסך השטחים הציבוריים הנויים יעמדו על 1,206 מ"ר בחלופה א' או 1,584 מ"ר בחלופה ב'.

בהתייחס להחלטת הועדה לתקן את התכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל, מבקש היזם להציג לוועדה חלופות לשיקול דעתה. חלופות אלא יוצגו בדיון.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

עם השלמת התנאים להפקדה, כפי שנקבעו בישיבת הועדה המקומית מיום 07.07.21, מומלץ להפקיד את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22 מיום 09/03/2022 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תכנית הרברט סמואל 18-24 אושרה להפקדה ביולי ואנחנו חוזרים לדיווח והתייעצות על 2 תנאים שנקבעו להפקדה בפועל. מציג בקצרה את התוכנית ואת שתי הסוגיות. אסף הראל: אני מבקש שתהיה חזית ציבורית משמעותית עם שימוש אמיתי. אלון מטוס: ההמלצה שלנו היא אולי על חזית ציבורית חלקית, היא לוקחת בחשבון את הרקע התכנוני הארוך ואת הצורך באיזון השימושים. באופן שעליו המלצנו ניתן לייצר פעילות ציבורית שתבוא לידי ביטוי בקרקע עם חזית מערבית ותתפרס הלאה לקומות העליונות. אנחנו מביאים את זה לכאן כי יש לנו חוסר הסכמה עם היזם שלא מסכים להגדיל את השטח הציבורי בקרקע ולהעבירו לפינה הצפון מערבית. מלי פולישוק: מה הגודל של הירוק (השטח הציבורי) בקומת קרקע. אלון מטוס: מדובר בערך קרוב ל200 מ"ר. מדובר על מקום שמאפשר את מבואת הכניסה וגם פעילות אולי שימושים כמו כאלה שצריכה עיר עולם. אסף הראל: זה דלפק אם היית רוצה לתת גלשנים או לוקרים אז לא כל האפשרויות קיימות ב200 מ"ר. אלון מטוס: בשטח כזה אפשר לייצר בית קפה שמזמין את התיירים בנוסף למבואת הכניסה. ממשיך במצגת. אסף הראל: שהחזית הציבורית תהיה על שטח המסעדה המשנית. אני מבקש את התייחסות היזם.

מעין פירסט: היום אנחנו מבינים שכדי לקבל רישוי עסקים אנחנו נדרשים ל400 מ"ר מסעדה, גם מה שנמצא כרגע הוא בניגוד לעמדתו של היוזם כי תהיה לו בעיה לקבל היתר ורישוי למלון ולכן ההתנגדות הרבה. יש כאן נושאים שמאיים ונבקש לדחות את הדיון לשלב תוכנית העצוב. אסף הראל: מי לא ייתן היתר אנחנו? אם הרישוי העירוני ומשרד הבריאות ייתן היתר אין בעיה שהשטח יהפוך עירוני. יהיה ובהינתן שתוכנית תעבור את כל המשרדים האם יש עוד מניעה שאנחנו לא יודעים? מעין פירסט: נושאים שמאיים

יצחק וסטמן נציג היוזם: שקנינו את המגרשים יכולנו לקבל 50% מגורים ו50% מלונאות הגענו למצב שאנחנו נמצאים באחוזים אחרים והמלונאות גדלה. כיוון שאנחנו מוגבלים במספר הקומות אנחנו נדרשים במגדל הצפוני ליצור חדרי מלון. אחרי שעשינו, התברר שהשטח לתיירות והדרישות של משרד התיירות אנחנו נצטרך לעשות מסעדה. דרישת ישרוטל שהשטח שמשרת את המלון הלווי הצר של המגרש הדרומי לא מספיק ולכן הם דרשו להוסיף את זה לשטחי המלון אף על פי שזה מצוין כמסעדה ולקבל את האישורים למלון לשטח הזה בקיבולת הזה ולכן השטחים צריכים להיות גדולים. אסף הראל: אתה לא יכול לעשות את המשרד בקומה הראשונה?

יצחק וסטמן: ניסנו לעשות גלריה נתנו להם שטחים לאחר שנתיים של ויכוח והגענו להסכמה והבאנו את השטחים שהם יותר גדולים. הסיכון של הלקוח הוא גדול 170 מ"ר מסכנים את המלון וכל התכנון של הבריאות והדחסינות הכל יצטרך להיות מחדש. הכניסות לחניות השתנו כל התכנון הולך לטמיון ואני רואה שהשטח שמקבלת העיריה בקומה הקובעת לפי שנתנו לה לפי תוכנית ב' אם מצרפים אתם מקבלים שטח 1200 ומשהו מטר ובחלופה של מגרש 3 זה יהיה 1700 מ"ר אז עם כל הכבוד זהו שטח אדיר וזה יקלקל לנו את המלון. השתדלנו לעשות מה שאפשר. אז תשקלו שוב את החלופה המוצעת. המיקום יוצא מן הכלל וגם הערכים.

אסף הראל: ברור שאף אחד לא רוצה לסכן את אישור משרד הבריאות ולכן אפשר להתנות את זה בזה שהעיריה תקבל את השטח הציבורי המבוקש. כמו שאמרתי שיש מניעה שהשטח הציבורי יהיה גודל יותר כולל המסעדה ככל שזה לא יפגע בכל האישורים, צריך להתנות את זה. אם יהיו כל השינויים שהשטח יהיה גם המלבן שהוצג בתחילה וגם המלבן שמיועד למסעדה. כעקרון כשיזמים באים עם הסכמות עם הצוות לרוב לא נכנסים לפרטים אבל שיש מחלקות וצריך להחליט בעמדה עצמאית היא לא חייב להיות מותאמת לאחד משניים מותר לנו לפתח עמדה עצמאית. בעניין תיקון מפלס קומת הקרקע בחזית המערבית, צריך ללכת עם חלופה ד' כך לכל אורכה של החזית המערבית הצפונית, הציבורית, תהיה כחזית אפס.

דורון ספיר: אם תהיה מסעדה, חלופה ג' (כל מפלס הקרקע בחזית המערבית יונמך חלקית ויתוכנן בקולונדה עם מדרגות ישיבה).

אסף הראל: מכל מה שראינו חלופה ד' היא רלוונטית.

אלון מטוס: לגבי השטחים הציבוריים אם היה ניתן להגדיל אותם ולא יפגע ביכולת לקבל אישורים אנחנו בהחלט צריך כמה שיותר שטחי ציבורי במפלס הקרקע אנחנו מגישים את זה כדרישה ראשונית בכל מיקום שטח ציבורי ונשמח שכך יהיה.

יצחק וסטמן: אני צריך לדעת מתי תהיה הקביעה. אין הגיון שנתחיל לעבוד ונקלע להפתעות אלון מטוס: ההנחיה עכשיו, הדבר ידון במסגרת תוכנית העיצוב עם יעלו בעיות רישוי.

דורון ספיר: יהיה אפשר לשנות.

אורלי אראל: צריך לתת סעיף גמישות בתוכנית.

אלון מטוס: בנוסף, מבקש שיירשם תיקון טעות סופר בדרפט שסך השטחים הציבוריים הבנויים בחלופה ב' יעמוד 1758 מ"ר, טעות שנפלה בדרפט.

דורון ספיר: ברור מה העדפות שלנו והדבר יוכרע בתוכנית העיצוב.

אלון מטוס: המיקום המנחה לתוספת השטחים הבנויים יהיה בקומת הקרקע בחלקו ויוגדל מעבר 170 מ"ר רבוע בפינה הצפון מערבית כך שתתאפשר פעילות אמיתית בשטח, בשלב תוכנית העיצוב במידה יעלו מורכבויות ברישוי המלון הדבר יבחן בשנית. מפלס קומת הקרקע והארקדה יונמך חלקית ובחלק הצפוני יונמך למפלס הרחוב.

בישיבתה מספר 0008-222' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

תיקון טעות סופר שנפלה בדרפט כך שסך השטחים הציבוריים הבנויים בחלופה ב' יעמוד על 1,757 מ"ר. המיקום לתוספת השטחים הציבוריים יהיה לפחות בחלקו בקומת הקרקע בפינה הצפון מערבית לשטח שלא יפחת מ170 מ"ר עבור מבואה ופעילות ציבורית. המיקום הסופי יקבע בתוכנית העיצוב ובמידה יוכח כי קיימות בשל כך בעיות רישוי למלון מיקום השטח הציבורי יישקל שוב.

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל תא/4578 - 507-0476747	09/03/2022
דיון נוסף	11 - - 222-0008

מפלס קומת הקרקע לכיוון מערב יונמד חלקית בחלק הדרומי של התוכנית, ובחלק הצפוני יונמד למפלס הרחוב
עם השלמת התנאים להפקדה כפי שנקבעו בישיבת הועדה המקומית מיום 7.7.2021 ובישיבה זו מאושרת מחדש התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

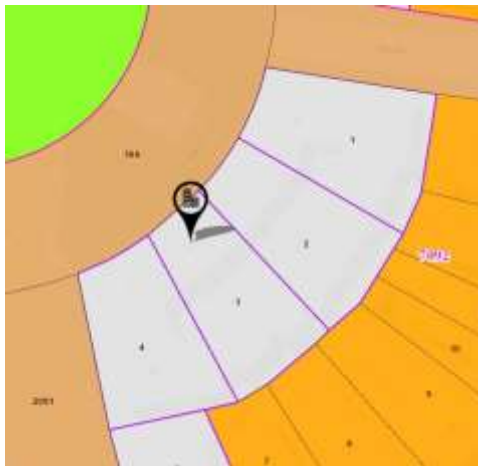
מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל
12 - - 222-0008	משמר הגבול 20
	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובות:

מגרשים מוסרים :

1. כיכר צינה 4

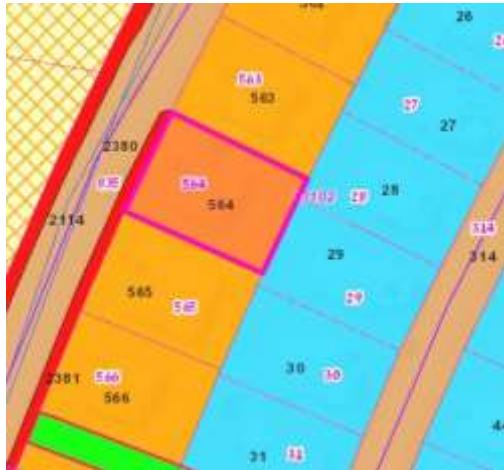


2. אלנבי 11



מס' החלטה	מס' התוכן
09/03/2022	507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל
12 - 22-0008	משמר הגבול 20
	דיון בהפקדה

מגרש מקבל - משמר הגבול 20



מיקום:

רח' כיכר צינה דיזינגוף 4 :

גוש 7092 חלקה 3

מדרום בר כוכבא 65 (גוש 7092 חלקה 8), ממערב רח' כיכר צינה דיזינגוף 2 (גוש 7092 חלקה 4), מצפון כיכר דיזינגוף, רח' כיכר צינה דיזינגוף 6 (גוש 7092 חלקה 2).

רח' אלנבי 11 :

גוש 6909 חלקה 23

מדרום אלנבי 16 (גוש 6914 חלקה 90), ממערב אלנבי 9 (גוש 6909 חלקה 22), ממזרח אלנבי 13 (גוש 6909 חלקה 24) ומצפון הירדן 12 (גוש 6909 חלקה 30),

רח' משמר הגבול 20 :

גוש 6628 חלקה 564

מדרום משמר הגבול 18 (גוש 6628 חלקה 565), ממערב רח' משמר הגבול, מצפון משמר הגבול 22 (גוש 6628 חלקה 563) ממזרח חיל המשמר 23 (גוש 6628 חלקה 29).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	3	
6628	מוסדר	חלק	564	
6909	מוסדר	חלק	23	

שטח התכנית:

רח' כיכר צינה דיזינגוף 4 :

רח' אלנבי 11 :

רח' משמר הגבול 20 :

סה"כ שטח התוכנית:

437 מ"ר

704 מ"ר

553 מ"ר

1,694 מ"ר

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/03/2022 507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה
---	--

מתכנן: משרד קרבלניק-קיסר אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים

יזם: סיגלית אטרקצ'י

בעלות:

מגרשים מוסרים:

1. רח' כיכר צינה דיזינגוף 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות פרטיים (יוסי דבש, מונרוב גיא)
2. רח' אלנבי 11 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בוני נכסים בע"מ

מגרש מקבל:

רח' משמר הגבול 20
פרטיים (אטרקצ'י סיגלית)

רקע לתכנית:

התכנית מוגשת לשם הסדרת מצב ייחודי קיים בבית צמוד קרקע כמפורט להלן.

בשנת 2008 הוגשה בקשה להיתר (הכוללת הקלות) שמספרה 08-2031 להריסת מבנה קיים והקמת קוטג' חדש צמוד קרקע הכולל 2 קומות מגורים ומרתף בשטח הגדול משטח תכנית קומת הקרקע וזאת לפי סעיף 9(ג) לתכנית ע1 הקובע שבבתים צמודי קרקע יינתנו היתרים למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע וכן מרתפים החורגים מתכנית קומת הקרקע ככל שהדבר דרוש לצורך "תפקוד הבית" וזאת בהתאם לתכנית ע1 ולא בדרך של הקלה. הוועדה המקומית אישרה את הבקשה בתאריך 27.5.2009 והמתנגדים הגישו ערר על החלטה זו (ערר תא/5247/09).

לאחר הגשת הערר, הגישו הבעלים במגרש ביום 26.8.2009, בקשה חדשה להיתר שמספרה 09-1453 אשר במסגרתה התבקשה הריסת המבנה הקיים וחפירה ודיפון (בהתאם למבוקש בבקשה שאושרה בתאריך 27.5.2009). בתאריך 15.2.2010 הוצא היתר מס' 10-0090 להריסת הבניה הקיימת במגרש ולחפירה ודיפון.

יובהר כי, מאז כניסתה לתוקף של תכנית ע1, נהגה הוועדה המקומית לאשר כדבר שבשגרה מרתפים עד גבולות המגרש בהתאם להוראת סעיף 9(ג) לתכנית ע1. ואולם, נוהג זה פסק בעקבות החלטת ועדת הערר מיום 28.4.2010 בערר תא/5247/09 אשר הבהירה כי, בהתאם לתכנית ע1, בניית המרתף מחוץ לתכנית קומת הקרקע צריכה להיות "דרושה לתפקוד הבית". כך לדוגמא כאשר בניית המרתף מחוץ לתכנית קומת הקרקע נחוצה על מנת למקם בו מתקן או פונקציה המשרתים את הבית צמוד הקרקע שבלעדיו הוא לא יוכל לתפקד באופן שבו הוא נבנה.

כתוצאה מכך, קבעה ועדת הערר בהחלטתה כי במקרה הנ"ל "לא הוצג בפנינו כל צורך חיוני לבניית פונקציות אלה מחוץ לקווי הבניין של הבית" ולפיכך לא היה בסיס לאישור המרתף בשטח החורג מקווי הבניין המותרים לפי התכנית התקפה במקום. כן ציינה ועדת הערר ככל שהוועדה המקומית תרצה לתקן את ההוראה הנ"ל בתכנית ע1 יהיה עליה לעשות זאת במסגרת קידום תכנית שתשנה קביעה זאת.

לאחר ועדת הערר, ביום 6.7.2010 הוצא היתר בניה מספר 10-0531 (ביחס לבקשה המקורית משנת 2008 08-2031) בו הוטמעו התאמות הנובעות מהחלטת ועדת הערר (לרבות בכל הנוגע לשטח המרתף).

בהמשך, ננקטו הליכים בפני בית המשפט לעניינים מקומיים, בקשר עם המרתף הבנוי שלא בהתאם להיתר 10-0531, אשר במסגרתם ניתנו בתאריך 18.2.2018 (01/14/0003705) צו התאמת הבינוי להיתר וצו הפסקת שימוש במבנה החל מיום 10.9.2018. ביצוע הצווים הוארך מפעם לפעם ע"י ביהמ"ש נוכח בקשות והליכים שנקטו הבעלים במגרש.

מאחר ועבודות החפירה והדיפון נעשו עד גבולות המגרש, על פי היתר 10-0090 משנת 2010, שקדם להחלטת ועדת הערר לפי הנסיבות המפורטות לעיל, והיות ומדובר בחריגה מצומצמת בלבד, ובנוסף מאחר והתכנית תורמת לשימור מבנים בעיר, מטרה ציבורית חשובה לכשעצמה, אושר קידום התכנית המניידת

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	מס' 507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל
12 - 0008-222	משמר הגבול 20
	דיון בהפקדה

זכויות ממבנים לשימור מחמיר על פי תכנית השימור 2650ב' אל המגרש המקבל, לטובת תוספת שטחים ושינוי קווי בניין במרתף ולתוספת שטחים בקומת הקרקע זאת לצורך התאמה לבינוי הקיים בקומות אלה.

מצב השטח בפועל:

רח' כיכר צינה דיזינגוף 4:

בנין קיים למסחר ומגורים לשימור בהגבלות מחמירות, בן 4 קומות המכיל 2 אגפים ובניהם חצר פתוחה המבנה השלים את עבודות השימור והשיפוץ בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א, עפ"י אישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 11.11.2012.

288.82 מ"ר עיקרי מהזכויות של המבנה הועברו בתכנית קודמת תא/מק/4232 שקיבלה תוקף בתאריך 4.12.2013 לכתובת הארבעה 21.

77.50 מ"ר עיקרי מהזכויות של המבנה הועברו בתכנית קודמת תא/מק/4207 שקיבלה תוקף בתאריך 13.1.2015 לכתובת יערי 15.

רח' אלנבי 11:

מבנה מגורים בן 3 קומות, הבנוי מעל לקומת קרקע מסחרית. המבנה לשימור באלנבי 11 השלים את עבודות השימור והשיפוץ בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעת"א, עפ"י אישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 13.11.2014.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה המוסר ברחוב אלנבי 11 (המבנה לשימור), בקיזוז שטחים שנידו עפ"י תכנית 3829 ועפ"י תכנית 4025 הינם 166.93 מ"ר, מתוך תחשיב זכויות מתאריך 07/11/2018, לשווי קרקע של 14,500 למ"ר, נכון לשומה מתאריך 18/8/2009

רח' משמר הגבול 20

בנין מגורים (קוטג') קיים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף. בנין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מס' 10-0531 (והתרי שינויים לו) מיום 06/07/2010.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

רח' כיכר צינה דיזינגוף 4:

תכניות תקפות: תא/מק/2650ב', תא/ע, תא/ג, תא/מק/4207, תא/מק/4232, 58

ייעוד קיים: אזור מסחרי

שטח המגרש: 437 מ"ר

זכויות בנייה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

שטח הבניין הקיים 844.69 מ"ר בהתאם להיתר מספר 11-1454 לא כולל הבניה על הגג.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה המוסר ברחוב כיכר צינה דיזינגוף 4 (המבנה לשימור) הינם 17.44 מ"ר, תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה 10% עבור השנה החמישית והשישית, לאחר ניווד במסגרת תכנית תא/מק/4232 ותכנית תא/מק/4207.

השטחים המפורטים להלן הם עבור סגירת כלל השטחים לניוד משימור.

המבנה לשימור בכיכר צינה דיזינגוף 4 השלים את עבודות השימור והשיפוץ בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעת"א, עפ"י אישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 11.11.2012.

ע"פ שומה מוסכמת מיום ה- 25.04.2021 בשווי קרקע של 27,500 ₪ למ"ר.

שווי קרקע סופי יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית במועד הדיון על הפקדת התכנית להעברת זכויות.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל
12 - 0008-222ב'	משמר הגבול 20 דיון בהפקדה

רח' אלנבי 11:

תכניות תקפות: תא/2650ב', תא/ע, תא/ג, תא/מק/3829, תא/מק/4025

ייעוד קיים: אזור מסחרי

שטח המגרש: 704 מ"ר

זכויות בנייה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

שטח הבניין הקיים 1409.41 מ"ר בהתאם להיתר מספר 12-0091

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה המוסר ברחוב אלנבי 11 (המבנה לשימור), בקיזוז שטחים שנידו עפ"י תכנית 3829 ועפ"י תכנית 4025 הינם 166.93 מ"ר, מתוך תחשיב זכויות מתאריך 07/11/2018, לשווי קרקע של 14,500 למ"ר, נכון לשומה מתאריך 18/8/2009

סה"כ הזכויות המבוקשים והניתנים להעברה מתמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה 35 מ"ר, ע"פ שומה (מוסכמת) מיום ה- 25.04.2021 בשווי קרקע של 29,500 ₪ למ"ר. שווי קרקע סופי יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית במועד הדיון על הפקדת התכנית להעברת זכויות.

רח' משמר הגבול 20

תכניות תקפות: 828ג, 1ג, 3450, 2550, 2550א, 285, 413, ל, ע, 1, 2754, תא 5000

ייעוד קיים: מגורים א'

שטח המגרש: 553 מ"ר

זכויות בניה: 32.5% משטח המגרש

2.5% שטחי מבני עזר בהמרה לשטחים עיקריים

6% הקלה לשיפור הבניה

5% הקלה עבור מעלית

סה"כ אחוזי בניה 46%

גובה: 2 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף

קומת המרתף בשטח הגדול מתכסית קומת הקרקע הדרוש לתפקוד הבית- בשטח 218.21 מ"ר (לפי היתר 10-531)

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה	12 - 0008-22
---	---

מצב תכנוני מוצע :

הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב כיכר צינה דיזינגוף 4 על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרש מקבל בכתובת משמר הגבול 20

בתוכנית זו מבוקש להעביר סה"כ 17.44 מ"ר עיקרי לניוד ממבנה לשימור ברחוב כיכר צינה דיזינגוף 4 למטרת מגורים. ו- 35 מ"ר עיקרי לניוד ממבנה לשימור ברחוב אלנבי 11.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב כיכר צינה דיזינגוף 4 מתאריך 25.04.2021, עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11 מתאריך 25.03.2021 ועפ"י הערכות שומה למגרש המקבל ברחוב משמר הגבול 20 מתאריך 22.04.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

לפי חו"ד שמאי מתאריך 25.04.2021 שווי הקרקע ברח' כיכר צינה דיזינגוף 4 הוא 27,500 ש"ח למ"ר.

לפי חו"ד שמאי מתאריך 25.03.2021 שווי הקרקע ברח' באלנבי 11 הוא 29,500 ש"ח למ"ר.

לפי חו"ד שמאי מתאריך 22.04.21, שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי בקומת הקרקע למגורים ברח' משמר הגבול 20 הוא 23,000 ₪, שווי מ"ר מבונה לשטח נלווה במרתף 17,250 ₪

בהתאם לכך-

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר מרחוב כיכר צינה דיזינגוף 4 שווים ל 1.2 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע במגרש המקבל.
1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר מרחוב כיכר צינה 4 שווה 1.59 מ"ר לשימוש נלווה בקומת המרתף למגורים כהגדרתו בתכנית ע' במגרש המקבל

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר מרחוב כיכר אלנבי 11 שווים ל 1.28 מ"ר עיקרי הקומת הקרקע במגרש המקבל.

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר מרחוב כיכר אלנבי 11 שווים 1.71 מ"ר לשימוש נלווה בקומת המרתף למגורים כהגדרתו בתכנית ע' במגרש המקבל.

תכנית זו מתירה גם תוספת של שטחי שירות בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, כפי שנקבע בסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' בתכנית השימור המאושרת 2650ב'.

עיקרי הוראות התכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב כיכר צינה דיזינגוף 4, וברחוב אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב משמר הגבול 20
 - 1.1. מחיקה של 17.44 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב כיכר צינה דיזינגוף 4
 - 1.2. מחיקה של 35 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11
 - 1.3. תוספת של 14 מ"ר שטח עיקרי בקומת קרקע ברחוב משמר הגבול 20
 - 1.4. תוספת של 68 מ"ר שטח נלווה בקומת המרתף למגורים כהגדרתו בתכנית ע' ברחוב משמר הגבול 20
 - 1.5. תוספת 4.64 מ"ר שירות תת קרקעי ברחוב משמר הגבול 20 - בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור
2. שינוי קווי בניין למרתף במגרש המקבל כמפורט :
 - הקטנת קו הבניין מ- 3 מ' ל- 0.76 מ' מצפון
 - הקטנת קו בניין מ- 5 מ' ל- 2.22 מ' ממערב.
 - הקטנת קו בניין מ- 3 מ' ל- 2.33 מ' מדרום.

שימושים:

שטח נלווה בקומת המרתף למגורים כהגדרתו בתכנית ע'1.

הוראות נוספות :

1. לא ניתן לפצל את שטח המרתף ליחידה עצמאית וכן לא ניתן לעשות בו שימוש עיקרי.
2. בהתאם לתכנית ע'1, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/03/2022 507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה
--	--

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
משמר הגבול 20	אלנבי 11	כיכר צינה דיזינגוף 4	משמר הגבול 20	אלנבי 11	כיכר צינה דיזינגוף 4		
תוספת של 14 מ"ר עיקרי למגורים מניוד זכויות משימור מחמיר	הפחתה של 35 מ"ר עיקרי	הפחתה של 17.44 מ"ר עיקרי	41% שטח עיקרי (32.5% מתכנית 282ג' + 2.5% מתכנית 3450+6% הקלה) + שטחי שירות ע"פ תקנות התכנון והבניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 7.11.2018	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 8.4.2019	מ"ר/ אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
תוספת 72.64 מ"ר 68 מ"ר שטח נלווה בקומת המרתף למגורים כהגדרתו בתכנית ע1 + תוספת 4.64 מ"ר שירות תת קרקעי בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור	ל.ר	ל.ר	218 מ"ר + בריכה (לפי היתר 10-531)	ל.ר	ל.ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מתחת לקרקע)
ללא שינוי			1	כקיים	כקיים		מספר יחיד
			ע"פ תב"ע 828ג'			מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
						מ'	גובה בניין
						קומות	מספר קומות
שינוי קו בניין במרתף בלבד : הקטנת קו הבניין מ- 3 מ' ל- 0.76 מ' מצפון הקטנת קו בניין מ- 5 מ' ל- 2.22 מ' ממערב. הקטנת קו בניין מ- 3 מ' ל- 2.33 מ' מדרום. בהתאם לע/1 ותא/5000 המאפשרת מרתף בהיקף עד 85% עד גבולות מגרש ללא תוספת חניות למצב הקיים	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
				כקיים	כקיים	יח'	חניה

***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 מבניהם, בהתאם לסעיף 4.5 בנספח ה' בתוכנית השימור ותכנית תא/5000 המאפשרת 85% שטחי שירות תת קרקעי.**

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

תנאי לקבלת תעודת אכלוס

רישום הערה :

הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבניה שנעשתה מכח סעיף 4.1 שבתכנית זו.

תנאים להפקדת התכנית :

- 3.1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- 3.2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית זו, מבעל

מס' החלטה	מס' התוכן
09/03/2022	507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל
12 - 0008-222ב'	משמר הגבול 20
	דיון בהפקדה

המבנה לשימור.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי מתכנית			
מספר התכנית 507-0931071	שם התכנית תא/מק/4961- התשב"צ	מגיש התכנית הוועדה המקומית, ריאליטי קרן חשקעות בנדל"ן 3 שותפות מוגבלת	שירד התכנית דני קייזר
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יריגילח"י (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת 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 ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
הבטחת מימוש השימוש בפועל של המבנים לשימוש מחמיר ברחובות כיכר צינה דיזינגוף 4 ובאלנבי 11, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל במשמר הגבול 20 בהתאם להוראות תכנית 2650. השיטות הנוספות שמשמש לצורך הגדלת תכנית קומת המרתף והוספת שטחים בקומת הקרקע.	מ.א. 62 + (ג) א.62 (ד) לחוק התכנון והבניה חתש"ח - 1965	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000) מתן תוקף 22.12.2016

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (א) (6)	שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתכנית שאושרה על ידי הועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ובתנאי שהשטח הכולל לא יגדל ביותר מ- 50%.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	021532735		1.3.2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		1.3.2022

10/12/2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עוזת תכנון

31/6/2021

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022 12 - 0008-22	507-0821934 תא/מק/4961 - העברת זכויות מכיכר צינה דיזינגוף 4 למגרש מקבל משמר הגבול 20 דיון בהפקדה

חו"ד צוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ לוועדה מקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.
- ג. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- ה. עדכון שומות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם, ככל שיידרש.

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 מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/03/2022
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/03/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תוכנית להעברת שטחים 2 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות לצורך הסדרת מצב קיים במבנה משמר הגבול 20 מבנה צמוד קרקע.
מציגה את התוכנית.
דורון ספיר : אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

- ו. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ז. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.
- ח. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- ט. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- י. עדכון שומות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם, ככל שיידרש.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

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

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-222	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

מס' החלטה 09/03/2022 13 - 0008-22	התוכן 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
--	--

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

שטח התכנית : כ-270 דונם

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

יזם: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

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

מצב השטח בפועל:

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

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4474/תא - 507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
0008-222' - 13	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

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

מצב תכנוני קיים:

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

תמ"א 4/א23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

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

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

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

תכניות תקפות:

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 4/א23 – מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א'- רכבת קלה במטרופולין תל אביב, "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, ח' 1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

תכניות ראשיות:

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	מס' 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-222ב'	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

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

תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):

3461, 569, 570, 567.

תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

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

תמצית המלצות התכנית:

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

א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות

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

1. חתך הרחוב:
2. קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות בנסיגה, סה"כ 10 קומות.
3. הוראות לבנייה בקיר משותף:

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
--	--

הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.

4. קווי בניין :

א. קו בניין קדמי : קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'

ב. קו בניין צידי : 3 מ' או 0 מ'

ג. קו בניין אחורי : 5 מ'

5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

רובע 3 – מקטעים ב', ג', ד', ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון

6. חתך הרחוב :

דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד' : קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות

וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.

דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה' : קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר

ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות

הכרזת אונסקו לאזור החיץ.

7. הנחיות לבנייה בקיר משותף :

דופן צפונית - מקטע ב' : הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2 מגרשים,

לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.

דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה' : ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.

8. קווי בניין :

א. קו בניין קדמי : קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.

9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים : זכויות הבנייה ונפחי הבינוי

במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.

10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

ב. תמהיל שימושים וצפיפות :

1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים,

מסחר, מלונאות ותעסוקה.

2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).

ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב :

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

הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות,

נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת

מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.

2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.

התוכן	מס' החלטה
507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	09/03/2022
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22ב'

יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה. הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.

3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.

יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.

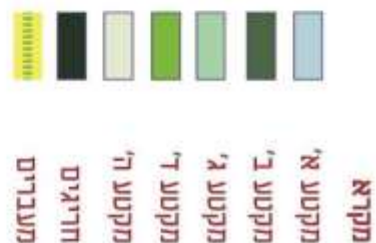
ד. חנייה:

פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרון.

ה. **שלביות**: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70 ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

ו. **שיתוף ציבור**

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



התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222
---	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה

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

מהלך הדיון:

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

אדר סקר : מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת.

אהרון מדואל : מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין .

אדר סקר : לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70א' מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופניים רציפים, לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית.

מלי פולישוק : התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבנינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג.

נתן אלנתן : מתי יתבצעו ההפקעות של הרק"ל ומתי ההפקעות של התוכנית?

ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרכו לאחד אותם אני מבקש הבהרה.

בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתתם את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה?

מיטל : הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדין, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסד דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה- איך מטפלים בעניין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי. הקו הסגול - צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים .

מלי פולישוק : מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי.

אהרון מדואל : החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמציאות הזו תגיע מהר מאוד.

מיטל להבי : לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

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

נתן אלנתן : את הבנין לא צריך להזיז.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222' -
---	---

אורלי אראל: כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.

נתן אלנתן: אבל עדיין את נותנת לו יותר.

אהרון מדואל: אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.

דורון ספיר: קומת המגורים היא לא קומה מלאה

אורלי אראל: תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.

נתן אלנתן: קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי דירה אחת.

אורלי אראל: לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.

מיטל להבי: הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים 6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.

אורלי אראל: בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה.

מלי: אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.

נתן: מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.

דורון ספיר: נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.

הראלה: יש אפשרות בתקנות המתקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.

דורון ספיר: נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.

גילה גינסברג: בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.

אורלי אראל: אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה.

מיטל להבי: יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.

אורלי אראל: בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..

דורון ספיר: אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר.

דני פוקס דגש הנדסה: חניה במגרשים:

בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול 65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.

חניה ברחוב: לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ- 200 חניות דורון ספיר: מה בנוגע לפריקה וטעינה?

גילה גינסברג: התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה והנושא הזה ייבחן בהמשך

שמואל גפן: פינוי אשפה?

גילה: כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום ונכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינוי אשפה.

ליאור שפירא: אם היינו מאפשרים את הכל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.

אורלי אראל: סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרי.

מלי פולישוק: האם אין בנין שהוא יחסית חדש שיוסג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.

אורלי: אף בנין לא יסוג אחורה הקו בנוי 5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.

גידי בר אורין: הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכסית בתוכנית הרובעים נתנה תכסית לפי נפח. ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכסית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכסית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65.

גילה גינסברג: כמו בבן יהודה- 65.

גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222 ב' -
---	---

אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן.

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

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

מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?

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

מיטל להבי: סדר גודל של 50 מ'.

