

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

**פרוטוקול מספר 0010-22
כ' אדר ב תשפ"ב 23/03/2022 09:00 - 13:00**

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

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה:
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	ליאור שפירא, עו"ד	
חבר מועצה	אסף הראל	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
סגנית ראש העירייה	חן אריאלי	
סגנית ראש העירייה	ציפי ברנד פרנק	
סגן ראש העירייה	אלחנן זבולון	
מ"מ וסגן ראש העיריה	חיים גורן	
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	נכחו ה"ה:
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	הלל הלמן	
סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	מאיר אלואיל	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
מנהל תחום מקרקעין	דני ארצי	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	אירית סייג-אוריון, אדר'	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	ערן מאירסון	
מנהלת לבינוי ופיתוח	אורית בן אסא	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אירית לבהר גבאי	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
חברת מועצה	אופירה יוחנן וולק	חסרים:
חבר מועצה	רועי אלקבץ	
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	

פרוטוקול 0010-22 מיום 23.03.2022 אושר בישיבה 0013-22 מיום 27.4.2022



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

**פרוטוקול מספר 22-0010
כ' אדר ב תשפ"ב 23/03/2022 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0008 מיום 09/03/2022			
3616א' - עזריה מן האדומים 9 דיון בפיצויים		1	.1
3616א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים		10	.2
3616א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9 דיון בפיצויים		17	.3
3616א' - אמסטרדם 8 דיון בפיצויים		25	.4
מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	.5
תכנית אלון דיון בהפקדה	507-0892091	40	.6
מדיניות הדר יוסף דיון באישור מדיניות		61	.7
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות	507-0893354	86	.8
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	507-0634923	106	.9

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4817 - לבונטין החשמל

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - עזריה מן האדומים 9 דיון בפיצויים	23/03/2022 1 - 0010-222ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, 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 המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

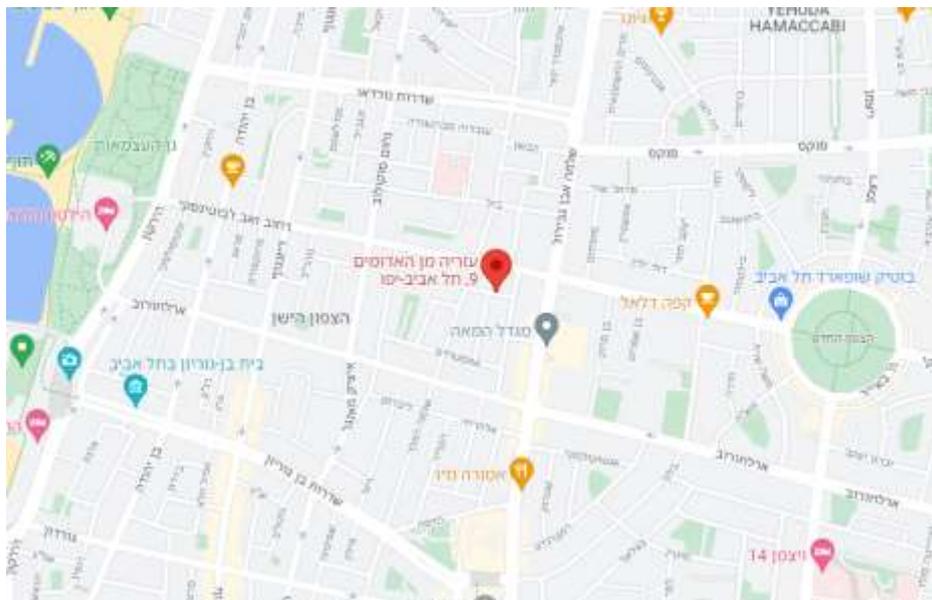
בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

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: 6214 חלקה: 134
כתובת: רחוב עזריה מן האדומים מס' 9.
תובעת: חמוטל בנו.
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם.

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

590,000 ₪.

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

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	3616 א' - עזריה מן האדומים 9
1 - 0010-222	דיון בפיצויים

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן:
"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."

חו"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 2.9 א.ג', במקרה של גג משותף, כבענייננו, 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 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 – 129.9 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית – 105.6 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	3616 א' - עזריה מן האדומים 9
1 - - 0010-222	דיון בפיצויים

תוספת מרפסת גג – 24.3 מ"ר.

שטחי הבניה במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א', כדלקמן:
 תוספת קומה מלאה – 167.47 מ"ר.
 תוספת קומת גג חלקית – 130.4 מ"ר.
 תוספת מרפסת גג – 37.03 מ"ר

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף כ- 10 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 ₪. להערכתו ובהתאם לשומות המכריעות בסביבה, 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 (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.

להערכתו 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.

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 אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	3616 א' - עזריה מן האדומים 9
1 - 0010-222 ב' -	דיון בפיצויים

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישה הגב' חמוטל בנו (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 החוכרת הרשומה לחכירה למשך 999 שנים של דירת מגורים בקומה ג' הפונה לכיוונים מזרח, צפון ומערב בחלקה 134 בגוש 6214, ברחוב עזריה מן האדומים 9 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות, קומת עמודים חלקית וקומת מרתף 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 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים 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 וותיקים מרביתם בני 3-4 קומות ופיתוח ותשתית עירונית מלאה.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בניה 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 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616 א' 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 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 590,000 ₪.

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,

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	- 3616א' - עזריה מן האדומים 9
1 - - 0010-222	דיון בפיצויים

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 כדון, 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, 16.2.8).

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 ולבנייה 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 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 תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות.

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. (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 הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

לאמור, בנסח הרישום אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה. יצוין בנוסף כי חרף פניית הוועדה המקומית אל ב"כ התובעת להשלמת מסמכים להוכחת התביעה, לא הועברו מסמכים כלשהם, לרבות הסכם החכירה ו/או תשריט חכירה ו/א כל מסמך רלוונטי נוסף המלמדים על הצמדת הגג ו/או זכויות הבניה לחדר יציאה לגג לדירת התובעת.

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 שהבעלות הן שטח גג המבנה

התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - עזריה מן האדומים 9 דיון בפיצויים	23/03/2022 1 - 0010-222ב'

עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפת 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 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 התובע בחוות דעת שמאי התובע 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 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'י) 4784-11-16 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.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	- 3616א' - עזריה מן האדומים 9
1 - - 0010-222ב'	דיון בפיצויים

מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית 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 ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה 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 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 השבחה 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 השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

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 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 תושט 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 השבחה,

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	מס' 3616 - עזריה מן האדומים 9
10010-222 - 1	דיון בפיצויים

באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשבחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה 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 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 התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' 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 3616 א' 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 הוועדה המקומית.

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

לעניין מקדמי הפחתה נבהיר בעניין, 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 הפחתה 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 לצייןן.

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

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	- 3616א' - עזריה מן האדומים 9
1 - 22-0010	דיון בפיצויים

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 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 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

כמו כן ובהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, במצב החדש ניתן היה להרחיב את קומת הקרקע – שגם היא חלק מהרכוש המשותף – ובהתאם יש גם להתייחס לרכיב זה בהערכת שווי המקרקעין במצב החדש

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 היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

שירה אמר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
- 3616 א' - עזריה מן האדומים 9 דיון בפיצויים	23/03/2022 1 - - 0010-22ב'

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	36 - ארלוזורוב - תת חלקה 15
2 - 0010-222	דיון בפיצויים

לדריפת 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.

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 תוכנית א.3616.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' 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.

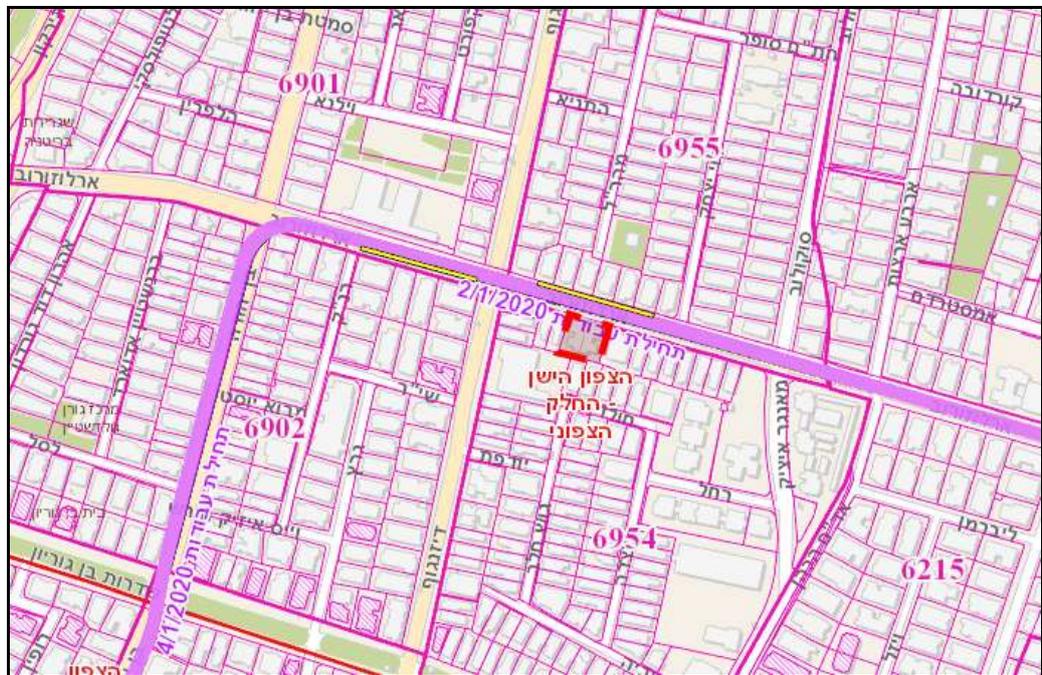
פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 131 תת חלקה: 15

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 36 - דירה דרום מערבית בקומה העליונה במבנה תובע: רביבו אליאס

בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

830,000 בש"ח

התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים	23/03/2022 2 - - 0010-222

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 15 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:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע:

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

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, כבענייננו, 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 התובע 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 התובע 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 התובע 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 התובע 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 התובע:

שמאי התובע הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
 תוספת קומת גג חלקית – 172.3 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
3616 א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים	23/03/2022 0010-222' - 2

תוספת מרפסת גג – 103.5 מ"ר.
בהתאם למדידה גראפית, ע"פ תשריט היתר הבניה ובהתאם להוראות התכנית, שטחה של קומת הגג הקיים כולל מרפסות ללא חדר מדרגות הינה כ-372 מ"ר.
שטח לבניה בקומת הגג בהיקף של 65% משטח קומת התוספת הינו כ-242 מ"ר.
שטח קונטור הגג הקיים כולל מרפסות ובלטות – 372 מ"ר ללא חדר מדרגות ומשכך יתרת השטח למרפסת הגג הינו כ-130 מ"ר.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף כ-69 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובע 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 התובע הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.417 עבור דחיה ובנוסף מקדם 0.9 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.37!), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע אלי כהן מיום 30.9.2020 ביחס למקרקעין ברח' ארלוזורוב 32 (גו"ח 6954/4/4).

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 התובע 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.

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

חוות דעת שמאי התובע אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובע 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:

- התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 15 בחלקה 131 בגוש 6954, ברחוב ארלוזורוב 36 בתל-אביב. על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה.
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

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

התוכן	מס' החלטה
- 36 ארלוזורוב - תת חלקה 15	23/03/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0010-222

- 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 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 203.3 מ"ר.
- **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 זירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של זירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 30/555 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 (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובע), 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 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 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

התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15	23/03/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0010-222

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 לדיון 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.
- 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה 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 ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות הדעת השמאית מטעם 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..." (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובע).
- 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 ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחיינים 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.

התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים	23/03/2022 2 - - 0010-222

- 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.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה 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.
- 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 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 התובע 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון 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 מושא 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 התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א'.
- היקף זכויות זה אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם זכויות בגין השלמת קומת העמודים מכוחה של תכנית 3616 א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ולא הובאו בחשבון כלל בחוות דעת שמאי התובע.
- בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בשומתו המכרעת מיום 30.9.2020 ביחס למקרקעין ברח' ארלוזורוב 32 (גו"ח 6954/4/4).
- 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 השמאי המכריע תוך ביצוע כפל הפחתה.

התוכן	מס' החלטה
3616 א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים	23/03/2022 2 - - 0010-222

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.
- יתרה מזו, בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון מקדם שווי של 1 ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה מושא 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 ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-222 ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

שירה אמר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616 א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'.
מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.
דורון ספיר : אותם טענות ואותה תשובה ולדחות את התביעות ולקבל את חוו"ד השמאיים.

התוכן	מס' החלטה
- 3616 א' - ארלוזורוב 36 - תת חלקה 15 דיון בפיצויים	23/03/2022 2 - - 0010-22

בישיבתה מספר 0010-22 ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 2) 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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
- 37 - תת חלקה 9 - ארלוזורוב - 3616 א' - דיון בפיצויים	23/03/2022
	3 - - 0010 - 222

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. 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 תוכנית א.3616.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' 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.

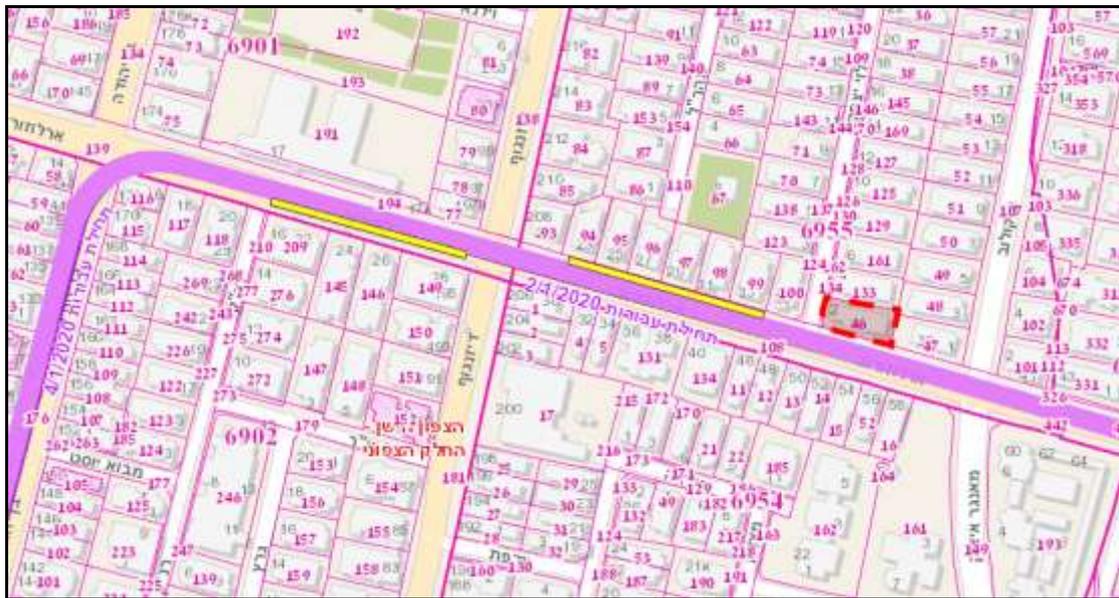
פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 46 תת חלקה: 9

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 37 - דירה מערבית בקומה העליונה במבנה

תובעים: ינסן נורית, ענת אורלי נורמן, איל רונלי אלעזר, רונית יפה גלזר אלעזר, יוסף איתן אלעזר-גלזר בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

640,000 ב"ח

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022 0010-222'ב' - 3	- 3616א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9 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' 15 לתביעה):
 "תכנית א'/3616 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 שמאית הוועדה המקומית – גלית אציל לדור:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

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, כבענייננו, 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 24,000 ₪. להערכתו ובהתאם לשומה המכרעת, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 23,000 ₪.

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:

התוכן	מס' החלטה
3616 א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9	23/03/2022
דיון בפיצויים	3 - 0010-222

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
 תוספת קומה מלאה – 142.9 מ"ר.
 תוספת קומת גג חלקית – 99.1 מ"ר.
 תוספת מרפסת גג – 43.8 מ"ר.

בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות התכנית, שטחי הבניה במצב החדש הינם כדלקמן:
 תוספת קומה מלאה – 191.21 מ"ר.
 קומת גג חלקית – 140.21 מ"ר.
 תוספת מרפסת גג – 51 מ"ר.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף 14 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 24,000 ₪. להערכתו ובהתאם לשומות מכריעות, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 23,000 ₪.

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 (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.

להערכתו 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.

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

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.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	37 - תת חלקה 9
3 - 0010-222'	37616א' - ארלוזורוב - תת חלקה 9 דיון בפיצויים

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

- התובעים זכאים להירשם כבעלים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 9 בחלקה 46 בגוש 6955, ברחוב ארלוזורוב 37 בתל-אביב בהתאם לצו קיום צוואה אשר ניתן על ידי הרשם לענייני ירושה בתל אביב בתיק מס' 305662 בעניין עיזבון המנוחה שושנה גלזר ז"ל הרשומה כבעלים של חלקת משנה 9 במקרקעין. על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית אשר כולל קומת גג שטוחה ופנויה למעט חדר כביסה וחדר מדרגות. הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה.
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 37616א' 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 37616א', 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 255.2 מ"ר.
- **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 זכויות הבניה שייכות קניינית 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 התובעים, לדירה קיימים 69/516 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 הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 23 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 ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו**

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	- 37 - תת חלקה 9
0010-222' - 3	- 3616א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9 דיון בפיצויים

והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

- משכך, **ברי כי לדירה מושא התביעה בעניינו, 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.
- נבחר 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, כבעניינו, 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 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.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות הדעת השמאית מטעם 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.
- 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.**

התוכן	מס' החלטה 23/03/2022 3616 - א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9 דיון בפיצויים
	0010-222' - 3

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 התובע 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' 23 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 התובעים 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 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.
- 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 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 תנושט 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 ובמסמכי הבית המשותף 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 מימושו 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 חדר יציאה לגג.**
- **זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616' א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.**
- **מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי תכנית 3616' א' 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון 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 מושא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	37 - תת חלקה 9
0010-222' - 3	3616 א' - ארלוזורוב - דיון בפיצויים

- 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 3616 א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
- היקף זכויות זה אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ולא הובאו בחשבון כלל בחוות דעת שמאי התובעים.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, השווי למ"ר מבונה שיש להביא בחשבון הינו בסך של 23,000 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות ובהתחשב במיקום המקרקעין. זאת, בניגוד לשווי למ"ר מבונה אשר נקבע בחוות דעת שמאי התובעים בהתבסס על שומה מכרעת אחת בלבד.
- 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 הפחתה 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 התובעים 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה מושא 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 ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	- 3616א' - ארלוזורוב 37 - תת חלקה 9
0010-22ב' - 3	דיון בפיצויים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

שירה אמר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית. דורון ספיר : אותם טענות ואותה תשובה ולדחות את התביעות ולקבל את חו"ד השמאי.

בישיבתה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 (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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם - 3616 א' - דיון בפיצויים	23/03/2022
	4 - - 22-0010

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.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

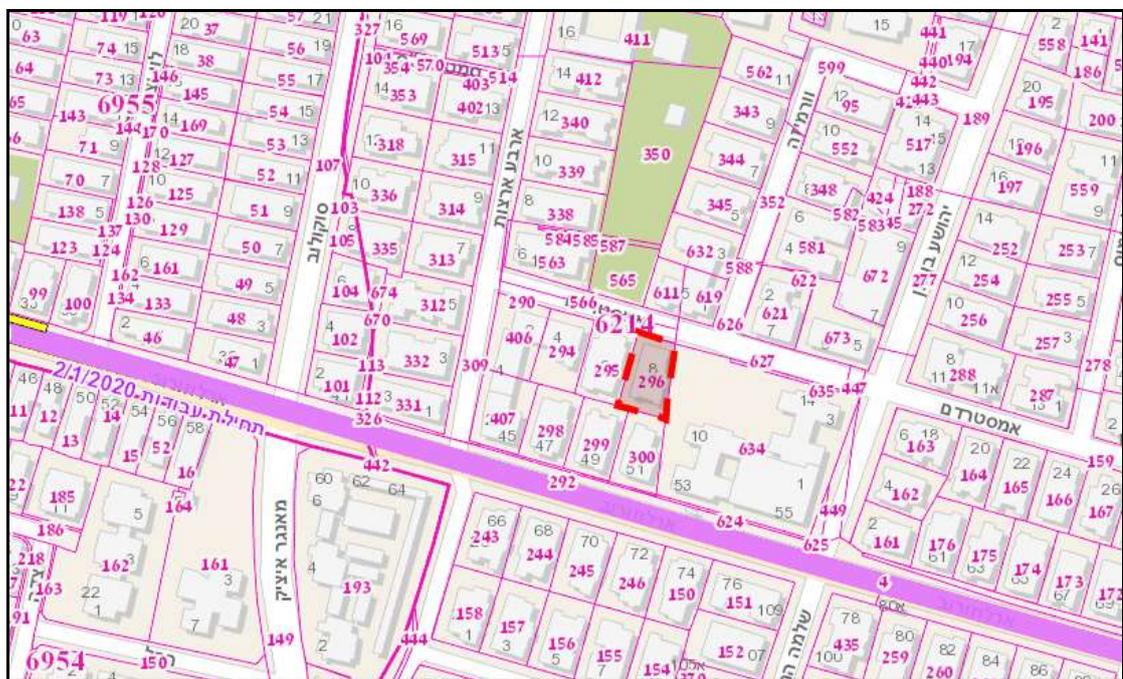
בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א'.

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: 6214 חלקה: 296 תת חלקה: 8
 כתובת: רחוב אמסטרדם מס' 8 - דירה מערבית בקומה העליונה במבנה
 תובעת: מרים מלצר
 בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
 780,000 ש"ח

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם - 3616 א' - דיון בפיצויים	23/03/2022
	4 - - 222-0010

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

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 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 שמאית הוועדה המקומית – גלית אציל לדור:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעת:

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

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, כבענייננו, 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 התובעת עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

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

שמאי התובעת 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 התובעת 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 התובעת 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 התובעת:

שמאי התובעת הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם - 3616 א' - דיון בפיצויים	23/03/2022 4 - 0010 - 222 ב'

תוספת קומה מלאה – 159 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית – 129 מ"ר.