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

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

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

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

מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

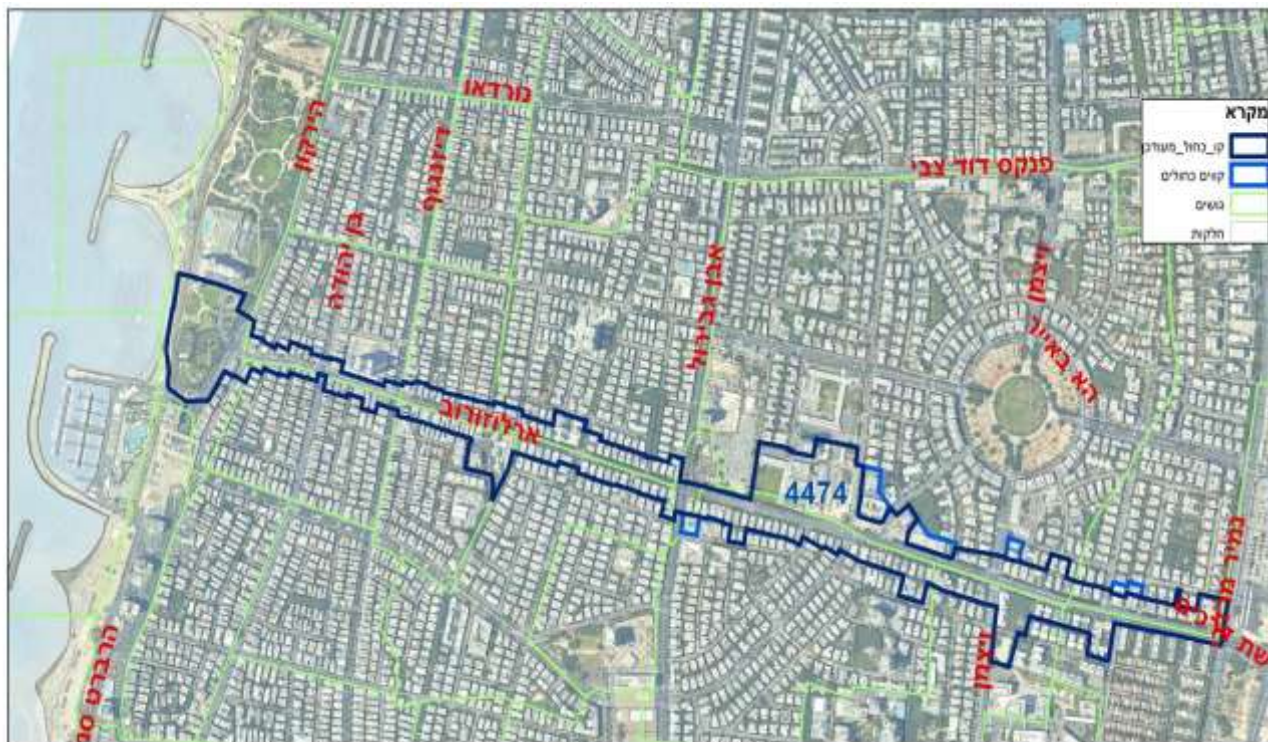
הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

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

דיון נוסף:

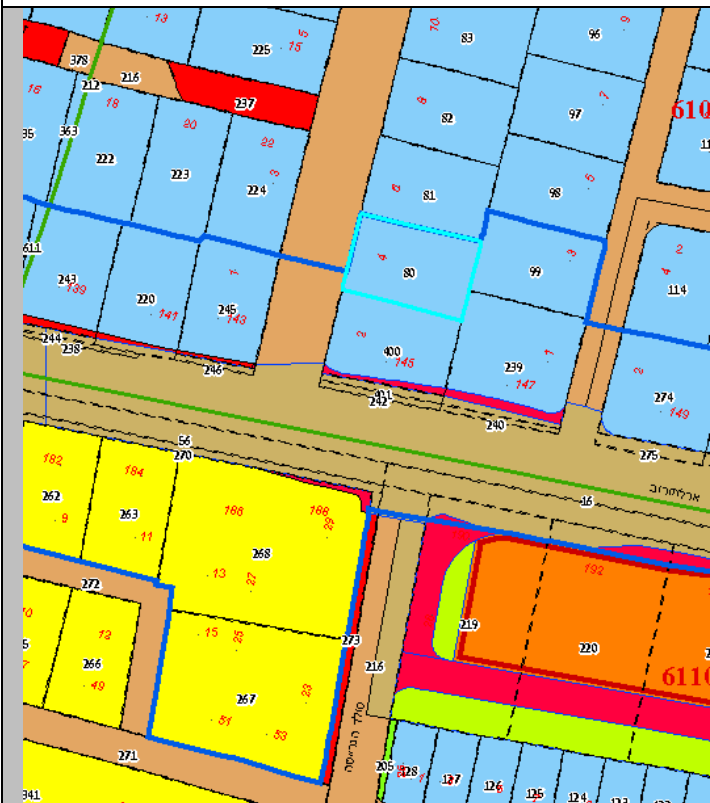
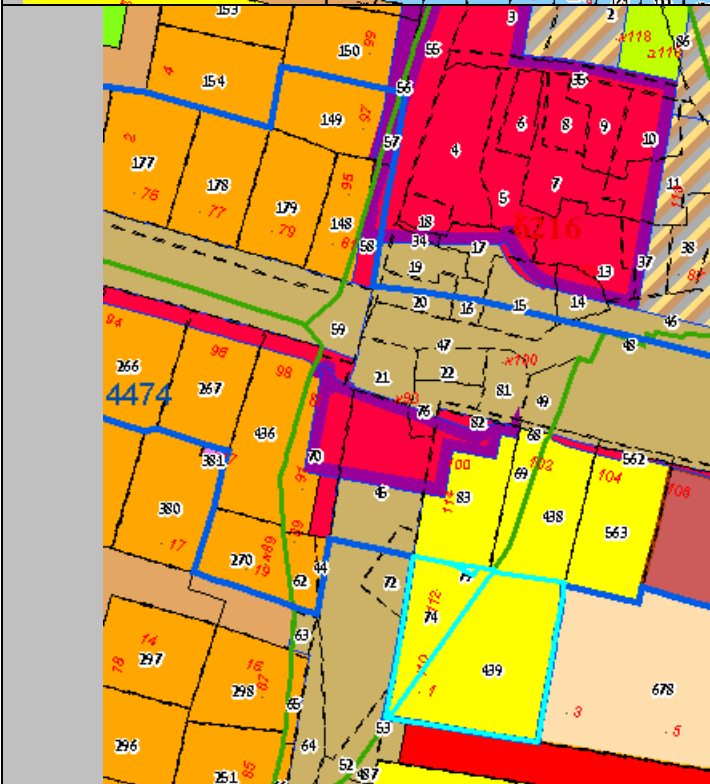
כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתוכנית



פירוט המגרשים כדלהלן:

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

התוכן 4474-תא/ 507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	מס' החלטה 09/03/2022 13 - - 0008-222'
---	--

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

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-22	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

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

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

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

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

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

דיון נוסף בהארכת תוקף לפרסום לפי סעיף 77-78

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	מס' 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 13	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

מהלך הדיון:

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

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

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את התוקף לפרסום 77+78 לתוכנית לתקופה של עד שנה או הפקדת התוכנית לפי המוקדם מביניהם.
בנוסף לענין החלוקות המצויות בתכנית ארלוזורוב לצורך שבילי קישוריות ברחובות עורפיים בכתובת זכרון יעקב 12-14, בארי 13-15-17, אנטוקולסקי 11-13 (חלקות גוש 6217 חלקות 33, 448, 451, 619 וגוש 6213 חלקות 250-251). מומלץ לאפשר הגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומי.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-222'	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

כתובת	גוש	חלקה	תמונה
ארלוזורוב 150	6217	657	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-221' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון :

עידן האוז : תוכנית לפתוח התחדשות ארלוזורוב אושרה בנובמבר האחרון. כרגע מכינים מסמכים להפקדתה בפועל. הועדה המחוזית במסגרת אותו דיון האריכה את התנאים לסעיף במסגרת 77-78 ל78 חודשים או להפקדת התוכנית. הועדה המחוזית קיבלה מספר פניות להחרגת מגרשים ממגבלות ה-78

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-222'	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

ופנתה לקבלת עמדת הוועדה המקומית. המקרים הם ארלוזורוב 50, מפרט את הבקשה. לעדכן את התשריט של הבית המשותף בקשה נוספת ארלוזורוב 105, 111 הראלה אברהם אוזן: מה המטרה של תקנה 129? עידן האוז: דרישה של הפיקוח בגלל אי התאמה בין ההיתר לבין הוראת חוק התכנון ליאור שפירא: לעדכן את התשריט של הבית המשותף. עידן האוז: ממשיך בהצגת הבקשה של ארלוזורוב 105, 111 ליאור שפירא: מה ההבדלים בין 77 ל-78 ושאתם רוצים עכשיו רק 78. עידן האוז: 77 היא הודעה על הכנת תכנית ו-78 הוא פירוט מגבלות הבניה והפתוח שנעשים במקום אודי כרמלי: סעיף 77 הכנת תוכנית 78 זה התנאים.

בישיבתה מספר 0005-221' מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר לוועדה המחוזית כמפורט מטה:

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

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 895 מיום 23/11/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9805 בעמוד 10180 בתאריך 11/08/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

12/08/2021	The Marker
12/08/2021	ישראל היום
13/08/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המייצג	שם המתנגד	סידורי מחוז
אריאל הירסט ועדד שלום	נציגי בניין ארלוזורוב 59 ו-61	1
	רחלה איל-ביקלס + משה חניסקי	2
יוסי שלישר	ועד הבית + נציגים	3

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
--	--

4	חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל - אנדרי אורבוזורב	נתנאל לוביצקי עו"ד
5	בעלים ברחוב ארלוזורוב 33	ברק קינן
6	בעלים ברחוב זכרון יעקב 12	אילן הלוי
7	בעלים אנטוקולסקי 11	ברק קינן
8	חברת בארי ויצמן נדלן בע"מ	ענת בירן ומור אגיב קשרי
9	ד"ר אדיר בביצקי	ירון גבר
10	אלי להט	חיים וינטרוב
11	משכנות מ.א. ארלוזורוב 111	ד"ר איתמר מירון
13	ריטה טאקר	שילה הרשקוביץ
14	בעלים ארלוזורוב 31	ציפי מרגלית
15	תדהר התחדשות עירונית ורוגובין התחדשות עירונית בע"מ	גלית שיצר ואילת הותה
16	בשם בעלים בארלוזורוב 135 ו-137	רון ירדני ורם מוסרי
17	אבגד מידד וליו מאירי	
18	הבית ברחוב דיזנגוף 206	אלי וילציק ואופיר כהן
19	אתי פרנקל	
20	בשם דמרי גלים בע"מ, וליבאי 7	גור קורן
21	דנה ויאיר פנירי-מירון	
22	בשם ססיל בלילוס ובשמי	עמינדב בלוזר
23	חברת ניו ארה ארלוזורוב ואח'	אורטל דוידאן גדעוני
24	אסנת כהן בנימין	
25	מר גל קלדרון בחל' 300 בג'	רמי מנוח
26	בשם בעלים שונים בארלוזורוב	רון ירדני ותום וולפשטיין
27	בשם אדם שוסטר	מיטל עופר טוייסטר, בן גיורא
28	רון ירדני ורם מוסרי	
29	אתי צ'רניצקי-סופר	
30	בעלים בחלקה 145 בגוש 6902	עפר טוייסטר וסופיה בן גיורא
31	א. לוי השקעות ובניין בע"מ	רמי מנוח איתי טפר
32	ריטה טאקר בעלים חלקה 47 בגוש	שילה הרשקוביץ
33	קרסו נדלן בעיר בע"מ	עפר טוייסטר וסופיה בן גיורא
34	חב' רבדים	מיכל דרור סעדון
35	יאיר אידר	
36	חברת בסט גורדי גשם יזום בע"מ	אייל מאמו
37	דליה שביט	
38	בשם בעלים בארלוזורוב 152	סימון טוסון ודנה שטיר
39	חברת אלפו בע"מ בעלי חלקה 177 גוש	ענת בירן ומור אגיב
40	חב' ר. עינב נכסים והשקעות	ענת בירן ומור אגיב
41	בעלים ברחוב ארלוזורוב 160	חמי אורן
42	בשם אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	עפר טוייסטר וסופיה בן גיורא
43	בשם בעלים ברחוב ארלוזורוב 142	עמיר רייסמן
44	בשם בעלים ארלוזורוב 80	מורן גור ויעל גבאי
45	משה בנדט	מורן גור ויעל גבאי
46	צוות רובינגרופ	ירון גבר

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

תמר טוכלר סמנכ"לית	המועצה לשימור אתרי מורשת	47
לריסה קופמן	מהנדס העיר	48

מענים לפי נושאים

המלצה	מענה	טענה	נושא עיקרי
לדחות את ההתנגדות	התכנית מהווה השלמה לפיתוח התחבורתי, ומשנה את אופיו של רחוב ארלוזורוב-מרחוב מוביל תנועה מוטורית - לרחוב עירוני מוטה תחבורה ציבורית והליכה רגלית לאור היותו חלק מתוואי הרכבת קלה הקו הסגול וקישורו למערכות הסעת המונים נוספות (רכבת ישראל, הקו האדום והירוק של הרק"ל) ובשל קרבתו למוקדים מטרופוליניים ציבוריים המושכים תנועה רבה של הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תח"צ. יש לציין שבחלקו המערבי של הרחוב בדופן הדרומית בן רחוב בן יהודה לרחוב דיזנגוף ובדופן הצפונית במקטע בין דיזנגוף לאבן גבירול הגישה לחניה אינה מתאפשרת בשל תוואי הרקל ומיקומו בחתך הרחוב. ביתר המקטעים התכנית אינה מאפשרת גישה לחניה במסגרת תיעדוף תנועת הולכי הרגל רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית ולמניעת קונפליקטים בין רכב פרטי היוצא ונכנס לחניות החוצה תנועות אלה משתמשי המרחב הציבורי כאמור. כך גם ברחובות אחרים בעיר מסוג זה כגון אבן גבירול בו קיימת תנועת אינטנסיבית של הולכי רגל ורוכבי אופניים, והסדרי התנועה אינם מאפשרים כניסת רכבים לחניונים פרטיים. יצוין כי למרבית המגרשים ברחוב לא קיימת חניה כיום וחלק משמעותי מהחניות שכן קיימות, אינן עפ"י היתר בניה. בנוסף, הוראות התכנית קובעות כי שימוש בחניה קיימת עפ"י היתר בניה תתאפשר בתקופת הביניים עד למועד מימוש הבניה.	1. הוראת איסור כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב מהווה פגיעה בדיירי הבניינים, אין צורך באיסור כניסה לחניה באופן גורף	א. טענות בנושאי תנועה וחניה
לדחות את ההתנגדות	הפעלת הקו האדום צפויה בשנת 2022, והקו הסגול בשנת 2027-2028 וזאת במקביל ליתר אמצעי התחב"צ הקיימים - הרכבת הכבדה וקווי האוטובוסים, אשר עוברים שדרוג הן ברמת השירות, הן ברמת הפחתת זיהום האוויר, והן מתוקף מדיניות העדפה למסלולי תחב"צ על פני הרכב הפרטי. עוד יצוין כי המדיניות העירונית ובכללה תכנית זו מצטרפת לשורה ארוכה של ערים גדולות ומתקדמות בהן קיימת פעילות ענפה בנושאי תחבורה וקיימות במטרה להפחית את תנועת הרכב הפרטי ולעבור לתנועה באמצעים מקיימים.	2. אין פתרון תחבורה ציבורית עד הפעלת הרק"ל, אין פתרון לתחבורה ציבורית בסופ"ש וחגים.	
לדחות את ההתנגדות	ברחוב בו מתבצעת מערכת מתע"ן ובמסגרת שינוי פירמידת משתמשי הדרך ותיעדוף תנועה באמצעים חליפיים לרכב הפרטי, המדיניות העירונית בתוכניות חדשות כוללת תקן חניה מופחת.	3. התכנית אינה עומדת בתקנות בנושא חניה בבניין מגורים חדש	

מס' החלטה 09/03/2022 13 - 0008-22	התוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	---

		(חובת חניון ברדיוס של 50 מ' במקרה שלא ניתן לאפשר כניסה לחניה)	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.	4. התכנית אינה מאפשרת מקום חניה לרכב נכה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קידום התכנית לווה בבחינת תפקוד הרחוב בהתאם למערך התנועה העתידי בהיבטי פינוי אשפה, רכב חירום ופריקה וטעינה ועבודות הבניה הצפויות במטרה להבטיח את תפקודו. יש לציין כי הסדרי תנועה עתידיים אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית והם ייקבעו לעת מימוש קו הרק"ל, ההפקעה ומימוש הבניה לארכו. פתרון פריקה וטעינה ורכב חירום הינו בהתאם למדיניות העירונית ברחובות מסחריים וניתן ברחובות הניצבים בתפרוסת המספקת כיסוי לחזיתות המסחריות. יובהר כי תכנית הקו הסגול היא התוכנית המאושרת שבמסגרתה נקבע בוועדה לתשתיות לאומיות תכנון חדש לרחוב ארלוזורוב. הגישה למגרשים בדופן הרכבת הקלה לצורך שיפוצים ובניה במצבים בהם אין נגישות מרחובות חוצים תתואם מול חב' נת"ע. במסגרת הדיונים לאשור התת"ל נקבע כי תתאפשר הגישה למגרשים לטובת התחדשות. בנוסף, עבור כל בינוי המתבצע בעיר נדרשת הכנת תכנית הסדרי תנועה זמניים לעת הבינוי הכוללת פתרונות בטיחותיים לכל משתמשי הדרך.	5. תפעול הרחוב- פריקה טעינה למגורים ולמסחר ברחובות ניצבים אינו פתרון מספק ומהווה פגיעה בערך יחידות המסחר; הגישה לרכב חירום בעייתית; קו בניין אפס מהווה בעיה לעת מימוש בניה בפרט למגרשים הסמוכים לתחנת הרכבת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תקן החנייה לרכב פרטי למגורים נקבע בתקנון התכנית כתקן מופחת וזאת בשל מערכת המתע"ן הקיימת ברחוב (הקו הסגול של הרק"ל) ותיעדוף תנועה באמצעים חליפיים לרכב הפרטי. תקן 1:1 אינו תואם את מדיניות עירייה ביחס לתכניות בניין עיר חדשות. תקן החנייה לרכב פרטי למסחר יהיה בהתאם לתקן בתקנות החנייה לרבות הוראת המעבר.	6. במגרשים פינתיים הכוללים מסחר יש לקבוע תקן 1:1 ליח"ד וחניה למסחר 1:40 או הפחתת תקן החניה במועד הפעלת הקו הסגול, ואפשרות הסבת שטחי החניה לשימושי הדיירים. זאת בהתאם	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב'
---	---

		להוראות מעבר הקבועה בתקנה 9(2) לתקנות התו"ב התשע"ו-2016:	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	7. מניעת כניסה לחניה מהווה פגיעה בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 ובזכות הקניין	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הנושאים שנדונו לעת אישור התת"ל עסקו בתנאים המינימליים להקמת קו הרק"ל ולפיכך כללו הפקעה מינימלית שהותירה מדרכות צרות ללא שביל אופניים רציף. תכנית רחוב ארלוזורוב מהווה השלמה לתת"ל וכוללת הפקעה הנדרשת לצורך יצירת מרחב ציבורי ראוי ונגיש עבור הולכי רגל עגלות ילדים ונכים, וכן לשביל רוכבי אופניים.	1. ההפקעה אינה נדרשת, הנושא נדון לעת אישור תת"ל 70 א	<u>ב. טענות בנושא הפקעה ברחוב</u>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	התכנית כוללת הוראות מעבר בנושא מרפסות קיימות הממוקמות בתחום ההפקעה בסעיף 7.1. עם זאת מוצע כי יתווסף לסעיף זה" - כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר ההפקעה, יותר למקמן סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה עפ"י תכנית זו. יובהר כי הוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו.	2. אין הוראת מעבר ברורה לבניינים בהם קיימת גישה לבניין ו/או מרפסת בקומת קרקע בתחום ההפקעה או חלקי בניין אחרים	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש. הסיבה לצורך בהפקעה מופיעה במענה נפרד.	3. ההפקעה מהווה פגיעה בחוק כבוד האדם וחירותו סעיפים 2-4	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת תוספת זכויות בניה אשר מייצרת טיפוס בניין חדש בהתאמה לקביעת הרחוב כציר מעורב עפ"י תכנית המתאר תא/5000: בניה מרקמית גבוהה בקיר	1. טענות בנושא אופן חישוב הזכויות - 85% בשטח	<u>ג. טענות בנושאים תכנוניים</u>

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב'
---	---

	משותף, רצף חזיתות מסחריות, עירוב שימושים, תמהיל מגורים כולל יח"ד קטנות. הוראות הבינוי כוללות מרפסות שקועות כלפי רחוב ארלוזורוב על מנת לצמצם את מופע הבניין ברחוב, חובת ממ"קים ליח"ד הקטנות על מנת להימנע מריבוי ממ"דים בשטחי הקומות ובתחום קומת המסחר, ובנוסף שיטת חישוב המתמרת הוראות אלה- חישוב 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, ואפשרות להגדלת תכסית זו לטובת מרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולטובת ממ"קים במקום ממ"דים. הנסיגות בקומות הגג נועדו להקל על המסה הבנויה כלפי הרחוב והעורף. התכנית כוללת תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית הרובעים באופנים הבאים: תוספת קומה בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה, בו נקבעו הוראות נפרדות, הגדלת תכסית באמצעות בניה בקיר משותף, האחדת שטחי שירות כגון חדרי אשפה, מבואות ושטחי תפעול משותפים, תוספת שטחי גלריה בקומת המסחר ותוספת קומת ביניים.	המתקבל בין קווי הבניין במקום מלוא השטח, חובת מרפסות פנימיות כלפי רחוב ארלוזורוב במקום הבלטות 1.20 מ', חובת ממ"קים ליח"ד קטנות, יש לאפשר ממ"דים גם לדירות בשטח עד 50 מ"ר.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע שמגבלת התכסית תחול על מגרשים מעל 1.5 ד'. במגרשים אלה תחושב התכסית ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.	2. התכנית מקטינה את תכסית הבניה למגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית מאפשרת תכנון גמיש ואינה מייצרת בהכרח בניין רב קומות במידה ששתי הקומות העליונות מהוות יחידה רציפה. חישוב זכויות הבניה בכללותו אינו קטן ביחס לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית הרובעים.	3. תוספת הקומה מייצרת טיפוס בניין רב קומות המגדיל את שטחי השירות הנדרשים ומקטין את שטחי המגורים בקומות הטיפוסיות.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הוראות הבינוי הינן בהתאמה לטיפול בניין זה והן כוללות מרפסות שקועות כלפי רחוב ארלוזורוב על מנת לצמצם את מופע הבניין ברחוב. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות כדלהלן: מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.	4. יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב ולהגדיל את שטחן (סעיף 1.2.4.1.ט.א.) בהתאם למרפסות ברובע 4. כמו כן ברחובות	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
--	--

		הניצבים יש לבטל את הגבלת מרחק 6 מ' מפנינת הבניין להבלטת מרפסות ולהתיר הבלטתן עד 1.60 מ' במקום 1.20 מ'.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות.	5. איסור מרתפים בתחום שטח זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים מקטין באופן משמעותי את שטחי המרתפים.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם החלקה הסמוכה הינה במטרה לאפשר ניצול מיטבי של שטחי בניה וכן ליצירת טיפוס בניה מתאים לרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית רציפה. עם זאת, מומלץ לקבל את הטענה בחלקה ולקבוע כלהלן: * במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4. * מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. * במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבניה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הוועדה המקומית תוך בחינת שימור העצים.	1. יש לבטל את הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם חלקה סמוכה בהתאם לנספח יחידות המימוש ולאפשר בניה חדשה באופן עצמאי לרבות במקרים בהם נתוני המגרשים שונים (שנת בניה, חניה קיימת, מס' דיירים וכו').	ד. <u>טענות בנושא יחידות המימוש</u>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יש לתקן את סעיף 4.א.4.1.2 : בתאי שטח כאמור בסעיף תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם לכך יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ה במגרשים מחוץ להכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת להוסיף למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.א.4.1.2. כמו כן נספחי יחידות המימוש יתוקנו ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף 1 מעלה	2. יש לתקן את הוראות התכנית בנושא בניה בעת ובעונה אחת בסעיפים הבאים: קיימת אי התאמה	

מס' החלטה 09/03/2022 0008-222'ב' - 13		תוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	
	בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בין הוראות התכנית בסעיפים 1.7, 1.9. 4.1.2.א, (4). 4.1.2.ה1 לבין מה שמופיע ע"ג הנספחים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל) (פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	3. הדרישה ליחידות מימוש ובניה בעת ובעונה אחת מהווה פגיעה בזכות הקניין	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות - יובהר כי "מתחמים לביצוע בניה בעת ובעונה אחת" כהגדרתם בנספח הבינוי הינם קבוצות מגרשים אשר בשל מיקומם (במקטע בו הרכבת צמודה למדרכה או בקרבה לתחנה) זוהה ע"י צוות התכנון הצורך במתן פתרון מיוחד לצורך גישה לעת ביצוע הבניה ולפיכך נקבעו מקבצי המגרשים לביצוע בעת ובעונה אחת במסומנים בקונטור ורוד ו/או בזיקת הנאה עורפית למעבר רכב לעת ביצוע העבודות. כל זאת בשונה מיחידות המימוש שנקבעו לבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת מטעמים תכנוניים. עם זאת לאור ההתנגדויות בנושא זה ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה. בהתאם לכך יתוקן נספח יחידות המימוש וסעיף 7.1.2.2 יבוטל.	4. ביצוע בנייה בעת ובעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית כיחידת מימוש לביצוע בעת ובעונה אחת, כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה ואינה משרתת אינטרס תכנוני.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	שבילי הקישוריות נקבעו במטרה לאפשר תנועת הולכי רגל טובה יותר בין הרחובות העורפיים ורחוב ארלוזורוב, על מנת להגדיל את הנגישות לקו הרק"ל ולרחוב העירוני יכללו אשר עתיד לשרת את תושבי הסביבה. בתחום המגרשים בהם עובר השביל התכנית כוללת הוראה להפקעה וכן תוספת שטחים ולפיכך לא ניתן להפרידם מהתכנית.	1. יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, יש לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים	ה. טענות בנושא מגרשים גובלים בשבילי קישוריות

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב'
---	---

		מכלל ההחלטות לגבי התכנית על מנת לאפשר מימוש עצמאי ללא תלות בתכנית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת הפקעה על מנת להשמיש את שבילי הקישוריות ללא תלות במימוש הבניה ולפיכך לא ניתן לאפשר חניה בתת הקרקע.	2. יש לקבוע את ההפקעה בשבילי הקישוריות כתלת מימדית על מנת לאפשר חניה בתת הקרקע/זיקת הנאה	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	עפ"י תכנית הרובעים מס' הקומות שהותר במגרש היה 6 קומות ושני קומות חלקיות. התכנית המופקדת כוללת תוספת קומה ולפיכך הגובה שנקבע הינו 7 קומות ו-2 קומות גג.	3. יש לקבוע כי זכויות הבניה יהיו 8 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לגרסאות קודמות של התכנית וכן לבטל הנסיגות בגג לאור גריעת זכויות בניה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	רוחבו של שביל הקישוריות הינו בהתאם למרווחי הצד הקיימים ולפיכך עומד על 6 מ' בלבד, הבלטת מרפסות לתחום כה צר אינה סבירה מבחינה תכנונית.	4. יש לאפשר הפניית מרפסות לשביל הקישוריות, יש לאפשר פתיחת חלונות	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בהתאם להתנגדות מה"ע, במגרשים באזור יעוד מגורים ג' בתחום התכנית תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	5. יש לקבוע כי תקן החניה במגרשים העורפיים הגובלים בשביל הקישוריות יהיה בהתאם לתכנית רובע 4	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים בשביל קישוריות שטח החלחול יצומצם ל-90% משטח המגרש.	6. לאור יצירת שביל קישוריות על חשבון חלק מהמגרש מבקשים כי לצורך חישוב	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13
---	--

		15% יילקחו בחשבון שטחי השביל שנלקח מהחלקה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי משני צידי השביל תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים. יש לציין כי לאורך שביל הקישוריות ישנם מקומות הכוללים עצים לשימור, אשר לא יאפשרו מעבר נוח במידה ורוחב השביל יוקטן	7. יש להקטין את רוחב שביל הקישוריות מ-6 מטר ל - 4מטר כך שישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינן לבין השביל כדי לשמור על פרטיותן.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולתקן את קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית התקפה.	8. יש לתקן את קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית התקפה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קביעת האזור כציר מעורב נקבעה עוד בתכנית המתאר תא/5000 ומיושמת בתכנית זו. שינוי סביבת המגורים המגורים להוספת שימושים אינה מנוגדת לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו לבחירת האדם את סביבת מגוריו. אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	1. התכנית משנה את סביבת המגורים בעירוב השימושים ובהוספת שימוש מסחרי ולכן מנוגד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 לבחור בעצמו את סביבת מגוריו.	ו. <u>מסחר וערוב שימושים</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה בהן לא חלה חובת חזית מסחרית התכנית כוללת תוספת קומת מגורים. בנוסף, ניתן להצמיד את קומת המרתף לשימושי המסחר/תעסוקה בקומת הקרקע .	2. קביעת חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב גורמת לאובדן שטחי מגורים שערכם גבוה משטחי מסחר, ביטול השטחים הנלווים	

התוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	מס' החלטה 09/03/2022 13 - 0008-222ב'
---	--

		למגורים עפ"י תכנית ע'1 המהווים פגיעה בשווי המקרקעין.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולבטל את סעיף 6.9.2. בנושא סטייה ניכרת לעניין שטחי המסחר.	3. יש לבטל את סעיף 6.9.2- הוראת הסטייה הניכרת ביחס להיקף המינימלי של שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראה זו הינה במטרה לממש את עירוב השימושים שנקבע בתכנית המתאר.	4. יש לבטל את סעיף 1.2.4.1.2. לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60% משטח הקומה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שבמגרשים בהם קיימות יחידות מסחר תותר גמישות במימדים יחידות המסחר והגלריות אותן יש להשיב במסגרת התכנון המוצע ובלבד שסך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידת המסחר לא יפחת מ-4 מ'.	5. לקבוע כי מקום בו קיימות במועד אישור תכנית זו חזיתות מסחריות שאינן תואמות את המידות המפורטות בסעיפים 1.2.4.1.2. ג. 1.2.4.1.2. ו- 1.2.4.1.3. לעיל, לא תידרש התאמתן למידות המפורטות בסעיפים אלה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית המסחרית לרחוב הניצב.	6. יש לבטל את הדרישה כי מחצית מהשטחים לשימושי מסחר/משרד ים ימוקמו ברחוב ארלוזורוב	

מס' החלטה 09/03/2022 13 - 0008-22ב'	התוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	---

	במגרשים פינתיים 7. התכנית יוצרת רחוב מעורב שימושים אשר יהווה מטרד לדיירי הרחוב	שימושי המסחר הינם בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים. יש לציין שרחוב ארלוזורוב במתכונתו הנוכחית מהווה ציר תנועה סואן, עמוס בתנועת רכב פרטי, תנועת אוטובוסים ואינו בעל צביון מגורים מובהק. הרחוב עתיד לעבור שינוי משמעותי ולכלול בעיקר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, תחב"צ משופרת והפחתה משמעותית בתנועת הרכב הפרטי, אשר תטיב את נושא איכות האוויר. הוראות התכנית כוללות הנחיות קפדניות למניעת מטרדים כגון חובת פירי מנדוף, והוראות עיצוביות ליצירת חזית מסחרית רציפה ואיכותית. עם זאת להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיה"ס להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
ז. טענות בנושא טיפול בעצים	1. התכנית כוללת כריתת עצים ברחוב מחוץ לחצרות.	נספח הנוף של התוכנית מבוסס על 2 סקרי עצים: סקר העצים שהוכן ע"י נת"ע במסמכי תת"ל 70א- התכנית המפורטת של הרק"ל וסקר העצים שהוכן ע"י אגרונום התכנית. ראוי לציין שבמסגרת הליך מקדים של הכנת הנספח הנופי של התכנית, יועצי הנוף של התכנית בחנו את התכנית המפורטת של הרק"ל והוציאו שורת המלצות למזעור כריתת עצים למינימום ההכרחי. המלצות אלה התקבלו והתכנית שיצאה לביצוע כללה מס' מצומצם יותר של עצים לכריתה.	לדחות את ההתנגדות
	2. התכנית כוללת כריתת עצים בחצרות המגרשים.	סקר העצים של התכנית בחן את העצים הנמצאים בתחום החצרות הפרטיות בהתחשב בתכנון המייעד שטחים אלה לצורך הרחבת המדרכות וגישה עתידית לחזית המסחרית, וכולל סימון עצים בעלי ערכיות גבוהה אשר ישולבו בפיתוח העתידי של הרחוב. בנוסף, סומנו "עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט" (עיגול אדום בקו מרוסק), לבדיקה לעת ביצוע הפיתוח העתידי, במטרה לאפשר בחינה נוספת לעת ביצוע הפיתוח ולשמור על מקסימום עצים קיימים. עצים שסומנו לכריתה הינם עצים קטנים שאינם מפותחים וכן שיחים שאינם מתאימים לשמש כעצי רחוב וחלקם בכל מקרה לא יוכלו להמשיך ולהתקיים לעת ביצוע התחדשות הבניינים במגרשים בשל קרבה לבינוי הקיים והעתידי. יצוין כי כריתת העצים בחצרות הקדמיות במקטע דיזנגוף אבן גבירול בגדה הדרומית הינה פועל יוצא של שינוי שנערך ע"י פקיד היערות הארצי במשרד החקלאות האמון על נושא שימור העצים מטעם המדינה, אשר נקבעה לעת הכנת תכנית הביצוע של הרק"ל שכלל שינוי חתך הרחוב במקטע זה לטובת שימור עצי הרחוב והסטת המדרכה אל תחום חצרות המגרשים. עם זאת עצים המסומנים לכריתה	לקבל את ההתנגדות בחלקה

מס' החלטה		התוכן	מס' החלטה
09/03/2022		4474/תא - 507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	09/03/2022
13 - 0008-22ב'		דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22ב'
ח. טענות בנושא הליך קידום התכנית, מנגנון פיצוי, פגיעה בזכות הקניין, תמ"א 38	3. העצים החדשים שיינטעו אינם שווי ערך לעצים ותיקים ואינם מתאימים לרוח הרחוב.	בתחום שבין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון, ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט" (עגול אדום בקו מרוסק), במטרה לאפשר בחינה נוספת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מקסימום עצים קיימים. יש לתקן את נספח הנוף בהתאם לכך. יצוין כי הנספח הנופי מנחה, וביצוע ההפקעה ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.	
	1. נפל פגם מהותי בתהליך ההחלטה בדבר הפקדת התכנית לא נשקלו כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה, לא נבחנו חלופות, ההחלטה על הפקדת התכנית אינה מבוססת על תשתית עובדתית ראויה, התכנית אינה מאזנת בין האינטרסים השונים ולא נבחנה בראי תכנית "רובע 4". לפיכך יש להורות על תיקון התכנית תוך בחינת חלופות.	התכנית קובעת נטיעות חדשות במקומות בהם נדרש בהתאם למפרט העירוני. המפרט כולל בתי גידול איכותיים על מנת לאפשר את התפתחות המיטבית והמהירה. גודל וסוג העצים ייקבע ע"י הגורמים העירוניים הרלבנטיים. במטרה להתאימם לעצי הרחוב הקיימים.	לדחות את ההתנגדות
	2. יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה	קידום התכנית נעשה באופן תקין וראוי אשר בבסיסו עומדות שתי מטרות עיקריות השלובות זו בזו: יישום תכנית המתאר הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית, והשלמת תכנון הרחוב לאור תכנון תוואי הרק"ל העובר בו ליצירת מרחב ציבורי ראוי הכולל מדרכות, שבילי אופניים, ושמירת עצים קיימים. התכנון נעשה תוך בחינת נתוני כלל המגרשים ברחוב וסביבתו כולל המצב הסטטוטורי הקיים עפ"י תכניות הרובעים ואל מול התכניות המפורטות של הרכבת הקלה.	לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב'
---	---

		בזכויות הבניה של הבעלים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בכל הקשור לטענת הפגיעה זכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן הפגיעה בקניין נעשית במסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והנה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	3. פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית ואינה מתקבלת על הדעת בזכויות המתנגדים	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בעת הכנת תכניות הרובעים נקבע כי רחוב ארלוזורוב מיועד לתכנון עתידי בשל תוואי הרכבת הקלה העובר בו, והנושא עלה גם בהחלטות מוסדות התכנון. בנוסף, הועדה המקומית פרסמה הודעה בדבר הכנת תכנית ואף קבעה מגבלת הוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית. כמו כן לאורך תקופת קידום התכנית התקיימו מפגשים עם הציבור בהם הוצגה התכנית. לפיכך, עבודות תכנון והתקשרויות ככל שנעשו בתקופת הכנת התכנית הינה לפי רצונם החופשי של הגורמים הפעילים ולא ניתן להביא זאת בשיקולי הוראות התכנית.	4. פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א.	
	תת"ל 70א- תכנית הקו הסגול שהינו קו רכבת קלה במערך המתוכנן של קווי הסעת המונים בגוש דן, היא תכנית מאושרת אשר קודמה ע"י משרד התחבורה ואושרה בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). היבטים הסביבתיים והבדיקות הנדרשות אשר בוצעו ויבוצעו מתוקפה הינה באחריות הגורמים המקצועיים מטעם משרד התחבורה.	5. יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטרד אקוסטי, וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה אוסרת באופן גורף אישור הקלות אלא אך ורק במקומות בהם נראה לנכון שאין מקום מבחינה תכנונית להתיר אפשרות לחריגה מן התכנון המוצע.	6. לא ניתן לאסור באופן גורף אישור הקלות והגדרתן כסטייה נכרת, לאור פגיעה בסמכות הועדה. יש	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב'
---	---

		לאפשר שיקול דעת לאישור סטייה ניכרת ולאפשר הקלות לשמירת גמישות תכנונית	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מדובר בתכנית בסמכות הועדה המחוזית. התכנית איננה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	7. יש לציין כי התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38	

מענים פרטניים

<u>המלצה</u>	<u>מענה</u>	<u>טענות</u>	<u>מספר התנגדות</u>
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	בדיקה העלתה שלא הוצא היתר בניה בכתובת זו. עם זאת בבחינה מחודשת יש להחיל על המגרש בכתובת יהושע בן נון את סעיף 4.א.4.1.2 לפיה הוראת חובת הבניה בקיר משותף בעת תהיה מנחה ויותר לצמצם את יחידת המימוש ל-2 חלקות (162,176) יצוין כי אין בהמלצה זו אישור לתכנון המפורט בגוף ההתנגדות בכל הנוגע לתכנון העתידי במגרש.	יחידת המימוש כוללת את חלקה 162 מצפון ברחוב הניצב (יהושע בן נון) לה ניתן אישור בוועדה המקומית במסלול של חיזוק ותוספת. לפיכך יש לאפשר לחלקות 161 ו 176 מימוש נפרד.	<u>1</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף 1. נושא גובה המרפסת הקיימת רלוונטי רק למסלול של חיזוק ותוספת ויקבל מענה לעת הוצאת היתר הבניה בתיאום עם נת"ע. בבניה חדשה לא יותרו מרפסות בולטות.	העדר נגישות לרכב כיבוי והצלה, בנוסף, תחתית המרפסת הזיזית בחזית הבניין בגובה 2.4 מעל פני המדרכה מהווה מכשול לרכב חירום.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לי נושאים סעיף א(4). בנוסף, יש לציין כי מניעת גישת כלי רכב למגרשים במקטע שבין דיזינגוף לאבן גבירול הינה פועל יוצא מתכנון תוואי המסילה שנקבע בתת"ל 70 א'.	העדר נגישות מקום חניית רכב נכה, העדר אפשרות פריקה וטעינה, העדר אפשרות יישום פעולת הריסה ובניה -לעת הבניה המדרכה תיחסם, הגישה לתחנת הרכבת תוגבל.	<u>2</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	כל אלו בוצעו במסגרת תכנות התתל	יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטרד אקוסטי, וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב בנושא ההפקעה.	ההפקעה המוצעת בתכנית מעבר להפקעה נקבעה בתת"ל 70 א', אינה חיונית לצורך תפקוד התנועה ברחוב ותפגע בביטחון הדיירים ביציאה וכניסה	<u>3</u>