תוספת מרפסת גג – 30 מ"ר.

בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות התכנית, שטחי הבניה במצב החדש כדלקמן:

תוספת קומה מלאה - 227 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית - 162 מ"ר.

תוספת מרפסת גג - 65 מ"ר.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף כ- 20 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובעת 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 התובעת 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.

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

שמאי התובעת 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 התובעת 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 התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעת אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעת 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:

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם - 3616א' - דיון בפיצויים	23/03/2022
	4 - 0010-222ב'

- התובעת הינה הבעלים הרשומה של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 8 בחלקה 296 בגוש 6214, ברחוב אמסטרדם 8 בתל-אביב. על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים מערבית הממוקמת בקומה העליונה במבנה.
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעת 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 שתמית, 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.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, 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 296.98 מ"ר.
- **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 זירה וזירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של זירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 88/648 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 התובעת צוין מפורשות (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעת), 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 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.**

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם - 3616א' - דיון בפיצויים	23/03/2022 4 - 0010-222

- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 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.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לה באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה 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 ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעת 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם - 3616 א' - דיון בפיצויים	23/03/2022
	4 - 22-0010

בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 21 לחוות דעת שמאי התובעת).

- 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 שמאי התובעת 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 ראייה 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 ראייה 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 ובמסמכי הבית המשותף 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 התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון 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 מושא 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 התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616 א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
- היקף זכויות זה אשר הובא בחשבון בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מביא בחשבון גם

התוכן	מס' החלטה
8 - אמסטרדם	23/03/2022
דיון בפיצויים	4 - 0010-222

זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ולא הובאו בחשבון כלל בחוות דעת שמאי התובעת.

- בנוסף, שמאי התובעת 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.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.
- 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 התובעת 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 הציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. 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 הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה מושא 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 לתובעת 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 ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה 23/03/2022
8 - אמסטרדם דיון בפיצויים	4 - 22-0010

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0010 ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

שירה אמר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבנין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית. דורון ספיר : אותם טענות ואותה תשובה ולדחות את התביעות ולקבל את חו"ד השמאי.

בישיבתה מספר 22-0010 ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 4) 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, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/12510(1) - מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/03/2022 5 - - '0010-222

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

הסבר כללי:

תכנון מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום : שתי כיתות גני ילדים בקומת קרקע + ארבע כיתות מעונות יום בקומות א' + ב' (שתי כיתות בכל קומה), במבנה אחד המשתרע על פני 3 קומות.
בקומת הקרקע חצר משותפת בגודל 278 מ"ר עבור שתי כיתות הגן.
אל המבנה נכנסים דרך מבואה חיצונית מפולשת המתפצלת לשתי כניסות נפרדות של מעונות הילדים ושל גני הילדים.
עוד בקומת קרקע פונקציות התומכות את מעונות היום (מטבח מבשל, חדר כביסה, חדר מנהלת וכו').
בכל קומה נוספת חצר משותפת ומקורה בגודל של כ 250 מ"ר, המשותפת לשתי כיתות הקומה.
בקומת הגג חדר משאבות, מאגר מים, גג טכני עבור יחידות מיזוג אוויר ודוודים, הכנה למתקנים פוטו-וולטאיים וייושם גג ירוק אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 ס"מ.

מיקום: כרם התימנים



כתובת: הרב קוק/ האר"י 1 תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7467			8, 7	מגרש 2052

שטח התכנית:

1.945 דונם (שטח מגרש חום, לא כולל הפקעה)
מתוכם 0.615 דונם (שטח המגרש שמוקצה לגני הילדים+חצר)
-0.248 דונם (שטח המגרש המוקצה למעונות יום, כולל חצר משק ומבואה מפולשת)

מתכננים:

אדריכל התכנית: נתן פלדמן, כרמלי ונתן פלדמן אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן, אדריכלית נוף
יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל – ברון, ויטל רוזנברג אדריכלים - יעוץ וליווי בנייה ירוקה
יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם אס הנדסה

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	תא/תעא/צ/2510(1) - מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק
5 - - 22-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
עיריית תל אביב-יפו

יזם התכנית:
בעלות:



מצב השטח בפועל:

במגרש פועל חניון הרב קוק המשמש את תושבי האזור (חניון פתוח).
כמו כן, קיימים שני מבנים המיועדים להריסה: מבנה חיילים ואשכול משפחתונים לגיל הרך.
עוד בשטח החום קיימת גינה קהילתית.
בצדו הדרום מערבי של המגרש מבנה המגורים הפולש אל השטח החום.
במתחם המיועד גנים ולמעונות נמצאים 21 עצים בערכיות משתנה. 15 מהם לשימור.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2510 – כרם התימנים
- תכנית תא/1200 – פיתוח מנשיה
- תכנית תא/44 תל-אביב - תכנית כללית לדרום תל אביב
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- תכנון 2 כיתות גני ילדים בקומת הקרקע וחצר משותפת מצפון מערב למבנה. כמו כן, מתוכנן מרחב מוגן המשמש את שתי כיתות הגן.
- תכנון 4 כיתות מעון יום גמישות:
- בקומת קרקע: מבואה, חדר מנהלת, חדר כביסה, מטבח מבשל ומזווה.
- בקומה א': כיתת תינוקות וכיתת תינוקות פעוטות + מרפסת זחילה לכל כיתה, חצר משותפת בגודל כ-220 מ"ר, שני חדרי פעילות ומרחב מוגן.
- בקומה ב' כיתת פעוטות/ילדים וכיתת ילדים + חצר משותפת בגודל כ-250 מ"ר ומרחב מוגן.
- בקומת הגג חדר משאבות, מאגר מים, גג טכני עבור יחידות מיזוג אוויר ודוודים.
- במסגרת הפרויקט נדרש למקם חדר טרפו תת קרקעי לשני שנאים בשטח החום לטובת חיבור המבנה החדש.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2510(1) - מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק	23/03/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 22-0010

- במסגרת הפרויקט יבוצעו שיקומי מדרכות בסף המגרש החום וזאת לאור:
 - תכנון חניון זמני במגרש החום ושמירה על הגינה הקהילתית.
 - קו הפקעה ברחוב האר"י אשר יטופל במסגרת הפרויקט באזור המבנה המתוכנן.
 - הרחבת המדרכה ברחוב רבי מאיר ע"פ בקשת צוות תכנון אדריכל העיר.
 - הריסת מבנה החיילים הקיים.
 - הריסת אשכול משפחתונים לגיל הרך.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 0 קומות ועד: 2 קומות
 גובה: כ-16.00 מ', יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 גובה מפלס קומת גן עליונה: 8.00 מ'.
 תכסית: כ-600 מ"ר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין לפי תכנית צ':

רחוב הרב קוק 0 מ'
 רחוב האר"י 0 מ' לקו הפקעה
 רחוב רבי מאיר 0 מ'
 קו בניין צדי 2.5 מ'

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
270		61.75		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5,252		1,274		מ"ר	גובה
		3		קומות	
		16.00		מטר	
		600			תכסית במ"ר

שלביות:

בניית המבנה תבוצע בשלב אחד.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם המעונות וגני הילדים אשכול הגנים מהווה 0.615 דונם מתוך שטח השב"צ המלא (1.945 דונם). המתחם מוקם על חלקות 7,8, מגרש 2052. בכניסה למתחם מבואת בטחון מפולשת, מבוקרת ומגודרת המקבלת את באי המעון וגן הילדים. המבנה מהווה דופן בנויה לרח' האר"י מדרום מזרח ולרחוב רבי מאיר מדרום מערב, ללא גדר מוסדית, עם חלונות חיצוניים מגובה 2 מ'. המבנה מרוחק מהכבישים כך שנותרות מדרכות שרוחבן 5 מ' מדרום מזרח ו-5 מ' מדרום מערב לשימוש ונחות הציבור. המדרכות כוללות ערוגות חדשות סביב העצים לשימור ברחובות אלו. מפלס הכניסה של המתחם נקבע בגובה 9.00 מ' אבסולוטי. מפלס זה מאפשר את ניקוז המגרש אל מחוץ למבנה ללא אמצעים טכניים.

הבינוי המוצע יוצר מצפון חצר ילדים עם מתקני משחק מוצלים. המבנה מכיל שתי מרפסות צפון-מזרחיות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות, בקומה א' המרפסת מקורה על ידי מרפסת קומת ב', אשר מקורה ע"י אלמנט הצללה מבד. הפרוגרמה המוצעת, כוללת את דרישות הפרוגרמה הסטנדרטית של משרד החינוך ומשרד התמ"ת בתוספת הדרישות של מנהל החינוך העירוני.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים - גובה המבנה 16.00 מ', 3 קומות בגובה 4 מ' כל אחת. גובה המבנה כולל מאגר מים וחדר משאבות על הגג. גובה מפלס קומת גן עליונה: 8.00 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2510(1) - מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק	23/03/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 22-0010

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – גימור המבנים יהיה שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי בהיר ושילוב גליפים מטיח בגמר צבע משתנה ע"פ חזיתות.
- חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.
- ב. מרפסות** – בקומות א'-ב' מתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות בכל קומה. המרפסות במשטחים גמישים וריצוף לבחירת האדריכל, ותכלולנה מתקני משחק.
- מעקה המרפסות יתוכנן לגובה של לפחות 1.5 מ' על גבי סוקל של 0.30 מ' ממפלס הדריכה.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- קומת הגג מתוכנן מאגר המים בצמוד לחדר משאבות. גגות המבנה הפנייים, ישמשו למערכות טכניות, לרבות יחידות מיזוג אויר, דוודים והכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג. בחלק מהגג ייושם גג ירוק אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 ס"מ.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה מתבצעת אל מבואת בטחון מפולשת ומגודרת מרחוב האר"י.
- מבואת הבטחון מתפצלת לשתי כניסות, האחת למעונות היום והשניה לגני הילדים.
- מרחוב האר"י מתוכנת דרך שירות אל תוך המגרש המובילה אל חצר השירות וחדר האשפה.

1.4 אצירת אשפה:

- חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מרחוב האר"י מהפינה הצפון מזרחית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה מופרדים למחזור פסולת רגילה, נייר וקרטון.

1.5 תנועה וחניה:

- במסגרת הפרויקט יפונה חניון ציבורי זמני-עילי קיים אשר יוסדר מחדש במתכונתו המוקטנת עם סיום הבנייה.
- מתכוננים 5 מקומות לחניית אופניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. עצים וצמחיה:
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ב. הצללות הפיתוח:

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק
5 - - 22-0010	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חצרות קומת הקרקע מוצלות על ידי עצים לשימור, גגונים על גבי המבנה ואלמנטי הצללה כדוגמת coverit או שווייץ מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר :

▪ **מי נגר** : פיתוח החצרות יכלול ביצוע בורות חלחול לתת הקרקע עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים, תתכונן מערכת השהיית הנגר בכדי לוטת את הנגר המנוקז מהמבנה .

3. מתקני חשמל בתחום המגרש :

▪ במצב הקיים אין חדר השנאה בפרויקט.
 ▪ במסגרת הפרויקט נדרש למקם חדר טרפו תת קרקעי לשני שנאים בשטח החום לטובת חיבור המבנה החדש.