מס' החלטה 09/03/2022 13 - 0008-222'	התוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	---

	מהבניין . הוראות התכנית החוסמות את הגישה לחנייה החוקית הקיימת הינן בלתי חוקיות ופוגעות פגיעה מהותית באיכות החיים ובערך הנכסים של המתנגדים.	הוראות התכנית אינן חוסמות גישה לחניה קיימת בהיתר בניה, אלא מיועדות לבניה חדשה מכוח תכנית זו. שימוש בחניה קיימת בהיתר יותר עד למועד מימוש מכוח תכנית זו.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
4	יש לתקן את המדידה ברקע התשריט הכוללת סימון ייעוד דרך מוצעת בתחום חלק מהאגף המרכזי במבנה הדרומי הכולל קומת קרקע בתכנית בולטת מעבר לקונטור הקומות העליונות ומהווה חלק מההיתר המקורי של המבנה המיועד לשימוש.	המדידה נבדקה ונמצאה תקינה. לעניין המבנה הקיים הממוקם בתחום הדרך המוצעת, התכנית אינה פוגעת במבנים לשימוש. לפיכך ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התייעוד שאושר ע"י מחלקת השימור. לאור זאת תא השטח 805 של הדרך המוצעת ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה המקורי, המצוי מימין לשער הכניסה. למען הסר ספק כל שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמבנה המקורי יורסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>
	הפקעה בחלק המערבי מגבילה את הפיתוח העתידי של המגרש והתחדשות המרחב הציבורי במתחם. בנוסף, אין צורך להרחיב את זכות הדרך בקטע זה של המתחם מאחר ששטח זה ישאר פתוח לציבור	ההפקעה שנקבעה הינה רציפה לכל אורך הרחוב ומהווה חלק ממהלך תכנוני כולל ברחוב בו מוסדרת זכות דרך לטובת חתך הרחוב החדש הכולל מדרכות, שבילי אופני רציפים, נטיעות וכיו"ב. פיתוח עתידי של כלל המגרשים ברחוב יהיה בהתאמה לכך.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	ההפקעה נוספת על ההפקעה בתת"ל 70'א' ולא תאפשר מימוש פרויקט עתידי. בנוסף, אין פירוט של תהליך ההפקעה ומנגנון הפיצוי את בעלי המקרקעין.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב. (1) פירוט תהליך ההפקעה אינו מהווה חלק מהוראות התכנית וימומש בהליך נפרד.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	ביטול כניסה לחניה מהווה פגיעה מהותית באיכות החיים והזכות לקניין על כן יש לבטלה.	ביטול החניות בצידו הצפוני של הרחוב במקטע דיזינגוף-אבן גבירול הינו פועל יוצא של תכנון תוואי המסילה המוצמד למדרכה שנקבע בתת"ל 70 א'. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף א., (1)	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
5	רוחב המדרכות אינו תואם את תקנות החניה – 2016 ולא יאפשר חניית רכבי חילוץ והצלה.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א. (4)	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	התכנית מפחיתה זכויות בניה ביחס לתכניות רובע 3 ורובע 4 אשר קבעו זכויות נפחיות בעוד שהתכנית קובעת מגבלת 85% מהשטחים הנתונים בקווי בניין ואף יותר מכך במגרשים הגדולים מ 750 מ"ר.		
	יש לבטל את איסור הבלטת מרפסות בחזית לרחוב ארלוזורוב לשביל הקישוריות ולהתיר אורך מרפסות בשיעור 66% מאורך החזית בהתאם לנקבע באזור ההכרזה. כמו כן	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג) 3,5 . בנוסף, בהוראות התכנית נקבע שבחזית האחורית ניתן להבליט מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

		יש להבטיח הבלטת המרפסות בעורף הבנייה 1.6 מ' מקו החזית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז' בנושא עצים	התכנית פוגעת בעצים לטובת חשמול הרכבת הקלה, כמו כן פוגעת בעצים הנמצאים בתחום החצרות הקדמיות אותן היא מפקיעה. אין לאשר תכנית הפוגעת בעצים ללא הכנת תסקיר.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מסחר ועירוב שימושים. בנוסף יש לציין כי רחוב ארלוזורוב במתכונתו הנוכחית מהווה ציר תנועה סואן, עמוס ברכב פרטי ותנועת אוטובוסים ואינו בעל צביון מגורים. בכל הנוגע להעדר גישה לדופן הצפונית ולצורך בתסקיר תנועה, הנושא נקבע בתת"ל 70א' ולא במסגרת תכנית זו.	קביעת הוראות ל"עירוב שימושים" תגרום למטרדים סביבתיים, עומסי תנועה ובעיות בטיחות בשל ביטול גישת כלי רכב לדופן הצפונית. ביטול צביון המגורים יגרום לפגיעה באיכות החיים של התושבים. יש צורך בתסקיר בטיחות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף ד' מתחמי מימוש	התכנית קובעת מתחמי מימוש לבנייה בקיר משותף ובעת ובעונה של 3 מגרשים סמוכים ממערב המהווה בעיית מימוש.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה במענים נושאים 2.ח	יש לקבוע מנגנון פיצוי באמצעות הגדלת הזכויות במטרה לפצות את בעלי הזכויות הנפגעים מהתוכנית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים נושאים א' תנועה וחניה	הקטנת תקן חניה יחריף את מצוקת החניה המאפיינת את העיר
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת מנגנון חישוב זכויות המאפשר 85% מהשטח הנתון בין קווי בניין. שטחי הממ"ק ליח"ד הקטנות הינם בנוסף לשטחים אלה.	יש לבטל את חובת בניית יחידות קטנות בהיקף של 25% הנדרשות לפתרון מיגון באמצעות ממ"ק אשר תביא להגדלת שטחי שירות ותטיל מגבלות תכנוניות
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף שבילי הקישוריות. בנוסף, לא ניתן לקבל החלטה נפרדת ביחס למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי הקישוריות היות בתחום המגרשים נקבעה רצועת הפקעה ותוספת קומה ולפיכך הם מהווים חלק מהתכנית.	יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים מכלל ההחלטות לגבי התכנית על מנת לאפשר מימוש עצמאי ללא תלות בתכנית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים כללים ה' בשבילי קישוריות.	ניתן היה להסתפק בקביעה כי תינתן זיקת הנאה עבור העירייה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים כללים ה' בשבילי קישוריות.	יש לתקן את התכנית בהתאם לגרסאות קודמות של התוכנית היה ניתן לבנות 8 קומות + גג חלקית ובהפקדה קומה 8 הפכה לקומת גג חלקית. הבקשה כי זכויות הבניה יהיו 8 קומות וקומת גג חלקית. ביטול הנסיגות בגג לאור גריעת זכויות בניה.
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן	יש לקבוע כי תקן החניה יהיה כקבוע בתכנית רובע 4

6

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22
---	---

בחלקה לקבל את ההתנגדות בחלקה	התקף לעת הוצאת היתר בניה. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים בשביל קישוריות שטח החלחול יצומצם ל-90% משטח המגרש.	לאור יצירת שביל קישוריות על חשבון חלק מהמגרש מבקשים כי לצורך חישוב 15% יילקחו בחשבון שטחי השביל שנלקח מהחלקה.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לתקן את הוראות התכנית – קו הבניין יהיה עפ"י תכניות תקפות.	התכנית קובעת כי קו הבניין יהיה 5 מ' במקום 4 עפ"י תכניות תקפות.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו ההתנגדות מהנדס העיר	הגדלת תקן החניה בהתאמה לתכנית רובע 4 מ-0.5 ל-1:1	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי משני צידי השביל תפותח רצועת גינון שיתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים. יש לציין כי לאורך שביל הקישוריות יש עצים לשימור, אשר לא יאפשרו מעבר נוח במידה ורוחב השביל יוקטן.	להקטין את רוחב שביל הקישוריות מ-6 מטר ל-4 מטר כך שישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינן לבין השביל כדי לשמור על פרטיותן.	
לדחות את ההתנגדות בחלקה	התכנית קובעת הפקעה על מנת להשמיש את שבילי הקישוריות ללא תלות במימוש הבניה ולפיכך לא ניתן לאפשר חניה בתת הקרקע.	יש לאפשר חניה תת קרקעית מתחת לשביל הקישוריות באמצעות קביעת זיקת הנאה או הוראות לרישום תלת מימד כדי לא להטיל מגבלות על תכנון מרתפי החניה.	
לדחות את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בסעיף 3. בהתנגדות 6.	יש לקבוע 8 קומות + קומה חלקית בהתאם לגרסה קודמת של התוכנית במקום 7 קומות + שתי חלקיות.	
לדחות את ההתנגדות בחלקה	אין סתירה בין הוראות התכנית לנספח הבינוי היות שנספח הבינוי אינו כולל את מידות הנסיגות אלא מציין את מס הקומות הטיפוסיות וקומות הגג.	אין התאמה במידות הנסיגות בקומות העליונות בין ההוראות לבין החתך בנספח הבינוי. יש לקבוע כי הנסיגה בקומת הגג החלקיות הראשונה לעורף תהיה 0 מ' בעורף הבניין ולא 2 מ' כפי שמופיע בחתך.	7
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בסעיף מענים נושאים שבילי קישוריות.	שטחי חלחול- מבקשים ששביל הקישוריות יכלל במניין 15% שטחי החלחול הנדרשים. אחרת הדבר מקשה על תכנון מרתפים.	
לדחות את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בסעיף כללי ח'	יש להכפוף את תכנית לסעיף 23 לתמ"א 38, כפי שתכנית רובע 4 כפופה, כדי לקבל את תמריצי התמ"א.	
לדחות את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בסעיף כללי ח'	יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה בזכויות הבניה של הבעלים.	
לדחות את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בסעיף כללי ח'	נפל פגם מהותי בתהליך ההחלטה בדבר הפקדת התכנית כיוון שלא נשקלו כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה, לא נבחנו חלופות, ההחלטה על הפקדת התכנית אינה מבוססת על תשתית עובדתית ראויה, אינה מאזנת בין האינטרסים	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22'
---	--

		השונים ולא נבחנה בראי תכנית "רובע 4. לפיכך יש להורות על תיקון התכנית תוך בחינת חלופות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	בקידום תכנית אשר עתידה לשפר את מערכת הסעת ההמונים, יש להביא בחשבון את הפגיעה בקידום פרויקטים בסביבת התכנית ולקבוע הוראות אשר יבטיחו כי לא תיגרם כל פגיעה בזכויות הבניה ו/או גובה הבינוי בפרויקטים של התחדשות עירונית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	כללי- פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	התכנית מהווה פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תוספת הבניה המתאפשרת על בניין קיים הינה עד 8 קומות וקומת גג חלקית כפי שנקבע בתכנית רובע 4, עם זאת אין בכך להשפיע על נפחי הבניה החדשה אשר נקבעו ל-8 קומות ו-2 קומות חלקיות אר נקבעו עפ"י שיקולים תכנוניים ביחס לטיפול הבניה המרקמית הגבוהה המתאפשר במקטע רחוב זה.	חלופה להריסה ובנייה מחדש אינה כדאית מבחינה כלכלית וזאת ביחס לחיזוק ותוספת מכוח תכנית רובע 4, הכוללת תוספת 4 קומות.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	סעיף 1.6 - יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רובע 4 ממשיכות לחול. יובהר כי התכנית אינה גורעת ממס' הקומות לתוספת על בניין קיים שהותרה בתכנית רובע 4, וזאת בהתאם לנספח מצורף לתכנית. לעומת זאת בנוגע לתקן החניה הרי שהתכנית קובעת מפורשות בסעיף 6.7 הוראות ביחס לתקן החניה ולפיכך בנושא זה יחולו הוראות התכנית המופקדת. למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2 יא יחודד בהתאם.	על מנת שלא לפגוע בזכויות יש להבהיר כי התכנית אינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכח תכנית רובע 4 ויחולו ההוראות המטיבות יותר, לרבות הוראות לחיזוק ותוספת ברחוב ראשי לתוספת עד 8 קומות וקומת גג חלקית וכן הוראות ביחס לתקן החניה.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (2)	יש לקבוע כי מגבלת התכסית מהמגרש נטו תהיה 50%משטח המגרש או 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, הנמוך מבניהם.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הוראות להתחדשות מבנים לאורך רחוב ארלוזורוב ללא חחרות בגובה. בנוסף, מדובר בתוספת משמעותית של שטחי הבניה ביחס לבניה הקיימת. הכוללת 3 קומות מעל קומה מסחרית אשר בבניה חדשה מתאפשרת בניה עד 8 קומות ושתי קומות חלקיות, ובתוספת על בניין קיים מתאפשרת	יש לשקול תוספת קומות ולאפשר בנייה עפ"י התכסית הקיימת בחלופה של הריסה ובנייה מחדש בשל המאפיינים הייחודיים של המבנה הכוללים חזית מסחרית .

8

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

לקבל את ההתנגדות בחלקה	תוספת של 4 קומות וקומת גג. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הוראות התכנית בנוגע לסטייה ניכרת חלות על מסלול של בניה חדשה ותוספת בכל הנוגע למס' הקומות. יתר ההוראות יחולו על בניה חדשה בלבד. יצוין כי הוראות הבניה לתוספת על בניין קיים הינן בהתאם לסעיף יא בהוראות התכנית המופקדת אשר בין היתר מפנות לנספח המצורף לתכנית.	יש להבהיר כי בחלופה של חיזוק ותוספת בהתאם להוראות תכנית רובע 4, לא יחולו הוראות הסטייה הניכרת הקבועות בסעיף 6.9 לתכנית המופקדת. כמו כן יש לאפשר למהנדס העיר שיקול דעת בנושא קווי בניין במקרה של חיזוק ותוספת.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה-ראו מענה בסעיף כללי ג'. יצוין כי תכנית בניה של 85% מתוך השטח המתקבל בין קווי בניין אינה מקטינה את התכנית ביחס לתכנית שנקבעה בתכנית רובע 4.	יש לבטל את צמצום זכויות הבניה הנוצרת ממגבלת תכנית בשל מצבו הייחודי של הבניין הקיים הכולל 25 דירות ובנוסף 10 חנויות שיש להשיבן ולפצותן בתקופת הבניה, מה שמהווה נטל כלכלי שלא קיים בנכסים אחרים בתכנית.
לדחות את ההתנגדות	מדובר בתכנית נפחית באשר קווי הבניין ומס' הקומות שנקבעו בהוראותיה מהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה. משמעות הקלות בקווי בניין ומס' קומות לפיכך היא תוספת שטחי בניה. לפיכך בתכניות שעיקרן קביעת נפחי בניה ברורים המהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה יש מקום לקבוע וודאות תכנונית המבוססת על ביטול הקלות בנוגע לקווי בניין ומס' קומות.	לא ניתן לאסור באופן גורף לאסור אישור הקלות והגדרתן כסטייה ניכרת, בשל פגיעה בסמכות הוועדה. יש לאפשר הקלות לחריגה מקווי בניין על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית בהתאם לשיקול הדעת שניתן לוועדה מכח תמ"א 38, ובפרט בחלופה של חיזוק ותוספת.
לדחות את ההתנגדות	נושא הגבלת שטחי מרתפים לצורך חלחול מי נגר הינו חלק מהמדיניות העירונית במטרה לנהל את מי הנגר, למנוע אירועי הצפה בעתיד ולאפשר קרקע פנויה מבניה. לפיכך לא יומלץ על הגדלת תכנית המרתף.	תכנית בניה של 85% בקומת הקרקע אינה מאפשרת לבצע ירידה למרתף שתכניתו ע"פ תמ"א 34 היא עד 85%. מבקשים לאפשר תכנית בנויה של 100% ולהציג פתרונות חלחול חליפיים.
לדחות את ההתנגדות	יובהר כי הטענה אינה מתייחסת למגרש נשוא ההתנגדות, בו יחידת מימוש כוללת שני בניינים ולא שלושה כמצוין בהתנגדות. הוראות התכנית אכן מחייבות בניה בקיר משותף, אך עם זאת קובעות מגבלת תכנית בין קווי בניין לטובת יצירת אור ואוורור ליחידות הדיור.	2 בינוי של שלושה בניינים ביחידת מימוש אחת מייצר גוש בנוי חוסם של 70 מ"א ובגובה של 9 קומות. המייצר השלכות לגבי הצללה, זרימת אוויר ומשטר רוחות לאורך הרחוב. כמו כן קיימת פגיעה בבניין האמצעי בשל מגבלת בינוי של 80%, הפחתה של כיווני אוויר, לעומת המצב כיום בו הדירות נהנות משלושה כיווני אוויר.
לדחות את ההתנגדות	הוראת מיקום מסתורי הכביסה והמזגנים בתחום קווי בניין הינה הוראה סטנדרטית בבניה חדשה וזאת במטרה ליצור חזיתות אסתטיות וללא בליטות מעבר לקווי הבניין. אין מניעה להקים חדר כביסה במרתף.	יש לבטל את הוראת מיקום מסתורי כביסה ומזגנים בתחום קווי בניין, מבוקש תכנון חדר כביסה במרתף
לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים (4)	מרפסות – הבלטה של 1.2 מ' לרחובות צדדיים ואורך מרפסת

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

<u>בחלקה</u>		ומגבלה של 8 מ"ר למרפסות לחזית – מהווה פגיעה. מבוקש 1.6 הבלטה לרחובות צדדים ו 12 מ"ר ממוצע לדירה (עד 14 מ"ר).	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראת סעיף זה אינו מהווה שינוי ביחס לתכנית הרובעים אשר הוראותיה עומדות בתקנות כיבוי אש.	סעיף 4.1.5 – מגבלת גובה בקומת הגג לא מאפשרת לקיים הוראות רשויות מוסמכות כמו כיבוי אש (תקנה 529) ולכן חדר המדרגות נשאר חשוף. יש לאפשר בניית המשך חדר מדרגות + מיכלי מים הנדרשים ע"י רשות הכבאות.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידית והאחורית ובמרתף הבניין.	יש לקבוע חדר אופניים במרתף מכיוון שהתכנית אינה כוללת חצר קדמית בהן לרוב מתוכנן חדר האופניים.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	רחובות הלסינקי, ויצמן, בלוך, ואבן גבירול נקבעו כרחובות חוצים אשר משמעותם היא חזית מסחרית גם ברחוב הניצב לארלוזורוב עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס לחובת הקמת בית קפה באחת מיחידות המסחר.	שימושים בחזית המזרחית מהווים פגיעה קניינית בשל מיקום של בתי אוכל ובתי קפה בניינים פינתיים. מבקש לבטל את החזית המסחרית ברחוב בלוך.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' בנושא תנועה וחניה.	טענות בנושא תנועה וחניה, רכב חירום, פתרון לקשישים, תחב"צ בשבת וחגים	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף מענים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.	לפי עמדת החוקר בתת"ל 70א אין צורך מהותי בהפקעה	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף ח	החלה התארגנות לקידום פרויקט הריסה בניה. הוראות התכנית מהוות תמריץ שלילי לביצוע הפרויקט.	<u>10</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיפים כלליים ה' בנושא שבילי קישוריות.	יש לקבוע את ההפקעה בשבילי הקישוריות באמצעות הפקעה תלת מימדית על מנת לאפשר חניה בתת הקרקע.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	תכנית התחדשות רחוב ארלוזורוב חלה על בנייני מגורים ברחוב ארלוזורוב ועניינה יצירת רחוב עירוני בעל מרחב ציבורי ראוי הכולל חזית מסחרית בהתאם לתכנית המתאר וקביעת זכויות והוראות בניה בהתאם לכך. המגרש שבנדון אינו מהווה מגרש טיפוסי לרחוב, הוא אינו כולל מגורים וחלה עליו תכנית נקודתית הכוללת חזית מסחרית ומדרכה ללא הסדרת מעבר רשמית בתחום השטח הפרטי הפתוח. לפיכך כל עניינה של תכנית זו במגרש הנדון הוא יצירת רצף של מרחב ציבורי באמצעות הפקעת האזור שסומן בזיקת הנאה בתכנית התקפה כולל מעבר תשתיות. עם זאת לצד יעוד הדרך המוצעת יוכנס שאר המגרש כתא השטח לתכנית ביעוד "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, "בהתאם	יש להכניס את המגרש כולו לתחום התכנית תוך הענקת זכויות בניה למגורים. לחלופין לאפשר תוספת על המגדל הקיים הממוקם בסמיכות לגינת תש"ח בשיעור של 20 קומות לכל הפחות מעל ה-12 הקיימות היות שהמיקום מתאים לבניה גבוהה, המגרש צמוד לשטחי ציבור פתוחים, בסביבתו אושרו ונבנו מספר מגדלים בני למעלה מ-30 קומות, ניתן לכלול חניון שישרת את דיירי הסביבה, ומדובר בבניין יש שנבנה לפני שנות ה-80 ומצריך התחדשות.	<u>11</u>

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

	לכך ישונה סעיף השימושים 4.8.1 לנוסח הבא - במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותורו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1. בנוסף סעיף 4.8.2 יקבע כי בתא השטח החדש קו הבניין הקדמי לארלוזורוב יהיה 6.5 מ'		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	חלק מיכולת משינוי אופיו של הרחוב רחוב בעל מדרכות, תשתיות ושביילי אופניים רציפים, באופן המשלים את הרכבת הקלה הוחלט כי המרחב הקדמי הסמוך לרחוב יהיה כהפקעה במטרה לאפשר מימוש על ידי העירייה ללא תלות במגרשים ובכל זמן שתראה זאת לנכון, דבר שלא יכול להיעשות במגרש פרטי. זאת במטרה להימנע מקבלת "שיניים" עקב אי יכולת לבצע פיתוח רציף דבר זה אינו יכול להיעשות במסגרת זיקת הנאה לאור חוסר יכולת לתפיסת חזקה אקטיבית בזיקות הנאה. החוק מאפשר ביצוע הפקעה גם ללא הענקת זכויות בניה.	יש לבטל את ההפקעה הכלולה במגרש בתחום השטח הפרטי הפתוח שנקבע בתכנית 1817 א' אשר אינה נדרשת כיוון שמדובר בהרחבת הדרך באזור רחב יחסית וכן לאור העובדה שהתכנית אינה מעניקה זכויות בניה כנגד ההפקעה וקיימת פגיעה עתידית של בעלי המגרש לזכויות בניה לפי רח"ק.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ב(2)	יש לדחות את מימוש ההפקעה לעת מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית המוצעת. המבנה משמש כמבנה מגורים פרטי הכולל יחידת דיור אחת ובעלים אחד עם אדריכלות ייחודית. התכנית מפקיעה מהמגרש, מקטינה את הגינה הפרטית, עשויה למנוע אפשרות גישה למקלט, תוביל לפגיעה בפרטיות, תגרום למטרדי רעש, לכלוך, זיהום אוויר, ותביא לירידת ערך הנכס. יש להותיר חציצה בין המבנה לתחום הדרך באמצעות צמצום את שביל האופניים לנתיב אחד חד סטרי או להסתפק בנתיב בצד הדרומי של רחוב ארלוזורוב.	13
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו. (2,7) '	קביעת חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב גורמת לאובדן שטחי מגורים שערכם גבוה משטחי מסחר, ביטול השטחים הנלווים למגורים עפ"י תכנית ע'1 המהווים פגיעה בשווי המקרקעין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה כוללת סעיפי שלביות אלא מאפשרת הפקעה מיד לאחר אישור התכנית.	יש לקבוע הוראות שלביות לתפיסת החזקה על ההפקעה למועד מימוש זכויות הבניה בתכנית.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	בניה בקיר משותף נועדה לאפשר תכנון משופר. עם זאת לאור העובדה שמדובר בבינוי חריג ביחס למבנים	התכנית מחייבת קיר משותף עם המגרש הסמוך ברחוב סוקולוב 3, פוגעת בעצמאות התכנונית	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22
---	---

	הקיימים ברחוב, תבוטל הוראת בניה בקיר משותף במגרש זה, ובהתאם לכך יתוקן נספח יחידות המימוש והקו הכחול של התכנית. למען הסר ספק, המגרש בכתובת סוקולוב 3 לא יכלל בתכנית זו יחולו בו הוראות תכנית רובע 3.	של החלקה, קושרת את המימוש עם המגרש השכן מה שמחייב תיאום של בעלים יחיד עם ריבוי בעלים במגרש השכן. לפיכך יש לקצוב בזמן את ההוראה המחייבת לקיר משותף, לבטל את התלות בין שני המגרשים, ולקבוע כי ככל שהחלקות לא יבנו בקיר משותף לא יידרש תכנון ותיאום משותף.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענה בסעיפים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.	ההפקעה לטובת דרך מעבר להפקעה מכוח תת"ל 70 א' ממוקמת בתחום גזוזטרה בקומת הקרקע שנסגרה ומדרגות הכניסה המשמשות גישה לבניין. יש לקבוע הוראה המאפשרת את הגישה לבניין עד למימושו בבניה חדשה ושההפקעה תבוצע בפועל רק לאחר מתן היתר לבניה חדשה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה. בנוסף, יצוין כי במקטע זה של הרחוב תוואי הרק"ל נמצא בצמידות לדופן הרחוב הצפוני מה שלא מאפשר נגישות לבניין ללא קשר לתכנית זו. בנוסף, יש להבהיר כי המתנגדת עושה שימוש שגוי במונח "שביל קישוריות". "עפ"י הגדרתו בתכנית המונח מתייחס לשביל הולכי רגל שנוצר באמצעות הפקעות במס' חלקות ברובע 4, ואינו מתקיים בחלקה זו. טענת המתנגדת היא שיש לקבוע המשך לזכות הדרך ע"ח שצ"פ הנמצא בעורף הבניין באופן שיאפשר גישת כלי רכב ישירות לחלקה, והמענה לכך הוא שלא ניתן לצמצם את שטח השצ"פ לטובת כניסת רכבים למגרשים פרטיים.	העדר נגישות לכלי רכב, חניה ולרכב חירום מהווה פגיעה בערך הבניין. יש להאריך את שביל הקישוריות לאורך גבולה הצפוני של החלקה לטובת גישה ישירה לכלי רכב.	14
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף במענים נושאים א' תנועה וחניה.	יש לאפשר פריקה וטעינה ישירים ולא מרחובות ניצבים כפי שהוצע בתכנית, העדר פריקה וטעינה ישירים פוגעים בערך יחידות המסחר	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענה מענים נושאים ד' יחידות המימוש.	יש לבטל את הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם חלקה סמוכה בהתאם לנספח יחידות המימוש ולאפשר בניה חדשה באופן עצמאי בשל מצב קיים שונה של שתי החלקות המיועדות למימוש בהיבט של מס' יחיד, גיל הבניינים, ומקומות חניה קיימים באחד הבניינים אשר יוצרים סיכוי קלוש להסכמה ומשך זמן התקשרות ארוך יותר.	

מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	התוכן תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב 507-0634923 תא/4474 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	--

<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף מענים נושאים ד' מתחמי מימוש.	יש לקבוע הוראות עקביות בנוגע לחובת הבניה בקיר משותף ו/או בעת ובעונה אחת- קיימת סתירה בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בהוראות התכנית (1.7-מנחה, 1.9 מחייב) והנספחים עצמם(מנחה). בנוסף סעיף 4.1.2.א. (4) אינו תואם את סעיף 1.4.1.2 ה.1 בכל הנוגע לחובת בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4) . ההתנגדות שגויה בכל הנוגע להתייחסות לשביל הקישוריות, ראו התייחסות בסעיף 2 בהתנגדות זו. למען הסר ספק יובהר כי ניתן להבליט מרפסות בחזית האחורית.	יש לבטל את איסור הבלטת המרפסות לכיוון שביל הקישוריות ולחזית רחוב ארלוזורוב, הוראה זו מהווה פגיעה ביחס לתכנית רובע 3 המאפשרת הבלטת מרפסות בתחום זה עד 1.20.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	אין מניעה להקמת מרפסות לדירות הקטנות. הגבלת ממ"דים לדירות קטנות הינה במטרה לאפשר תכנון קומה גמיש יותר.	יש לאפשר בניית מרפסות וממ"דים בדירות קטנות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	עבודת הרק"ל אינן חלק מהוראות תכנית זו ומבוצעות מכוח תת"ל 70א.	יש לקבוע הוראות למניעת פגיעה בבניין בזמן ביצוע העבודות ברחוב ולהבטחת יציבותו לרבות חובה לחזקו ע"י מבצעי העבודה למניעת פגיעה בבניין. לחילופין, יש להוסיף להוראות מחייבות לקבלת חו"ד קונסטרוקטיבית למצב הבניין טרם ביצוע העבודות והוראה לפיצוי בעלי הבניין במידה וייגרם לבניין נזק כתוצאה מביצוע העבודות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג'	הקטנת זכויות בניה ביחס לתכנית רובע 3
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים גובלים.	יש לקבוע שנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים גובלים. במידה והנספח אינו מוסכם ע"י בעלי החלקה הגובלת הוא יפורסם כהקלה ותהיה לגביו זכות ערר .
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	התכנית אינה מבטלת את התכניות התקפות הקובעות את שטחי המסחר החלות על מגרש זה, ואף מיטיבה ביחס לביטול חובת הקולונדה הקבועה בתכנית תא/567. עם זאת ראו התנגדות 48 של מהנדס העיר ביחס לנסיגת 1 מ' בקומת המסחר והתייחסויות נוספות למגרשים בשטח מעל 1.5 ד'. כמו כן התייחסות לנתוני המגרש הייחודיים בגוף המענים.	תכנית רחוב ארלוזורוב אינה מתייחסת למאפיינים הייחודיים של מגרש זה הכולל 3 חזיתות קדמיות הכוללות קומת הקרקע מסחרית ו- 22 יח' מסחר פעילות להן יש להקצות תמורה .
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(2)	הקטנת תכנית הבניה בשל חישוב מגבלת התכנית משטח מגרש לאחר ההפקעה
<u>לדחות את</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(3)	שטח גרעין הבניין גדל ע"ח

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

ההתנגדות		שטחים עיקריים בשל הגדרת הבניין כ"רב קומות."
לקבל את ההתנגדות בחלקה	הוראות רובע 4 במגרש זה הינן 7 קומות וקומת גג חלקית. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ו(2) ובנוסף- קומת הקרקע מחויבת ברצועת עמודים מפולשת בחזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי בלבד. בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב וסולד בהם קיימים שטחי מסחר אין חובת רצועת עמודים מפולשת. יצוין כי התנגדות מה"ע כוללת הוראה בנושא נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע המסחרית. הנסיגה בשתי הקומות העליונות דומה לנסיגות שנקבעו בתכנית רובע 4 ומחויבת בשל נפחי הבניה המוגדלים במטרה להקל את המסה הבנויה.	יש להשוות את זכויות הבניה עפ"י התכנון המקורי בתכנית רובע 4 שכלל 8 קומות וקומת גג חלקית, ביטול הוראת חישוב זכויות הבניה לפי 85% משטח המתקבל בין קווי הבניין, ביטול נסיגות בקומת הגג הראשונה ובקומת הקרקע, והתרת שימושי מגורים בקומת הקרקע וקומת הביניים בחזיתות המגרש הפונות לרחובות בארי וסמטת בארי.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה.	יש לקבוע תקן 1:1 ליחיד וחניה למסחר 1:40. או הסדר מדורג להפחתת תקן החניה במועד הפעלת הקו הסגול, ולאפשר הסבת שטחי החניה לשימושי הדיירים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ניתן לעשות את המבוקש רק במסגרת איחוד חלקות. לפיכך, להוראות התכנית יתווסף סעיף לנושא איחוד חלקות כדלהלן: הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד לחלקות הכלולות במתחם מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. יובהר כי מענה זה אינו מהווה המלצה לאיחוד חלקות אשר יישקל ע"י הוועדה המקומית כאמור לעת מימוש המגרש.	יש לקבוע כי חלקות 267 ו-268 בגוש 6110 יהיו יחידה תכנונית אחת, כך שיתאפשר בין היתר ניוד זכויות ויחידות דיור, לרבות דירות קטנות, בין החלקות וחישוב התכסית בחלקות אלה במשותף.
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית מאפשרות כניסה למבואת כניסה במקרים בהם כניסה צידית אינה מתאפשרת.	יש לבטל את סעיף 1.4.1.2 הקובע חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב ולאפשר כניסה למבואת מגורים בחזית זו.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6)	יש לבטל את סעיף 6.9.2- הוראת הסטייה הניכרת ביחס להיקף המינימלי של שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית מותירות 40% משטח הקומה לטובת שטחי שירות לשימושי המגורים המהווה שטח משמעותי לצרכים המשותפים, מה גם שמדובר בבניין גדול התכנון החדש אינו מחייב פריסה זהה של מספר הגרעיני הבניין הקיים.	יש לבטל את סעיף 1.4.1.2.ב לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60%משטח הקומה. לפי בדיקה אדריכלית השטחים הנוותרים לשימושים משותפים של הדיירים הינם בסך 564 מ"ר, אשר אינם מספיקים ל-5 גרעינים, מבואות, חדרי אשפה, ומערכות הנדרשות לבניין זה.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22
---	---

<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(5) בנושא מסחר ועירוב שימושים.	יש לבטל את הדרישה כי מחצית מהשטחים לשימושי מסחר/משרדים ימוקמו ברחוב ארלוזורוב כיוון שמדובר במגרש הכולל פריסת מסחר שונה ולקבוע כי מקום בו קיימות במועד אישור תכנית זו חזיתות מסחריות שאינן תואמות את המידות המפורטות בסעיפים 1.14.2.1 ג ו- 4.1.2.3.2 לעיל, לא תידרש התאמתן למידות המפורטות בסעיפים אלה.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בנוסף לדרישה להסיג את קירות הממ"דים ב-5 מ', ובמטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן ייבחר פתרון מיגון של ממ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות ממ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית. במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.	במקרה של יחידת מסחר הכוללת 3 חזיתות הפונות לרחוב בארי, סולד ולחצר פנימית יש לבטל מגבלת הרוחב המקסימלי של החזית עד 12 מ'
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הוראת הרחובות החוצים אינה כוללת את רחוב רחובות בארי וסמטת בארי. עם זאת, יש לצרף את רחוב סולד להגדרת הרחובות החוצים כיוון שהרחוב מהווה רחוב בעל חשיבות רבה במערך הרחובות וכן כולל חזית מסחרית משמעותית.	סעיף 1.14.2.4.1 ח-יש להבהיר כי ההגדרה רחובות חוצים אינה חלה על החזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי. (חלקה 267)
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים בסעיף ג(5).	יש לבטל איסור בניה מעל והתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה ברחובות שאינם חוצים כהגדרתם בתכנית.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים בסעיף ג(4).	מרפסות - סעיף 1.14.2.4.1 ט.א-יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב בהתאם לשטחים ברובע 4 ולבטל את מגבלת מרחק 6 מ' להבלטת מרפסות ברחובות הניצבים ולהתיר הבלטתן עד 1.60 מ'.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	החזית הקדמית תשאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות	יש לתקן את סעיף 1.14.2.1 י. בנושא המגבלות על הקמת מתקני שירות בחזיתות הפונות לרחוב ובחצרות, ולהוסיף - למעט דרישות עפ"י כל דין לטובת דרישות כיבוי אש וחברת חשמל.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יש לתקן את מגבלת גובה הנטו של קומת הקרקע ל-5 מ'.	סעיף 1.14.2.3.א-יש לבטל את מגבלת הנטו של גובה הקומה- "לא יפחת מ-6 מ' נטו "בשל דרישות מערכות
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	סעיף 1.14.2.3.ג יבוטל ולסעיף 4.1.2.3 ה יתווסף - אלא באמצעות עמודי המבנה.	סעיף 1.14.2.3.ג-מגבלות על רוחב עמודים הפונים לרחוב- יש לבטל את המגבלות בהתאם