4. שילוט בתחום המגרש :

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

5. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה במקביל לרחובות האר"י מדרום מזרח ורבי מאיר מדרום מערב. חצר גן הילדים פונה לכיוון צפון ומוצללת ברובה על ידי הצללות בד דוגמת קאברייט או שווייץ, בדגש על אזורי מתקני המשחק. חצרות המעונות בקומות פונות לכיוון צפון מערב. מרפסת החצר בקומה א' מוצללת במלואה ע"י מרפסת קומה ב'. החצר בקומה ב' מוצללת על ידי הצללות בד דוגמת קאברייט או שווייץ.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. חסכון במים

המבנה כולל שימוש בברזים, מקלחים ואסלות חסכוניות במים. השימוש בגינות יהיה בצמחיה הדורשת השקיה מועטה באופן יחסי.

ד. איורור החדרים

כיוון הרוח השלטת עבור אוורור טבעי בשעות הצהריים בקיץ ובעונות המעבר הוא צפון מערב. העובדה כי חזית הצפון-מערבית של הבניין פונה לאיזור חצר הגן תאפשר אוורור טוב ולא טורדני, מאחר ומקדם החספוס בינוני.

ה. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2510(1) - מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק	23/03/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 22-0010

6. נגישות:

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

7. גמישות:

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

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח, תקן חניה אפס עבור גני הילדים ומעונות היום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון:

אדר' אורית בן אסא, מינהל החינוך: מובאת תכנית עיצוב לכתות מעון וכתות גן במטרה לאפשר לתת שירות לגיל הרך בעיר, אנחנו יוצרים תשתית תכנונית ולכן מבקשים לאשר את התכנית כדי שנוכל לקבל מימון לפרויקט.

אדר' נתן פלדמן, מגיש תכנית העיצוב: מציג את התוכנית במצגת מיטל להבי: מה היחס ואיך יושב על הרחוב האם זה בקו אפס או נסיגה.

אסף הראל: מה מצב שטחי הציבור בשכונה? האם יש מחסור בכרם? לכן יש לחשוב על עוד קומה או שימוש קהילתי בגג? האם נכון רק להסתפק ב2 קומות נוספות מה מצב השטחים הציבוריים?

אדר' הדר רוטשילד, מחלקת תכנון עיר-מרכז: המבנה תוכנן כך שיוכל לקבל בניה נוספת.

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: הבניה המוצעת נדונה מבחינה מקצועית עם מינהל החינוך לפי פרוגרמה והיחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לצרכים בשכונה. אנחנו מאפשרים בניה עתידית ולהמשיך את הפונקציות הקיימות או שימושים נוספים למבנה כלפי מעלה לפי צורך בעתיד. ראינו לנכון כאשר אנחנו בונים את המבנה הציבורי גם לפתח את השטח האחורי כחניון זמני, שטח זה יועד כתא שטח לתכנון בעתיד.

אסף הראל: מה אומרת היחידה האסטרטגית?

דורון ספיר: מדוע לעשות גינה ציבורית במקום חניון? האם אפשר לעשות גינה זמנית? מה הצרכים של השכונה?

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: אנחנו נמנעים מלעקור עצים בוגרים ובחלק הקדמי של המגרש כלפי רחוב הרב קוק אנחנו משאירים אזור מגוון הדומה בגודלו לגינה הקיימת היום.

דורון ספיר: אני זוכר שיש שם גינה.

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: גינת הכובשים היא גינה סמוכה.

ציפי ברנד: למה לא ממצים את מלוא זכויות הבניה?

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: מבחינה קונסטרוקטיבית תתאפשר בניה נוספות מעל המבנה וכן בניה עצידיית לצידו. בסופו של דבר נגיע לבניה מיטבית במגרש השומרת על איזון בין מקסום שטחי בניה ובין התאמה למרום והצרכים הציבוריים.

ציפי ברנד: הצרכים הקהילתיים כאן מאוד רחבים כולל מעונות יום אי אפשר לסכם ב4 כתות.

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: התכנון המוצג כולל גם כיתות מעון וגם כיתות גן ואנחנו עובדים לפי הפרוגרמה.

דורון ספיר: שהעירייה יוצאת לתכנון היא מביאה נתונים וכרגע לא צריך כי המבנה הזה עונה על הצרכים אם יש לך נתונים מספרים אחרים אז תראי אותם.

ציפי ברנד: זו תוכנית שהרבה זמן נמצאת. מאז נכנס חוק הפיקוח על מעונות יום יש צפי לבניה וצורך לכתות מעון כצורך אמתי, התוכנית היא מ2018 הצורך. אין התאמה לצפי למה שיש באמת בשטח, היום אנחנו ממקסמים את הקרקע אז למה אנחנו לא דורשים מאיתנו בטח מול פרוגרמה ממשלתית.

דורון ספיר: מקסום זכויות הבניה בקרקע זה לא לבנות משהו עתידי שלא צריכים אותו. תכנון ארוך טווח שהנותן את התשובות הללו.

מיטל להבי: אני מחזקת את דברי של ציפי. המציאות משתנה מדינת ישראל לקחה אחריות על גילי 0-3 והדבר יושט על העיריות. זה מתקשר לשאלה למה לא בונים בתת קרקע? צריך להתייחס לתת קרקע

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022 5 - - '22-0010	תא/תעא/צ/2510(1) - מבנה משולב גני ילדים ומעונות יום - הרב קוק דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במיוחד באזור כזה שקרוב לים וישנה צפיפות ומצוקת חניה. מדוע כשנבנה עוד מקטע כדי לענות על צרכים של מעונות יום לא נגרע את החניה מהאזור ולא נאפשר לתושבים שגרים במפלס קרקע להגיע הביתה. מגרש ציבורי התפרסם עכשיו בנית אפליקציה שמראה את התפיסה בחניונים העירוניים ומראה שיש מקומות בעיר שאי מקום. אם בדקתם את המספרים אני מבקשת לקבל את התוכנית הפרוגרמטית על השכונה. ידוע לי שחסר מועדון נוער וקשישים.

אלי לוי: ברח' האר"י 10 יש מועדון קשישים פעיל. בקשר לשטחי ציבור יש מועדון נוער בתבור יש מרכז קהילתי.

דורון ספיר: נקבל את ההחלטה ותעשה בדיקה נוספת פרוגרמטית לגבי מעונות היום
אסף הראל: נקבל את ההחלטה ושהיחידה האסטרטגית תציג את השטחים בשכונה שאם יש בתוספת שנמחר ונוסיף זאת.

דורון ספיר: תעשה בדיקה נוספת ואת תוצאות הבדיקה תועבר אלינו.
מלי פולישוק: תבדקו במרחק מהים כמה בתים משותפים מהים נדרשים איפה שטחים לעשות תת קרקע חניון ובציבור יש מי תהום ואי אפשר לעשות

אני אומרת כאשר מדובר בשטח פרטי אתם דורשים חניה בתת הקרקע אבל כשמדובר בשטח ציבורי פתאם נזכרים שיש מי תהום ושאי אפשר לבנות בתת הקרקע.

מיטל להבי: המגרש 1.9 דונם ביעוד חום חלק משמש לגינה וחלק לחניון הם שימושים זמניים מה גורעים את הגינה או החניון ?

אלי לוי: חצי את החניון ועל השטח יש מבנה אורלי אראל: יש מעונות יום ומבנה

אלי לוי: זה מגרש חום, אני לא גורע כלום וזו היתה מדיניות של העיריה לא לעשות חניון אלא לעשות גינה. דורון ספיר: לקבל את ההחלטה כפי שהיא מופיעה לעשות בדיקה נוספת של פתרונות עירוניים נוספים עם דגש של גילוי 0-3 שתוצג לחברי הועדה. שטחים עירוניים כולל ירוקים.

דורון ספיר: הבדיקה תועבר לחברי הועדה תוך 20 יום

אורלי אראל: אני לא יכולה להתחייב בשם היחידה האסטרטגית

אסף הראל: בקשנו בחינה של השטחים הציבוריים

יעל נויפלד: בסדר גמור. אנחנו מודעים למצוקה של הילודה מאפס עד 3.

בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח, תקן חניה אפס עבור גני הילדים ומעונות היום.
הועדה מנחה לערוך בדיקה נוספת לצרכים העירוניים כולל שטחים ציבוריים פתוחים עם דגש על פתרונות לגילי לידה 0-3 תוצאות הבדיקה ימסרו לחברי הועדה תוך 30 יום.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, אלחנן זבולון.

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

מיקום:

- צפון - מגדל סוזוקי : בחלקות 102,101
- דרום - דרך בוקסנבאום יוסף בחלקה 11
- מזרח - מבנה משרדים בחלקה 68 ו 19
- מזרח - רח' עמינדב
- מזרח - המשך חלקה 64 מגדל מגורים חדש בן 35 קומות
- מזרח - חלקה 20
- מערב - רח' יגאל אלון



ייעודי קרקע - מצב מאושר:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק		64

שטח התכנית:

19.705 דונם

מתכנן:

קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם:

חברת מבני תעשייה בע"מ

בעלות:

קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.

מצב השטח בפועל:



תיאור מצב פיסי קיים:

בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:
רחוב יגאל אלון 78-80 קומת מסד של מבנה המשביר
מבנה חניה ורמפה - שהכניסה אליו מרחוב בוקסנבאום בצפון.

יגאל אלון 76, עמינדב 1, עמינדב 1-3 – מבנה משרדים המרכזי שנבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, הקודמת (בניין "שמי בר") בן 6 קומות מעל קומת מסד

עמינדב 5-11, מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת המסד הנ"ל המשכו המזרחי של בניין "שמי-בר". הוקם בשנת 1996.

מדיניות קיימת:

- 1. תכנית מתאר תא/5000: אזור תכנון 902**
יעוד
גובה מותר
רח"ק מירבי
תכסית בינוי
- אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים.
- מעל 40 קומות
- עד 12.8: 25% מהשטחים הסחירים לשימוש מגורים.
- 60% משטח המגרש

2. מדיניות יגאל אלון:

מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו, אושרה בוועדה ביום 1.1.2020, התכנית תואמת את מסמך המדיניות

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	7234
ע-1	ע-1 מרתפים	18/03/2003	5264
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978
3255	שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 3255ב' (הת) (5)	08/02/2010	6061
1043א'	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו	20/12/2001	5040

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'ב'

תכניות בהכנה

מספר תכנית	שם תכנית	סטטוס התכנית
תת"ל 101/ב'	קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני	רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות תאריך: 10/12/2020 י.פ: 9286

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

יצירת מרחב עירוני מעורב שימושים הכולל מגדלי תעסוקה, מבנה מגורים, מסחר בקומות הקרקע, שטח למבנים ולמוסדות ציבור וכן שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.
2. קביעת מבנה "המשביר המרכזי" כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וקביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ושימור לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. תוספת של 3.5 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 5.5 דונם וקביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים למבנים ולמוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור תעסוקה", ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ויעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
5. קביעת זכויות והוראות בינוי למבנים ביעוד לתעסוקה, מגורים מסחר ו למבני ציבור על ידי:
 - א. קביעת יעודי קרקע.
 - ב. קביעת הוראות בינוי והשימושים בתחום התכנית.
 - ג. קביעת מספר קומות.
 - ד. קביעת קווי בניין.
 - ה. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. קביעת 400 יח"ד מתוכן 10% יח"ד בהישג יד, במחיר מוזל למשך 25 שנה.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום תא שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר כלי רכב בין המגרש ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" למגרש הציבורי בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בתחום תא שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
10. קביעת הוראות והנחיות להקמה ולשימושים במרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
11. קביעת הוראות להריסת חלק מהמבנים הקיימים, ולפינויים.
12. קביעת שלביות למימוש וביצוע.
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה/ תעודת גמר מכוחה של תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים:





מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון
6 - 0010-222'ב'	דיון בהפקדה

מגרש מס' 1 -

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-13.025 ד' בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

המגורים יהוו עד 25% מסך זכויות הבניה במגרש זה.