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

		לחוו"ד מהנדס ובשל הצורך לכלול צינור ניקוז בעמודי המבנה.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	החזית הפונה לרחוב סולד הינה חזית מסחרית אף היא לכל אורכה עפ"י תכניות תקפות ולפיכך ההוראה בנושא שקיפות החזית חלה גם במגרש פינתי (למעט האמור בסעיף 18 לעיל).	סעיף 3.4.1.2.ה חובת חזית שקופה-בשל העובדה כי הוראה זו חלה על מגרש פינתי יש לקבוע כי 50%מאורך החזית תהיה שקופה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	פירי המינדוף יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המסמכים לעת הוצאת היתר בניה.	סעיף 3.4.1.2.ח- דרישה לבניית פירי אורור השטח המסחרי אינה ברורה, אינה רלוונטית ליחידות מסחר קטנות ויש להבהיר כי ארובת האורור תהיה מרכזית אליה יתחברו היחידות הרלוונטיות במקרה הצורך.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הנסיגה בקומת הגג נקבעה 3 מ' בשל תוספת הקומות שנקבעה בתכנית זו והצורך להקטין את מופע הבניין. בנוסף, יובהר כי אין חובת הקמת מרפסות פנימיות בקומות הגג, אולם לא תותר הבלטותן מעבר לנסיגה.	סעיף 2.4.1.2.א- יש להשוות את דרישות נסיגות הגג לתכנית רובע 4 – 3 מ' לארלוזורוב ו-2 מ' לרחוב סולד (במקום 3 מ' בשתי החזיתות) וכי ביתר החזיתות לא יידרשו נסיגות. כמו כן יש להבהיר כי בקומות הגג לא תידרש הקמת מרפסות פנימיות.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף ו'.(5)	סעיף 1.4.1.2.ה- גלריות-יש לצמצם את הדרישה לנסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי ל-1.5 מ' , לכל הפחות בחזיתות הפונות לסולד, בארי וסמטת בארי.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להגדרת קומת הביניים כלהלן: שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים שטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.	סעיף 1.4.1.2.ו קומת ביניים בעורף הבניין. יש להחריג הוראה זו במגרש נשוא ההתנגדות היות והוא כולל 4 חזיתות הפונות לרחוב ולקבוע כי תותר קומת ביניים בחזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	נושא הצבת שולחנות כסאות ופרגודים לתחום המדרכה יהיה בהתאם לנוהל רישוי עסקים שייבחן בנפרד מתכנית זו בהתאם לשיקולי פיתוח ותיפקוד הרחוב ובמטרה לאון בין כלל המשתמשים ברחוב.	1.4.1.2.ו הצמדת שטחי פיתוח צידיים ובעורף הבניין- יש לאפשר הצמדת שטחים עבור מקומות ישיבה למסעדות ובתי קפה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לא ניתן לקבוע הוראה זו במסגרת תכנית.	סעיף 3.4.1.2.ח- חישוב תכסית לאחר הפקעה- יש לקבוע כי מגבלת התכסית תחושב עפ"י שטח המגרש לפני ההפקעה מכוח תכנית ארלוזורוב.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6)	סעיף 6.9-סטיה ניכרת ביחס לגובה הבינוני, היקף שטחי המסחר, וחריגה מקווי בניין - יש לבטל את הסעיף ולקבוע שיקול דעת מהנדס העיר לצורך גמישות תכנונית.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה	איסור כניסה לחניונים קיימים בשטח המגרשים שהוסדרו בהיתר בניה ללא פתרון גישה חלופי מהווה פגיעה ביחס לתכניות התקפות ותמריץ שלילי להתחדשות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה	אין הצדקה תכנונית או תנועתית לאיסור כניסת כלי רכב לחניונים פרטיים מרחוב ארלוזורוב, ובנוסף התכנון אינו נותן פתרון לנכים, קשישים, חירום ונותני שירותים. כמו כן בסופ"ש ובחגים לא פועלת תח"צ.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	אין מניעה לאפשר גישה מרחובות ניצבים למתחמי מימוש נוספים בכפוף לאישור אגף התנועה. התכנית קובעת אפשרות לחניה למבנה הצמוד למבנה הפינתי ביחידת המימוש כיוון שמדובר בבניה בקיר משותף בו זמנית.	התכנית מפלה לרעה את המגרש ביחס למגרשים אחרים לאור מתן אפשרות כניסה מרחובות ניצבים והגדרת יחידות מימוש.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	יובהר כי הפתרון שהוצע לקבוצת המגרשים הסמוכה לרחוב עמנואל הרומי אינה מהווה פיתרון חניה כי אם זיקת הנאה למעבר עילי לצורך אפשרות ביצוע הבניה בהתאם לסעיף 7.1.2. ראו גם מענים לפי נושאים סעיף ד(4)	יש לקבוע כניסה מארלוזורוב או לכל הפחות לקבוע זיקת הנאה דרך המגרשים 361-364 (בדומה לפתרון שהוצע בזיקת הנאה בחלק המערבי סמוך לרחוב עמנואל הרומי). לחלופין ניתן לקבוע זיקת הנאה דרך תא שטח 406 דרך רחוב זכרון יעקב	16
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב' הפקעה ברחוב ארלוזורוב	אין הצדקה להפקעה בחזית לרחוב ארלוזורוב - אין צורך ביצירת מדרכה ברוחב חריג על חשבון פגיעה בקניין ואיכות חייהם ופרטיות המתנגדים. ניתן להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב מסחרי גם ללא הפקעה בחזית או על ידי הפקעה פחותה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה - להערוך 6,10 יתווסף למעט גובלים בשביל הקישוריות	יש להבהיר כי קו בניין 0 לשביל הקישוריות חל גם על המגרש ברחוב ארלוזורוב 135 קיים פער בין סעיף 4.1.2(ג), הערה 6 לטבלה 5 והערה 10 בטבלה 5	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(2) שביל קישוריות	יש לקבוע הפקעה ברבדים של שטח שביל הקישוריות ולאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(6)	יש לאפשר חישוב שטחי חלחול 15% לשני המגרשים יחד ולכלול את שטח שביל הקישוריות בשטחי החלחול.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	אין הצדקה להקטנת המרפסות ולאיסור הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע - במקרה של שטחי שרות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השרות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים הניבנים	התכנית מאפשרת מבואות חדרי מדרגות ומעליות חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים. לפיכך יש לשנות את דרישת 20% שטחי שרות כך שתהיה ביחס	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22'
---	--

	בקר משותף	לבניין כולו ולא ביחס לקומה טיפוסית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	סקר העצים מנחה והנושא ייבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה.	יש לאפשר כריתה של העץ המצוי על גבול המגרשים - במקום מיש דרומי המסומן כעץ לשימור. נוכח מיקומו, וחווה הדעת של האגרונומית לפיה מדובר בעץ בערכיות בינונית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיפים א-ב	תנועה-הפקעה ברחוב ארלוזורוב אינה נדרשת, פריקה - טעינה מרוחקת ואינה בטיחותית.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הסדרי תנועה ברחוב הנובעים מהפעלת הרק"ל אינם מהווים חלק מתכנית זו. בנוסף, סימון אזורי לפריקה טעינה אינו מחייב וייקבע לעת מימוש. בכל מקרה אזורי פריקה טעינה יהיו לפרקי זמן מוגבלים.	מניעה והגבלת חניות ברחוב תקשה על ספקים ונותני שירות, התכנית נוטלת חלק מהחניות הציבוריות כחול לבן ברחובות סמוכים המהווים נקודות לפריקה וטעינה אשר יכולים לשרת את המתנגדים או את אורחיהם.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית אינן מונעות כניסה מרחובות עורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה.	התכנית מתירה כניסה לחניה מרחובות ניצבים איך אינה כוללת אישור כניסה מרחובות עורפיים.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7)	עירוב שימושים-שינוי אופי הרחוב למעורב שימושים ייצור מפגעים כלפי הדיירים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(2)	פיצוי- יש להוסיף זכויות ופיצוי הולם על מנת להבטיח תמריץ ליזמים. בנוסף קיימת פגיעה יתרה במגרש בבניינים לצד רציף הרק"ל, לא נבחנו חלופות בעלות פגיעה פחותה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	יובהר כי הדופן הדרומית של רחוב ארלוזורוב ברובע 3 כלולה באזור ההכרזה, בו לא ניתן להוסיף קומות. לפיכך, הוראות התכנית בתחום זה שונות, ומאפשרות טיפוס בניה של תכנית רובע 3. בדופן הצפונית מתאפשרת תוספת קומה 7 קומות וקומת גג חלקית והתכנית לפיכך כוללת הוראות בהתאם.	יש לאפשר חישוב זכויות והוראות בניה עפ"י הוראות הדופן הדרומית ברובע 3. ההתנגדות כוללת השוואה לדופן הדרומית של הרחוב הממוקם באזור ההכרזה).
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית נשענת על מערך התנועה שנקבע בתת"ל 70א- התכנית המפורטת של הרק"ל אשר הליך קידומה לווח בבדיקות בטיחות.	יש להכין תסקיר בטיחות בשל סיכונים של הגבלת גישה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה שגויה-הוראות התכנית קבועות במפורש שימוש למשרדים. ראו סעיף 4.1.1.1א.	התכנית אינה מתירה במפורש שימוש של משרדים אלא מגדירה יעוד תעסוקה שאינו ברור ולא ברורות השלכותיו.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מגדל מוסך דן הוקם מכוח תכנית נקודתית שאושרה בשנת 2005 ואכן אינה כוללת חזית מסחרית. מאחר שמדובר בבניין חריג לסביבתו ואילו התכנית חלה על בנייני מגורים טיפוסיים ברחוב, לא נכלל מגרש זה במסגרת התכנית.	מגדל מוסך דן הוחרג מהתכנית, ואינו נדרש למסחר.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22
---	---

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	דירות קטנות עשויות להיות אטרקטיביות לקהל מגוון ומהוות חלק מתמהיל מגורים מגוון שיש לכלול ברחוב מעורב שימושים.	חובת דירות קטנות ללא ממ"ק עשויה לקבוע את סוג האוכלוסייה, מגדילה שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי ומקשה על קביעת גודל דירות נותרות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה אינה ברורה ולא ניתן להשיב.	יש לאפשר קומת ביניים שאינה במפלס רחוב ארלוזורוב אלא במפלס נפרד גבוה ומרוחק.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת מלונאות ולא דירות להשכרה כחלק ממדיניות המעודדת מלונאות עירונית מוסדרת ובמטרה להימנע מהשכרה קצרת טווח שאינה מפקחת .	ההוראות אינן מאפשרות במקרה של שימוש תיירותי שימושים נוספים במבנה פרט לחזית מסחרית. יש להתיר דירות תיירותיות. בנוסף חסרה התייחסות לחניה לשימושי מלונאות.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(2)	כריתת עצים - לרחוב נוכחות וצביון הנובע מהעצים. הרכבת הקלה גוזלת רבים מהם. עצים חדשים אינם שורדים הם נמוכים, חלשים וחסרי עלווה. בנוסף, עצים רבים במקטע רובע 3 בחלקו הדרומי מסומנים לכריתה (זאת בשונה ממה שסוכם במאבק ציבורי במקטע זה).	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לפי תכנית שבילי האופניים העירונית מתוכננים שבילי אופניים לאורך צירים ראשיים, ביניהם רחוב ארלוזורוב	מוצע להפנות שבילי אופניים לרחובות מקבילים וכך לצמצם את ההפקעות ולשמור על החזית הירוקה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף ד(1). בנוסף, יש להוציא מתחום התכנית את החלקה הדרומית הממוקמת ברחוב דיזינגוף. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.	יש לשנות את מתחם המימוש ל-2 מגרשים הבנויים כיום בקיר משותף ללא המגרש הדרומי ברחוב דיזינגוף ולהתיר מימוש עצמאי למגרש נושא ההתנגדות היות שהמגרש האמצעי עבר התחדשות בשנים האחרונות תוך מיצוי מלוא הזכויות והגובה המותרים ואין סבירות לבניה בעת ובעונה אחת למגרשים הכלולים במתחם מימוש זה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יש לקבוע בהוראות התכנית: בבניינים הבנויים בקיר משותף כאשר לאחד מהמבנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין .	יש להתיר בניה בקיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת כיוון שהמגרש הגובל בנוי בקו בניין אחורי ואילו המגרש נושא ההתנגדות בנוי בקו בניין צידי.	18
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	מומלץ לקבוע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה, 1.2 מ' לחזית לחזית	יש לצמצם את הנסיגות בקומת הגג לאור נתוני המגרש 1.2- לרחוב ארלוזורוב, ו-2.50 לרחוב דיזינגוף וזאת בהתאמה לנסיגה הקיימת בבניין הבנוי בקיר	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

	הארוכה.	משותף. מוצע לאמץ את ההוראה מתכנית רובע 3 ביחס לנסיגות בקומת הגג במגרשים צרים.	19
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו (1) עירוב שימושים ומסחר	התכנית משנה את סביבת המגורים בעירוב השימושים ובהוספת שימוש מסחרי ולכן מנוגד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 לבחור בעצמו את סביבת מגוריו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בתכנית מסוג זה אותה מקדם מוסד תכנון, במקרה זה הועדה המקומית אין צורך בהסכמת בעלי עניין בקרקע. צורך בהסכמת בעלים הינו לשלב היתר הבניה.	התכנית מקודמת ללא הסכמה בעלי העניין בקרקע והתושבים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז' טיפול בעצים	התכנית מייצרת פגיעה סביבתית בעצים ותורמת ל"אי החום העירוני"	20
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה'	יש לבטל את הפקעת שביל הקישוריות, או ליצור מגרש תלת ממדי או לקבוע זיקת הנאה חלק הפקעה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ניתן לאפשר חניה באמצעים מכניים. יצוין כי בדיקה העלתה כי גם במצב טרם ההפקעה פתרון החניה המתאפשר הינו באמצעות מתקן חניה.	השביל מהווה פגיעה בתמרון תנועתית התת קרקעי לאור חוסר אפשרות לרדיוס סיבוב מינימלי ולפיכך יפגע ביכולת ההתחדשות שיגרום נזק כבד למתנגדים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א	התכנית אינה מאפשרת חניה ונגישות המהווה קושי למשפחות צעירות, למבוגרים ולבעלי מוגבלויות.	21
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה מונעת התארגנות עם מגרש עורפי לצורך מתן מעבר לחניה אולם אינה כוללת הוראות בנושא, בין היתר משום שמדובר בהתערבות מאולצת ובלתי סבירה ברקמה הקיימת אשר תביא למערך הפקעות רחב היקף במגרשים רבים וכן בשל מדיניות החניה העירונית לאורך צירי רק"ל.	יש ליצור הפקעות מרחובות אחוריים לצורך גישה וחיוב פרויקטים במגרשים גובלים לאפשר גישה לחניה דרכם ובאופן ספציפי- יש לקבוע הנחיות לגישה מכיוון רחוב זכרון יעקב	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	במגרשים פינתיים מטבע הדברים קיימת אפשרות טבעית לכניסה לחניה בכפוף לאישור אגף התנועה.	מגרשים פינתיים יוכלו להנות מחניה למגרשים בלב הרחוב אין אפשרות כזאת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה לא לוותה בנתונים ולא ניתן להתייחס.	מגרשים קטנים זכו לתוספות בניה משמעותיות, לעומת מגרשים גדולים (כמו זה של המתנגדים) שנפגעו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בניה בקיר משותף הינה בעלת כדאיות כלכלית גבוהה יותר מאשר התחדשת בניין בודד. בתכניות נפחיות קיימות יוזמות רבות לבניה מסוג זה.	התיאום הנדרש עם בעלי הדירות במתחם המימוש יוסיף מורכבות ועלויות בניה גבוהות יותר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	העובדה כי הבניין טרם חוזק אינה מהווה כל עדות לחוסר כדאיות כלכלית. בחינת האזור הקרוב למגרש נשוא ההתנגדות מראה פרויקטים רבים בבניה ובקשות להיתרי בניה גם	הבניין טרם התחדש עפ"י תכנית הרובעים וזכויות הבניה הנוספות אינן כלכליות ואינן מהוות פיצוי כנגד ההפקעה. בנוסף מדובר בפיצוי דחוי בזמן	22

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

	באזור ההכרזה וגם מחוצה לו. ההתנגדות אינה מלווה בתחשיב או חוות דעת שמאי כתימוכין לטענת המתנגד.	בעוד מימוש ההפקעה הינו מיידי.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א, ג'	התכנית כוללת מגבלות כגון אי כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב, לפחות 60% מסחר בקרקע, כניסה לבניין רק מהצד, לפחות 25% יח"ד קטנות וחיוב הקמת ממ"ק.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קטע רחוב זה הינו ייחודי במקטעי הרחוב השונים - הרכבת אינה עוברת בו והוא מנקז אליו תנועה משמעותית אל הים. ההפקעה במקטע זה הופכת לחלק ממרחב ציבורי בעל ערכיות גבוהה אשר ישמש את הולכי הרגל בצורה מיטבית. התכנית מבקשת לפתח שדרה עם עצים גדולים לצורך מתן צל ומקומות ישיבה שיתמכו בעסקים לאורך המקטע.	אין צורך בהפקעת החצר עד הבינוי הקיים לאור העובדה שלא מדובר במקטע הרחוב בו עוברת הרכבת הקלה ולפיכך אין צורך במדרכה רחבה במיוחד.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הפקעה בקרקע ואינה כוללת מרפסות. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ב'.	קיים חשש כי ההפקעה מתייחסת גם לקומות העליונות הבולטות כ-1.2 מ'.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח'	ההפקעה מהווה פגיעה קשה בזכות הקניין ומותרת רק במידתיות ולמטרה ראויה וכי מעטים המקרים בהם מפקיעים חלק מבניין מגורים קיים - כאשר במקרה זה לטענת המתנגדים לא מתקיימים אף אחד מהתנאים
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	התכנית קובעת הפקעה בשל הצורך לבצעה ללא תלות בהתחדשות הבניינים, עם זאת, לעת מימוש ההפקעה ייבחן הבינוי הקיים עפ"י היתר בניה במטרה לאפשר את תפקודו הנאות של הבינוי הקיים.	יש לבטל את ההפקעה במקטע רחוב זה, לחלופין מתבקשת הועדה לאפשר ביצוע ההפקעה רק בעת קבלת היתר לבנייה חדשה במגרש תוך שימוש ביעוד נדחה, לחלופין מבוקש לצמצם את ההפקעה עד לגבול הבניין הקיים במקום להפקעה המתוכננת כיום עד לעמודי התמיכה של הבניין המצויים 1.2 מ' פנימה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ד'.	יש להחריג את הבניין ממתחמי המימוש ולאפשר מימוש עצמאי. הפרויקט מקודם באופן עצמאי וחבירה למגרש שכבר התקשר לזום אחר תקשה ותעכב את קידום הפרויקט.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה לפי נושאים סעיף ד'	יש להוסיף הוראה שתעניק לוועדה המקומית שיקול דעת להחריג בניינים ממתחמי המימוש.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה לפי נושאים סעיף א(3)	יש לספק מקומות חנייה לנכים הקיימים בבניין ומבוגרים שאינם יכולים להתנייד ללא רכב.
<u>לדחות את</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף א	צמצום תקן החנייה, מהווה

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה 13 - 0008-222'	
---	--

<u>ההתנגדות</u>	ובנוסף, התכנית אינה מונעת כניסות דרך מגרשים עורפיים.	פגיעה בקניין. יש לאפשר את שימור הכניסה לחנייה הקיימת כיום גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש. יש לאפשר כניסה לחנייה ממגרש סמוך ברחוב זכרון יעקב.	24
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף א'	יש לכלול הוראות תחבורה התואמות את הפיכתו של הרחוב לרחוב מסחרי תוך מתן מענה לפינוי אשפה ופריקה וטעינה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים בסעיף ו'	יש לבחון את נחיצות היקף השטחים למסחר הקבועים בתכנית ולאפשר שימוש מגורים בקומת הקרקע ושטחים נלווים למגורים בתת הקרקע.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ג' ובנוסף, בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה התכנית מוסיפה תכנית וקומות.	התכנית אינה מוסיפה זכויות ואף גורעת מהם זאת לאור הערר של הועדה המקומית בעת אישור תכניות הרובעים להחרגת רחוב ארלוזורוב מהוראות הבינוי. על כן יש להגדיל את מספר הקומות המאושרות ל 15 קומות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה כוללת זכויות בלתי מנוצלות מאחר שמדובר בתכנית נפחית.	יש לאפשר ניווד זכויות בלתי מנוצלות בתכנית לאזורים אחרים בעיר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(1) טיפול בעצים	התכנון מוטה כריתת עצים כריתת העצים הוותיקים ברחוב ארלוזורוב שהינם בעלי השפעה אקלימית ומשפיעים על סביבתם.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(3) טיפול בעצים	עצים חדשים לא משמעותיים בהפחתת אי החום, מאופיינים בזמן מחיה של 10-15 שנים ולא מתפתחים להיות עצים גדולים ומשמעותיים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(3)	פגיעה בזכות הקניין	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז', ובנוסף הנספח הנופי הינו מנחה ולעת ביצוע ההפקעה ופיתוח הרחוב ייבחן תכנון שבילי האופניים ביחס לעצים הקיימים במטרה לשמר מקסימום עצים.	לא ניתן לבצע שביל אופניים ללא כריתת עצים משמעותית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו' בנושא מסחר ועירוב שימושים. בנוסף, ביחס לטענה על השפעה על ערים אחרות הרי שקווי הרק"ל פרוסים ברחבי גוש דן ועתידים לייצר פעילות ערה לאורכם גם בערים נוספות. יצירת רחוב מעורב שימושים לאורך ציר רק"ל הינו דווקא בשל הפוטנציאל הקיים במעבר לתחבורה ציבורית והפחתת השימוש ברכב הפרטי, כך שהטענה לגודש תנועה אינה נכונה.	תוספת מסחר ברחוב צר יביא לעומס, פריקה וטעינה על המדרכות הצרות ובקרבת הבתים ומהווה פגיעה לא מידתית בתושבים. בנוסף אין צורך בחנויות ומסחר ברובע 3. העירייה פוגעת בהתפתחות עירוב שימושים בערים אחרות וכחלק מכך מייצרת פקקים וגודש תנועה.	

מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	התוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	---

	התכנית כוללת כריתת עצים רחוק ממסילות הרכ"ל בתחום גינות וחצרות פרטיות לצרכים עירוניים.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	חברת נת"ע השתכנעה שאין אפשרות וצורך לבצע שבילי אופניים בחלקו המערבי והצר ונתנה מענה לרכבת הקלה והליכה נאותה ברחוב. אך העירייה מתעקשת לכרות את העצים הוותיקים בערכיות גבוהה ולבצע את השביל תוך הסתרה שיטתית של התוכניות לביצוע אותן הציבור לא זוכר לראות.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	ההחלטה להצמיד את שביל האופניים לרק"ל מגבירה את החיכוך ומסכנת את משתמשי הדרך ולא נדונה במנהל תקין.	הטענה אינה קשורה לתכנית שבנדון	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	התוכנית הייתה צריכה לעבור במוסד תכנון בשקיפות לאור השלכותיה בנושא כריתת עצים, ביטול חניות וביטול נתיבי תחבורה ציבורית.	קידום התכנית לווה בהצגת התכנית לציבור טרם הפקדתה.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
25	הגבלת זכויות הבניה ל-8 קומות תמנע פעילות של התחדשות עירונית באזור- יש לאפשר תכנון ופיתוח משותפים עם תאי השטח הגובלים ממערב עד לרחוב ארבע ארצות וכן חיבור מגרשים מצפון ברחוב אמסטרדם בדומה לאופן קביעת מתחמי המימוש במגרשים במקטע שבין לוי יצחק לארבע ארצות בהם נקבעו מתחמי מימוש עם המגרשים הממוקמים בעורפם. זאת על מנת לאפשר קידום פרויקטים יעילים עם מערכות משותפות, הסדרי תנועה וחניה ועוד.	התכנית מגדירה יחידות מימוש של שתיים עד שלוש חלקות במטרה ליצור ניצול קרקע מיטבי וכן רצף של חזית מסחרית לצד שמירת המרקם הקיים ואין כוונה ליצור יחידות מימוש גדולות יותר ולפרק את המרקם האורבני הקיים. החלקות בהן נקבעו מתחמי מימוש הכוללים חלקות מצפון לחלקות הממוקמות ברחוב ארלוזורוב הינן חלקות צרות בעומק של כ-13-17 מ' אשר חיבורן עם החלקות הצפוניות מאפשר תכנון נאות. חלקת המתנגד הינה בעומק של כ-26 מ', מימדים המאפשרים תכנון נאות. ההצעה לכלול חלקות נוספות לפיכך אינה עולה בקנה אחד עם מטרות התכנית אינה מתאימה למרקם. יש לציין כי בחינת בקשות להיתרי בניה בסביבת הפרויקט מראה כי מתקיימים מימושים רבים גם של מגרשים בודדים, כל שכן במגרשים הנבנים בקיר משותף כפי שנקבע בתכנית זו.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	יש לתקן את התכנית באופן שיאפשר הקמת מבנים של 10 קומות כפי שמציעה התכנית ברובע 4. בנוסף בסביבה קיימים מבנים של 10 קומות האחד בפינת יהושע בן נון והשני באיציק מנגר, אדם הכהן.	בתכנית הרובעים קיים הבדל בנפחי הבניה בין רובע 3 לרובע 4 בשל מאפיינים אורבניים שונים כגון גודל מגרשים, רוחב רחובות וכיו"ב. בתכנית זו נשמרים הבדלים בנפחי הבניה ותוספת הזכויות למגרשים הינה באופן יחסי לתכניות הרובעים.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
26	איסור כניסה לחנייה מרחוב	ראו מענים לפי נושאים א' תנועה	<u>לדחות את</u>

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13
---	--

ההתנגדות	ורחניה ובנוסף, תכנית אינה מנוגדת לתת"ל 70 א אלא משלימה אות במטרה ליצור מרחב ציבורי רציף ואיכותי, בעוד הוראות התת"ל עוסקות בכל הנוגע לתוואי הרק"ל.	ארלוזורוב הינו בניגוד לתת"ל 70 א הכוללת הוראות בדבר חסימת חלק מהמגרשים ולא הוראה גורפת.	
לדחות את ההתנגדות		אין פתרון לניידות הדיירים במצב ביניים בו לא תהיה תחבורה ציבורית וגם לא תהיה אפשרות להחזיק ברכב פרטי.	
לדחות את ההתנגדות		חוסר נגישות לפריקה וטעינה ורכב חירום	
לדחות את ההתנגדות		חוסר אפשרות למימוש בניה לאור הנגישות המוגבלת למגרשים.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה לפי נושאים סעיף ה טענות לנושא שבילי קישוריות	ההפקעות הנוספות לצורך "שבילי קישוריות" מתווספות להפקעות מכוח תת"ל 70א, מבטלות את המרחק בין הבניין למרחב הציבורי ופוגעות באיכות דירות הקרקע הקיימות בבניין.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ד יחידות מימוש	יש לבטל או לקבוע גמישות בהתניית התחדשות במתחמי מימוש מהווה קושי ועיכוב במימוש נוגדת את תכניות רובעים 3 ו-4 שאיפשרו ואף העדיפו התחדשות של בניינים בודדים	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים בנושאים תכנוניים סעיף ג(4)	הגבלה על שטח המרפסות מהווה פגיעה קניינית בבעלי הזכויות ללא הצדקה.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בהתנגדות 42 סעיף 7.	מניעת הצמדת שטח הגג לדירות בקומות העליונות פוגע בערכן של דירות הגג ובתכנון המיטבי שלהם.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7) מסחר וערוב שימושים	יש להגביל את סוגי השימושים בקומת הקרקע כך שלא יהוו מטרד למגורים וכן להגביל את שעות פעילותם.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה -נספח התנועה יתוקן ויצוין כי מס' מקומות החניה יהיה בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.	יש לתקן את נספח התנועה בטבלת מקומות החניה הקיימים - המתנגד מציין מס' מקומות חניה במגרשים שונים.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ניתוח הזכויות המוצג אינו מתייחס לאפשרות בנייה בקיר משותף עם מגרש ברחוב ארבע ארצות 3, המקרה זה היקף הזכויות עולה ב כ 550 מ"ר מעל המותר בתכנית רובע 3. במידה ולא תמומש בנייה בקיר משותף היקף הזכויות בתוספת שטחי גלריה משווה לזכויות המוקנות בתכנית רובע 3. ארלוזורוב 144 -מגרש מעל 750 מ"ר אשר על פי הוראות התכנית חלה על מגרש זה מגבלת תכסית 50% עליה חלה מגבלת 85%. הוראה זו תתוקן ותחול על מגרשים בשטח של 1500 מ"ר ומעלה. במקרה זה היקף הזכויות יגדל ביחס לתכנית הרבעים	הקטנת הזכויות והתכסית בין קווי בניין בהשוואה לרובע 3 ולרובע 4 לפי דוגמאות ארלוזורוב 43, ארלוזורוב 144.	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג ובנוסף-שטחי הממ"קים הינם מעבר לתכנית 85% בין קווי בניין.	הקטנת זכויות בנייה ע"י הפחתת שטחי ממ"ק המחויב בדירות קטנות ומהווה רכוש משותף שאינו סחיר לעומת ממדים	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' יותרו בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה.	יש להתיר שימושים נלווים בתת הקרקע ולתקן את סעיף 4.1.1(5)א(1) שימוש נלווה למגורים בתת הקרקע (למחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו').	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תחום הכרזת אונסקו הינו אזור לשימור ולא ניתן לשנות את מסגרת הגבהים בתחום זה. הוראות התכנית עורכות התאמה של מקטע זה למצב החדש המשתרר ברחוב עקב תוואי הרק"ל.	יש לאפשר תוספת קומה בבניה חדשה גם בתחום הכרזת אונסקו אשר ממילא מופר במסגרת התכנית ע"י ביטול הגינות ואופי המגורים	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (2)	מדובר במגרש מגרש גדול, שהינו תוצר של איחוד מגרשים שבוצע בעבר. התכנית קובעת מגבלת תכנית של 50% באופן המצמצם משמעותית את היקף הבניה ביחס לבניינים אחרים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (1)	שינוי היעוד בקומת הקרקע ממגורים למסחר מהווה פגיעה בזכויות.	<u>27</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות- יש להוסיף לאחר המילים "במגבלת התכנית" את המילים "במגבלת מס הקומות הטיפוסיות."	הערה 9 לטבלה 5 השמיטה את העובדה שיש להכפיל את השטח הנתון במגבלת התכנית במספר הקומות הטיפוסיות הבניין. יש להוסיף לאחר המילים "במגבלת התכנית" את המילים " במגבלת מס הקומות הטיפוסיות."	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'. והתנגדות 21 סעיף 2. לא ניתן לאפשר גישה ממגרשים אחרים ברחוב משום שההוראה חלה באופן גורף על כלל המבנים ברחוב. התכנית אינה מונעת גישה מרחובות עורפיים.	במגרש קיימים מקומות חנייה המהווים חלק מקניין הבעלים. איסור הכניסה לחנייה במקרה של הריסה ובנייה מחדש מהווה פגיעה קשה בקניין המוערך בחצי מיליון ₪ למקום חנייה כמו גם פגיעה באיכות החיים. יש לבטל הוראה זאת או לכל הפחות לחייב זיקה ממגרשים שכנים, בארלוזורוב 158 ודרך מגרש ארלוזורוב 156 או לקבוע זיקת מעבר לרכב דרך מגרשים הגובלים מדרום ולאפשר גישה מרחוב בארי.	<u>28</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה לפי נושאים סעיף ב, ה. בנוסף, יש להבחין בין דו"ח החוקר לתת"ל 70 א לבין התוכנית. מדובר שני הליכים תכנוניים נפרדים, הנדונים במוסדות תכנון שונים. המענה של החוקר ניתן בהקשר לתכנית הרק"ל שהינה תכנית לתשתיות ואילו התכנית קובעת הפקעה המתבקשת תכנונית לצורך	אין הצדקה להפקעות שנקבעו גם כלפי הרחוב וגם כלפי שביל קישוריות, הדבר עומד בסתירה להחלטת דוח החוקר לתכנית תת"ל 70 א'. ויש לצמצם אותן.	

מס' החלטה 09/03/2022 13 - 0008-222'	התוכן 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	---

		יצירת רחוב איכותי וכחלק משדרוג מערך הקישוריות ברחובות וקיצור מרחקי הליכה לתחנות הרק"ל.	
	לאור העובדה שבארלוזורוב 150 בוצע חיזוק ותוספת קומה, יש להרחיב את יחידת המימוש שהוגדרה למגרשנו גם לתחום חלקה 152, אשר נמצא בצדו המערבי של שביל הקישוריות, ולתקן את יחידת המימוש. כפועל יוצא יש להפוך את שביל הקישוריות לזיקת הנאה שתעבור כפאסז' בקומת הקרקע, ובכך לבטל את ההפקעה בתחום מגרש 154.1521.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לחייב את מימוש עם ארלוזורוב 150, ראו מענים לפי נושאים ד. (1) בנוסף יצוין שיצירת יחידת מימוש של שלוש יחידות פוגעת בגיאומטריה והתפקודיות של שביל הולכי הרגל מאריכה את חלקיו ומייצרת תוצר תכנוני בעל תועלת פחותה. קביעת פסאז' ובניה שלו צפויה לפגוע ביכולת המימוש השביל באופן עצמאי	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>
	יש להבהיר כי קו בניין 0 כלפי שביל הקישוריות חל במגרש	יובהר כי קו הבניין כלפי שביל קישוריות יהיה קו בניין 0 גם במגרשים לאורך ארלוזורוב.	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>
	יש לקבוע כי התכנית נעשתה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, זאת לאור העובדה כי במצב התכנוני המאושר של תכנית רובע 4 חלה הנחייה זו.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(5)	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>29</u>	ההפקעה המתוכננת בתכנית מבטלת את קיומה של החצר הקדמית ומחייבת את הריסת הגדר וביתן האשפה ובכך נפגעת איכות החיים והפרטיות של הדיירים נפגעת זכות הקניין של המתנגדת, בעלת דירה בקומת קרקע.	מרבית ההפקעה במקטע נשוא ההתנגדות הינה מכוח תת"ל 70' ואינה מכח תכנית זו. יש לציין כי לאחר ההפקעה מדובר במקטע מנוהל תנועה עם תנועה מקומית מצומצמת.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	התכנית שוללת אפשרות לחנייה בבניין ואינה מאפשרת גישת רכבי שירות למקרקעין.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	התכנית פוגעת פגיעה כלכלית קשה במקרקעין של כלל הדירות הפונות לחזית בשל הסמיכות לרחוב לאחר הפקעה	התכנית מאפשרת בתחום זה מקטע מנוהל תנועה הכולל תנועה מקומית בהיקף נמוך באופן משמעותי ביחס לקיים היום-רחוב עם תנועה עוברת רבה ואוטובוסים רבים.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>30</u>	ביצוע בנייה בעת והעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית יחידת מימוש אחת, יחד עם יחידת המימוש בחלקה 209 (שאינה נדרשת לבנייה בקיר משותף), כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה באופן קיצוני ואינה משרתת אינטרס תכנוני.	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ד'	<u>לקבל את ההתנגדות</u>
	קביעה לפיה הבנייה בשלושת המגרשים תבוצע בבנייה משותפת ובעת ובעונה אחת מייצרת מצב בלתי אפשרי בו המתנגדים הינם בני ערובה בידי בעלי הזכויות בבניין הצמוד למקרקעין. הדבר מהווה פגיעה חמורה בזכויות הקניין של	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד. (4)	<u>לדחות את ההתנגדות</u>

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22'
--	---

<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ייעוד הקרקע הינו מתוקף תכנית זו. עם זאת להוראות התכנית תתווסף הבהרה אילו סעיפים של נספח הראות תכניות רובע 3 ורובע 4 חלים במסגרת הוראות לתוספת על בניין קיים.	המתנגדים. המתנגדים סבורים כי הפנייה בהוראות לחיזוק ותוספת לנספח החיזוק, המהווה הלכה למעשה את הוראות תכנית רובע 3 ורובע 4, מסורבלת ואינן ברורות ויוצרות חוסר בהירות לאלו הוראות מתוך תכנית הרובע חלות. כמו כן, הדבר עומד בסתירה לשינוי יעוד בתכנית ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות לנושא מימוש קומת מסחר במקרה של חיזוק ותוספת. יש להוסיף לסעיף 4.1.2.יא סעיף קטן 3 "במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית. שאר ההנחיות הינן לפי הנחיות חיזוק ותוספת לרובע 4.	קיימת חוסר בהירות בהוראות לחיזוק ותוספת בתחום אזור ההכרזה. בסעיף 4.1.2.יא (3) תחת הוראות לקומת הקרקע וסגירת קומת עמודים נקבע כי "באזור ההכרזה ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות נספח תוספת בנייה. "לא ברור אפוא מה הדין במצב שבו בתחום אזור ההכרזה כן ימומשו שימושי מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולתקן את נספח תוספת בניה.	ס"ק (3) שלעיל מפנה להוראות "נספח תוספת בנייה, "בעוד שברישא של סעיף 4.1.2.יא, ההפניה היא להוראות "נספח חיזוק מבנים "כאשר ברי כי מדובר באותו הנספח ממש.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מערכת הגבהים באזור ההכרזה נקבעה בהתאם להתחייבות העירייה ביחס לקיים וביחס לתכנית התקפות שהיו ערב אישור תכנית רובע 3. לפיכך, לא ניתן לערוך שינויים בנושא זה במסגרת התכנית. התכנית אינה פוגעת בהיקף הזכויות הקיים במסלול של תוספת על בניין קיים. ההצעה להתאמת הגבהים בין רובע 3 לרובע קבע כי תוספת הבניה תהיה ללא שינוי ביחס להוראות התכנית התקפה.	יש לקבוע כי גובה הבינוי בחיזוק ותוספת בתחום ההכרזה התכנית המופקדת יהיה זהה לגובה הבינוי במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קרי- 6 קומות מלאות וקומת גג חלקית. מוצע כי המבוקש בחיזוק ותוספת יהיה מותנה בחזית מסחרית. בנוסף, יש מקום להתאים את הוראות החיזוק והתוספת בין רובע 3 לרובע 4, קרי 6 קומות קומת גג חלקית.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 4.1.2.ט.ב - למחוק "שבין בן יהודה לאליעזר פרי".	לא ברור מדוע בהוראות הסעיף 4.1.2.ט.ב לתכנית, לנושא הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, יש הפרדה בין אזור ההכרזה לבין התחום שבצידו הדרומי של רחוב ארלוזורוב בין רחוב בן יהודה לרחוב אליעזר פרי, שכן להבנת המתנגדים מדובר בתחום ההכרזה. יש לתקן את הסעיף כך שיימחקו המילים "שבין בן יהודה לאליעזר פרי."	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת הוראות עבור כלל המגרשים הכלולים לפי מקטעים	מבוקש סימון המגרש כמגרש מיוחד לצורך הקמת מבנה	31

מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	התוכן 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	---

אייקוני של 14 קומות מגורים ומלונאות לאור מיקומו ושטחו של המגרש ולאיון פגיעת התכנית.	וללא החרגות בגובה.	
פגיעה במספר הקומות המותר מ-9.5 ל-6.5 וגריעת 1700 מ"ר.	יובהר כי במקום חלה תכנית רובע 3 אשר אינה קובעת זכויות בגובה המצוין אלא 6 קומות וקומת גג חלקית.	לדחות את ההתנגדות
תיקון המסמכים והתשריט באופן שישקף את שטח מגרש המתנגדים כולל מגרש ההשלמה במצב הקיים.	מבדיקה שנערכה עם אגף הנכסים, לא נמצאה כל אסמכתא לרכישת הקרקע כדין מהעירייה. בנוסף תמונה העובדה כי למרות שהרכישה לטענת המתנגד בוצעה כבר בשנת 1958 וכי המכתב המצורף הוא משנת 1975, טרם בוצע רישום של המקרקעין.	לדחות את ההתנגדות
הוספת תיאור למהות שטחי הפריקה והטעינה תוך התייחסות להיבט הקנייני וביטול שטח הפריקה והטעינה בצידו המזרחי של המגרש.	אזור הפריקה והטעינה העקרוני המוצע הינו מיקום אופציונלי שייושם באופן הדרגתי בהתאם לצרכי הפריקה והטעינה בסביבה הסמוכה של ארלוזורוב. הסימון אינו מצוי בתחום המגרש אלא בחלק המזרחי אשר אינו מהווה כל פגיעה או שימוש בקניין המתנגד.	לדחות את ההתנגדות
הפקעה זו בנוסף להפקעה הנוספת מהוות הפקעה של 40% מהמגרש זאת מבלי פיצוי ותוך פגיעה בצדק החלוקתי ועקרונות מנהליים נוספים. לצורך מיתון הפגיעה הפתרון הינו הקמת בניין ייחודי בגובה של 14 קומות מגורים ומלונאות.	אין בכוונת ומטרות התכנית לטפל במגרשים ייחודיים, הטענה כי מדובר בהפקעה של 40% מהמגרש הינה פועל יוצא של טענה מספר 3 והיא נתונה במחלוקת. עם זאת בשל מצבו הנכסי של המגרש מומלץ להוציאו מתחום התכנית ולתקן את מסמכיה בהתאם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
זהה להתנגדות 13	ניתן מענה בהתנגדות 13	ניתן מענה בהתנגדות 13
33 הקו הכחול של התכנית אינו בהתייחס למצב הקיים של הבניין הכולל חוצה בניין מגורים רציף הממוקם בפינת הרחובות ארבע ארצות ואמסטרדם כך שעל אותו הבניין יחולו תכניות שונות עם הוראות סותרות תוך ניתוק חלקו הצפוני מהגרעין המשותף ועובר במרכז של דירת מגורים. יש להסדיר את האפשרות של בניה בקיר משותף בין חלקות 406-407 מבוקשת הוספת התייחסות הבהרה כי במקרה בו נעשית בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה רציף או עם קיר משותף בתחום תכנית רובע 3 יותר בינוי בקיר משותף גם בבניין החדש. זאת בנפרד מהחובה לבנות בקיר משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש מבוקש כי התוכנית תאפשר	גבול התכנית מתייחס למצב הקיים של הבניין ונקבע בשל המגרש הייחודי. מדובר בבניין בעל כניסות מרובות הממוקם בפינת רחובות ארבע ארצות ואמסטרדם. קביעת הקו הכחול נעשתה כך שתמנע החלת ייעוד הקרקע והוראות התכנית על מרקם הרחובות הפנימיים. גבול התכנית הינו בהתאם לגבול החלקות והתכנית אינה מונעת בניה בקיר משותף עפ"י המצב הקיים. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התכנית היו בנויים בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
מבוקש כי התוכנית תאפשר	אין מניעה להקים חניון משותף.	לדחות את

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה 13 - 0008-222'	
---	--

ההתנגדות	ביחס לכניסות וגרעינים משותפים- הוראות התכנית מאפשרות זאת עבור חלקות הכלולות בתכנית. ביחס לחלקות שאינן כלולות בתכנית הנושא ייקבע בעפ"י התכנית התקפה.	חניון משותף עם כניסה וגרעינים משותפים	
לדחות את ההתנגדות	השימושים בקומת הביניים הינם בהתאם לתכנית המתאר שקבעה את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.	יש לאפשר שימוש למגורים בקומת הביניים גם בבנייה חדשה מחוץ להכרזה.	
לדחות את ההתנגדות	מדובר במגרשים היוצרים יחידת מימוש של למעלה מדונם ואשר לא קיימות נסיבות מיוחדות שאינן מאפשרות חלחול כנדרש. תחום זיקת ההנאה קטן וממוקם בפינת הבניין באזור החזית המסחרית.	איסור בניה בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה בצירוף ההפקעה מקשים על תכנון מרתף ואינם מאפשרים שטחי חלחול. מבוקש כי סעיף 1.2.4.1.2 ח. יתוקן כך שמגבלת זיקת הנאה תחול על קומת הקרקע בלבד.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ההוראה להבלטת מרפסות במרחק של 6 מ' מפינת הבניין אינה קשורה להוראת זיקת ההנאה והינה הוראה עיצובית במטרה למתן את נפחי הבניה שהועצמו בתכנית זו. י לציין כי מדובר בחזית באורך העולה על 40 מ', בה ניתן יהיה למקם שטח גדול של מרפסות. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למימדי הבלטת המרפסות ראו מענה בסעיף ג. (4)	אין הצדקה להגבלת הבלטת המרפסות ברחוב הניצב ל 1.2 מ' שכן בהמשכו ניתן להבליט כדי 1.6 מ'. בנוסף, יש לאפשר הבלטת המרפסות עד 1.6 מ'. ביחס לנסיגה של 6 מ' ברחוב הניצב, מבוקש לאפשר את תכנון המרפסות מבלי להגביל את מיקומן - על ידי מחיקת סיפא סעיף 1.2.4.1.2 ח. יש להסיר את המגבלה לעניין מרפסות בדגש על הערה ז לטבלה.	
לדחות את ההתנגדות	ראו מענים לפי נושאים בסעיף ח(5)	יש לציין בהוראות התכנית ומטרותיה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	
לדחות את ההתנגדות	העובדה נכונה אך עם זאת לא קיים רישום של זיקת הנאה	למגרש רחבת כניסה המהווה חלק מהרחוב. תכנית 1817 א קבעה יעוד של שטח פרטי פתוח בחזית החלקה לכיוון רחוב ארלוזורוב לכיוון רחוב תש"ח המהווה מדרכה.	
לדחות את ההתנגדות	ההפקעה אינה לצורך שביל אופניים גרידא אלא נובעת משינוי אופיו של הרחוב וקביעת חזית מסחרית רציפה לאורכו. בתחום זה יבוצע תכנון לעת ביצוע ההפקעה, אשר יכלול בין היתר שביל אופניים רציף בהתאם למודל שיהיה תקף לעת ביצוע פיתוח הרחוב לאחר מימוש ההפקעה.	לאור שינוי מודל תצורת שבילי האופניים אין הצדקה תכנונית לשביל אופניים דו סטרי המהווה גורם לסימון תא השטח כיעוד דרך מוצעת.	34
לקבל את ההתנגדות בחלקה	הטענה שגויה - במגרש ממזרח קיימת תכנית מאושרת אשר קבעה יעוד דרך כחלק מרציפות הרחוב, על כן אין כל בסיס לאפליה. ראו מענה התנגדות 11.1	התכנית מפלה ביחס למגרש ממזרח (לשכת המס) ולא כללה את המדרכה שנותרה ביעוד סחיר ולא ביעוד של דרך, בעוד במגרש שק"ל המדרכה הפרטית ביעוד של דרך מוצעת - יש לגרוע את המגרש מהתכנית או לסמנו	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222ב'
---	--

		ביעוד של שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה לציבור.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח. (3)	פגיעה קשה בזכות הקניין ללא איזון - זאת בהתאם לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו שבו נהנת זכות הקניין ממעמד חוקתי.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית מממשת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 לעניין יצירת רחוב עירוני פעיל וכחלק מכך מתאפשרים שימושי מסחר ובהם גם בתי אוכל. תהליך התחדשות עירונית מטבעו כולל דינמיקה של שינויים בין היתר גם של אוכלוסייה חדשה שמגיעה ושימושים חדשים המתאפשרים אשר עשויים לתרום למגוון העירוני. יש לציין כי הסוגיות המועלות בהתנגדות נלקחו בחשבון בקביעת השימושים ומיקומי המסחר והתכנית כוללת התייחסות למיקום בתי האוכל בצמתים ראשיים. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7).	התרת בתי אוכל ללא מגבלות יפגעו במרקם המגורים בקטע מאופיין במשפחות ואנשים מבוגרים והפיכתה לשכונה של צעירים ותושבים מזדמנים שתבריך משפחות וילדים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות הנוגעות לאופן הפעלת המסחר ושעות הפעילות אינן בתכנית סטטוטורית אלא לעת מתן היתר/רישיון עסק. בנוסף, העירייה מקיימת בקרה ופיקוח באופן שוטף על שימושי בתי אוכל ובכללם פאבים ובארים, במטרה למנוע מטרדים הלווה במדיניות אשר קובעת שעות פעילות.	התכנית מאפשרת הקמת בתי אוכל ואינה מסייגת את אופיים, דבר העשוי לאפשר הקמת פאבים/בארים שיהוו מטרדי רעש וזיהום ריח. יש לקבוע איסור הקמת ברים-פאבים ומכירת אלכוהול, בתי אוכל למזון מהיר וטיגון אלא מסחר שקט ללא פתיחה עד השעות הקטנות של הלילה ואיסור פתיחה בסופ"ש
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הגבלת השימוש למגורים בקומת הקרקע הינה פועל יוצא של תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים במטרה לאפשר מגוון שימושים לכל הפחות בקומת הקרקע ברחובות משמעותיים בהם עובר קו רק"ל.	יש לאפשר שימוש מגורים בעורף הבניין היות שהתכנית מונעת אפשרות של דירות גן הכוללות הצמדת שטח מרתף וחצר מוצמדת.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	השיקול המנחה ביחס לנפחי הבניה המוצעים בתכנית הינו תכנוני ובהתאם למיקומם של המגרשים ברחוב- ברובע 3 עד 7 קומות וקומת גג מחוץ לאזור ההכרזה ו-6 קומות וקומת גג בתחום ההכרזה. ברובע 4-8 קומות ו-2 קומות חלקיות. יובהר כי בתכניות מסוג זה הכוללות מרחב תכנוני רחב היקף, המגרשים הכלולים בתכנית מגוונים מבחינת מימדיהם, מס' קומות, מס' יח"ד מצבם פיזי ועוד, כך שמטבע הדברים תוספת הזכויות אינה שווה בכל מגרש ומגרש.	התכנית מפלה ביחס למגרשים אחרים בתחום התכנית: מדובר במגרש פינתי עם רחוב ראשי כהגדרתו בתכנית הרובעים (ארלוזורוב /ויצמן) הכולל 8 + קומת גג והתוספת המוצעת הינה קומה חלקית בלבד בעוד שבמגרשים אחרים התוספת גדולה יותר.
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למגבלת התכסית ראו מענים לפי	קיימת הפחתה משמעותית של שטחי הבניה ביחס לתכנית רובע

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22
---	---

בחלקה לקבל את ההתנגדות בחלקה	נושאים סעיף ג(2) מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראו מענים לפי נושאים סעיף ד.	4 של מגבלת תכנית הבניה. חובת בניה בקיר משותף עבור 3 חלקות מהווה פגיעה במצב בו קיימת התארגנות והתקשרות של הדיירים בחוזה מימוש. כמו כן התכנית יוצרת תלות בהסכמת דיירים רבים אשר לחלקם אין תמריץ להשתתף ותאריך את משך ההתארגנות. בנוסף, אי שוויון בסטטוס המבנים הקיימים כגון מבנים שהוצא להם היתר לאחר 1980 ושאינם זכאים לתמ"א 38 יוצר אי שוויון באינטרס ההתחדשות.
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית אינו נוגעות לנושא האיזון בין המגרשים, אלא מאפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה.	המגרש נשוא ההתנגדות יצטרך לשאת את רמפת הכניסה לחניה עבר 3 הבניינים האחרים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ג(3), ו(2), א(2).5	התכנית מפחיתה שטחים ביחס לתכנית הרובעים: הקטנת תכנית הבניה למגרשים גדולים מעל 750 מ"ר היות שמגבלת תכנית 50% חלה על המגרש לאחר הפקעה, הגדלת שטחי השרות העיליים ע"ח שטחים עיקריים כתוצאה מהגבהת הבניין, איסור דירות גן ושטחי מרתף צמודים, הפחתת תקן חניה ל-1:0.6.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	הוראת זיקת ההנאה ברחוב הניצב שאינה מאפשרת מרתף תת קרקעי בתחומה מביאה לפתרון חניה לא קונבנציונלי המייקר את עלויות הבניה
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	הקטנת שטח המרפסות
לדחות את ההתנגדות	אחת ממטרות התכנית היא יצירת רחוב עירוני פעיל הכולל חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב וברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית.	חזית מסחרית -יש לצמצמה ל-50% מאורך החזית וכן לבטל את קביעת החזית לרחוב ויצמן כחזית מסחרית.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	יצוין כי מדובר במגרש גדול יחסית, לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(5)	יש לבטל את ההוראה ביחס להיקף של 60% משטח הקומה לטובת שימושי מסחר ומשרדים אשר אינה ישימה במגרשים קטנים וכן את ההוראות ביחס למימדי שטחי המסחר המקשים על החזר יחידות המסחר.
לדחות את ההתנגדות	הוראות התכנית מאפשרות כניסה לבניין בתחום החזית המסחרית.	בבניינים פינתיים בהם נקבעה חזית מסחרית גם ברחוב הניצב יש לצמצם את אורך החזית המסחרית ל-50% מאורך ולאפשר בחזית המסחרית כניסות למגורים ומערכות ושרותים הנדרשים לתפקוד הבניין.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22'
---	--

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הנושא נבדק ונמצא כי בגובה קומה זה ניתן לכלול את המערכות הנדרשות.	יש להגביה את גובה קומת המסחר ל-7 מ' בשל מערכות המעבות את התקרה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	פרוט פירי המינדוף הינן נושא המתואם לעת היתר הבניה.	יש להבהיר את ההוראה לפירי מנדוף- האם לכלל שטחי המסחר או רק לחלקו ועפ"י אילו הנחיות.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	ראה מענה בהתנגדות 9 סעיף 7.	יש לבטל את חובת שימוש מסחרי לבתי קפה אשר אינה רצויה מבחינת בעלי הזכויות. בנוסף המינדפים והארובות שנידרשים לצורך שימו זה מקטינים את שטח הקומות.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	יש לבטל את חובת רישום זיקת ההנאה בחזית הרחוב הניצב ואת איסור הבניה מעל ומתחת לקרקע בשטח זה בשל הקטנת שטחי המרתפים, השפעה על חישוב שטחי החלחול ומיקום מערכות הבניין שבד"כ ממוקמים בגבול המגרש.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הוראת הבלטת המרפסות במרחק של 6 מ' מפנינת הבניין הינה משיקולים עיצוביים. ביתר החזית תותר הבלטת מרפסות. לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	יש לאפשר הבלטת מרפסות מעל שטח זיקת ההנאה, וחניון תת"ק בתת הקרקע.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות- להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים.	יש להוסיף הוראות ביחס לאחזקת שטחי זיקת ההנאה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	לחצרות הבניינים יש ערך בהיבטי גינון ופנאי והן אינן משמשות כחצר שרות.	יש לאפשר מיקום מתקני שירות בחצר הבניין וכניסות לשימושים במרתף דרך מדרגות חיצוניות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מימדי הבניין המועצמים מחייבים נסיגות אלה במטרה להקטין את מופע הבניין ברחוב ובעורף כלפי המגרשים הגובלים.	נסיגות- יש לקבוע נסיגות בקומת הגג לעורף תהיה 2 מ' ולא 3 מ' וי ובבניין פינתי הנסיגה לחזית תהיה 3 מ' לאחת ו-2 מ' לשניה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	מרפסות- יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א(5)	תקן חניה-יש לאפשר תקן 1: 1 למגורים ו-40: 1 למסחר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית אינה אוסרת הצמדת שטחי מרתפים אלא מתירה שימושים עצמאיים במרתף. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2)	יש לבטל את איסור הצמדת שטחי מרתפים המהווה פגיעה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף ו(7) ובנוסף, רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כרחוב מסחרי פעיל. תכנית זו מוציאה זאת לפועל תוך איזון בין כלל הגורמים.	התכנית משנה את אופי הרחוב מרחוב מגורים לרחוב מסחרי עם חנויות פאבים וכיו"ב.	37
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א	יש לבטל את לקיחת החניה שהיא חיונית עבור בעלי המכוניות הפרטיות ומשרתת את הדיירים מבוגרים ובעלי המוגבלויות.	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	
---	--

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב ובנוסף, התכנית קודמה מתוך חשיבה מחודשת על תפקודו של רחוב ארלוזורוב במערך העירוני לאור תוואי הרק"ל. יחד עם זאת ראוי לציין כי כיום הרחוב מתפקד בעיקר כמעבר סואן של תנועה מוטורית, בעל מדרכות צרות ובעתיד יהנו דיירי הבניינים מהפחתה משמעותית של תנועה עוברת, אוויר נקי יותר, ושדרוג משמעותי של המרחב הציבורי.	שטח ההפקעה הקדמי חיוני לרווחת התושבים והתכנית בכללותה אינה דואגת לרווחת התושבים.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	מומלץ לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים ד(1)	נספח יחידות מימוש מחייב בנייה עם בניין ברחוב ארלוזורוב 150 שעבר התחדשות ואין היתכנות למימוש משותף. לאור שביל הקישוריות שנקבע ממערב לא קיימת אפשרות לחיבור לחלקה ממזרח, ארלוזורוב 154. ובכך יוותר הבניין ללא אפשרות חבירה לבניין. יש להחריג את הבניין מחובת הבנייה בקיר משותף.	38
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית אינן מונעות אפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה .	יש לאפשר הקמת חניה עם אפשרות כניסה דרך רחוב בארי (מגרש גובל לשביל קישוריות מדרום) ולקבוע הוראה לזיקת הנאה לחניון ממגרשים אלו למגרש האמור.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(4)	יש לאפשר הקמת מרפסות לעבר השביל הקישוריות המצוי בחלקו המזרחי של החלקה	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	קו בניין אחורי 5 מ' הינו במטרה לשמור על מרחקים נאותים בין המבנים בפרט לאחר העובדה שהתכנית מוסיפה קומות למבנים. לעניין שביל הקישוריות במגרשים הגובלים בו המצויים על רחוב ארלוזורוב קו הבניין לשביל יקבע כ-0.	לאור הפקעות המרובות במגרש לעבר הרחוב והפקעה לשביל קישוריות יש להקל בקווי בניין. קו בניין אחורי 3 מ', קו בניין צידי 3, וקו בניין צידי לשביל 0 מ'	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיפים ב ו-ג. בנוסף, הטענה לאי קיום רצף הפקעות שגויה. המגרשים בחלקות המצוינות בהתנגדות כלולים בתחום תכנית אבן גבירול אשר מקודמת לקראת דיון להפקדה בוועדה המחוזית וכוללים הפקעה וקביעת שימושים מסחריים.	יש לבטל את ההפקעה לאור העדר רצף הפקעות בהמשך המקטע ממזרח שכן במגרשים סמוכים ממזרח לא קיימת הפקעה (המגרשים ממזרח חלקות 148 ו179 מחוץ לקו הכחול) ולאור הפגיעה במקרקעין, צמצום זכויות הבניה והעדר ההיגיון התכנוני.	39
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה לאי התאמת שבילי האופניים במקטע זה שגויה ואין לה סימוכין. הנספח המילולי של יועץ התנועה מתייחס לנושא הרכב הפרטי ולא לתנועת הולכי רגל ואופניים וממילא שביל אופניים מקוטע הינו חסר משמעות. יתרה מזאת- שבילי האופניים ברחוב ארלוזורוב כמו	מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים -ולכן יש לבטל את ההפקעה שכן עפ"י לנספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה.	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-22
---	---

	בצירי תנועה משמעותיים אחרים בעיר נשענים על מדיניות עירונית המעודדת בצירי תנועה ראשיים מגוון תנועתי של הליכה ורכיבה לצד תחבורה ציבורית מקיימת ונקייה. ויצירת חתך רחוב המאפשר זאת.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (1)	התכנית אינה מקנה מספיק זכויות בניה וקומות במיוחד לאור מיקומה באזור ראשי מוטה תח"צ, מסחרי ורחב ולאור הצורך בהגדלת היצע הדיור ומדיניות הציפוף לאורך צירי מתע"ן - יש להתיר 15 קומות לפחות. לחלופין מבוקש לכל הפחות להשוות את תוספת הקומות לתוספת ברובע 4.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד (2)	קיימת סתירה בין סעיף 1.9 ויחידות המימוש. בסעיף 4.1.2 א(4) נקבעו תאי שטח ספציפיים לגביהם תחויב בניה בקיר משותף התנגדת אינה מנויה בהן. לפיכך מתבקש להבהיר את ההוראות כך שבנייה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תהיה רק לפי נספח מתחמי המימוש ולייצר קוהרנטיות בין התקנון לנספח מתחמי המימוש.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(1) ובנוסף, התכנית קובעת הוראות אחידות ביחס לנפחי הבניה ברחוב .	פרויקט של הריסה ובניה בקיר משותף ובעת ובעונה אחת עם חלקה סמוכה מורכב ומצריך מאמצים לא רגילים - יש להקנות תמריצים גדולים כך שיבנו מחדש באופן וולונטרי	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6) ומענה בהתנגדות 8(5)	יש לקבוע שהוראות הסטייה הניכרת בסעיף 6.9 לא יחולו על בניה מכוח תכנית רובע 3 (מסלול תוספת). לחלופין יש לאפשר לוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לאשר סטייה בקווי הבניין ובגובה הקומות במטרה לשמור על חופש אדריכלי וזכויות קנייניות המקבל משנה תוקף לשיקול הדעת התכנוני של תמ"א 38 ובעיקר בחלופה של תוספת וחיזוק על הקיים. בנוסף, לא ניתן לאסור באופן גורף על אישור הקלות והגדרתן כסטייה ניכרת ובכך לשלול את סמכות הוועדה המקומית לשקול כל מקרה לגופו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו התנגדות 8 סעיף 2. ובנוסף- אין מדובר בהתאמת המבנה כולו למסחר ומשרדים כי אם בתחום הרצועה המפולשת, וזאת על מנת לייצר רצף של חזית פעילה ברחוב. לעניין חניה	יש להבהיר באופן מדויק וברור כי בחלופת חיזוק מבנים חלה תכנית רובע 3. אין לחייב חזית מסחרית ומשרדים בחזית הפונה לרחוב כאשר מדובר	

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב 4474/תא-507-0634923 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
---	--

	יש לציין כי בתחום נשוא ההתנגדות תת"ל 70א אינה מאפשרת כניסה לחניה.	בבניין קיים שרק עובר תוספת וחיזוק לאור קושי פיזי להתאים את המבנה למסחר ומשרדים. מבוקש להבהיר כי בחלופה של תוספת וחיזוק תקן החניה יהיה בהתאם לתכנית רובע 3 ולא תחולנה הוראות סטיה ניכרת הקבועות בסעיף 6.9 לתכנית המופקדת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בל את ההתנגדות בחלקה לאור ביטול מגבלת התכסית למגרשים מעל 750 מ"ר והחלטה על מגרשים מ-1500 מ"ר ומעלה. ראו מענה בסעיף ג(2)	בהקשר של מגבלת התכסית הקבועה בסעיף 4.1.2.א(3) מבוקש להבהיר כי מגרש לעניין סעיף זה יהיה תא שטח בודד ולא מתייחס לשטחה של יחידת מימוש שלמה וכי אם תבוצע בניה משותפת עם המגרש הצמוד לא יראו בהם מגרש אחד ששטחו מעל 750 מ"ר. יש להבהיר כי בחלופה של הריסה ובניה מחדש במגרשים שגודלם 750 מ"ר ומעלה תוגבל התכסית ל-50% משטח המגרש נטו או 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין הנמוך מבניהם	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2)	יש להתיר מגורים בקומת הקרקע מחוץ לאזור ההכרזה בחלקו העורפי שאינו פונה לחזית הרחוב וכן דירות דופלקס אשר ישמרו על חזית אחורית מטופחת. למתנגדת 3 דירות בקומת הקרקע והוראות התכנית שאינן מתירות הקמת מגורים והצמדת חצר ומהוות פגיעה. מתן אפשרות כזאת בתוך ההכרזה אך לא מחוצה לה מהוות אפליה	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(1)	יש לאפשר להבליט מרפסות לארלוזורוב ולאפשר בניית גזוזטראות - מרפסת מהווה אלמנט אדריכלי חשוב וסמל תל אביבי בעל חשיבות. מרפסת פנימית אינה דומה ונעדרת את היתרונות של מרפסת בולטת.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענה בהתנגדויות 36 ו- 42.	יש לבטל הוראות תכנוניות העוסקות בנושאים של בעלויות והביטים קניינים כגון החובה לפיה הגג יהיה שטח משותף ולא ניתן יהיה להצמיד חלקים ממנו.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תכנית רחוב ארלוזורוב קובעת הפקעה רציפה לכל אורך הרחוב במטרה ליצור מרחב ציבורי ראוי ואיכותי. יש לציין שתחום ההפקעה משמש כיום כמדרכה מכוח תכניות 693 1249 אשר קבעו חזית מסחרית והלכה למעשה מדרכה בחזית הפונה לרחוב.	יש להוציא את המגרש מתחום התכנית לרבות הדרך המוצעת לצורך הרחבת המדרכה כיוון שהתכנית קובעת הפקעה ללא כל פיצוי וכן קובעת זיקת הנאה בעורך הבניין למעבר כלי רכב לצורך מימוש בניה במגרשים שכנים.	40

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

<u>לקבל את ההתנגדות</u>	יש לקבוע קו בנין אפס, התכנית המופקדת מפקיעה את החזית אך לא קובעת כי בתא שטח 501 יקבע קו בנין קדמי 0 ובכך הופכת את הבינוי לכזה שאינו חוקי. - מבוקשת קביעת קו בנין 0	יש לקבוע קו בנין אפס, התכנית המופקדת מפקיעה את החזית אך לא קובעת כי בתא שטח 501 יקבע קו בנין קדמי 0 ובכך הופכת את הבינוי לכזה שאינו חוקי. - מבוקשת קביעת קו בנין 0
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	נושא הוצאת סחורות והצבת שולחנות כסאות ופרגודים לתחום המדרכה יהיה בהתאם לנוהל רישוי עסקים שייבחן בנפרד מתכנית זו בהתאם לשיקולי פיתוח ותפקוד הרחוב ובמטרה לאזן בין כלל המשמשים ברחוב.	יש להבטיח כי אישור התכנית לא יפגע באפשרות לעשות שימוש בחזית הקדמית של הנכס ובחלק מהמדרכה היות ומדובר במטה לחמה של המתנגדת.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בהתנגדות 39 סעיף 2	יש לבטל את ההפקעה שכן מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים. עפ"י נספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה וממילא לא ניתן לבצע שביל אופניים דו סטרי מלא.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות זיקת ההנאה העורפית בעורף המגרש ראו מענים לפי נושאים סעיף ד. (4)	מבוקש להבהיר כי זיקת ההנאה לטובת חלקות 299-300 תימחק עם סיום הבניה וכי לא תהיה בתקופת הבניה איסור חניה או הפרעה לשימוש סביר במקרקעין.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הוראות למגרשים טיפוסיים ברחוב. מדובר במגרש חריג ביחס לסביבתו והוראות התכנית אינן כוללות הוראות למגרשים ספציפיים. בנוסף, תוספת זכויות וקומות יהוו תוצאה תכנונית אינה רצויה במרקם זה.	ככל שיוחלט להשאיר את התכנית בתחום הקו הכחול ולאור שמדובר במגרש ייחודי שתכנית רובע 3 לא נתנה בו קומות ותוספת זכויות המאפשרות הריסה ובניה יש לסמנו בסימון מיוחד ולקבוע בו תוספת זכויות וקומות שיאפשרו את התחדשותם
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מסמכי התכנית המופקדת מציגים באופן ברור שהמגרש כלול בתכנית באופן חלקי בתחום המסומן להפקעה בלבד, זוהי הסיבה שהמגרש נכלל ברשימת החלקות בפרוטוקול הוועדה המקומית.	קיים חוסר בהירות לגבי תכולת התכנית על הבניין וחוסר התאמה לכאורה בין התשריט לטבלת החלקות. כמו כן בפרוטוקולים השונים לא נמצא כל התייחסות מיוחדת לנושא החרגת הבניין כולל בפרוטוקול דיון בוועדה המקומית בו החלקה מנויה ברשימת החלקות בשלמות.
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת הוראות למבנים טיפוסיים הקיימים ברחוב הכוללים עפ"י רוב 3-5 קומות ומייעדת אותם לבניה מרקמית גבוהה עד 8 קומות ו- 2 קומות חלקיות במקטע הרחוב בו ממוקמת החלקה הנדונה. בעת קידום התכנית נבחנו כלל המבנים ברחוב וזוהו מגרשים בהם קודמו תכניות נקודתיות לאורך השנים אשר איפשרו מבנים חריגים ביחס למרקם הקיים המאופיינים במגרשים גדולים	41 אין מקום להחרגת הבניין מהתכנית שהרי מדובר בתכנית החלה על בנייני מגורים ולא הועלה כל נימוק תכנוני להחרגתו המהווה אפליה ופגיעה בכללי המשפט המנהלי והצעד הטבעי.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

	ומס' קומות גבוה ביחס למרקם הקיים. המגרש שבנדון כולל מבנה בן 12 קומות במגרש בשטח של כ- 1.9 ד'. בשל נתונים אלה נמצא שהוראות התכנית אינן מתאימות למגרשים מסוג זה. עם זאת, במגרש זה נפלה טעות ובמקום לסמנו בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת הוא הוצא מתחום התכנית למעט תחום ההפקעה במרווח הקדמי. לאור לפיכך מסמכי התכנית יתוקנו ויכללו מגרש זה. בנוסף, לאור ההתנגדות הכוללת דרישה להחלת הוראות התכנית על כלל החלקה מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהחיל את כלל הוראות התכנית במגרש לרבות ייעוד הקרקע.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	פיתוח השטח הכלול בהפקעה יהיה חלק מתכנית הפיתוח לכלל הרחוב במטרה ליצור מרחב ציבורי איכותי. במסגרת מימוש ההפקעה צפויה גריעה של חניות בודדות בלבד. ההפקעה אינה מבטלת כניסה לחניה קיימת בהיתר. סעיף 6.7.3 בהוראות התכנית קובע כי שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים תותר עד למועד מימוש הבניה.	התכנית תיצור חיץ בין הבניין לרחוב, תפגע במס' מקומות החניה ובגישה לחניה של בעלי הדירות.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה כאמור בסעיף 2 בהתנגדות זו. בנוסף, לקבוע כי במגרשים בהם קיימת הפקעה ויתרת המגרש הינו בייעוד עפ"י תכנית מאושרת, קו הבניין יהיה אפס.	הפקעת הרצועה הקדמית של המגרש מהווה פגיעה בזכויות הבניה מתוקף תכנית רובע 4 אשר מחושבות ביחס לשטח החלקה המוקטן בשל ההפקעה.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מסמכי התכנית ברורים וקובעים שביל כיעוד קרקע נפרד, לפיכך זכויות הבניה בתת הקרקע יחושבו משטח החלקה בייעוד מגורים בלבד. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ה.	יש להבהיר האם השטח לחישוב זכויות בתת הקרקע כולל שטח שביל הקישוריות במידה ושטח שביל הקישוריות לא נכלל מדובר בפגיעה בזכויות בניה ביחס למצב ברובע 4
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראה מענים לפי נושאים סעיף ה.	לא ניתן לממש חניון קונבנציונלי לכן מבוקש לקבוע כי התכנית תחושב לפי שטח המגרש כולל שטח הקישוריות או כי ניתן יהיה לבנות בתת הקרקע.
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ראו מענה בסעיף ה (5) וכן התנגדות מה"ע מס' 48 להלן.	42 תקן חניה - לא ברור מדוע יש להחיל את תקן החניה המצומצם גם במגרשים עורפיים אלה, תוך פגיעה ביחס למגרשים אחרים בתחום רובע 4.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	קו הבניין אפס לשביל הקישוריות מוגדר כקו בניין צידי בתכנית. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יותרו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.	יש להבהיר כי קו הבניין לכיוון שביל הקישוריות יהיה קו בניין הקדמי בו ניתן להתקין חלונות בנוסף מבוקש להבהיר כי לא תדרש נסיגה או רצועה מפולשת בקומת הקרקע.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474-תא/507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - - 0008-222'
---	---

<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולתקן את הערה 6 לטבלה 5 - במקום שביל הולכי הרגל יכתב שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית וכן לתקן את הגדרת התכנית לשביל הקישוריות.	יש לתקן את הערה 6 לטבלה 5 - במקום שביל הולכי הרגל יכתב שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית. בנוסף, יש לתקן את ההגדרה של שבילי קישוריות שהתבלבל עם ההגדרה של המונח רצועה מפולשת.	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ה.8)	יש לתקן את קו הבניין הקדמי - על פי התכנית קו הבניין הקדמי יהיה כמסומן בתשריט אך המסומן בתשריט אינו תואם את הוראות טבלה 5 הקובעת קו בניין קדמי של 5 מ' בעוד בזכרון יעקב הוא 6 מ' ובאנטוקולסקי 4 מ'.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	הגג העליון מיועד למתקנים משותפים של דיירי הבניין. מניעת הצמדת יתרת שטח הגג הינה על מנת לתת מענה לצורך בשימוש הגג עבור כלל דיירי הבניין. על כן מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בכל הנוגע לטענה בנושא הקנייני ולתקן את הוראות התכנית כדלהלן: "שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין. "אין סתירה ביחס להחלטת הוועדה המחוזית.	קומת גג בבנייה חדשה - בסעיפים 6.2 ו 6.12 נקבע כי הגג יהיה משותף, מבוקש כי סעיפים אלו יוסרו לאור העובדה כי מדובר בנושא קנייני מובהק המגביל את זכויות דיירי הבית, סותר את החלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית ועשוי למנוע הקמת בריכות שחיה פרטיות ולהגדיל פגיעה במקרקעין לעומת מגרשים אחרים ברחוב.	
ראו מענה בהתנגדות 27	ראו מענה בהתנגדות 27	זהה להתנגדות 27	<u>43</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	תת"ל 70א- תכנית הקו הסגול שהינו קו רכבת קלה במערך המתוכנן של קווי הסעת המונים בגוש דן, היא תכנית מאושרת אשר קודמה ע"י משרד התחבורה ואושרה בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). לפיכך, אין בכוחה וסמכותה של תכנית זו לערוך בה שינויים. בנוסף, מרבית ההפקעות מומשו בפועל.	ההפקעה מכח תכנית תת"ל 70 א', פגעה בזכויות המקרקעין של מרשנו, המהווה פגיעה בזכויות יסוד. על התכנית לתקן את הפגיעה האמורה בזכויות מרשינו.	<u>44</u>
ראו מענים בהתנגדות 44	ראו מענים בהתנגדות 44	ההתנגדות זהה להתנגדות מס' 44 לעיל	<u>45</u>
ראו מענים בהתנגדות 9	ראו מענים בהתנגדות 9	התנגדות זהה להתנגדות 9	<u>46</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	רחוב ארלוזורוב הוגדר כציר מעורב בתכנית המתאר תא/5000 ועם הכלת תוואי הרק"ל הוא משנה את פניו ואופיו. חתך הרחוב משתנה בהכרח עקב ביצוע תכנית הרכבת הקלה אשר כוללת הפקעות לאורך מרבית המגרשים ברחוב והתכנית הנוכחית מגיבה לשינוי זה ושמה דגש על	יש לשמור על שפה תכנונית זהה בין שתי הגדות של הרחוב ארלוזורוב והתכנון צריך להיגזר משימור רוח גדס על כלל מרכיביו. יצוין כי לפני מספר שנים חשבה העיריה להרחיב את אזור ההכרזה צפונה. קיים חשש לפגיעה בחתך הרחוב האייכותי	<u>47</u>