- מבנה A, מבנה "המשביר המרכזי" ממוקם בקצהו הדרום-מזרחי של המגרש, במפגש הרחובות יגאל אלון ועמינדב. המבנה יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות בנספח השימור לתכנית.

- מבנים B ו-C, מבני תעסוקה ממוקמים בקצהו המערבי של המגרש. בחזית רחוב יגאל אלון, למבנים שש קומות מסד לרבות חזית למסחר לאורך רחוב יגאל אלון, ומעליהן 41 קומות לכל בניין. ס"ה עד 47 קומות.

- מבנה D –מבנה מגורים - מבנה הממוקם בקצהו הצפון מזרחי של המגרש, למבנה עד 47 קומות.

השימושים במגרש מס' 1 עפ"י טבלת זכויות הבנייה להלן.

מגרש מס' 2:

קביעת מגרש מס' 2 בשטח של כ-5.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מגרש מס' 3:

מגרש מס' 3 בשטח של כ-1.18 דונם בייעוד דרך מאושרת. התכנית מאפשרת הפקעה ורישום מתכנית 3255/ב.

זכויות בנייה :

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	47	166			12328 (1)	29352 (1)	13025	D	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			46	154		D	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			438	1462		C	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			12780	42600		C	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			438	1462		B	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			13537	45123		B	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	7	28			1615	5385		A	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6			60	66428 (3)	(2) 41183	125537	13025		1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה
6	15	40		28050	11,550 (4)	21,450	5500		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

הערות כלליות :

- א. בין מבנים A, B, C ו-D בתא שטח 1, ניתן יהיה לנייד עד 20% מכלל זכויות הבנייה בכל בניין, לרבות בין זכויות בנייה לשימושים שונים. ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים עבור כל שימוש ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתא השטח כל זאת בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.
- ב. ניתן להעביר זכויות בנייה בשימוש מגורים ממבנה D למבנה C ו B עד שיעור של 10,000 מ"ר עיקרי ושירות בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.
- ג. מתוך סך זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר.
- ד. תתאפשר הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות בשימושי תעסוקה ומסחר ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ 25% מהשטחים העיקריים וזאת במסגרת סך כל שטחי הבניה המותרים .
- ה. מסך כל זכויות הבניה לתעסוקה ניתן להמיר 18,000 מ"ר לטובת בית מלון , למלון יתאפשר תוספת שטח למרפסות מעל הרח"ק בחישוב 7 מ"ר לכל חדר.
- ו. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים ומלונאות בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות על פי חוק (12 מ"ר לכל יח"ד ולא יעלה על 4,800 מ"ר)
- ז. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלה :

- (1) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממי"ד לממי"ק לשטח עיקרי למגורים באותו המגרש.
- (2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של שתי קומות מרתף, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין ובהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - - '0010-222

- (3) סך השטחים בתת הקרקע ישמשו לטובת כלל השימושים בתא השטח למעט מגורים.
(4) בנוסף יותרו עד 5,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

עיצוב ופיתוח:

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מדיניות הפיתוח של אזור התעסוקה ביצרון ושל רח' יגאל אלון. שיפור מערך התנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י יצירת זיקות הנאה תוך ניצול מלא של המרחב הפתוח בין הבניינים המתוכננים והקיימים, מארג שבילים בתחום התכנית לקישור מזרח-מערב, יגאל אלון-מיטב, וצפון-דרום, בוקסנבאום-עמינדב.
 2. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות יגאל אלון, ולמרחב הפנימי כלפי זיקות הנאה.
 3. קומת המסד לרחוב יגאל אלון תהיינה המשכיות לקומות מבנה "המשביר המרכזי".
 4. התכנית מייצרת חזית ציבורית לאורך רחוב עמינדב אל מול שכונת יד אליהו.
 5. מבנה "המשביר המרכזי" יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות התכנית.
 6. התכנית מגדירה מיקום למגדלים ושמירת מרחק מנימאלי בינם:
- מבנה A מבנה לשימור לפי מצב קיים, מבנה D מבנה מגורים בצפון מזרח מגרש 1, מבנה B ו C במערב המגרש לאורך רחוב יגאל אלון, כך שמבנה B הוא בדרום ומבנה C הוא בצפון.

מרווחים מינימליים בין מבנים:

- א. מרווח בין מבנה B ומבנה C לא יפחת מ-18 מ'.
- ב. מרווח בין מבנה C ומבנה D לא יפחת מ-30 מ'.

יח"ד:

1. קביעת 400 יח"ד.
2. קביעת 10% מסך יח"ד לדיור בהישג יד לשכירות מופחת ל 25 שנה.

שמאות:

שטח התכנית בבעלות קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.
לתכנית מצורפת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם מתבססת על ארבעה צירי תנועה: רחוב יגאל אלון, רחוב עמינדב, רחוב תובל ורחוב בוקסנבאום. למתחם נגישות טובה לתחבורה ציבורית – קווי אוטובוס ברח' יגאל אלון וכן לקו האדום של הרק"ל – תחנת יהודית באמצעות גשר יהודית הסמוך ותכנון הקיים לתחנת קו מטר-1M בפיקת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. רח' יגאל אלון כולל שביל אופניים כחלק מרשת שבילי האופניים.
2. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן החנייה למגורים שלא יעלה על 0.5:1 ליחידות דיור ו 1:350 לתעסוקה הקטן מבניהם. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע.
3. לצורך חישוב תקן החנייה לא יחושבו מקומות החנייה למגורים הקיימים בתחום התכנית שמשרתים ובעלות הבניין הקיים ולא יגרעו או יתווספו מקומות חנייה עבור יחידות הדיור בבניין זה.
4. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה
5. רמפת הכניסה לרכב תהייה מרחוב בוקסנבאום, בנוסף לרמפות קיימות מרח' עמינדב ומיטב.
6. יתאפשר חיבור מרתפים עם המגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם. בנוסף וככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.

איכות סביבה:

עפ"י הוראות והנחיות תא/5000. לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.
מצורף חו"ד אגף לאיכות הסביבה לנושא תיאומים.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

**טבלת השוואה :
המגרש הסחיר**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת / שינוי
תחום תכנית	19.705 ד'	19.705 ד'	
מבני ציבור	2.000 ד'	5.500 ד'	3.500 + ד'
שטח פרטי פתוח	1.533 ד'	-	1.533 - ד'
דרך מאושרת	1.184 ד'	1.180 ד'	0.004 - ד'
(שטח לטובת זיקת הנאה)	(2.995 ד')	(5.000 ד')	2.005 + ד'
מגורים מסחר ותעסוקה	14.988 ד'	13.025 ד'	1.963 - ד'
רח"ק	5	12.8	
תעסוקה ומסחר	500 % ברוטו מעל הקרקע 74,940 מ"ר	1280% (75%) ברוטו מעל הקרקע 125,040 מ"ר	50,100 +
מגורים	-	1280% (25%) 41,680 מ"ר	41,680 +
סה"כ זכויות בניה	88,743 מ"ר	166,720 מ"ר	
גובה	קומות	עד 47 קומות	
מטר	הסוללים עד 100 מ', יגאל אלון עד 165 מ', עמינדב 45 מ'	כ- 166 מ' יחסי	
תכסית	60%	60%	
מקומות חנייה (רכב פרטי)	תקן החנייה יהיה ע"פ התקנים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבנייה וזאת כתקן מכסימלי.	1. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה. ולא יעלה על 1:0.5 למגורים ו 1:350 לתעסוקה. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע. 2. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה	

שימור מבנה המשביר :

בתאריך 21.07.21 אושר בוועדת שימור הכרזת המבנה כמבנה לשימור, חלופת בניוי הכוללת מבנה תעסוקה הרוכן מעל מבנה "המשביר המרכזי".

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך : 31/01/2021 בהתאם למדיניות הועדה הוחלט להציג תכנון מוצע מפורום 19/04/2020 לתושבים.

בוצע יידוע ציבור בתאריך 13/07/21, במפגש שנערך בזום השתתפו כ-40 מתושבי הסביבה, גורמים עירוניים, יוזמי ומתכנני התכנית. במפגש הוצגה והוסברה התכנית ונערך דיון בהשתתפות הקהל והוצגו התייחסויות לתכנית. נושאים שעלו לדיון :

- תחבורה- תנועה, חניות ושבילי אופניים
 - תכניות אחרות באזור
- להלן סיכום המפגש :

תחבורה ותנועה

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - - '22-0010

משתתפים רבים התייחסו לסוגיות תחבורתיות.

הנושאים העיקריים שעלו :

מחסור בחניות באזור

משתתפים רבים העלו כי כבר כיום קיים מחסור בחנייה לתושבי האזור (רחוב עמינדב, שכונת ביצרון ורמת ישראל). המשתתפים העלו כי תוספת מגורים ותעסוקה תכביד על תושבי האזור ועל המחסור הקיים בחניה.

עומסי תנועה

משתתפים העלו כי התכנית תוסיף עומס תנועתי, כבר כיום עמוס ביציאות מהשכונה, בעיקר בכיוון הירידה לכביש איילון והיציאה מהעיר. המשתתפים העלו את החשש כי כניסתם של דיירים חדשים והרחבת התעסוקה באזור תוביל לעומס מוגבר בכבישים ועמידה בפקקים.

הוסבר כי העיר ת"א-יפו עומדת בפני שינוי גדול. עד 2040 צפויה אוכלוסיית המדינה להכפיל את עצמה וכך גם כנראה אוכלוסיית העיר. תכנון התחבורה עובר שינוי גדול מחשיבה של הספקת הביקוש הקיים ושירות הרכב הפרטי לתפיסה של ניהול הביקוש ו"היפוך הפרמידה" כך שהולך הרגל נמצא בראש והרכב הפרטי בתחתית. תכנון התחבורה יהיה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. זאת מתוך תכנון ארוך טווח ואחריות לעתיד.

רחוב יגאל אלון משורת בתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה, המרחב סמוך לתחנת הרכבת השלום, ובסמוך מתוכננת תחנה של המטרו.

תחבורה ותנועה

משתתפים במפגש העלו מספר רעיונות/הצעות לקידום פתרונות בנושא התנועה והחניות :

- קביעה שהחנייה ברחובות הסמוכים תהיה לתושבי האזור/רחוב בלבד.
- בניית חניון ציבורי מתחת למבני ציבור באזור – ובאופן קונקרטי מתחת לבית ספר ישורון שבנייתו אמורה להתחיל בקרוב.
- הקצעת מבני חינוך לטובת ילדי השכונה – כיום מבני חינוך רבים בשכונה הינם כלל עירוניים. כך ילדי השכונה צריכים לצאת לגני ילדים ובתי ספר מחוץ לשכונה, ואילו ילדים מכל העיר מגיעים לתוך השכונה. עובדה שמייצרת עומס תחבורתי בבוקר ובצהריים.

נושאים אלו יבחנו עם גורמים הרלוונטיים בעירייה.

תכניות אחרות באזור

משתתפים שאלו לגבי האישורים של התמ"א 38 ברחוב עמינדב ולגבי סטטוס קידום תכנית פינוי-בינוי ברחוב עמינדב בבניינים 2,4,6 ו-8.

הוסבר כי ברחוב עמינדב מספר תהליכי חיזוק במסגרת תמ"א 38, אלו מקודמות בתהליכי הוצאת היתר. ברחוב עמינדב 2-8 נמצאת יוזמה בשלבי קידום ראשוניים, לכן קשה להתייחס אליה באופן מפורט בשלב זה.

שבילי אופניים

נשאל כיצד התכנית מתייחס לשימוש באופניים, בעיקר לאור מדיניות העירייה לעודד שימוש בתנועה לא ממונעת.

הוסבר כי יקבעו תקנים לחניות אופניים בקומות הקרקע כדי שיוכלו להוות כלי רלוונטי עבור התניידות עובדי מתחם התעסוקה.

נוסף על כך, מתוכננת רשת של שבילי אופניים שתחבר הן את שכונת רמת ישראל והן את שכונת ביצרון לשאר חלקי העיר תל אביב-יפו. כבר היום קיימים מספר שבילי אופניים ברחובות הגבורה, משה דיין, השלום, יגאל אלון ויצחק שדה, ובמספר רחובות פנימיים בשכונת ביצרון.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

חות דעת אגף תנועה :

09.03.2022
117-54/1596/21

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

דוא"ל: alon_s@mail.tel-aviv.gov.il

א.נ.,

הנדון: פרויקט "מתחם אלון" (ת"א) - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

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

הועדה 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 הועדה 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 הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לתכתובות בנושא מועבר להלן לבקשתכם ולפי הנחיות תכנית המתאר, דו"ח תחבורה לתיאום הפרויקט מול מנהל ההנדסה - עיריית ת"א יפו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בחלקו הדרומי של מתחם התעסוקה "ביצרון", ממזרח לרחוב יגאל אלון במקטע שמצפון לרחוב עמינדב, ממערב לרחוב מיטב ומדרום לרחוב בוקסנבאום.

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

מגורים:	כ- 400 יח"ד.
תעסוקה:	כ- 93,108 מ"ר (עיקרי).
מסחר:	כ- 3,077 מ"ר (עיקרי).
ציבור:	כ- 5.5 דונם.

כאמור 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 שחלקם קיימים (תחנת רכבת השלום), חלקם בביצוע (הקו האדום) וחלקם מתוכננים (קו מטרו בציר יגאל אלון M1 ובדרך השלום M2) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה קיימת (שביל האופניים בציר יגאל אלון ובפארק ההשכלה) וחלקה מתוכננת, תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי מדיניות יגאל אלון (תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון) כפי שאושרה בוועדה המקומית כדלקמן:

יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד.
תעסוקה לפי 1: 350
מסחר 1: 100

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

3. מערך תכנון היקפי וקישוריות הולכי רגל / אופניים :

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה הנכללים במסגרת תכנית מרחב אזור התעסוקה ביצרון ושילוב של נספח התנועה אשר קודם ע"י העירייה לרחוב יגאל אלון.

התכנון כולל מענה להסדרת שביל האופניים המתוכנן לאורך יגאל אלון, הסדרת מדרכות רחבות מאוד ברוחב של כ 13 מטרים לאורך ציר יגאל אלון (מלבד חזית המבנה לשימור בפינת יגאל אלון / עמינדב), הסדרת מדרכות רחבות לאורך רחוב עמינדב ורחוב מיטב בחזית הפרויקט הכוללות מדרכות רחוב של מעל ל 6.0 מטרים (חלקן בזיקת הנאה).

מערך התכנון הפנימי במרחב המגרש מסדיר מעברי הולכי רגל זמינים ומגוננים, אשר אינם קיימים כיום, דרך הפרויקט בצירים מזרח / מערב בין רחוב מיטב ורחוב יגאל אלון, וצפון / דרום בין רחוב בוקסנבאום ורחוב עמינדב תוך השתלבות בשפ"פ הקיים בפינת הרחובות מיטב / עמינדב.

בהיבט המערכתי צירי האופניים המקומיים מתממשקים עם צירי המהיר לעיר המקודמים לאורך רחוב יצחק שדה ולאורך דרך השלום.

4. תחבורה ציבורית :

המתחם נשען על מערכי שירות וניגשות של תחבורה ציבורית זמינה וקיימת כתחנת רכבת השלום (כ 750 מטרים) ומערכי תחבורה ציבורית המתכוננים להתווסף במרחב עם קידום תכנון קווי המטרו (קו 1M ביגאל אלון וקו 2M בדרך השלום). במרחב הרחוק יותר בגדה המערבית של האיילון ממקמת תחת קרליבך של הקו האדום / ירוק.

מרחק מתנת רכבת ישראל (השלום) – כ 750 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M1 (יצחק שדה) – כ 300 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M2 (השלום) – כ 750 מטרים.

כמו כן המתחם נהנה מנגישות זמינה ומיידית לתחנות אוטובוס קיימות לאורך דרך השלום ויצחק שדה.

5. נגישות וחניונים :

מערך נגישות לכלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן מרחוב בוקסנבאום באמצעות רמפה בודדת לשירות כל המתחם תוך הסדרת זכות מעבר ונגישות פנימית תת קרקעית.

היקף החניה בפרויקט בהתאם להיקפי הבינוי, השימושים ותקני החניה כפי שפורט בסעיף מספר 2.

התכנון המקודם בשלב זה כולל מענה מלא לביקוש החניה בגבולות המגרש בכ-5 מרתפים כאשר חלק מהיצע מקומות החניה לאופניים ישתלב במרחב הפיתוח בתאום צוות האדריכלים / מתכנני הנוף.

מענה למכלול מערך הפריקה / טעינה ופינוי אשפה מוצע אף הוא במפלס מרתף.

6. סיכום :

הפרויקט משתלב במרחב התכנון של אזור התעסוקה ביצרון תוך התאמה למגמות התכנון של שילוב שימושים, איחוד רמפות לרבות ביטול רמפה קיימת ושיפור המרחב הציבורי ותנועת הולכי הרגל.

במסגרת התכנון מוצעים מדרכות רחבות מאוד לאורך חזיתות הפרויקט, הסדרת זיקות מעבר בתוך המגרש לשיפור ותיעודף תנועת הולכי הרגל והנגישות בתוך השכונה וממנה אל רחוב יגאל אלון לרבות הנגשה למערכי התחבורה הציבורית המתוכננים לאורכו (נתיב תח"צ בטווח המידי ומטרו בטווח הארוך).

מערך התכנון מאפשר הלכה למעשה לממש את התכנון שמקודם ברחוב יגאל אלון לציר האופניים, כמו גם מימוש של התוכנית שקודמה לאזור התעסוקה.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון
6 - - '22-0010	דיון בהפקדה

בכבוד רב,

עירד שרייבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.03.22 על ידי אלון סיגלר - פרוינד מאגף התנועה

חוות דעת אגף איכות הסביבה :

מסמכי התכנית לוו בנספח סביבתי אשר התייחס לנושאים הבאים :

זיהום קרקע: סקר היסטורי ותכנית דיגום אושרו בתאריך 8.2.2021. השטח החום, למבנה ציבור, מגרש 2, לא נכלל בחקירת גזי הקרקע ויש להשלימו לשלב תכנית העיצוב. תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר.

איכות אויר: ככל שיתוכננו שימושים רגישים במרחק של 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, יידרש בשלב תכנית העיצוב ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה לקביעת מיקום השימושים הרגישים.

אקוסטיקה: הפרק האקוסטי בנספח הסביבתי אושר בכפוף לכך שהדרישות לעמידה בתקנים, תקנות הרעש יקבלו ביטוי בהוראות התכנית (תכנון אקוסטי של מבני מגורים ומבני ציבור, פתרונות לחריגה במפלסי הרעש ממערכות בסביבת התכנית וכו') ובהיתרי בנייה.

אסבסט: בוצע סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 16.2.2021.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת התיאומים הנדרשים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

חות דעת יחידה לתכנון אסטרטגי :

תועלות ציבוריות בתיאום עם יחידה להכנסות :

- שימור מבנה המשביר
- דב"י: 10% ממספר יח"ד המגורים בשטח ממוצע זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית, ובהפחתה 40% ממחיר שוק למשך 25
- הקצאות לצורכי ציבור:
- שטחים למבני ציבור: 3.5 דונם הקצאה עבור מגרש ביעוד שב"צ (בנוסף על 2 דונם שהוקצו מתוקף תכנית 3255) ובסה"כ 5.5 דונם.
- שטחים פתוחים לציבור: יש להבטיח בהוראות התכנית את השטחים הפתוחים המינימליים הנדרשים לפי הפרוגרמה ופיתוח של לפחות 2 דונם כגינה איכותית שתמוקם ככל הניתן בשטח הפנוי מבינוי תת קרקעי (כולל צמחיה והבטחת תנאים לקיום של עצים עתירים ותיקים ועתירי צל).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0892091	שם התכנית תא/מק/4974 - מרחב אלון	מגיש התכנית זרד זבדה	ערוך התכנית דני קיוור
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלק הותכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק:			

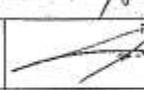
מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר בולטת (בחתימתו לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016)	א.62. (ג) חוק הנ"כ התשכ"ה	תוכנית היטב ומבנית לייחוד ולמקום במסגרת למי פרוג נ סוכן ז' לחוק משטר של כ-20 חנויות בשכונת בצרון. כיר התוכנית מסבב מקומות; עמידב מרחקים ונאל אלון סמך; תחום התכנית גודלונים במיונים: בנין מורים בן 47 קומות ו-2 בנין משורדים בני 47 קומות. במסך קום מנחם קטריהם על גני המשכן לגבי רחבת קובעת תראית לשימור לפי תוכנית קובעת תראית לשימור מנין שמשות של כ-3,500 דגם ביעד מנין ומסדות ציבור המכלל מבנה קיים ב-6 קומות	
תוכנית הינה בשמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחך			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	ר-92 נאל אלון (ראח להלן)	902 - דמת ישראל, ביצרון, אזור התעשוקת ביצרון	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת תראית לטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	תוכנית מתאר רחוב בתאם למסמך מדיניות לרחוב נאל אלון תא/מק/4345 מיתח והתחדשות הפרחב הציבורי של רחוב נאל אלון וסביבתו אושר בוועדה ביום 1.1.2020.	סימן הסתמנים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזור תעשוקת מטרופוליטני סמך למערבת הסיעת המונים נסח אזורי ומתחמי תכנון: ר-92 נאל אלון	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים חמורטיים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעשוקת - הוראות לשינוב רחובות
+	קביעת יעדי קרקע מובאיתים בהתאם לשימושים חמורטיים במסך השימושים המתור לאזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעשוקת מטרופוליטני סמך להסעת המונים	קביעת יעדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	סעיף 3.3.2 (א)(1) מסך 1, תעשוקה, משרדים.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעשוקת מטרופוליטני המונים למערכת הסעת המונים	קביעת שימושים עקרויים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים חמורטיים בהתאם למסכני השימושים באזור הייעוד. (מרט מסכני השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.3.2 (א)(1) - מסכני שימושים נוספים מגורים, ומסך 2 ותעשוקת 2 - ותודי בתמית בנת הקרקע כלכ. סעיף 3.3.2 (א)(2) בכל מגרש שיהעד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחורים, מקבל קומת הקרקע כחזית מסחרית נכל הבניינים כוללים חזית מסחרית. שימושים כלליים - 3.1.1 (ו) מלונאות, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי.	שימושים נוספים מגורים, וכן מסך 2 ואל תעשוקת 2 שימושים כללים, תשתיות ועלוים בכל מגרש שיהעד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחורים, תקבל קומת הקרקע כחזית מסחרית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלוים - 3.1.1 (ו) (מרט מסכני השימושים: סעיף 1.6)