מס' החלטה		התוכן
09/03/2022 0008-222' - 13		507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה
	וגרימת נזק לערכים מרכזיים לשימור עקב שינוי הפרצלציה, חתכי הרחוב קווי הבניין גדרות צמחייה וכו' מחוץ לאזור ההכרזה.	הטבת המרחב הציבורי לאורכו, עקרון העולה בקנה אחד עם אזור ההכרזה. ההפקעה במגרשים משמשת להרחבת המדרכות להולכי רגל יצירת שבילי אופניים ושמירה על עצים קיימים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התנגדות לקו בניין אפס ברובע 3 בשתי הגדות. מדובר בערך שימורי חשוב בתכנית גדס שעשויים להביא לשינוי מהותי בחתך הרחוב הקיים. יש לשנות את רצועת ההפקעה לשטח בזיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולהנחת תשתיות.	כאמור הרחוב אכן משתנה לאור ביצוע הרק"ל, התכנית מגיבה לכך ומייצרת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך כך הרחוב תוך מאמץ לשמור ככל הניתן על ערכיו המקומיים מחד וכחלק מיצירת איזון בין מטרות התכנית, בעלי הדירות ויתר ציבור המשתמשים ברחוב.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	אפשרות סגירת קומת העמודים הקיימת לטובת חזיתות מסחריות באזור ההכרזה תביא לשינוי בחזות הרחוב המקורית ולשינוי מערך זרימת האוויר שהוא רכיב משמעותי בתכנון גדס.	קביעת קו הבניין 0 לרחוב היא פועל יוצא של הצורך בהפקעה ליצירת מרחב ציבורי מתפקד ופעיל. חלופת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ותשתיות נבחנה. אך לצורך הבטחת יכולת מימושו של הרחוב וללא תלות במימושים הדרגתיים של היתרי בניה, לאור הפסיקות העכשוויות, שאינן מאפשרות תפיסת חזקה אקטיבית בזיקת הנאה ולאור הניסיון שנצבר ברחובות שנותרו במצב ביניים מקבע כי הדרך למימוש אחיד ומוסדר של רצף המרחב הציבורי ברחוב הוא באמצעות הפקעה בנוסף, לא ברור מתן עדיפות לזיקת הנאה, כיוון שבכל מקרה מדובר בשטח המיועד למעבר הולכי רגל.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ההחלטה לסגירת קומת העמודים לטובת חזית מסחרית צריכה להתקבל תוך התאמה למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה וכחלק מבחינה רחבה של סביבת המבנה, השלכות על המרקם ועל עקרונות תכנית גדס.	סגירת קומת העמודים היא פועל יוצא של שימושי מסחר המחויבים בתכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים, אשר משמעותה יצירת רחוב עירוני מסחרי חדש בדומה לרחובות המסחריים של רובע 3. יש לציין כי במקטע הכלול באזור ההכרזה לא קיימת חובה לסגירה זו וכי באזור ההכרזה חלות הנחיות עיצוב כמפורט סעיף 6.5 בתכנית. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה יתווסף פרק בנושא רחובות מסחריים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוספת הערה בתחום תא 805 – הועד הפועל כי לעת עבודות הפיתוח בתא שטח בו נמצא מבנה לשימור, יינקטו כלל אמצעי הזהירות והבטיחות על מנת שלא יגרם נזק למבנה. בנוסף, יש לסמן את המבנה בתא שטח הועד הפועל כאתר לשימור בתוך הקו הכחול של	המבנה מסומן כמבנה לשימור בתכנית קודמת (2650'ב'). דבר זה אינו משתנה במסגרת תכנית זו שכן זה מחוץ לקו הכחול ואין כל צורך בהכנסה מיותרת של כל תא שטח הועד הפועל לתחום הקו הכחול. בנוסף אין צורך בהנחיות לעת פיתוח שכן דבר זה מחויב בכל עבודה או פיתוח בסמוך למבנה.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474-תא/507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

		התכנית בסימול הנדרש לפי הנחיות מבא"ת.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית כוללת פרק הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה. מחוץ לאזור ההכרזה חלופת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ותשתיות נבחנה. אך לצורך אבטחת יכולת מימוש של הרחוב וחתכו ללא תלות במימושים הדרגתיים של היתרי בניה ולאור הפסיקות העשויות, שאינן מאפשרות תפיסת חזקה אקטיבית בזיקת הנאה בניגוד להפקעה ולאור רחובות שנשארו במצב ביניים. אין אפשרות להסתמך על זיקות הנאה ולהבטיח מימוש מטרות התכנית.	בפרק 4.1 מגורים מסחר ותעסוקה >>>סעיף ז הוראות בינוי, סעיף 3 חזית מסחרית, סעיף ט – עיצוב החזית המסחרית, חומרי גלם, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה- מבקשים להוסיף כי הנחיות העיצוב יותאמו למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה - כאמור בסעיף 5 למסמך ההנחיות יתווסף פרק בנושא רחובות מסחריים.	פרק 6.5 עיצוב אדריכלי סעיף 1 עיצוב מבנים ופיתוח בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאם למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים יש להוסיף כי ההתאמות יעשו גם בכפוף למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת כי העצים החדשים המיועדים להינטע ברחוב ארלוזורוב יינטעו בבתי גידול איכותיים אשר יבטיחו את יכולת התפתחותם המיטבית ואשר ייצרו צל תוך זמן קצר. באשר לסוג העצים, העצים אשר יינטעו בתוכנית יהיו עצים מסוג שיאוושר על הגורמים העירוניים.	פרק 6.6 סביבה ונוף-במסגרת סעיף זה יוספו הוראות לנטיעת עצים ותיקים. זאת לאור העובדה שמתוכננים להכרת עשרות עצים ותיקים המינים ספציפיים האופייניים לרוח הרחוב ולשימור ערכי הנוף והצמחייה שהם מרכיב מרכזי של תוכנית גדס ואזור ההכרזה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית קובעת תוספת קומה, בניה בקיר משותף, חובת חזית מסחרית בכל המגרשים פרט לאזור ההכרזה. יש לציין כי עפ"י תכנית רובע 3, רחובות דיזינגוף ובן יהודה אף הם כוללים 7 קומות וקומת גג חלקית כך שמבחינת מערך הגבהים הגבהים עפ"י תכניות תקפות אין חריגה במסגרת התכנית. ראוי לציין כי תחום ההכרזה נקבע בשעתו בהתאם לאזור בו זוהה מקבץ מבנים גדול, ומטבע הדברים גבולותיו 'חותכים' רחובות ראשיים בהם בהתאם לכך מתקיימים בניינים הכלולים באזור ההכרזה וכאלה שנמצאים מחוץ לו הכוללים הוראות בינוי ומס' קומות שונה. כך בדיזינגוף, בן יהודה, אבן גבירול וכן גם ברחובות בהיררכיה נמוכה יותר. באופן דומה יקבל ביטוי לכך רחוב ארלוזורוב. חשיבותה של התכנית בראש ובראשונה היא קביעת מרחב ציבורי רציף ואיכותי במטרה לשמש את הציבור.	חשש מההפרדה המלאכותית שהתכנית מייצרת במקטע המערבי בין החלק הדרומי לחלקו הצפוני. בעוד החזית הדרומית כפופה להנחיות אזור ההכרזה, החזית הצפונית תהיה בעלת אופי אחר. יש לבחון את הנחיות העיצוב האדריכלי (סעיף 6.5) ולהכלילן על כל המקטע של רחוב ארלוזורוב ברובע 3. בדגש על סגירת קומת עמודים שתבצע בזכוכית בין עמודי קונסטרוקציה המקורית. בנוסף מבוקש כי בפיתוח השטח בכלל החזית המערבית יוטמעו הנחיות לשימוש באלמנטים מקוריים של גרות צמחייה ופיתוח הגינות ויודגש בריצוף קו המשכי של החלקות המקוריות כך שרוח המקום תשמר בקטעים מסוימים.	
<u>לקבל את</u>	הוספת הגדרה שטח כולל, כהשלמה	תיקון בסעיף 1.9 בתקנון	48

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

ההתנגדות	לטבלה 5) - שטחים עיקריים ושטחי שירות	
לקבל את ההתנגדות	א. הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ' ב. לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים	תיקון סעיף שימושים 4.1.1 בתקנון : א. הרחבת שימושים מותרים בשימושי בעלי אופי ציבורי ב. שמירת שימושי המסחר הקיימים
לקבל את ההתנגדות	א. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר הפקעה ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית להיתר ג. קביעת 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שירות ועד 15% מקומות המרתף.	סעיף 4.1.1 הוראות למגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה : א. מגבלת תכסית ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית ג. קביעת שטחים ציבוריים בנויים
לקבל את ההתנגדות	במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תדרש קולונדה	תיקון סעיף 3.ז.4.1.2 לעניין חזית מסחרית
לקבל את ההתנגדות	להתאים להוראות חזית מסחרית בתכנית הרובעים באזור ההכרזה ולכן כי גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו, במקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.	תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו-2.ז.4.1.2 שימושים והוראות בינוי באזור ההכרזה בבניה חדשה
לקבל את ההתנגדות	א. חזית המסחרית תהיה בהפרדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצבת שילוט בהתאם להנחיות המרחביות. ב. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת	תיקון סעיף 4.1.2 תוספת הוראות עיצוב לחזית מסחרית : א. הפרדה בחזית המסחרית, אלמנט אופקי בולט ושילוט ב. שילוב מערכות הבניין בחזית המסחרית במקרים חריגים
לקבל את ההתנגדות	ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות	תיקון סעיף 1.א.ט.4.1.2 חזית רחוב ארלוזורוב
לקבל את ההתנגדות	שינויים ודיוקים בהגדרות	תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים : שינויים בהגדרות בפרק 1.9 : נספח יחידות מימוש, הגדרת חלוקת האזורים, הגדרת מרפסת פנימית, שינוי הגדרת רחובות חוצים
לקבל את ההתנגדות	הבהרה כי השטחים הם שטחי בניה כוללים וכי שטחים שלא ניתן לנצל במסגרת התכנית מבוטלים	הבהרות בטבלה זכויות והוראות בניה
לקבל את ההתנגדות	א. על מנת למנוע קרן חניה במגרשים בהם לא תתאפשר כניסה - תקן	תיקון סעיף 6.7 חניה א. תקן חניה במגרשי הרחוב

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב'
---	---

	החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה. במקרה של אפשרות כניסה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים ב. קביעת תקן חניה לפי התקף בעת הוצאת היתר בניה	ב. תקן חניה במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג'	
--	--	---	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את הטענות הבאות :

- הוראות מעבר -** לסעיף 7.1 תתווסף הסיפא כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר הפקעה, יותר למקומו סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה על פי תכנית זו, יובהר כי ההוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו.
- תכנית במגרשים גדולים -** לקבוע כי מגבלת התכנית תחול על מגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בשטח של 1.5 דונם ויותר, במגרשים אלה תחושב התכנית עד 50% משטח המגרש לאחר הפקעה, ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב
- אישור תכנית עיצוב במגרשים גדולים -** במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה תחויב אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה
- שטחים ציבוריים בנויים במגרשים גדולים -** במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה יקבעו 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שריות ועד 15% מקומת המרתף.
- מרפסות -** יקבע כי מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.
- מרתפים בתחום זיקות הנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים -** בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות
- יחידות מימוש ובניה בקיר משותף :**

- א. במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4.
- ב. מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13
---	--

- ג. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הועדה המקומית תוך בחינת שימור עצים.
8. **יחידות המימוש ובניה בעת ובעונה אחת** - תיקון סעיף 4.א.4.1.2 כך בתאי השטח המפורטים תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם יש להוסיף לסעיף 4.א.4.1.2 במגרשים מחוץ להכרזה תחוב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.א.4.1.2 כמו כן נספח יחידות הדיור יותקן ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף יחידות מימוש ובניה בקיר משותף.
9. **ביצוע בניה בעת ובעונה אחת וזיקות הנאה למימוש של חלקות המוגדרות ביחידת מימוש לאור מיקום בצמידות לרכבת או בקרבה לתחנה** – ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה נספח יחידות המימוש יתוקן, סימון זיקות ההנאה יוסר מהתשריט וסעיף 7.1.2.2 יבוטל.
10. **תקן חניה למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות** – במגרשים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה
11. **קו בניין קדמי במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות** – קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה
12. **קו בניין לשביל הקישוריות** – קו הבניין לשביל הקישוריות במגרשים עורפיים ובמגרשים על רחוב ארלוזורוב יהיה 0. בהתאם לכך יותקנו הערות 6 ו-10 בטבלה 5 בתקנון. להערה 10 יתווספו המילים למעט גובלים בשביל הקישוריות או שתכתבת הערה נפרדת.
13. **שטחי לחלול במגרשי שבילי קישוריות** – במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות שטח החלחול יהיה 90% משטח המגרש.
14. **פתחים ורצועה מפולשת כלפי שבילי קישוריות** – ייקבע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יתורו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.
15. **תצורת דפנות שבילי קישוריות** – משני צידי שביל הקישוריות תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים.
16. **סטייה ניכרת לעניין שטחי מסחר** – סעיף 6.9.2 יבוטל
17. **סטייה ניכרת בחלופת חיזוק ותוספת** – יקבע כי ההוראות לעניין סטייה ניכרת חלות על בניה חדשה ותוספת בכל הקשור למספר הקומות. יתר ההוראות יחולו בבניה חדשה בלבד.
18. **חזיתות מסחריות קיימות** – במגרשים בהם קיימות יחידות מסחר קיימות תותר גמישות במימדים ובלבד ששך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידות המסחר לא יפחת מ-4 מ'.
19. **מסחר ומשרדים במגרשים פינתיים** - יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית לרחוב הניצב
20. **מניעת מטרדים לאור עירוב שימושים** - יתווסף סעיף להוראות הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.
21. **כריתות עצים בחצרות מגרשים** – עצים המסומנים לכריתה בתחום בין בן יהודה לרחוב הירקון ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט", במטרה לאפשר בחינה נוספת וממוקדת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מירב העצים הקיימים. נספח הנוף יתוקן בהתאם ויובהר כי ביצוע ההפקעות ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.
22. **דרך מוצעת (הפקעה) בחזית מגרש הועד הפועל** - ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התיעוד שאושר על ידי מחלקת השימור. לאור זאת תא שטח 805 ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222ב'
---	--

המקורי המצוי מימין לשער הכניסה. שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמבנה המקורי ייהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.

23. **חיזוק ותוספת** – יובהר כי סעיף 1.6 יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר ההוראות של תכניות הרובעים ממשיכות לחול. למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2.יא יחודדו.
24. **חדר האופניים** – חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידית והאחורית ובמרתף הבניין
25. **חובת בתי קפה ובתי אוכל** – הדרישה לחובת בית קפה באחת מיחידות המסחר תבוטל
26. **מגרש ארלוזורוב 105, 111** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, בסעיף 4.8.2 יקבע קו בניין קדמי בתא שטח זה לרחוב ארלוזורוב יהיה 6.5 מ'.
27. **שינויים סעיף השימושים 4.8.1** – במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותרו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1.
28. **סוקולוב 3** – המגרש יוצא מתחום התכנית, התשריט ונספח יחידות המימוש יתוקן ובמגרש יחולו הוראות תכנית רובע 3
29. **הסכמת בעלים גובלים** – נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים.
30. **איחוד חלקות** – הוספת הוראות לנושא איחוד וחלוקה לפיו: הועדה המקומית לאחר קבל חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד לחלקות הכלולות בתחום מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. כל בקשה לאיחוד חלקות תשקל על ידי הועדה המקומית לעת מימוש המגרש.
31. **פתרון מיגון ביחידות מסחר במגרשים הכוללים 3 חזיתות או פינתיים** – במטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן יבחר פתרון מיגון של ממ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות ממ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית. במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כשהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית מסחרית.
32. **הבהרת ועדכון ההגדרה רחובות חוצים** – צירוף רחוב הנרייטה סולד.
33. **מגבלת גובה נטו קומת קרקע** – מגבלת הגובה בסעיף 3.ז.4.1.2.א תשונה ל 5 מ'
34. **מגבלות על עמודים הפונים לרחוב** – סעיף 3.ז.4.1.2.ג. יבוטל ולסעיף 4.1.2.3.ה יתווספו אלא באמצעות עמודי המבנה.
35. **חובת חזית שקופה במגרשים פינתיים** – הבהרה כי שקיפות החזית חלה גם עם מגרש פינתי לכל אורכו, למעט עמודי מבנה הפונים לרחוב.
36. **הגדרת קומת ביניים** – להגדרה יתווסף כי שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים ששטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח
37. **שטחי שירות משותפים** – במקרה של שטחי שירות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהבנים הנבנים בקיר משותף
38. **תא שטח 116 (דיזנגוף 206)** – תא השטח יוצא מתחום התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'ב' -
--	--

39. **הקמת מתקני שירות** – סעיף 1.2.4.1.1. יתוקן כך שבחזית הקדמית תישאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות
40. **קיר משותף בין מגרשים הבנויים בקו בניין אחורי לבין מגרשים בנויים בקו בניין צידי** – ישולבו הוראות לפיהן בבניינים הבנויים בקיר משותף אשר לאחד מהמנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.
41. תרת קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת
42. **נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים** – יקבע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה 1.21 מ' לחזית הארוכה.
43. **מקומות חניה בנספח התנועה** - נספח התנועה יתוקן ויצוינו בו מספר מקומות החניה בהתאם להיתרי הבניה.
44. **שימושים נלווים בתת הקרקע** – יותרו שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' בקומת המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה.
45. **קומת מסחר בחיזוק ותוספת** – יוסף לסעיף 4.1.2.3.א כי במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית, אשר ההנחיות הינן לפי הנחיות תכניות הרובעים. בנוסף ישונו המילים "נספח תוספת בניה" למילים "נספח חיזוק מבנים".
46. **הפרדה בין אזור ההכרזה ממערב וממזרח לדיזינגוף** – סעיף 4.1.2.ט.ב יתוקן וימחקו המילים בין בן יהודה לאליעזר פרי.
47. **הירקון 185** – לאור הטענה להפקעה של יותר מ-40% וחוסר הודאות הנכסית יוצא המגרש מתחום התכנית (תאי שטח 100, 600, 636) ומסמכיה יתוקנו בהתאם.
48. **בנייני מגורים רציפים** – להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור תכנית היו בנויים באופן חוקי בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.
49. **אחזקת שטחי זיקות הנאה** – להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים
50. **תא שטח 501 (ארלוזורוב 55-53)** – יקבע קו בניין 0 לרחוב ארלוזורוב
51. **ארלוזורוב 160** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ויקבע ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מסמכי התכנית יתוקנו ויכול לעליו יעוד הקרקע והוראות התכנית.
52. **תיקון הגדרת שביל קישוריות** – הגדרת שביל הקישוריות תתוקן
53. **שטח משותף בגג עליון** – סעיפים 6.2 ו-6.12 יתוקנו ותתווסף ההוראה כי שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין.
54. **תיקון הערה 6 בטבלה 5** – ייכתב שביל קישוריות במקום שביל הולכי רגל
55. **חובת סגירת קומת עמודים למסחר ועיצוב מבנים** – מוצע כי יתווסף להנחיות העיצוב באזור ההכרזה פרק בנושא רחובות מסחריים.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	4474-תא/507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-222'	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

56. שטח כולל – תוספת הגדרה לסעיף 1.9 כהשלמה למצוין בטבלה 5 – כי שטח כולל הוא שטח עיקרי ושטחי שירות

57. תיקונים בסעיף השימושים בתקנון – הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ'.

58. המרת שימושי מסחר קיים – לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים

59. חזיתות מסחריות קיימות באינן פונות לאבן גבירול – במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תידרש קולונדה.

60. תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו-2.4.1.2 שימושים והוראות בניוי באזור ההכרזה – גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו ובמקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה על פי הוראות תכנית זו.

61. הוראה עיצובית לחזית המסחרית – החזית המסחרית תהיה בהפקדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצגת שילוב בהתאם להנחיות המרחביות.

62. שילוב מערכות בניין בחזית המסחרית – בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת

63. חזית רחוב ארלוזורוב – סעיף 1.4.1.2.א. – יצוין כי ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות.

64. הבהרות לטבלה 5 - הבהרה כי התכנית נפחית וכי שטחים שלא ניתן לנצלם מבוטלים

65. תקן חניה במגרשי רחוב ארלוזורוב – תקן החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה, במקרה זה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים.

66. תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים

לדחות את השאר ההתנגדויות לפי הפירוט בדראפט ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

לריסה מהנדס עיר

דיון התנגדויות

גילה גינסברג: תכנית התחדשות רחוב ארלוזורוב. רחוב ארלוזורוב נקבע כציר מעורב בו עובר הקו הסגול של הרכבת הקלה. הרחוב חוצה את מרכז העיר וממוקם בקרבה לתחנת הרכבת סבידור מרכז ותוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה מחבר ערים גובלות ומוביל למוסדות מטרופוליניים. יחד עם אבן גבירול נמצא בראש היררכיה הרחובות במרכז העיר. תכנית תת"ל 70א המאושרת של הקו הסגול, לא קבעה הוראות לכלל הרחוב כללה הפקעות מינימליות. ללא חשיבה כוללת על המרחב הציבורי הולכי רגל ושבילי אופניים. התכנית המוצעת מהווה השלמה תכנונית במטרה ליצור מדרכות רחבות וצירי אופניים ולצורך זה התכנית כוללת טיפול מגוון וכן תוספת זכויות בניה ועירוב שימושים. חובת 25% דירות קטנות, תקן חניה 0 למעט מגרשים פינתיים במידה ותתאפשר אליהן כניסה ועוד. עידן האוז: מתזכר בקצרה את התכנית.

משה חניסקי: אני יחד עם אחותי הבעלים של דירה ברחוב ארלוזורוב 27 והגשנו את ההתנגדות. אני מעביר את רשות הדיבור לד"ר אייל ביקלס שהוא מומחה מטעמנו.

ד"ר אייל ביקלס יועץ בטיחות: אני הגשתי לפי הבקשה של משה חניסקי ואחותו שהם בעלים של דירה הבהרה להתנגדות וחוו"ד. אני התייחסתי פה ל-6 נושאים שהתכנית לא נותנת להם פתרון בתוכנית.

התוכן 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13
--	--

הצד הצפוני של הבית של משה נמצא בצד הצפוני של הרחוב ובצד הזה ישנה מדרכה שלפי התכנית שאנחנו ראינו רוחבה 3.5 מטר לאחר שהיא נמצאת בקו 0 עם החזיתות של הבניינים. בתוך הרצועה הזאת ישנם עצים ויש שם תחנת רכבת בדיוק בכניסה לבית 27. ברור שכבאית לא יכולה לעבור. לכן ברור שאם הפרויקט הזה יהיה ובית יעלה באש זה חיי אדם. אני חבר הנהלת אגודת מהנדסי הבטיחות ושותפתי רינה שהייתה המהנדסת הראשית של מחלקת כיבוי אש היא אמרה לי שהיא לא ראתה בקשה והתייחסות של מכבי אש לתוכנית ברור שבלי מכבי אש הדבר יהיה נורא. מבחינת חיי אדם שאין להם פיתרון. הנושא השני זה נגישות של נכים. אחותו נכה והבן שלה הוא 94% נכה. איך הם יגיעו לבית שלהם כאשר אין שום נגישות לבניין בשום צורה שהיא לרכב שיגיע להוריד את הנכה ולהמשיך בנסיעה. ישנם ברחוב הזה אוכלוסייה מבוגרת ויש ביניהם נכים ומוגבלים. לא ראיתי פתרון בתכנית. יש עניין יומיומי שאנשים קונים מצרכים וצריך להביא אותם הביתה. בתכנית אין התייחסות לכך אלא לנושא של הטובין והמצרכים לצורכי החנויות של פריקה וטעינה. לפי התוכנית סידרו מקומות שאפשר יהיה לחנות 200-250 מטרים ומשם להביא את הדברים. 250 מטר צריך גם משהו שישמור על הרכב כי צריך ללכת ולחזור. אני מבקש לרשום שלא העלנו את כל הדרישות מפאת קוצר הזמן. אנחנו מבקשים התייחסות לכל הסעיפים שהעלנו.

עו"ד נתאל לובצקי:

אני נותן לאנדי שהוא מנהל הנכסים להציג את העניין ואז נוסף.

מר אנדי:

אני אנדי מנהל הנכסים של החברה השיתופית של העובדים. 3 דברים עיקריים שאנחנו מתנגדים להם. אחד תיקון של המדידה שבעצם נוגסת במבנה וחותרת אותו בקומות העליונות. שתיים: שטח זכות הדרך 805 מתנגדים ומבקשים לצמצם אותה כך שהיא לא תנגוס ותהרוס את המבנה ההיסטורי בקומה התחתונה. שלוש- מבקשים לבטל את הקמת זכות הדרך בהמשך לכיוון מזרח כי מדובר בגינה פתוחה לכלל הציבור והיא פוגעת בתכנון עתידי של מבנה ציבור תת קרקעי שנמצא כרגע בשלבים ראשונים יחד עם מחלקת השימור בעירייה.

אריאל הירסט:

הגשנו התנגדות כי הועדה ביקשה במסגרת תמ"א 38 דרשה מאתנו לחבר 3 בניינים ארלוזורוב 59, 61 ויהושע בן נון 4. עיריית תל אביב מקדמת תכנית ליהושע בן נון 4 ברמה שהוא כבר הגיש תכנית הוא בתהליך אישור ואנחנו מבקשים להתנתק מהשלישייה הזאת ולעבוד רק 59, 61. לא ברור איך אפשר להתחבר כאשר הזים כבר קיבל אישורים ולא ברור איך ניתן.

ברוך ברימר- ארלוזורוב 61:

אני מבקש להשלים את אריאל

ליאור שפירא:

אני צופה שנקבל את ההתנגדות שלך.

אילן לוי:

אני מייצג את בעלי הדירות ברחוב זיכרון יעקב 12 שצפוי להיות כחלק מהתכנית באחד המגרשים העורפים לאורך הקישוריות. העירייה מייחסת להם חשיבות אדירה בתכנית הזאת סה"כ 6 בניינים. לא כל כך ברור מה הייתה החשיבות בהכללת השבילים האלו. ולמה אי אפשר לעשות זאת בדרך אחרת אבל זה כרגע לחינם כי סה"כ אחרי תקופה ארוכה חתמנו על תמ"א 38. אפשר להגיע עם העירייה להסדר בזמנו לגבי השביל וזה לא נעשה. עכשיו נחכה עוד כמה שנים עד שתוכנית ארלוזורוב תתקבל וחבל. אני קורא את ההתנגדויות נראה שיש הרבה בניינים שהיו מתחדשים לולא תוכנית ארלוזורוב ואנחנו נעצרו עד עכשיו בגלל התוכנית. אחד מהרציונליים לשבילי הקישוריות זה הקרבה לרכבת הקלה והתחנה של ארלוזורוב ויצמן והרכבת היא בארלוזורוב ואני לא רואה משהו שנעזר בשביל הזה כדי להגיע לרכבת. העירייה העמידה אותנו ואת הזים במצב לא נוח לאור פג תוקף של תמ"א 38. נושא של שבילי הקישוריות יוגדר כזיקת הנאה ולא כהפקעה, לא ברור למה אתם מתעקשים על הפקעה. ב13 נובמבר 2019 החלטת שזה יהיה זיקת הנאה המלצתם למחוזית על כך. חתום על ההחלטה ליאור שפירא וגם אם לא זיקת הנאה מטעמים שקשה להבין למה כי סה"כ זה משרת את המטרה אפשר היה לאור התיקון לחוק המקרקעין להסתפק בבעלות בחלק העליון ולהשאיר לבעלים ולזים את החלקה בדרך של רישום תלת מימדי. יש לזה חשיבות לצורך תכנון החניות וניהול מי הנגר. בעניין מי הנגר ביקשנו שהעירייה תתחשב בשטח שמופקע כחלק ובעצם שה – 15% יקחו בחשבון את הקישוריות. אין סיבה לא לאפשר את זה אבל העירייה מתעקשת במקום לאפשר לנו את כל שבילי הקישוריות כחלחול. למה רק 90% אחוז, חוזרים על הבקשה לאשר לנו את כל שטח השביל לחלחול. לגבי החניות שהתקן חניה שיהיה כמו רובע 4. הבנתי שהבקשה התקבלה בהתנגדות מה"ע. לגבי זכויות הבניה בין שיתוף הציבור למה שמגישים יש פערים. בשיתוף הציבור אני ראיתי 8 קומות מלאות וגג חלקי ירדנו ל – 8 קומות ו – 2 קומות חלקיות שלפי סעיף 42' לתוכנית בקומת הגג העליונה יש נסיגה שלישית בקומה העליונה ואנחנו מבקשים לבטל את הנסיגה. נושא אחרון משהו ביקש שקו בניין קדמי יהיה לא לפי 5 מטר אלא לפי תוכנית קיימות. קיבלתם את ההתנגדות לפי מה שראיתי אבל המקרה של זכרון יעקב 5 מ' 6. למעשה הרעתם את המצב ואני מבקש להבין למה קיבלתם את ההתנגדות ואני מבקש לחזור ל – 5 מטר לגבי זכרון יעקב.

עו"ד ברק קינן:

אני מייצג את ארלוזורוב 33 והנתבע מספר 7 ובעלי הבתים מבקשים הבהרות זה מטלטל את חייהם. זהו בניין בוטיק של 8 קומות מאד מודאגים מהאפשרות שבפרויקט חדש יהיה מסחר. הם מבקשים שאם יקבע מסחר הוא יוגבל ויוחרג שיאפשר להם חיים כמו היום. אחרת לא תהיה עסקה ו/או התחדשות עירונית. אנשים לא יהיו מוכנים לגור מעל בית קפה. נושא הפינוי אשפה רכבי חירום מטרים אותם מאד והם מבקשים הבהרות בנושא. גישת כלי רכב האם באופן סופי לא תתאפשר גישת כלי רכב

לחניית בהיתר ואם ניתן לשכל פתרון. נושא של עצים העצים שם שנעקרים להסביר מה החלופות ואיך זה יתוכנן.

שינה צהלה: אני בעלת דירה ויש לנו 8 דיירים בבניין. אני קוראת לבניין שלנו בניין בוטיק. אנחנו כלואים בין 4 חומות. מקדימה יהיה רציף ולא נוכל לחיות חיים שהיינו רגילים. יש דברים שצריך להתחשב ברגש אנחנו בני אדם וחיים שם. אין פתרונות הולך להיות רציף שהולך לחסום אותנו מבחינת בטיחות. יש לנו חולת סרטן שצריכה מונית כל יום לטיפולים, אין את הפתרון הזה. יש כיבוי אש ויש עניין של בעלי מקצוע שצריכים להיכנס, מזגן, תיקון דודי שמש וכו'. הפתרון של ללכת מרחקים זה לא רלוונטי צריך להחליף דירה. לא נתת לנו שום פתרונות על הדבר הזה. עניין החניה שזה מתבטל לגמרי ולא נתנו לנו פתרון. אולי דרך גן מהר"ל אנחנו הבתים הכי חסומים ברח' נהיה תקועים לחלוטין בגדה הצפונית ללא מענה. לא מספיק שהפקעת לרכבת עכשיו לעירייה אתם אפשרתם בגדה הדרומית מצב כזה שאנחנו חייבים לקבל את המסחר.

הדיירים מאד רוצים פרויקט. הנושא נבדק לעומק ואם יהיו שינויים התכנית מבורכת. צריך לחשוב עוד פעם אני יודע שזה חריג. לגבי מספר הקומות. האם יש מקום לשוב ולחשוב. נושא נוסף שהוא גם חשוב בצד הכלכלי זה הכפפת התכנית לסעיף 23 מתמ"א 38 בהיבט של היטל השבחה. אני חושב שאתם צריכים לשבת ולחשוב האם ניתן להוציא את הפרויקט הזה אל הפועל.

עו"ד ענת בירן ועו"ד מור אגייב

ארלוזורוב 170 – בבניין הזה שהוא מאד גדול. עם כל הרצון שלנו ליצור התחדשות עירונית. הבניין הזה הוא מאד גדול והתוספת לא תהפוך אותו לפרויקט בנייה וצריך היה לתת מענה ספציפי לפניה הספציפית הזאת. הבניין הזה יכול להיות הרבה יותר גבוה ואם יתנו לו יותר קומות ונפחים ראויים. המצב הריאלי כיום זה חיזוק ותוספת. הזכויות מכח תכנית רובע 4 עדיין חלות וזה לא נותן מענה וצריך להיות ברור שחיזוק מבנים חל פה. אני רוצה לחדד שנאמר על ידי הצוות שהתכנית הזאת לא תהיה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א וזה לא סביר לחלוטין. זה קריטי מבחינת היכולת של היזמים להתארגן ולהנות מאחוזי ההסכמה בחוק החיזוק כי אם לא אז אתם בעצם גורמים למצב שאי אפשר יהיה לקבל שום פרויקט. גם באבן גבירול ראיתי זאת. אנחנו עומדים על הזכויות של רובע 4. לגבי הנושא של הבהרה לגבי מגרשים גדולים של 50 אחוז תכסית ו- 80 אחוז מתוך המגבלה. לא היה ברור לנו אם זה בנוסף למגבלה. דבר נוסף שביקשנו זה להשאיר למהנדס העיר חוות דעת לשינויים בהתאם לחוק. אנחנו הזכרנו ואני מזכירה שוועדת המשנה שדנה ברובע 3 ורובע 4 בנושא של מתן סמכות לאשר תקנות היא קבעה שאין מקום לקבוע חריגה נוספת ויש מקום להשאיר את מתן ההקלות ולתת חוות דעת במקום שבהם נדרש. מוכרחים לאפשר לכם בעתיד להתייחס לכל בניין בנפרד ולתת את התקנות הנדרשות. זאת ההתנגדות שלנו.

ארלוזורוב 75 – פה אנחנו מערבית לאבן גבירול ואנחנו נמצאים בעצם 4 מגרשים (מערבית) מאבן גבירול. כשאנחנו מסתכלים על אבן גבירול אין הגיון באפליה בין אבן גבירול לארלוזורוב שגם הוא הולך להיות מאד רחב מבחינת זכויות הבניה לגובה ואני חושבת שלכל הפחות צריך לאפשר בניה של 9 קומות כמו באבן גבירול וזה יתן תמריץ להריסה לבניה מחדש. אני לא מצליחה להבין לאור כל ההתחדשות של תמ"א 60 ותמ"א 70 ציפוף ליד תחנות בקוויים של רכבת קלה ומטרו איך אנחנו נשארים בגובה של 8 קומות כאשר אפשר לתת 9 קומות 2 מטר משם. מה גם שיש כאן הפקעות שאנחנו חשבנו שאין רצף בין אבן גבירול למגרש שלנו וענו לנו שהמגרשים הסמוכים אלינו כלולים ואנחנו נאלץ לקבל את זה ואני חושבת שזה צריך להיות באותו היקף תכנוני אנחנו מבקשים להגביל את הבניה הזאת. אבקש הבהרה שראיתי שבתשובה של הצוות לכאורה ניסו להבהיר אבל עוד יותר סיבכו את התשובה. נושא של בניית הקיר המשותף האם צריך לבצע זאת כן או לא. אנחנו אמרנו שמחויב בעת ובעונה אחת אבל בתשריט הוא לא נמצא במתחם של בניה בעת ובעונה אחת. אני חושבת שזה מעכב את ההתחדשות והיום יודעים יפה מאד לבנות ואחר כך הבניין נצמד אליו. שלא תהיה סתירה והבניין הספציפי הזה יכול לבנות בקיר משותף גם ללא שיתוף פעולה של הבניין השני. חבל לגרום לבניין אחד להיות בן ערובה של בניין אחד וזה חבל לכולם. גם פה אנחנו מבקשים את הסמכות ממהנדס העיר לאפשר כדי שאפשר יהיה לתת מענה קונקרטי ושוב אנחנו מבקשים להבהיר שלגבי חלופה של חיזוק מבנים שאין התייחסות לגביה בתכנית הזאת יחולו הוראות רובע 3 ושהתכנית תהיה תכנית לפי סעיף 23 אבל בכל הקומות. לא הגיוני שאם היום בניין נכנס לפי סעיף 23 שחלק מהקומות יהיו לפי סעיף 23 והחלק האחר לפי תכנית שאיננה לפי סעיף 23. לא ברור לי. ביקשנו לאפשר הדבקה של מרפסות לחזית והבאנו תובנות של חוקרים בנושא הזה. ביקשנו לבטל ולהימנע מתביעת הוראות קנייניות.

ארלוזורוב 53 – אנחנו מייצגים בעלים של תת חלקה בבניין שהוא יחסית גבוה ביחס לסביבתו ב- 8 קומות. מה שמאד מפריע ללקוח שלנו כאן זאת ההפקעה שמוצעת עד הקו הבנוי בבניין הזה. לתכנית הזאת לא נותנת זכויות חדשות לבניין. הדבר היחיד שהיא עושה היא מפקיעה שטח מסחרי ומדובר במיוחד על בתי קפה וההפקעה עד המקום שבו הבניין הזה בנוי גורמת לו נזק מאד גדול ואנחנו חושבים שצריך להסתפק פה בזיקות הנאה ולא לייצר הפקעה שלא מתמודדת עם הצרכים של החזית המסחרית ואז שזו תהיה זיקת הנאה שבה תהיה אפשרות לעשות שימוש בשטח או לקבוע הוראות כבר בתכנית הזאת

כדי לא לפגוע במצב הקיים הוצאות שולחנות וכסאות. הדברים מפורטים ביתר דיוק בתוך ההתנגדות הכתובה עצמה.

עו"ד ירון גבר

ארלוזורוב 138 – אני רוצה לחזק את הטענה של ענת על האירוע הזה. אנחנו מדברים על בניין פינתי. בבניין יש רחובות חוצים ובית קפה שזאת תביעה קניינית קשה מנשוא. יש חריגה מרחוב בלוד. אין שום סיבה לכפות עליי חזית מסחרית ברחוב בלוד. עצם העובדה שאי אפשר להצמיד חזרות לחזית קדמית אנחנו מבקשים להוריד את האפשרות של קומת אופניים למרתף. יש להעביר את התכנית לבדיקת כיבוי אש ויש לאפשר להמשיך בניית חדר מדרגות. בנושא המרפסות אנחנו חושבים שהגבלה של 1.2 מטר זה בלתי מידתי. מבוקש 1.6 מ"ר. מבקשים לתכנן חדרי כביסה במרתף. האילוף של בניה משותפת זה מחייב את הבניה שלנו לבחור את אותו יזם ואנחנו רואים בזה פגיעה קניינית מהותית. אין סיבה שהפגיעה תהיה פגיעה בשלב 1 ראשון. לעניין מרתף גם כאן מבוקש לשנות את הנחיות המרחביות.

עו"ד חיים וינטרוב:

ארלוזורוב – 133 - ההתנגדות היא בגין ביטול הגישה לחניות מכיוון ארלוזורוב. ישנם מקרים שבהן הפן המשפטי שווה שיידחק לקרן זווית ומה שיעמוד ויתפרס את מקומו זה מקרה האנושי שבגינו הוגשה ההתנגדות. תקנות הנכים באות למצוא פתרון ונותנים פתרון. אביה של הנערה יסביר מדוע לנערה הנכה חניה של 400 מטר לא רלוונטי. **לצטט טענה משפטית**. קבלנו תשובה שיש זכות קנין ע"פ חוק וזו פגיעה מידתית על פי חוק.

אלי להט **אבי הנערה**: נשא דברים בהמשך

עו"ד שילה הרשקוביץ: ארלוזורוב 39 סוקולוב 1 בעלות יחידה. בשנותה 90 חלקה בשטח שעליה בנוי מבנה מגורים אחד שכולו בבעלות של המתנגדת. הפקעה בשיעור של 28% של החלקה וזו פגיעה קשה בחלקה בבניין ובמתנגדת ובמשפחה שלה. קומת הקרקע היא מגורים וכתוצאה מהפקעה אנחנו צפויים למצוא את עצמנו בלי חציצה בינינו לבין הרחוב. זה דבר לא סביר ולא מידתי והפגיעה ניתן לצמצם אותה וניתן בגלל הרחוב. מעל הרחוב יחד עם זאת אנחנו מבקשים לנושא ההפקעה שההפקעה תמומש מכח התוכנית המופקדת ולא יתפסו את החזקה בלי להשאיר לנו מרווח בין השטח הציבורי לשטח הפרטי. כאמור שבילי האופניים בצד הצפוני במקטע הזה ראינו התייחסות לעניין הזה ואין ענין אפשר לקרב את שביל האופניים לשביל של הרק"ל כמו בצד הדרומי והדברים מפורטים בהתנגדות. מדוע צריך שביל אופניים של שני נתיבים כי בקצה הבניין שלנו שביל האופניים מסתיים. שביל אופניים ניתן לצמצם לשביל אחד. נושא של ההפקעה מענה חלקי לנושא הזה ובו סעיף 2 במקרים גבול ההפקעה יהיה עד **..** אנחנו מבקשים שהדבר יקבע גם יחס אלינו וגם אם ההפקעה. לא מגיעה אלינו כי הפגיעה כל כך קשה. לגבי מתחמי מימוש מתחבר לדברי עו"ד בירן אנחנו מבקשים שלא תחול עלינו חובת מימוש גם בשיקול הדעת אם וכאשר אם מישהו מבעלי הזכויות יבקש לממש את הזכויות זו התניה שצריך לקבוע פרק זמן שתסתיים ולא ולהשאיר אותה כפי שהיא הן לעניין ביצוע חזית מסחרית והן לעניין איסור על שטחים בע"א ואם נמקד את הנושאים הפגיעה המרכזית היא פגיעה בפרטיות שניתן לדחות אותה באמצעות ביטול או צמצום של שבילי האופנים והרחקה של השטח הציבורי בין המתנגדים לשטח הציבורי. אנחנו חוזרים על שאר הטענות.

עו"ד מירון: יש מקום לעשות התחדשות עירונית ולכן מוצדק לעשות לגביו שינוי. מתחת לבניין יש מקומות חניה. לפי ההצעה החדשה הולכים להפקיע שטח מסוים מהבניין שמתחתיו יש חניה. התכנית לא התייחסה לנושא הזה אבל צריך לתת את הדעת לנושא הזה. לפי תשובת מהנדס העירייה המטרה העיקרית היא לצורך העברת תשתיות ולצורך שביל אופניים. מסתבר ששביל אופניים הוא בקטע הקודם לו גם הוא עומד לעבור שינוי. אני חושב שמבחינה אורבנית יש אינטרס גדול שהשטח הזה יעבור פינוי בינוי.

אורטל דוידאן - ארלוזורוב 133:

ראשית לעניין מתחמי הליווי נבקש לדייק את ההוראה. לעניין הקיר המשותף עם 133 – 129 לא ברור ויש לעכב אם זה בעת ובעונה אחת ונשמח לקבל הבהרה לנושא הזה. לגבי התנועה התכנית מבטלת כל אפשרות להיכנס לחלקה. חלק מהבעיות שעשויות להיגרם כבר צוינו כאן וגם לגבי מחיר גם פה יש קשישים ויש מחיר. נבקש מהועדה לשקול ולמצוא פתרונות לעניין התנועה בין אם זה כניסה מהרחוב או משביל הקישוריות. נבקש לייצר איזו זיקת הנעה ושאפשר יהיה לשים שם חניות. זה גורם לכך שבעלי זכויות לא ירצו לממש פרויקטים. נבקש לתת תקן חניה ולאפשר כניסה מרחוב זיתון יעקב.

אנחנו נבקש לאפשר שימושים בקומת הקרקע ולו בחלקה האחורית של החלקה. אנחנו לא סבורים שיש צורך בשטחי מסחר ושטח מרחבי ולכן מבקשים לשקול לצמצם שטחי המסחר ושימוש למגורים ושימוש לפחות למטרת חניות. אנחנו סבורים שיש מקום להגדיל לאור נתוני הרחוב ויש אפשרות ל – 15 קומות כפי שצין האדריכל. לא ראינו שניתן מענה לנושא הזה. בעניין מגבלות תנועות הבניה נשמח אם הוועדה תשקול את האפשרות שלא לבטל אלא תשאיר לשיקול דעת הוועדה, לשקול אותן, להשתמש בהם בעתיד.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

אלי להט אבא של הנערה: שמי אלי להט אני אבא ל – 4 סבא ל – 4. הבת הצעירה שלנו שני חגגה 20 שנה שעבר. היא נערה מקסימה יפיפייה ואני האפוטרופוס שלה. היא לומדת בבית ספר גיל בתל אביב ויש לה פגיעה בגן שהתגלה רק לפני 6 שנים בניתוח הגנטי ואז היו רק 6 כאלה בעולם. היא מוגדרת כמאה אחוז נכה. יש לה הגבלה בניידות של 90 אחוז ויש לה תו נכה לצורך כך. צירפנו את חוות הדעת של הרופא בבית חולים גהה שהוא קבע שההתנהלות שלה בכביש היא מסוכנת מאד. לאור זאת תנועתה ללא רכב מסוכנת והיא מועדת להידרס. זה קרה לא אחת כשאני לוקח אותה לטיפולים. קשה מאד להניע אותה. כל רעש קטן וכל צפירה כל אופניים שמתקרבות, נביחת כלב, צפירת רכב היא פשוט קופצת. מה שיש לנו זה את החניה בחצר האחורית השקטה 2 מטר מהדלת האחורית וקל יותר להעביר אותה. החניה הזאת משמש לנו קו לחיים. בלי החניה הזאת אני לא יכול להיות שם. שמעתי שיש פתרון שנקבל 200-400 מטר חניה וכל חניה ברחוב אחר מן הסתם כל שינוי כזה אני אצטרך לעבור בסמוך למדרכה וכביש וצפירה או כלב שיעבור שם היא יכולה לקפץ לי לכביש. אני לא נהיה צעיר מיום ליום והיא כבר בת 20. זאת כל בקשתי ואני מאד אודה אם תענו לה.

עו"ד ציפי מרגלית:

ארלוזורוב 31 – הבניין הזה הוא אחד מהיותר נפגעים ברחוב הזה. הוא נמצא בצמוד לרציף של הרכבת הקלה ועכשיו התכנית הזאת מפקיעה מטר וחצי נוספים ומגיעה ממש עד לבניין. ההפקעה היא על מדרגות הבניין ממש. אני מפנה לכל מה שמפורט בכתב ההתנגדות שלי. כמו חלקות אחרות גם את החלקה הזו ההפקעה מקטינה ומכאן שגם את שטחיה. מה שמיוחד למגרש הזה שהיא נוגסת בבניין עוברת על המדרגות שלו והיה אם תתממש כעת ברור שאפשר להורות להרוס את הבניין. ראיתי שיש תשובה חלקית לכך בהתייחסות הועדה המקומית ואני מבקשת לדייק אותה. אחד הנושאים העיקריים שעולה כאן בעניין המימוש. התשובה שלי גם לכך ניתנה ולדעתי היא לא מספיק מדייקת ולא נותנת פתרון. אני מבינה את הצורך בניצול מיטבי של הזכויות ברחוב ובכל המגבלות שיש אבל אני בטוחה שיכולים להיות פתרונות יצירתיים. או להשאיר את זה לשיקול דעתם של אנשים ואם בכל זאת רוצים לבנות באופן עצמאי אז לא רק לשיקול דעתם. הבניין נבנה בשנות ה – 70. זה בניין עם 11 דירות ומספר רב של חניות ולהכניס את הבניין שלנו עם הבניין האחר ולחייב את כולם כפרויקט אחד הוא סוג של מכת מוות לריבונות שלנו ולפרויקט שלנו. הנגישות יש שביל שיש אמירה שהוא מיועד למעבר הולכי רגל. אני לא מבינה איך שביל הקישוריות באורך שלו מאפשר מעבר להולכי רגל אבל בוודאי שמאפשר גישה לבניין שסמוך אלינו. אנחנו מבקשים להאריך אותו באופן חלקי לפחות בחלקה וזה יאפשר נגישות גם ברכב וגם ברגל. העניין של הנגישות חוזרות ועולות. אני רוצה לציין שהדברים האלה הם דינמיים והפתרון לא יכול להיות המצב הנוכחי אלא פתרון גנרי ושהבניין יקבל את הפתרון ולא הדיירים הנוכחיים שבו. העניין של פגיעה בבניין גם במהלך עבודות. מדובר על בניין שנבנה בשנת 1935. אנחנו תושבים ואנחנו מבקשים שתהיה דאגה.

עו"ד איילת חותה ועו"ד גלית שיצר:

ארלוזורוב – הגשנו התנגדות בשם תדהר ורוגובין כמו שאתם רואים אנחנו מדברים על מקרקעין וראיתי שהדוברים לפני מציגים את המושאים שלהם כייחודים ובכל אופן אני חושבת שמדובר פה במגרש ייחודי גדול מאד של 4 דונמים שיש לו 4 חזיתות, 3 עיקריות לרחוב ארלוזורוב ולרחוב בארי ועוד חזית מצומצמת לרחוב סמטת בארי. בנוסף אנחנו מדברים על נכס מגרש בנוי, שתי חלקות בקיר משותף וקומת הקרקע יש לנו כ – 22 נכסים מסחריים קיימים ומניבים. אנחנו מדברים על כ – 700 מטר של מסחר. תכנית רחוב ארלוזורוב מייצגת את המקרקעין למגורים ותעסוקה. הגובה שמותר לפי התכנית הוא 8 קומות עם שתי קומות גג חלקיות.

בפועל כפי שאנחנו נראה מבחינת המגבלה שהיא קובעת לגבי תכנית ונסיבות נראה שאנחנו מקבלים בעצם הפחת בזכויות השכירות מה שהופך את כל הבניין ללא כלכלית. אנחנו בניין שגדול מ – 750 מטר ולכן יש לנו מגבלת תכנית של 50% וממנה שטח אפשרי של 5% ראינו שיש התנגדות של מהנדס העיר לקבל את זה. אם לפי המצב המאושר שזה רובע 4 כרגע התכנית קטנה לנו בכל קומה בכ- 400 מטר ברוטו. אנחנו בעצם עוברים לפי הגדרות התכנון והבניה מבניין גבוה לבניין רב קומות דבר שמחייב אותנו להגדיל את שטחי הגרעינים באמצעות הקמת שטחי שירות שאין אפשרות לא להקים אותם. מדובר על 280 מ"ר לפי תכנית רובע 4 לעומת 134 מטר. אני רוצה להראות שמתכנני התכנית והצוות המקצועי לא ירדו לרזולוציות של לקחת את המגבלות שהתכנית מטילה. לא הציגו מספרים והצגת מספרים מראה שאני בונה עוד שטחים יעילים ושטחים כוללים שטחי ברוטו ואני בפועל מקטינה את השטחים הסחירים שלי. אני יורדת ב – 2600 מטר.

עו"ד רונן ירדני:

התנגדויות 16, 18, 26 – הגשנו התנגדויות מטעם 3 קבוצות. קבוצה אחת של מעל 100 דירות מדובר על למעלה מ – 20 בניינים ברחוב ארלוזורוב עיקרם בתחום רובע 3. קבוצה נוספת ברחוב ארלוזורוב 135-137 וקבוצה שלישית ב – 134. אני חוזר על כל הטענות שכתבנו. נתחיל עם הטענה המרכזית ביותר שעוברת כחוט השני ונמצאת במרבית ההתנגדויות. אני מפנה לסעיפים 6-7 לתקנון התכנית. מדובר על סדר גודל של מאות חניות ורובן בהיתר בניגוד למה שנכתב על ידי הצוות.

הן משמשות את בעליהם ואנחנו מבינים את הערך הקנייני האדיר וגם את הערך של איכות החיים. אני חושב שצריך להגיע לאיזון אבל אני חושב שבתכנית כזאת אי אפשר לבוא ולבטל במחי יד בתכנית אחת כזאת שימוש לאורך שנים בחניות.

אני רוצה להדגיש בפני הוועדה שאין בבחינת איסור החנויות שום מניעה להמשיך לאסור את החניות האלה. כתבתם שניתן להמשיך להשתמש בחניות. גם בתכניות הרובעים אין איסור על המשך השימוש בחניות ברחוב ארלוזורוב. אנחנו חושבים שהאיזון שנעשה פה בין הרחבת המדרכות לבין נושא שבילי האופניים והולכי הרגל האיזון לא מידתי. אני חושב שזה מתקשר למה ששמענו לאורך כל הדרך של הפריקה והטענה. באמת מה יעשו במקרים שבהם מישהו נכה. ההשוואה בין אבן גבירול לארלוזורוב היא השוואה לא נכונה לחלוטין. אין קשר ואין דמיון. לחילופין גם אם בכל זאת הוועדה המקומית תמליץ להמשיך עם התכנית כפי שהיא ואנחנו מתנגדים לכך. אנחנו חושבים שלכל הפחות צריכים לתת לכל אותם בעלי דירות פתרון חילופי של חניה. אין שום סיבה למנוע זיקות הנעה למגרשים ולמעברים תת קרקעיים במגרשים גובלים. התשובה של צוות התכנון הייתה שהתכנית לא מונעת הגעה ומתן זכות מעבר אבל מדובר בהתרחבות ואי אפשר לנסות לשלוח את בעלי הדירות לנסות ולהגיע להסכמות. ברור לנו שהסכמות כאלה לא יהיו אף פעם. באופן ספציפי לגבי אחת ההתנגדויות שלנו של ארלוזורוב 154 גם שם ביקשנו לייצר זיקת הנעה לכלי רכב דרך מגרש 158 שבנוי שם 10 קומות מעל קומת הקרקע. ברור שאותו בניין ימשיך להתנהל על פי הוראות המעבר..... בהקשר הזה הטענה הייתה שמדובר בהוראה גורפת בתכנית ולא ניתן להחריג. אין הצדקה ואין מניעה שלא לאפשר לנו את הגישה בארלוזורוב 154.

אני עובר לנושא הבא ששמעתם עליו לא מעט. לנושא הקודם אני רוצה להגיד במאמר מוסגר שאחת המטרות העיקריות של התכנית היא התחדשות עירונית וזה אומר שיש בסיס מאוד מוצדק לטענה אבל מעבר לזה יש פה מבחינת האיסור כניסה לחניות תמריץ שלילי מאוד משמעותי והתכנית הזאת תהפוך להיות דלתא. לעניין הפקעה הרחבה מאוד הנוספת של המגרשים ברחוב ארלוזורוב והיא מצטרפת גם במסגרת התכנית הקודמת והנוכחית. אנחנו חושבים גם בהקשר הזה שהפתרון הוא בלתי מידתי לחלוטין ועם כל הכבוד להרחבת המדרכות והולכי הרגל אין שום צורך במדרכה של 8.5 מטר. האיזון פה לא נכון. אני מפנה את חברי הוועדה למסמך התחבורתי ליועץ התנועה שם הם מבהירים שהתכנית מציעה שבילי אופניים דו סטריים למרות שהמודל הנהוג הוא שביל חד סטרי שיש לו יתרונות מובהקים. הצפי הוא שהתנועה שתשתמש בקטע זה תהיה קטנה יותר. אנחנו מבקשים לבטל את ההפקעה של 5 מטר או לכל הפחות לצמצם אותו בצורה ניכרת.

ההתנגדות שלנו התקבלה בחלקה אבל אני חושב שנכון יהיה לעשות חשיבה מחודשת על העניין של מתחמי החידוש. כולנו מכירים את הקושי לקבל פרויקטים על אחת כמה וכמה בשלושה בניינים. מבקשים שתיתן אפשרות כן לקדם פרויקט גם על בניין בודד עם זכויות ועם תמריצים ולאפשר את שיקול הדעת והגמישות לבעלי הדירות.

שני הבניינים מהווים יחידת מימוש מבחינת קיר משותף ושם קיים עץ שמסומן עץ לשימור. צירפנו חוות דעת של אגרונומית. אנחנו טענו באמצעות המומחית שמדובר בעץ עם ערכיות בינונית ולכן אין מניעה לאפשר את כריתתו. אם נשאיר את העץ זה עלול לגרום בעיה ואני מבקש שתתאפשר הכריתה של אותו העץ ולא ניאלץ להיגרר להיתר.

אני מצרף לדעתם של כל חברי בנושא סעיף 23 של תמ"א 38 שהיא חייבת להיות מוגדרת לפי סעיף 23. מפנה לתשובת הצוות שאומר שלא ניתן לעשות את זה כי מדובר בסמכות ועדה מחוזית. אני לא יודע אולי זאת טעות בהיסח הדעת.

אבגד מאירי:

ארלוזורוב 27-29:

מצטרף לדברים שאמר בפתיח לגבי שריפה. לפני חודש וחצי ארעה שריפה בבית אמי והכבאי ציין שהוא מכיר את העניין ואכן זאת בעיה שדורשת פתרון. הפגיעה שהוא מייצר היא עצומה. אנחנו סובלים ממכות שנופלות אך ורק על הגדה הצפונית. הבתים שלצד הרציף מצריכים חשיבה אחרת שתענה על המותאם. תכנון כזה נכון שייצר העצמה של אזור הרציף. הנסיבות שאנחנו קיימנו עם מספר דיירים בביצוע של התחדשות עירונית במקום. הפוקוס הנכון מצריך הרחבה של הקו הכחול של התכנית שיכלול גם את השצ"פ שנמצא מאחור. כן תיבחן האפשרות ליצירה של חניה ציבורית תת קרקעית שתשרת את העסקים ואת המסחר ברחוב. אנחנו בעלי דירות שהחנויות שלנו הם בטאבו ונלקחו מאיתנו בגין החסימה. רק לציין שבנוסף אנחנו מבקשים לבחון גישה מרחוב מהר"ל אל הבתים באופן שיוכל לשרת את הבתים שלצד הרציף. בהחלטה על החניות העירייה החליטה על צמצום מ - 0.6 ל - 0 מוחלט להוציא מקרים בהם אגף התנועה יאפשר לפי תקן 0.5. אני מבקש שהתקנה הזאת תשונה וכן להחזיר את התקן ל - 0.6. אם מדברים על מקומות פריקה והעמסה במרחק של מאות מטרים ובפרקי זמן מוגבלים. אנחנו מבקשים לא להסתפק במאגר ולכלול גם את דיזינגוף.

אצלנו מדובר במספר כפול של דיירים ואם בכל זאת מכילים את הנספח הזה כנספח מחייב אני מבקש שהוא ייבחן גם לאורכו של הבניין. אני מדבר על מכה נוספת שאוסרת בצורה גיאומטרית בניה של מגורים בקומת הקרקע. הדבר הזה יוצר מצב שבבניינים שלאורך הרציף שפונים לדירת מערב הם נמצאים באזור

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	13 - 0008-222'
---	---

שאנו קשור לרחוב. אין סיבה שלא להתיר דירות גן באזור זה ואנו מבקשים לבחון את האפשרות הזאת גם כן.

עו"ד אופיר כהן (משרד וילצ'ק):

ארלוזורוב 218 – מייצגים את הבניין נמצא פינת ארלוזורוב 30. הבניין הוא צר ובעקבות התכנית הזאת נהיה צר יותר. הגשנו התנגדות וזאת לאור העובדה שבצמוד לנו קיים בניין שקיבל תעודת גמר והכנה להתחברות איתנו. הגשנו התנגדות לגבי מתחמי המימוש שבעצם נכלל עוד בניין ברחוב דיזינגוף 202. נושא 1 מכיוון שאנחנו קיר פינתי ולגבי הבניה על הגג. רוב ההתנגדויות שלנו התקבלו בחלקן. בנושא אנחנו בנויים בקיר משותף ולכן אבקש שזה יישאר כך ולא תוטל מגבלה. הבניין הסמוך לנו כבר בנוי נבקש שתהיה הבהרה בתכנית שנוכל להשתמש בתשתיות משותפות. במקרה שלנו זה לא אפשרי ולכן שיהיה רק ברור שניתן לבנות ולהתחבר אליו למרות שהוא קיים ולא בצורה בו זמנית. לגבי נושא הנסיגות מכיוון שאנחנו מגרש צר ובעקבות ההפקעה שיש בתכנית הזאת מה שיש לבנות על הגג זה רוחב של סביב 4.5 – 4.5 מטר. המבנה שצמוד אלינו הוא מבנה 206 הוא הנמוך מצד שמאל (משתף תמונת מסך). לאור העובדה שהבניין הוא צמוד וצר אנחנו מבקשים שיתאפשר יותר שטחי בניה. בהמלצת הצוות בסעיף 38 מתקבלת התנגדות חלקית ומבוקש להוציא את שטח 116 שלא בנוי בקיר משותף והכתובת שנכתבה זה דיזינגוף 206 וצריך להיות 202.

עו"ד גור קורן:

התנגדות 20 – מייצגים את בעלי הזכויות בבארי 17. בעלי הקרקע התקשרו עם היזם. אני לא חוזר על מה שכתבנו בהתנגדות. בגדול המגרש שלנו הוא צר והמשמעות של ההפקעה היא שאי אפשר יהיה להשתמש בחניה אז במענה להתנגדות ראינו שיש כוונה לממש את הקישוריות ולכן חייבים להפקיע לכל האורך. אין בעיה לבצע הפקעה מעל הקרקע ולהשאיר את הקרקע למגורים.

דנה יאיר פנירי-מירון:

אנחנו דיירים בארלוזורוב 129- נושא החניה אנחנו דוגמא חיה לאנשים שעזבו את הרחוב בגלל הקטנה של החניה. כבר לפני 3 שנים שגרנו ברחוב דיברנו והגענו לפתרונות שלא שמעתי שהוזכרו פה היום. דיברנו על אפשרות לגישה. ספציפית מאחורינו יש את הפרויקט של זיכרון. הבניין הוא בצורת "ר" הוא נמצא באמצע ולא פינתי. אפשרות שלישית שהזכרנו שיהיה איזה שביל אחורי בצורה דומה למה שיש בכיכר המדינה ששם הדיירים נכנסים דרך שביל. אני יודע ששמעתם הרבה התנגדויות בנושא. בפועל עוזבים את הבניין ואנחנו חושבים שיש פתרונות יותר סבירים וראויים. אנחנו לא חושבים שכל המחירים של העדר חניה צריכים להיות לתושבי ארלוזורוב. יש התייחסות לתכנית עצמה ואפשרויות לפתור את הנושא הזה. במקור הגבילו את המגרשים הגדולים ואני רוצה להצטרף לדבר הזה. יש שם שטח מאד גדול שניתן לבנות עליו. נושא אחרון זה הסיפור מבחינת מבנים 131-120 נצמדו פיקטיבית ל – 133. כרגע התאום שנדרש השפיע מאד על ההתחדשות העירונית. אנחנו מדברים על פרויקט במשך יותר מ – 11 שנה. היכולת לעבוד עם הדבר הזה. גם התחושה של הדיירים בנושא הזה היא מאד קשה. אשמח שתסייעו לנו בנושא הזה.

עו"ד עמינדב בלוזר:

ארלוזורוב 9 – ההתנגדות עוסקת בקטע המערבי של הרחוב. בן יהודה זה הקטע שבו הקו לא עובר הוא לא מישורי והוא קטע של שיפוע. זה קטע ששופץ בשנים האחרונות יש בו שביל אופניים רחב ויש מסלול חניה ושביל אופניים למכוניות. ההתנגדות עוסקת בעניין של ההפקעה הלא מידתית ברחוב של 4 מטר נוספים לכל צד. להפקעה הזאת אין הצדקה. המדרכות פה מספיק קיימות ולפי התכנית הזאת הן ברוחב של 3.30. המתכננים ראו שאפשר לסטות מדרכות ברוחב הזה. ההפקעה הזאת מיותרת ואין לה שום צורך ושום הצדקה. תסתכלו על הוראות התשריט. הוא הוכן בצורה לקויה. אין בו מדידה עדכנית ולכן הפקעה של 4 מטרים נוגסת במרפסות של הבניינים. אני לא מתאר שמישהו חשב להפקיע את המרפסות לבניינים קיימים. צריך לבטל את ההפקעה ולצמצם אותה. המרפסות וקומות הקרקע מופקעות ואין בזה שום צורך. ההפקעות הן רק לקומות הקרקע ולכן יש בזה צורך ציבורי. זה לא יכול לשמש אפילו לקולונדה או למקומות ישיבה או נטיעות ואין שום הצדקה לבטל את ההפקעה של המקומות האלה. רוצים להרחיב כדי שלציבור הרחב יהיה מקום לשבת.

עו"ד רמי מנוח ארלוזורוב התנגדויות 25 ו-31

לגבי 25 אני רוצה לתקן שגגה ההתנגדות שלי התייחסה בין היתר לחלקות 294,298,406 ו-407 וזה לא כולל בהתנגדות שלנו הן נכללות ויתוקנו במה שישמיע בפניכם חברי עו"ד עופר טויסטר. אנחנו מבינים שברמה העקרונית של מדיניות התכנון לא נכון הדבר לעשות הבחנה בין רובע 3 לרובע 4 לאורך ארלוזורוב. אנחנו סבורים שחרף העובדה שיש ברוחב הרחוב אין הבדל במהות של הציור וההבדל הזה היטשטש עד נמחק לאור התכנית הזאת הרכבת הקלה וכן הלאה. מבקשים שהועדה תשקול מחדש את הבסיס שלה כי אנו סבורים שתוספת הבינוי המוצע לא תספיק לגבי חלקים נרחבים. האמירה הזאת

נכונה לגבי חלקות כמו אלה שאנחנו מייצגים. אני גם מצטרף לדברים שחבריי כבר אמרו לגבי תחולת סעיף 23 לתמ"א 38. ככל שלא לפני הועדה המחוזית נעבד את חוות הדעת ונפרס אותה בהרחבה. לגבי 31 בסופו של דבר ההמלצה של צוות התכנון היא להוציא את החלקות נשוא ההתנגדות שלנו מהתכנית. יש לנו לומר לא מעט לגבי הדברים שנכתבו בתגובה להתנגדות בסעיפים שונים אבל מטעמים שפורטו בגרף זה להוציא את החלקים האלה. מדובר במגרש שהוא הפנינה של רחוב ארלוזורוב ורחוב הירקון ורחוב פרי. אין מחלוקת שהוא מצריך טיפול מיוחד ואנחנו נפתח בהידברות עם אדריכל בתקוה למצוא מזור למגרש הזה.

עו"ד טויסטר:

אני חושב שראוי לומר מילה טובה לצוות שעשה פה עבודה מאד טובה ויסודית תכנונית וגם ניתח את ההתנגדויות וראוי למילה של שבח ואם זאת לא עברה אתי אז אני רוצה לתת מילה טובה. אנחנו יצרנו את יחידת המימוש ולכן כל מה שביקשנו שדיננו לא יהיה אחיד כי אחרת נוצר מצב אבסורדי פגיעה בחזית המסחרית, במרקם, בתכנית. אני שמח שהצוות המליץ לקבל את ההתנגדות. דבר נוסף היה פה תיקון טכני שביקשנו בסעיף 27 בעמוד 126 כתוב לקבל את ההתנגדות ויש טעות סופר כשנכתב לא לקבל את ההתנגדות.

ההתנגדות הבאה ארלוזורוב 24-26 שני בניינים חלק מההתנגדות פה התקבל וזאת הצעה ליציאה של יחידת מימוש וההמלצה היא להוציא את המגרש השלישי אז לא ארחיב רק אבקש לקבל על בסיס מה שקיבלנו. אנו מבקשים כפי שקבעה המועצה הארצית לתעדף את הגובה האחד על עידוד המושא והבניה וככה זה בבן יהודה וגם בדיזינגוף וכיוון שארלוזורוב גם הופך להיות רחוב ראשי נבקש גם כאן לתעדף ולא רק בתוספת להגיע לאותו גובה ושדיננו יהיה כמו הרחובות האחרים. יש חשיבות לאפשר את קומת הביניים ולאפשר בה מגורים. בוודאי בדופן הזה של הרחוב שבו אנחנו נמצאים בגלל מגבלות בקומה אחת פחות מהגדה הצפונית. מהנדס העיר מציע לבטל את קומת הביניים. המשמעות הכלכלית היא דרמטית והפגיעה פה היא רבה ויש לזה משמעות כלכלית מבחינתנו.

סעיף 33 אני מדבר על ארלוזורוב 45 ו – 47 חשוב לראות מה שמורכב פה זה בניינים מתוך שני מגרשים. הבניין שנמצא ומסומן ב – 4 ארצות הוא בניין שלא בקיר משותף אלא קו החלק וקו התכנית חוצות אותו 2 ולכן מה שקודם חשוב לנו שכל ההוראות שנתתם לגבי קיר הפשיטה יהיו חלות גם לגבי בניין רציף. חשוב לנו שלא תישלל מאיתנו קומות הביניים. לגבי חזית מסחרית אנחנו מבקשים את אותו פרק שהתייחסנו לחזית המסחרית. לגבי סעיף 23 הדברים נאמרו כל כך הרבה פעמים ואני מצטרף לכל מי שטען לגבי זה. ברגע שאתה מאבד נשאר קו בנין צדדי ולכן לראות קו בנין קדמי תוך הוראה מפורשת או שמתוך 6 מ' מטר מכל צד יהיה שטח מגוון 4 מ' למעבר ואת השטח המגוון לעשות לזיקת הנאה ולא בבעלות העיריה וע"כ כך מקבלים קו בנין של מטר ומתאפשר לנו לפתוח חלונות כדת וכדין. יהיה גינון שיפריד בין השביל הציבורי לבית המשותף ואפשר יהיה לפתוח פתחים וזה הפתרון למזער את הפגיעה.

עו"ד מיכל דרור סעדון: ארלוזורוב 111 פינת תש"ח- אנחנו מתנגדים להפקעה שתבצע. זה סבב שני שהופקע לנו ב2017. היא מאפשרת בתת הקרקע קומת מרתף על גבול החלקה. משמש לחניה כמו כן השפ"פ משמש כחלק מרח' ארלוזורוב וכבר היום חיים ביחד מדרכה ומסלול אופניים. ברור שהמתכננים לא רוצים בהריסת המרתף. לא סביר להפקיע את המרתף כאשר נקבע קו בנין של 6 מטרים. בנספח התנועה מגלים דווקא בחזית הנכס תוכנן שביל אופניים דו מסלולי ואין שוב הצדקה למסלול הדו מסלולי. תמיהו שהולך רגל צריך לחצות את שביל האופניים וצריך לעשות שביל שלא צריך לחצות את שביל האופניים כהולך רגל. אנחנו מבקשים לבטל את ההפקעה ולקבעו זיקת הנאה בחלק העילי על מנת לאפשר את שימוש החניה.

יאיר אידר: צריך להתמקד בחלק של התוכנית ברובע 4. אופי השכונה הוא אוכלוסייה מבוגרת ומשפחות צעירות. הקביעה לקבוע את ארלוזורוב רח' מסחרי כמו אבן גבירול זה יכול לשנות את אופי השכונה ולהקשות על התושבים. זה אומר מסחר שלא מייצר מטרד ושלאפשר יהיה להסתובב בכיף בתי קפה אבל לא טיגונים פלפלים. אין פריקה וטעינה שעוברים לרחוב הצדדים. תקן חניה 0 ברח' אבל זה לא פרקטי מדובר באנשים מבוגרים זה לא נכון לעשות. יש להגביל את אופי המסחר לתת אפשרויות לכניסה לפריקה וטעינה וחניות ברח' ארלוזורוב.

אייל מאמו נופר לב עו"ד: ויצמן 41: חו"ד השמאית מראה את הנזקים הכבדים שיגרמו בעקבות התוכנית. המגרש הוא פינתי והתוכנית לא נותנת את היחס הראוי התוכנית גורעת זכויות סחירות. מבוקש שיוחלט לא לקבל הסרה שלו אלא להחריג את המגרש שלנו.