+	<p>שעיף 3.3.2(ב)2-) אזור העסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מונטיץ' רחייק מרבי 12.8 (מגרש גדול מ-1.5 דונם)</p> <p>3.3.2(ג)1-) תכנית בינוי לא תעלה על 60%.</p> <p>3.3.2(ג)2-) הוראות למיתוח קצוות הקרקע.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור העסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבית.</p>
+	<p>3.1.4(ה) - שטחי מרמסות מערב לרחייק המרבי במלונאות ומגורים.</p> <p>3.1.4(ו) - שטחים עבור מגללות או שכבות על אסד יכול שייבנו עם גג הוצר. סיכוך מלא, אך ללא קירות.</p>	<p>שעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פוטו 8 התרחישים לפיהם הורעה רשימת לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
+	<p>3.1.5(א) - התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית 10.</p> <p>3.1.5(ד) - בתת הקרקע ייקבעו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (ובלבד שלא יבואו עיית הניהל ושטחי שירות לתפקוד הבניין).</p>	<p>בכל שטח העיר שעיף 3.1.5: (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יחיו בחתום למטרד עמיי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הנגוח מבניהם.</p> <p>(ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על השבון שטחי הניהל ושטחי השירות החוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>התכנית קובעת מבנים בשטח עד 47 קומות. 4.2.2(א)3) 4.2.2(ב)2) - תכנית הפוללת בינוי העולה על 20 קומות תכלול: נשפחי בינוי, תחבורה, תשתיות אקלימי. 4.2.2(ג)3) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומה חלקית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלויה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (שעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ונעים 4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות 4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ונעים.</p>
+	<p>תואם הוויי יחידה אסטריטגית. התכנית קובעת מגרש ביעד יימבנים ומסודות ציבורי בשטח של כ-5.5 ד'. 4.1.1(ב)7) - ממוסדת בשטחים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור העסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>הקצאה לערכי ציבור - שעיף 4.1.1 ההנחה תחולק לתפקוד תכנית הפוללת הוספת שטחי בנייה... לא תכנית שטחי בית מיוחד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה מאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>3.5.1 + 3.5.4 - מגרש למוסד ציבורי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - שעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור לשיטות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים</p>

			שקבע בנין סמל למועד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מנרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי חכנית קודמת.
+	<p>ס' 3.6.14 - ינאל אלון - רחוב עירוני</p> <p>התבטאת בדיקת חכניות מוקדמת בנוגע לאפשרות לתבנית רחב מדרכות של 8-10 מ' ותשתיות טווחות לשבילי אופניים.</p> <p>ס' 3.6.14 - רחוב מקומי - עמינדב</p> <p>התבטאת בדיקת חכניות מוקדמת בנוגע לאפשרות לתבנית רחב מדרכות של 5 מ' ותשתיות טווחות לשבילי אופניים.</p>	בכל שטח החכנית,	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נוגעות למגוון אוריים המאוגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' ושטח פתוח מסורפוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציף ודק מסורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבתאי או מקומי, גשר מעל דרך עירונית מהירה</p> <p>קידוי מעל דרך פרברית מחוץ, בית עלמין, אזור לספורטן</p>
+	<p>חיידי החברתית תובא במני הערוח המקומית.</p> <p>חכנית כוללת נספח תנעתי</p> <p>תחבורת כללי- 3.8.1 (א) - שביל אופניים ברח' ינאל אלון-חכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל באמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוח של שביל זה בתחומה</p> <p>תחבורת כללי- 3.8.1 (ה) נדרשת חיידי החברתית והחכנית מוסיפה מעל 100 יחיד).</p> <p>ינאל אלון - דרך ערוקית עירונית 3.8.2 (דא(3)) - רחי ינאל אלון- קו הבניין שהחכנית הקבע לרחוב ינאל אלון הוא אסס שהוא קו הבניין של רוב הבנויים בין שני צמתים (עם עמינדב וקרפטינג) ובהתאם למדיניות ינאל אלון. (אין שינוי בתחום הדרך)</p> <p>קווי מתעיין 3.8.4 (ב) - בתתיק ברח' ינאל אלון- חכנית הכוללת קו מתעיין (M1) תיבחו התאמה לקו המתעיין השנידי. החכנית מתואמת עם נתיע.</p> <p>ס' 3.8.6 חינוכים ציבוריים - מתחת למנרש הציבורי יתאפשר חינוך ציבורי בהתאם להוראות חכנית זו.</p> <p>תקן חניית 3.8.7 (ב) - תקן החנייה שקבע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת הותר בגיח.</p> <p>דרך מקומות סעיף 3.8.2(ח) - רחוב עמינדב.</p>	נספח החבורה	<p>הוראות למרפידו החבורת - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) זמירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי החבורה נושולכים (3.8.5) חינוכים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) מתיכי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>
+	<p>4.3.1 - שימור כללי</p> <p>החכנית קובעת הוראות שימור של מבנה ייהמשיכר המרכזי</p> <p>4.3.1(א) הועדת תחליט על הפקדתת של חכנית שבתחומת מצוי מבנה שקבע</p>	<p>מקם בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: חכללים ברישיות השימור העירונית או שקבעו לבנייה הוראות לשימור בחכנית המובעת, או בחכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למקום בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>

	<p>לבנין הוראות לשימור בתכנית המוגשת רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור</p> <p>מתווה השימור אושר בוועדת השימור ישיבה מס' 03-21 מתאריך 21.7.21</p>		
+	<p>התכנית היא תכנית בעלת השפעה סביבתית - ענה על תנודת סעיף 4.4.1 (א), (ב), (ד), (ה).</p> <p>4.4.3 – בנייה ירוקה.</p> <p>4.4.4 – תחזיות מרוחביות.</p> <p>4.4.5 – תנאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 תנודת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חזות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בניית ירוקה (4.4.3)</p> <p>תחזיות מרוחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>השפעות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
	<p>ליד</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיבוד העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
+	<p>4.6.2 – תחזיות כלליות.</p> <p>4.6.4 – ניקוז</p> <p>4.6.5 – ביוב</p> <p>4.6.6 – השמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית 4.6.2</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל תוראות בנושאים חבאים:</p> <p>מגרש המועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>תחזיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2)</p> <p>בריכות אנגרה ורדיוסי מין (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>השמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	מחנות הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שניו בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)62
+	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים	סעיף קטן (א)8
+	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימוש וקביעת או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור למי המפורט בסעיף	סעיף קטן (א)13
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להצטרף... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתחום למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)19

תצהיר ותחיתום			
בדקתי את סוגיית חשבות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הניתר) כמסדון בסעיף 2 בסופס וח.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחיתום	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		14.3.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחיתום	תאריך
חראלח אברהם ארון, עו"ד	2438996-9		14.3.2022

ת.ו. כרמלי | 2022

הערת
גבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
עוות תכנון

519612021

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - - 0010-222

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית.

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 0010-222' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

איסרא חגי'אזי : התכנית המוצעת ממוקמת באזור תעסוקה בצרון תוכנית שמקצה שטח חום רחב היא קובעת מבנה לשימור ומחדשת את המרחב תוך קביעת שימושים של תעסוקה מגורים ומסחר ומשפרת את המרחב הציבורי

דני קייזר : מציג את התוכנית

ציפי ברנד : מה תמהיל המגורים

מיטל להבי : עלינו לרח"ק 12.8 ובשטח החום גדל אבל תסבירו את התועלות הציבוריות, אבל לא ראיתי את האיכות של השטח הירוק ויש בי חשש לגבי השפ"פים אז נא להראות לי אותם. לגבי המוסד הציבורי להשאיר את הנושא פתוח הדבר מדאיג מכוון שיש צרכים ציבוריים ברמת ישראל ובצרון. האם נעשתה בדיקה פרוגרמטית לאזור הזה ביחס לכרם התימנים. יש לראות פרוגרמה חדשה לנושא של שטחי ציבור לאזור הזה. האם השתמשו בבניין לשימור כתועלת ציבורית. האם זה לא פוגע לייצר אל קווי הבניין מגרש שמרחיבים את המדרכות אני רוצה לראות את החזית וחתך הרחוב של הבנין לשימור. הזיקות הנאה בשוליים של הפרויקטים הללו ומשמשים את המסחר בקדמת העסק ושזה זיקת הנאה יש כללים אחרים לתשלומי הארנונה בעירייה.

בנושא השטחים יש הקלות שמאפשרות עליה ברח"ק מרפסות ועבור ממד לממ"ק יש כאן סעיפים שמאפשרים הגדלת שטחים גם מהברוטו תוספת וגם באמצעות המרה של שטחי שרות לשטחים עיקרים. מה העיקרון של שטחים עיקריים ושטחי ציבור? האם זה נגזרת של הרח"ק או שהשירות מגיע בתוספת לרח"ק. בשיתוף הציבור עלה נושא החניה ומצוקת החניה באזור הזה היא גבוה. כדי לתת מענה למצוקת החניה הפרויקט הזה מהווה הזדמנות לייצר חניון ציבורי שיתן מענה לתושבי האזור ומשהו שינוהל ע"י העיריה. בנושא התחבורתי שמבססים את התנועה על 1M ו2M ו3M צריכה להיות שלביות במענים שהם נותנים. אי אפשר לדבר על 1M ו2M כדבר מוגמר וצריך לדבר על זה בשלבויות אנחנו מבנינים שייקח עשרות שנים ולכן אי אפשר להצדיק את דרך המטרו או הרק"ל את הפתרונות התנועתיים. אני רואה שפורצים את המתאר 47 קומות אבל כדי לתת את הרח"ק הזה צריך להסביר את התועלות הציבוריות. שטח חום שנשאיר פתוח יש חשש שיהפוך לדיר יש שינוי מגמתי להפוך שטחים חומים לשטחים לדיר בר השגה ראינו את זה בכוכב הצפון. אתם משאירים חום פתוח. אלי לוי : הוא היה מגרש מיוחד.

אסף הראל : בנוגע לשימור בתוכנית, בקשנו מהמגדל לזוז צפונה נוצר מרווח בין 2 המגדלים וזה לא היה לטובת הפרויקט לכן מה שהציע האדריכל שיש פה ניסיון איזה ביטוי הפרויקט מקבל ולראות את החזרתיות זו הסיבה שאפשרנו את הרכינה. שלב העיצוב כאן גדול.

אורלי אריאל : התוכנית הזו בסמכות מקומית והיא צריכה לעמוד בכל התנאים וההנחיות של תוכנית המתאר. ע"פ 5000 לא ניתן לעשות דב"י במגרש חום ולכן השימושים במגרש החום הם לשימושי ספורט חינוך דת וכד' כי תוכנית המתאר לא מאפשרת. הועדה המקומית קבעה במתאר שבאזורי המע"ר המטרופוליני ניתן להגיע לרח"ק 12.8 מתוכם עד 25% מגורים ללא קשר למטרו. הגובה הוא מעל 40 קומות כך קבעת תוכנית המתאר. תוכנית המתאר לא קבעה שלביות התוכנית יש לה טופס של סמכות ואין לה קשר למטרו וזה רק מחזק את האזור שהוא מע"ר מטרופוליני במזרח העיר לאורך יגאל אלון המטרו נקבע בזכות העצמת הזכויות שניתנו בתוכנית המתאר. הייתה דילמה למתכנני המטרו והאם להעביר אותו מתח בזכות העצמת הזכויות שתוכנית המתאר העניקה לכן אין קשר למטרו. התוכנית פותרת חו"ד תנועתית בזכות תוכנית המתאר.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

איסרא חיג'אזי: לנושא תמהיל המגורים התוכנית קובעת 400 יח"ד שמתוכם 10% יהיה לדב"י התמהיל הסופי יקבעו בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: 10% שמיועד לשטח המגורים.

אורלי אראל: מיכון שלא יודעים מתי יצא היתר הבניה אנחנו בודקים עם היחידה האסטרטגית והיחידה לתכנון ויקבע בתוכנית העיצוב. כיום מסתמן מחסור לדירות גדולות ורגילות בעיר. אנחנו קובעים את מס' יח"ד אבל אם נקבע אותם בתב"ע ואם הועדה תחליט כשיצא היתר בניה ונצטרך לשנות את התמהיל נצטרך לשנות את התב"ע לכן יש לנו מס' יח"ד שנקבע בתב"ע אבל התמהיל נחכה ליציאת היתר הבניה ואז תערך הבדיקה של הצרכים העירוניים.

מיטל להבי: הצרכים העירוניים הם לא מחצית השטח אם יש 400 יח"ד ונותנים 10% לדיוור בר השגה זה 10% מהשטח.

אורלי אראל: אם יש דירות של 6 או 7 חדרים את רוצה דב"י?

ציפי ברנד: אם קבענו תקן חצי בחניות אם מכוונים את זה למשפחות יש משמעות לכך. אי אפשר לקבוע חניות ואת התמהיל אח"כ.

אורלי אראל: לכן קבענו מס' יח"ד, התמהיל ולכן קבענו את מס' יח"ד. אין יותר גדול זה בניגוד לתב"ע.

איסרא חיג'אזי: הרח"ק נותן את סל הזכויות ברוטו שזה שירות ועיקרי ביחד לזה מתווספים שטחי מרפסות שהקביעה לגביהם היא של מס' היחידות בבניין כפול 12 מ"ר שטח מרפסת ליחידה כלומר 4,200 מ"ר תוספת ליחידה ובכך קבענו שטח למגורים. במגדל מגורים השטח העיקרי לשירות מתחלק אחרת גם התקנים וכמות המעליות שנדרש לבניין גבוה או לא גבוה במיוחד כמות יח"ד בכל קומה ורמת השירות של כל בנין. זה מייצר את ההבדל בין שטח העיקרי לשירות לכן אנחנו לא קובעים מה השטח לכל היחידות כי לא יודעים מה השטח השירות שנצטרך לכל בנין. לכן נשאר בגדר של אחוזים למספר יח"ד ולא מטרים. זה יבוא ברמת תכנון מפורט של היתר.

מיטל להבי: לכן אני מבקשת שהשטח של הדירות לדיוור בר השגה שישאר 10%.

רוני קינסברונר: יש שתי תועלות הציבוריות כמותיות: אחד השימור של המבנה והשנייה היא דיוור בהישג יד ומעכשיו זה יהיה 25 שנה וההיקף הם 10% מסך היחידות. התועלות התאפשרו בזכות העלות של השימור הישירה. לגבי האריתמטיקה אנחנו מנסים למקסם את התועלת הציבורית באמצעות יח"ד ולא בשטחים. כי אם ישארו שטחים אז כל האריתמטיקה לא נכונה למהלך. לדעתי כדי ללכת על 10% יח"ד ולהיצמד לתמהיל של השיווק והדב"י ואז נעשה התאמה אבל זה לא 7% - 8%.

מיטל להבי: אם כולם אומרים שזה מתלכד אז תעשה 10%.

רוני קינסברונר: אם ההבדלים מינורים אז שיהיה.

מיטל להבי: תועלת ציבורית היא לציבור השארת הנושא הציבורי הוא עמום הוא לא נכון, כי יכולים להיכנס במקום משרדים עירוניים או המון דברים. אם יש ליחידה האסטרטגית פרוגרמה והיינו צריכים לדבר על מדיניות בצרון. והיה צריך להיות שינוי בתא 5000 לא זכור שהבאנו מדיניות שמתייחסת לשטחים הפרוגרמטיים שנדרשים. לכן יש להביא תוכנית שגם אם מאשרים את התוכנית הזו, תביאו את הדיון נושא של השטח החום כדי שנוכל לתת מענה לציבור ולהראות את התועלת הציבורית גם ברמה של מה יוצא לתושבים מהתועלת הזו.

איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה את השטח החום ועליו עומד מבנה.. בראיה אקולוגיות יש ערך גבוה להשתמש בשימוש חוזר ומחזור הבניין הקיים שנבנה ב 1996. הבניין יושב על חלק קטן יחסית מהשטח החום כ דונם וחצי ומשאיר 4 או 3 דונם לבניה שבפועל אפשר לתכנן אותם לפי הצרכים. גם יתאפשר יצירת מעברים.. הזיקות יקבעו איפה שאין לנו בניה.

אורלי אראל: שפ"פ וזיקת הנאה זה נושא תכנוני כדי לייצר מרחב ציבורי טוב. אין קשר לתועלות ציבוריות.

איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה שטח חום שעליהם יש בנין בראיה אקולוגית וסביבתית רואים שיש ערך גבוה לשימוש חוזר. הבניין יושב על כמטע דונם וחצי ומשאיר 3 או 3.5 דונם לבניה. נושא יצירת המעברים לייצר את השטח עצמו ואת הקשרים של הסביבה שלא יהפוך למבנה שהוא סוגר ותוחם את עצמו. מציג בשקף - הזיקות יחשבו לכל שטח התוכנית כלומר עם יש תכסית בניה עד 60% אז בפועל יהיה כמעט 35% סימון של שטח זיקת הנאה עד קירות הבניינים. נבחן זאת גם בתוכנית העיצוב בכך שזה מאפשר את הנושאים הטכניים ולסמן זיקת הנאה. נושא המעברים בתוך הבניינים נושא שימורים שדובר.

מיטל להבי: התשריט לא ברור תסמנו איפה זיקות הנאה

איסרא חיג'אזי: מדובר בסימון עקרוני שאומר שצריך להיות זיקת הנאה. בתקנון התוכנית קבוע שכל שטח שהוא לא בניין יסומן כזיקת הנאה.

אורלי אראל: זיקת הנאה אין לה קשר לתועלת ציבורית. הפרוגרמה לשטחי ציבור קבעה שצריך מגרש של 5.5 דונם קבלנו מגרש חום של 5.5 דונם. התועלת הציבורית היא המבנה לשימור ו10% יח"ד לדב"י. בזה סיימנו את התועלת הציבורית והפרוגרמה. בהיבט התכנוני דרשנו שכל המרחב הציבורי בין הבניינים יהיה ללא גדרות פתוח לשימוש הציבור אין לזה שום קשר.

איסרא חיג'אזי: נושא העיצוב כולל במסמכי התוכנית את ההנחיות של השימור זה שלב הכנת תוכנית העיצוב. לגבי הבניין הרוכן אנחנו רואים שזה בנין אינטגרטיבי י זה מדייק את ההתאמה ולוקח את

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

העקרונות הבנין הברוטליסטי. בקומת הקרקע הבניין משתלב. תוכנית העיצוב תבואנה הנחיות המפורטות לאופי השימור.

אסף הראל: מה הניסוח?
דני קייזר: תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידיכם.

מיקי זיידמן: למה שלב א' יצא מהקו הכחול. יש כאן 4000 יח"ד יהיו בפוטנציאל וזה מחייב מסמך מדיניות. המבנה לשימור כל עוד הוא הופך לציבורי ואין לזה ערך שימורי. תעשו שלביות עד שיגמר מסמך המדיניות תעשו שלב א'. תועלות או הקצאות ציבוריות ההקצאה האם 33 אלף מ"ר האם זה מופיע בתשריט והאם זה מחייב? המבנה הציבורי צריך להבטיח את זיקתו לשכונה שלא תשימו משרדים. זה נראה מסיבי וצריך לבדוק את חסימת האור.

דורון ספיר: להוסיף את הנושא של ההנחיות לגבי תוכנית העיצוב שתכנס להחלטה. ולחדד את התאמת השטחים של דיור בר השגה בשטחים בדירות הקיימות.

אסף הראל: 10% מהשטח או 10% מסך מסי' יח"ד הדיור הגדול מבין השניים. ליאור שפירא: זה לא נכון לעשות כך, הדירות הם לפי גדלים.

מיטל להבי: שתהיה בחינה פרוגרמתית לשטח החום ולא תלוי באישור התוכנית. בתחום זיקת ההנאה שיהיה שטח איכותי אחד שפ"פ שגודלו לא יפחת מ-1.5 דונם מתוך כל 5 דונם.

אורלי אראל: בדקנו ואי אפשר להתחייב לזה.
איסרא חיג'אזי: אנחנו יכולים להתחייב לחצי דונמים.
דני קייזר: מוגדר כשפ"פ
דורון ספיר: יכול להיות מוגדר כזיקת הנאה
מיטל להבי: מה ההבדל בין שטח פרטי פתוח לזיקת הנאה
הראלה אברהם אוזן: שטח פרטי פתוח זה יעוד קרקע. זהו שטח שבעלות פרטית והתוכנית קובעת לגביו הוראות שונות. ההוראות מאפשרות בניה בתת הקרקע ומעל הקרקע שתהיה פתיחות ויזואלית. אם רוצים לאפשר בשטח פרטי פתוח מעבר לציבור הרחב צריך לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור.

דורון ספיר: בשפ"פ כל הציבור לא יכול להשתמש, בזיקת הנאה הציבור כן יכול להשתמש.
דני קייזר: אני מציע תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי.
מיטל להבי: אם אפשר לבקש שינתן מענה של חניון ציבורי בניהול אחוזת חוף
אסף הראל: לא, יש שם מגרש חום.
דורון ספיר: אפשר לאשר את התוכנית להפקדה.
הצבעה:

תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי רציף.
נושא הנחיות לגבי תוכנית