אריה קמיל: הבית שלנו שונה מהבניינים שיבנו לידו על ציר וייצמן. בחנו את זכויות הבניה וגם המתווה שאני לא הופך לבניין גבוה אלא יוצר דירות דופלקס בקומות האחרונות גם אז נוצרת פגיעה בתוכנית ביחס לרובע 4 במצב הקודם לפי רובע 4 בעיה קריטית לתפקוד המבנה. צריך לייצר פחות קומת מסחר ולייצר שטחים שהמבנה יוכל לתפקד. יש שם התייחסות לא ברורה אנחנו רוצים הבהרה. יחידות המימוש אנחנו נמצאים ליד מבנה חדש עם חניות בגובה מפלס הקרקע אין הנחיה כיצד מתחברים לקיים איך יהיה המימוש מה יהיו ההוראות אין הנחיות אין מתחברים למגרש השכן. הנסיבות בקומה העליונה אנחנו נדרשים ל3 מ' בכל חזית וברוב ע' מ' היינו 2 מ' לחזית ויצמן אנחנו מבקשים שהנסיבות יתאימו את עצמן

התוכן 507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13
--	--

שויצמן יהיו כיחידה אחת. שתינתן אופציה זמן למקומות חניה עד שהתחבורה תעבור באופן רציף. אין כדאיות לחפור כי לא כלכלי לו לייצר מרתפים אנחנו יוצרים בזבוז של שטח. כל היתר כתוב בהתנגדות שהגשנו.

עו"ד טוסון: ארלוזורוב 152 : נמצאים על שביל קישורית יחד עם בנין 154 מזרחית לנו. אנחנו תחת אילוצים להתחדשות עירונית. ראינו את ההתייחסות של הועדה שקיבלו את החלק הראשון להתנגדות. זה עבר התחדשות עירונית בנין 154 הוגש אחרי ההתנגדות שלנו אנחנו לא פוסלים את הרעיון הזה שיאפשר יחד עם זאת תשאיר אותנו כבנין לבד כדי שנוכל למצות את הזכויות. קווי הבניין הם ליצור לנו תכנית יותר גבוהה. לצמצם את קו הבניין הקו האחורי הוא 5 מטר אפשר לעשות 5 מ' כדי שתכנית הבניין תגדל ותאפשר את המימוש של הזכויות שנתנו. גם קו הצדי מערבי בקשנו להפחית 3 מ' ולא בקשנו הרבה אנחנו חושבים שקו צדי של 3 מ' נוכל למצות את התכנון בבנין שנשאר לבד. לגבי קומות המסחר והחניות. החניות נדרשות. זה בלתי אפשרי להגיע לתקן חניה אפס ולחפור בתת הקרקע זה חשוב ולתת לבניין שקרובים לקישוריות לתת את תת הקרקע עבור חבירה אם בשביל החניות או שימושים אחרים.

עו"ד חמי אורן : ארלוזורוב 160 – בנין גבוה לכאורה הותר מחוץ לשטח התוכנית. הופקעה ממנו רצועה בחזית הבניין אבל השטח הבנוי הוצע משטח התוכנית לכאורה. יש תשריטים סותרים בתוכנית.

עו"ד מורן גור : ארלוזורוב 142 אנחנו הכנו מצגת שתזקק את הטענות שלנו אודות התוכנית. גם אנחנו מברכים אתכם על הסבלנות ועל ההקשבה. אני משתף מסך ברשותכם על התכנית עצמה. התכנית הזאת אמורה לעודד התחדשות עירונית ולצערנו הרב המשפט הזה אינדיבידואלי לכל נכס ונכס. בהקשר שלנו הדבר הזה לא מתממש. נבקש מהועדה הנכבדה לקבל את הטענות המינימליות. באזור הדרומי לא ניתן להוסיף יותר מ – 6 קומות ולכן כפי שניתן לראות בקטע השמאלי אנחנו עם קושי מאוד גדול. הואיל והפקיעו לנו הן ב – 76 והן ב – 80 הרי שגם במסגרת ההסכם העתידי של התכנון הרי שצריכים לשים פה דגש על כמה אלמנטים. גם בתוספות עצמן ניתן יהיה לממן בניה בחזות אחידה רק שבמצב המזרחי אצלנו אותן גזוזטרות גובלות בשטח הציבורי ועל כן אנחנו מעוניינים לזקק את הסוגיה הזאת וזאת באמצעות תכנית ארלוזורוב שתותר האפשרות למנף את הסוגיה חרף העובדה שהמרפסת חורגת. יש מגבלה מאוד גדולה בעקבות המרווחים בקווי הבניין. שני הבניינים הללו הולכים לכיוון של התחדשות. אנחנו נייצג אותם ואנחנו רוצים למנוע את התהליך שבסופו של יום יש לנו אותו אינטרס. תהייה סטיות בקווי הבניין הרי שנגיש את הבקשה להיתר ואנחנו כבר בחריגה אנחנו חושבים שיש פה מה להתמודד איתו ובכך לקבוע שהבניה בהינף אחד גם בקומות התוספת לא התווה סטייה ניכרת חרף העובדה שאותן גזוזטרות במצב הקיים ובהיתר, חורגות.

אני חושב שמבחינת הסוגיה הזאת זה משהו שיאפשר לכולם ממשק של התכנית עצמה. אתם מגדירים את התכנית הזאת כסעיף התחדשות. מדובר על התחדשות גרידא. הרציונל ביחס לאזורים האחרים הוא שונה וגם באספקט של תמריצים מעבר. בנוגע לחניות לנו מאוד חשוב להדגיש ששני הבניינים עם כניסה לחנייה. זו תמונה שיש לו כניסה גם מארלוזורוב וגם משלמה המלך. חשוב להדגיש שגם מבחינת השימוש הוא לא היה במשך השנים. ככל שניתן להשתמש בחצר לחניה וכפי שהיה הרי שאין למנוע זאת כעת. כשאנחנו מגישים בקשה להיתר צריך למצוא פתרונות של חניה פרטית אותו כנ"ל גם הפוך. חשוב שהועדה תיתן פתרון בתכנית אודות ביטול החניות. החניות קיימות בפועל ואין על זה מחלוקת. לא הייתה מניעה להשתמש בחניות האלה במתחם. אנחנו מצטרפים ליתר הטענות שהעלו כדי שבסופו של יום התכנית הזאת תהיה התחדשות עירונית. באשר לארלוזורוב 142 ו – 144 אלה הטענות שלנו.

יעל אטקין : ההתנגדות שלנו עוסקת בעיקר במקטע המזרחי של ארלוזורוב אבן גבירול כיון שבחתך שלה הוא בעצם ערך מרכזי לשימור שבא לידי ביטוי ברובע 3 בתכנית שמדברת על פרצלציה, צמחיה, מעברי אויר, גידור וכד'.

מבחינת ההערות הפרטניות אני לא אפרט יתר על המידה. עיריית תל אביב הכינה מסמך מאוד מפורט. אנחנו חושבים שבכל היבטי הפיתוח החדש ושימור המרקם העירוני ראוי להשתמש בו. יחד עם זאת הקו הכחול של התכנית הזו כן מפקיע חלק מזכות הדרך ונוצר מצב שהמבנה הקדמי של המתחם כן נמצא בחלק הקדמי של התכנית וכן נבקש להכניס סעיף בהוראות התכנית. לגבי הצמחייה אנחנו יודעים שחלק גדול לגבי כריתת העצים זה בעיקר של התת"ל אבל יש פה עיקרון לנסות ולתעל גם ברמת הצמחייה. אנחנו מבקשים שיוספו הערות רלוונטיות. אנחנו כן נבקש לשקול את זה וכן אנחנו חושבים שיש מקום לבחינה ואנחנו לא מתנגדים לשימוש מסחרי ואנחנו מבינים את הנחיצות אבל לטעמנו יש פה עוד עבודה לעשות.

יוסי שפיצר : ארלוזורוב 166 – בנין בן 6 קומות, 10 דירות. יש בו 10 מקומות חניה בהיתר. הבניין נגרע חלקו כאשר הופקעו ממנו שטחים לרבות מיקום חניה 1. במסגרת ההקפאה הזאת נהרסה הגדר, שער החניה וכו'. הוקמו מחדש כל הנ"ל ונראה כרגע כי מבקשים לשוב ולהפקיע עוד רצועה ולהרוס את מה שנבנה. עיקר ההתנגדות מתנקזת בלחם במים באויר באיכות החיים ובזכות הקניין של בעלי הדירות ואני מכוון לנסיון לחסום את החניה ולהפקיע שטחים נוספים מהבניין ואני ארצה לפתוח דווקא בנושא החניות. האזור שאנחנו מדברים עליו מדובר האזור המזרחי רוצה לומר שמשני הצדדים של הרכבת הקלה יהיה נתיב נסיעה ואם יהיה נתיב נסיעה משני הצדדים נבצר ממני הבן מדוע לא תותר כניסה לחנויות מרחוב ארלוזורוב כי הרי יש שם נתיב נסיעה.

רוצה לומר שגם במסגרת המדרכה שקיימת היום אם אנחנו מנקים את אותו שביל לאופניים לכיוון אחד נשארת מספיק מדרכה לשירות התושבים ולכן אני לא רואה סיבה מדוע לא לאפשר את הכניסה לאותן חנויות. ההוראות של התוכנית בסעיף 6-7 שלא תותר כניסה לחניה ברחוב ארלוזורוב אני חושב שיש בהם פגיעה לא מידתית בזכות הקניין שלהם וצריך להסתכל גם בפגיעה הציבורית. ההנחיה באה ואומרת אני מנסה להפקיע לכם את החניה בדרכים אחרות או בצורה מתוחכמת אולי שלא יצטרכו לשלם בגינם פיצויים וגם לא פיצויים בגין שינוי. אני לא חושב שהדרך הזאת תצליח כי התוצאה הממשית של ההנחיה הזאת היא פשוט הפקעת החניה. יתרה מזו אני חושב שגם מבחינה סטטוטורית הועדה לא יכולה להחליט לא לתכנן. היא יכולה לעשות תכנון אחר או לשנות תיעוד. אני לא חושב שזה במסגרת הסמכויות הניתנות לוועדת התכנון. גם בנספח המילולי של חברת דגש כתוב לא תאפשר כניסה לרחוב ארלוזורוב. הפכתי והפכתי ולא הבנתי מדוע לא תותר אם יש רחוב שממנו כן אפשר להיכנס לחניה. גם הרצון לקבוע תקן חניה ל-0 יכול להיות זה נכון ואפשרי אבל זה יכול לחול רק מהבא. באשר לנושא של ההפקעה אני מפנה אתכם לציטוט בכתב ההתנגדות עצמה של ד"ר דמיטר.

עידן האוז: מקריא את ההתנגדות מהנדס העיר מתוך הדראפט. גילה גינסברג: התוכנית מהווה תוכנית השלמה לפיתוח תחבורתי של רח' ארלוזורוב חלק מההפקעות וחלק מאיסור הכניסה נעשה מכח תת"ל 70א ולא מהתכנית הזאת. כניסה לחניה בכל מגרש ומגרש תהווה סכנה בטיחותית להולכי רגל. אנחנו אומרים שנזכרו שבשלב הקיים אין חניות למרבית המגרשים. כמובן שהתכנית מאפשרת שימוש בחניות בהיתר עד למועד המימוש. לגבי המקטע המערבי הדרומי נעשה על ידי קק"ל כך גם ההפקעה. ליתר הנושאים שקשורים לתפעול הרחוב, חירום, תאורה, התייחסות לחניית נכה וכו' יענו אנשי התנועה איגור ואירית.

אירית גבאי אגף התנועה: לנושא של נכים אכן יש כל מיני מצבים שקורים בעיר לבניינים שאין אליהם גישה רכב, ולצורך כך תקנות מאפשרות לנו להקצות חניות נכים במרחב הציבורי לפי העניין ומרחיבות את הרדיוסים 400 מ' ואנחנו דנים בכל מקרה לגופו. כך יעשה גם במקרים הפרטיים כמו המקרה של מר להט וכל מקרה לגופו.

חן אריאלי: מה הפתרונות?

אירית גבאי: לא ניתן לספק חניה לכל בית עבור נכים או עבור כל אחד אחר לכן אנחנו נותנים חניות במרחב הציבורי בהתאם לאפשרויות שיש לנו.

מלי פולישוק: מרחב ציבורי יכול להיות רחוק מהבית שלו

חן אריאלי: יש מקרים שאנשים צריכים לחנות בצמוד לבית

אירית גבאי: נכון אבל זה לא תמיד מתאפשר. לכן בוחנים כל מקרה לגופו ומוצאים מה המענה המיטבי ביותר שאפשר. כי לא תמיד מתאפשר לפתור בצורה אופטימלית.

לגבי נגישות של כיבוי אש רכב חירום אז כפי שנאמר התכניות נעשו ונתנו פתרונות לנושאים האלה. בנושא של פריקה וטעינה חיפשנו מתחמים שמהם תגיע הפריקה והטעינה. הצלחנו להגיע לכיסוי מלא של הרחוב. גם במקרים של חירום וגם במקרים ידועים מראש יש נהלים ויש פתרונות. יודעים להפעיל את הרחוב. לגבי הנושא שטענו הרבה מהמתנגדים למה אסרנו באופן גורף אנחנו עושים שינוי משמעותי ברחוב של הולכי רגל לרבות המטען ורוכבי האופניים ברחוב וזה מחייב אותנו לא לאפשר את החניה ולא מדובר בחניות באותה דקה שהרכב נכנס ויוצא. יש לזה הרבה מאד מחירים ולכן ברחוב שכזה אנחנו מוצאים לנכון לאסור את החניה באופן גורף.

להזכיר שחלק מהאיסורים נקבעו בתת"ל ממקומות אחרים ולא תלויים רק בנו. ככלל אנחנו מתעדפים את הולכי הרגל על פני החניות והגישות לחניות במגרשים.

חן אריאלי: יש עוד מקומות בעיר שלא תהיה גישה לרכב ולחניות.

אירית גבאי: יש עוד רחובות שניתן סירוב על אותו בסיס כמו בדיזינגוף או אבן גבירול ברח' עירוניים.

הצגנו שבילי אופניים דו סטריים ובשנה שנתיים האחרונות אנחנו מעדיפים שבילים חד סטריים מכל צד שמאפשרים רציפות וזה יכול לפתור חלק מהדברים. לגבי תקני החניה אני רק ארחיב לגבי נושא החניה חלק מהחניה אנחנו מחפשים לנהל כלים ממה שהיא מבוצעת כיום מחוץ למגרשים וזה יסייע לתושבים גם בארלוזורוב וגם במקומות אחרים.

גילה גינסברג ועידן האוז: מקריאים מתוך הדראפט את המענים.

לעניין מגרשים עורפיים לקישוריות - לא ניתן לקבל החלטה לגבי עניין מסוים ולתת תוקף רק לו באופן נפרד מהתכנית בלבד. האפשרות היחידה שהיא לא טובה תכנונית ולהוציא את המגרשים האלה מהתכנית ולבטל את הקישוריות.

מלי פולישוק: אם אתה עושה בפינות רחובות מגדלים גבוהים אתה קובע תנאים מסוימת למקומות אחרים בתכנית, למה אי אפשר?

גיל גינסברג: הטענה הייתה שמבקשים להחריג אותה מהתוכנית ולתת להם לצאת למימוש מידי לא ניתן להוציא אותם מהתוכנית.

עידן האוז: לגבי קביעה של הפקעה תלת מימדית כדי להשמיש את הקישוריות המטרה של ההפקעה היא בעצם לאפשר את מימוש מיד עם מתן תוקף התכנית ללא תלות בבניה וכל פתרון אחר יהיה בעייתי מבחינת תפקודו של השביל.

התוכן מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13	מס' החלטה 09/03/2022 0008-222' - 13
---	---

ממשיכים בסקירת מענים מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן: היו פה בהרבה התנגדויות טענה שהתכנית הזאת פוגעת בתכנית הקניין. ככלל תכנון ובניה זה משהו שהוא מתערב בקניין זה המהות של תכנון. הפגיעה צריכה להיות סבירה. אנחנו חושבים שהפגיעה שפה היא עומדת במידה של חוק כבוד האדם וחירותו. הדוגמה שהביאה גילה בסוף יש לך תוכנית שבאה להגשים מטרה ובסוף הדרך הטובה זאת זיקת הנעה ולא שאתה לא פה ולא שם. חיים גורן: זו הדרך הפשוטה, ואני חושב שבמקרים מסוימים הפגיעה היא לא משמעותית ובמקרים מסוימים כן.

עידן האוזן: ממשיך להקריא מענים מהדרפט.

גילה גינסברג: ממשיכה להקריא מענים מהדרפט.

חיים גורן: איזה מדיניות של רישוי עסקים שיהיו.

גילה גינסברג: הנושא לעת הוצאת היתרי בניה הדברים יבחנו. בכלל מדיניות העסקים המקום שלה הוא לא במקום של תוכנית סטטוטורית. הוספנו שהיחידה הסביבתית למניעת מטרדים תבחון את היתרי הבניה וחובת בתי הקפה אין חובה כזו מותר לעשות בתי אוכל אבל אין חובה ברח' החוצים. ממשיכה במענה מתוך הדרפט

מיטל להבי: אני רואה שכל ההתנגדויות או מתן מענה לנכים או כאלה דברים כתוב שהוראות התוכנית קובעות שיתאפשרו בתקופת הביניים אני רוצה להבין איך עושים את זה. בתקופת הביניים יהיו עבודות ולא יבנו את הבנינים החדשים מתוקף הזכויות החדשות וישארו בבנינים הקיימים עם החניה הקיימת לפי היתר איך נותנים פתרון. לעניין התקן חניה אנחנו מייצרים תקן 0 לק מהפטרונות יהיו בסביבה למה לא לדבר על תקן בעורף איפה שעושים חיבורים תקן יותר גבוה. לא התכוונות לעשות במרכז העיר אפס אלא התכוונו שיהיה ממוצע אזורי של 05 ולא 0. אני רואה את רובע 3 שמקבל 0.2. אני רואה את רובע 3 מקבל 0.02 ברחובות המקבילים עשנו 0.05. שמסתכלים על האפס והממוצע שמגיע ל0.2 אם המטרה להגיע ל0.5 אני חושבת שצריך להגדיל את התקן בבנינים העורפיים שייתן מענה לרחובות שהתקן בהם זה 0.

אורלי: התקן ברח' הגובלים הוא תקן 1 בהתאם לתוכנית רובע 3 או 4 אלה תכניות בתוקף לפני המדיניות חניות בתוקף עם תקן חניה בתוקף.

מיטל להבי: יש לנו 3 רחובות ראשים חוצים וגם ברחובות האלה לא יהיה פתרון לכלי רכב. מה שנוצר הם אלה שהולכים לספוג את זה ואני רוצה להבין זה אומר.

יש עסקים מזון עם ארובות מאד מטרדי עובד בשעות לא שגרתיות. באנו לפה והצענו מדיניות. אני רוצה לשאול למה 60 אחוז מקומת הקרקע צריכה להיות מסחר. אני רוצה להעיר שבתשובה שנתנו בעמוד 135 אלא אם כן לא הבנתי תשובה 3 כי אתם אישרתם את ההתנגדות. אני רוצה לדעת איך הצירים הירוקים או הקישוריות הזו באה לידי ביטוי. אם כבר נתנו רצועת גינון של מטר אני לא רואה למה להתנגד למרפסת של מטר שתבלוט גם כן. זה מקום מפלט וחשוב לצאת לנשום אויר כמה דקות. אני אומרת שהתשובה לא מספיק טובה לאנשים שאנחנו אחראים כלפיהם. על איזה בנין מדברים רוצים תוספת על הבניין הקיים. הסכמתם לא לעשות מסחר.

אורלי אראל: אין חובה בית קפה ומסעדה, אך המסחר חובה

מיטל להבי: באבן גבירול כן יהיה מסחר אז כמה רחובות נשארו בארלוזורוב למסחר כמה מסחר צריך ליאור שפירא: למה בפניו של רחובות ראשיים שיש מס' גם במקרה הזה צריך מסחר.

מיטל להבי: לא זו הכוונה הבעיה שברחובות הקטנים שמתלווים לרחובות הראשים תהיה אצלם הפריקה והטעינה הכל יהיה אצלם אז למה לדחוף לשם מסחר. תשובה שנת' בדקה היא למספקת ואם תהיה קרינה אלקטרומגנטית. אנחנו אחראים כלפי התושבים.

ליאור שפירא: השאלה שלך מתאימה לכל רחוב ורחוב שהרכבת עוברת בו בכל מקטע זה יהיה מיטל להבי: זה לא בכל מקטע וצריך להגיד לאיכות הסביבה שלנו שיבדקו את התנאים צריך לבדוק זאת.

איזה בנין שנותנים 20 קומות על 12 קומות

אופירה יוחנן וולק: ארלוזורוב 111 בנין שקל. תפני אותו

מיטל להבי: לא כתוב איזה חלק מקבילים בהתנגדות ולא כתוב

עידן האוזן: מה שהתקבל שינוי סעיף השימושים 48.1 לנוסח שבמגרשים בהם היו שימושי מגורים ערב אישור תוכנית זו יותרו נוסף על השימושים האחרים ע"פ 411 בתוכנית. בנוסף סעיף 48.2 יקבע קו הבניין הקדמי לארלוזורוב יהיה 6.5 מ' זה בגלל שבתוכנית המקורית קו הבניין היה 11.5 מ'.

מיטל להבי: לא אושרה שום תוספת קומות על גבי הבניין הקיים.

מי כל מה שדובר הזעקה של אנשים בעלי המוגבלויות והצורך שיהיו מוגשים לבית שלהם צריך להתעמק בנושא הזה והנושא של הנגישות צריך שתהיה לנו אמפטיה וצריך להתחשב בהם.

חיים גורן: במקומות שאפשר לאפשר פינוי בינוי תוספות בתוך כך להכניס את נושא הנגישות דרך מגרשים עורפיים כדי לאפשר חניה אנחנו צריכים לשקול ותת את המענה. איפה שאפשר להימנע מהפקעה ולהשאיר זיקת הנאה וזו לא פגיעה מהותית ברחוב אז לצמצם את ההפקעות. איפה שאפשר לתת גמישות לתת יותר זכויות ולעלות בגובה אז להשאיר לנו גמישות. האם נאפשר להם כסאות דברים כאלה. איפה שיש קווים שחוצים מגרש או בנין איך מתייחסים לזה?

אופירה יוחנן וולק: נושא ההגשה שלה נכים במיוחד עם הסיפור של אלי להט. ברור שזו תוכנית אבל עדיין צריך לעשות את מירב המאמצים למצוא פתרון נקודתי למצב הזה חן אריאלי: נושא של החניות לנכים התשובה לא מספיק טובה זו זכות בסיסת לאדם נכה לקבל חניה ליד הבית. מלי פולישוק: חוק הנגישות הוא חוק קובע בישראל וצריך את האיזון הנכון בין הפגיעות השונות. האם נבדקו חלופות מבחנת חניה של מקומות/בתים מסוימים לתקן חניה אפס מה האפשרויות להחליט אחרת. כי אין בנין בארלוזורוב שיש שם נכה או זקן שצריך מכונית. גם לא ברור החלק המערבי שאין שם רכבת למה אי אפשר להוציא אותו מהתוכנית למה הוא צריך להיות חלק מזה? ליאור שפירא: איך עושים מבחינת הזמן אורלי אראל: אין עוד תאריך לדיון בהתנגדויות במחוז

תגובות:

אריאל הירסט: למה אי אפשר שבילי אופניים בצד המזרחי. חוסר הקומות בדופן הצפוני האישור לקומות נוספות הוא מגבלה בלתי רגילה ומהשטח שעד היום 10 יזמים לא נענו לבקשתנו מחוסר כדאיות. ליאור שפירא: את ההתנגדות שלך קבלנו חבריך שכאן לא קבלנו, הם מאד רוצים לשכנע שזה לא נכון. עו"ד ברק קינן: צריך לחשוב בהיבט הכלכלי ועל התוכנית ולהסתכל על כל בנין ובנין לנושא המחסר ומבנה ציבור שבתוכו.

רחל בן דב בשם אילן הלוי: נציגת הדיירים מרח' זיכרון 12 ומשנת 2016 התחלנו תהליך של תמ"א ומאוד חשוב שהתהליך שלנו התקצר בזמן. עם ענין החניה בקישוריות אולי נפתר האם אפשר לשחרר אתה שביל כזיקת הנאה ונוכל להתחיל בתהליך של תמ"א. אנחנו מבקשים להתייחס יחידנית לבנין שלנו ולא ענין ההפקעה כי אנשים קשישים והם מתקשים בטיילים וכל הנושא הביטחון. ענת בירן: מצטרפת לעו"ד קינן מה שהצגנו בנינים וצרכים ספציפיים וצריך לעשות פינצטה פייר בנין. כאשר אתן נותנים את חו"ד לוועדה המחוזית צריך לעבור בנין בנין. ויצמן 20 פינת ארלוזורוב הוא בנין מאוד יוצא דופן. לא קבלתי התייחסות. חובת בניה בקיר משותף או ביחד לא הבנתי את תשובת הוועדה המקומית וחוזרת על מה שנאמר בהתנגדות. חיים וינטרוב עו"ד: חשבתי לטעון נראה שהנושא מתן חניות הולם לחניות נכים נמצא בראש מענייני הוועדה אין לי מה להוסיף.

איתמר מירון עו"ד יצחק מירון: יש לנו פתרון לחלק מהבעיות אנחנו חשבים אם במקום הבנין הזה יתחיל בנין חדש אנחנו יכולים ליצור בין 300 ל-600 מקומות חניה שחלקם יכולים לתת מענה למוגבלים ונכים מהצד השני. אם הורסים את הבנין ובונים בנין חדש המקום נגיש ויכול לתת מענה לארלוזורוב בצד המערבי או הדרומי מבלוד דרומה וצפונה ומזרחה יכולים לתת מענה ויכול לשנות באופן דרמטי. אנחנו חושבים שהפתרון הזה תכנוני ונותן מענה ומתחבר למה שהחבר גורן אמר שיוסיף חיים לרחוב. שילה הרשקוביץ עו"ד: מצטרף לדברי חברי ולא קבלתי מענה לנושא שבילי האופניים ולמקרה ייחודי שלנו ולענין דחיית מימוש ההפקעה ותפיסת החזקה בשטח. הרציונל של חזית ציבורית לא שמעתי התייחסות לנושא הה.

ציפי מרגלית: אם משהו לא ברור שאני כתבתי לא ברור וכאשר הוועדה המקומית בין פיצול משותף לבין מימוש ואני לא מבינה זה כתוב לא ברור. אתם הגעתם למסקנה שהדברים לא ברורים ואני מבקשת שתהיה אמירה ברורה שכל אחד יוכל להבין למה הכוונה בין ביצוע משותף לבין מימוש כי זה כתוב שהתכנון מחייב לנושא מימוש בניה של המגרשים בעת ובעונה אחת אז אי אפשר להבין את זה אחרת חוץ מאשר ביצוע משותף בעת ובעונה אחת. אז יש נסיגה מאמירה שלא תהיה חובת בניה ביחד. גלית שיצר: ארלוזורוב 186-188 הנריטה סולד בארי מגרש גדול שלא נתנו בתוכנית ותשומת לב מיוחדת לצרכים שלו 22 יח"ד מסחריות 700 מטר מסחר שצריך להשיב לדיירים. לא די שהתוכנית מפחיתה שטחים שחורים אלא שבהתנגדות מה"ע להקצות שטחים מבונים לצורכי ציבור בקומת הקרקע להקצות 700 מ' למסחר שלא תהיה שום אפשרות להחזיר לדיירים. בנוסף סוגיית החניה תקן 1 ל-0.6 והצענו מענה מדורג לענין החניה. אנחנו מבינים את סוגיית הקו הסגול אבל יקח לו הרבה זמן עד שהוא יפעל ובזמן הזה כמובן מרתפי החניה אח"כ יהפכו לשימושים ציבוריים ויאפשר לדיירים תוספת חניות עד שהקו הסגול יתחיל לפעול.

רון ירדני ורן מוסרי: לא שמענו תשובות ואנחנו ממשיכים לעמוד על כל טענותינו. כל נושא זיקת הנאה אפשרות המעבר למגרש ארלוזורוב 154 לא התייחסו בכלל. לענין התנגדות מה"ע לנושא קומת הקרקע באזור ההכרזה זה תיקון שהוא הרה אסון, המשמעות שבאזור ההכרזה קומת הקרקע לא תהיה כקומת בנינים פשוט לא תהיה התחדשות עירונית. מה"ע בקש לעשות נסיגה של מטר בחזית המסחרית זה להגדיל את ההפקעה במטר נוסף זה אין לזה הצדקה תכנונית מפחית שטחים וזו תוכנית נפחית מבקשים לא לקבל זאת.

אבגד מידד וליזי מאירי: לא נתתם מענה לסוגיית הרציף וההשלכות שלו זו סוגיה עקרונית 7 מבנים מצריכה מענה ייחודי. לא היה מענה לחוסר הסבירות בפגיעה לגדה הצפונית. יש חובת בניה של ממ"קים במקום ממ"דים דבר שגורר גזירה על השטחים הסחירים ומצרה את גודל הדירות הנותרות העיריה מכילה חובה של חזית מסחרית רק בגדה הצפונית ואין בה גישה לפריקה וטעינה. העיריה קובעת 6 מ' עומק בשעה שבגדה הדרומית רק 3 מ' עומק מבקשים להשוות. איסור הבלטת מרפסות רק בגדה הצפונית

תוכל אלה גורמים שבגדה הצפונית אין אפשרות לייצר שום דבר. פגיעה בגינות העורפיות והצידיים איסור על הצמדת בשטחים הללו רק בגדה הצפונית. לא הסתפקתם בעקירת גינות של גדר בחזית של המבנים עכשיו אתם אוסרים את זה גם בחלק העורפי.

בנוסף שימושי מלונאות לאורך הרחוב לא מתאפשרים משום שהדרישות מחייבים חניה של אוטובוס וחניות רכב שירות הדברים לא מתאפשרים. דירות Airbnb המדינה אפשרה שזה כן יכלל ואתם שוללים את זה.

עו"ד אופיר ממשרד וילצ'יק : אבקש תנסו להתייחס בדיון הפנימי לעניין הפרטני ותקבלו את ההתנגדויות שהתקבלו.

עו"ד גור קורן : במענה של הצוות אמרו שתנתן מתחת לזיקת הנאה חניות ומענה אחר אמרו לא תנתן החניה בזיקת הנאה כי אי אפשר יהיה לממש את המבנים. לא ברור מדוע אי אפשר לקחת את על הקרקע או בזיקת הנאה לבנות חניון כאשר הנזק שעומד מכל ההפקעה של העומק ואין אפשרות לסדר מרתפים בכלל ולא ברור איך תתאפשר בתת הקרקע חניה.

עו"ד דנה יאיר : לא שמענו התייחסות לרעיונות שהצענו בכל מיני פורמים. הראשונה על שימוש ברחובות בפרויקטים בזיכרון יעקב ובבארי. לאפשר דרך הגישה כדי לאפשר חניה גם בבתים שנמצאים בארלוזורוב דיברנו על גישה מבנים צמודים שלהם כן יהיה כניסה לחניה ותנגיש לחלקים באוכלוסייה. הזכרנו את האפשרות להשתמש בפרויקטים גדולים באזור שבהם הרבה פעמים העירייה מבקשת חניות עבור צרכים ציבוריים והדבר משליל על מאפייני הדמוגרפיה וסוג הדיירים שיוכלו לגור ברחוב.

בלוור מנחם עמינדב : לא נתנה תשובה להפקעה בחלק המערבי. יש טענה שהשטח של המדרכה צריך להיות צמוד למסחר ואני לא מכיר הצדקה כזו. גם אם יש הצדקה לכך אפשר להביא את המסחר לקו האפס ואין צורך להפקיע חלקים מהמגרש. בדרפט כתוב שלא מפקיעים את המרפסות כי היא במפלס הקרקע אם זה נכון בכל ההוראות בתוכנית זה לא מופיע. בהוראות התוכנית ההפקעה היא רגילה וגם במרום מעל באופן תאורטי צריך לתקן את זה. המרפסות הם גם מופקעות ולכן צריך לתקן זאת.

עו"ד עופר טויסטר : הובטח שיהיו חלונות לכיוון הקישוריות. בתקנון 2.23 לא יבנה חלון בקיר או על קו גבול צדדי. אבל זה מחייב את כולנו. ברגע שזה צדדי תהיה בעיה וועדת ערר תתערב. בשביל להבטיח את החלונות המטר הזה יקרה זיקת הנאה והחלק הזה במגרש ואז אני לא יושב על קו אפס ואז אפשר לעשות חלונות המחיר שולי וזה הפתרון. לא שמעתי תשובה לגבי קומת הבניינים כתבנו שאפשר מגורים בשני צידי ארלוזורוב ולא למנוע בצד הנפגע.

הראלה : אין מחלקות שאי אפשר לפתוח פתח בקו צידי אפס אתה מדבר בקו צידי אפס? עופר טויסטר : כן כי הקישוריות הבית יהיה לכיוון קו צידי אפס ולא אוכל לעשות חלונות. קומות הבינים נותנות תוספת כלכלית בצד הדרומי ומה"ע לא הסביר למה להוריד מטר וחצי יהיה נזק מירבי. לא קבלתי תשובה למה לא להשוות את ארלוזורוב כרחוב ראשי לשאר הרחובות הראשיים דיזינגוף בן יהודה וכיוצא"ב. בהתאם להחלטת המועצה הארצית ולאפשר בתוספת כמו בהריסה ובניה כפי שפורטה הארצית ברובע 3 ואולי במחיר שהתנאי יהיה בחזית מסחרית אבל לא להשאיר את הבתים נחותים. דווקא הפתרון יהיה תוספת ולא הריסה ובניה בגלל הקושי שתחנה היא מולך וחוסמת את הגישה.

יאיר אידר : אין התייחסות לשורש הבעיה ולמה חשוב מסחר והתנגדנו לאופי המסחר ולא התייחסו לכך. וכן הגבלת השעות והגבלת המסחר המותר שיהיה בתוכנית ולא בהיתר.

דנה שטייר- ממשרד ארטבי : אני חוזרת על דברים לגבי הקישוריות ולגבי החלונות שעו"ד טויסטר אמר אנחנו מסכימים עם זה. כיוון שלא הייתה תשובה לגבי הטענות לקווי הבניין שלנו כדי שתהיה כדאיות כלכלית אנחנו מבקשים שהצוות המקצועי יבחן בזה שוב.

חמי אורן : לא שמעתי תשובה לארלוזורוב 160 להתנגדות שלנו, אבל רובה כן התקבלה.

מורן גור עו"ד ואמיר ויזמן : לא ברורה מהתשובה של אנשי הצוות לגבי ההפקעה שתהיה על הקרקע, אבל הלכה למעשה לא שמענו טענה לגבי קווי הבניין. אם מצד אחד צריך לשמור בתוכנית הרבעים נר ורטיקלי אחד גם בקומות החדשות ומנגד אני סוטה מקו הבניין וכבר היום מכח ההפקעה אני בנוי בקו אפס לא שמעתי תשובה לדבר הזה. לשאר הדברים יש לשמור על הזכויות ולא מהטעם שהמטרה לעודד התחדשות ונותיר את העמדה כמו שהיא לא תהיה ההתחדשות בטח לא בבניינים נשוא התצוגה כפי שהצגתי קודם לכן. אבקש לחדד את אותה סוגיה של אותן גזוטרואות שתתווספה בקומות החדשות ועל שהן מבוקשות מעל שטח ציבורי שטח ההפקעה הן עדיין תותרנה.

יעל אטקין : ההתנגדות שלנו הייתה על מהות התכנון. ראיתי התייחסות מעמיקה של צוות התכנון אבל התשובות התמקדו ברצון להסב את הרחוב לשימושים מסחריים אבל הצענו להכיל את ההוראות של אזור ההכרזה גם על חזית הצפונית של ארלוזורוב. לעמדתנו זה ייצר מרחב ציבורי וישמר על הירוק והחצרות הפנימיות ועקרונות של תוכנית גדר. דווקא בתוכנית ששמה את שדרוג המרחב הציבורי ההליכיות צריך לשקול את הנושא וכן לקבל את הפן הזה בהתנגדות כי הערכים של שימור הרחוב ורוח המקום שלו הוא חשוב גם על חשבון יצירה חזית מסחרית רציפה שתרוקן מתוכן את הרחוב ותייצר חזית גנרית שנוגדת את כל עקרונות השימור של תוכנית גדר.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
13 - 0008-22	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

בישיבתה מספר 0006-22 מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה שמעה את כל ההתנגדויות והמענים להתנגדויות הוחלט לשוב ולדון בועדה הבאה בדיון פנימי לקבלת החלטה.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22 מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0008-22 מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום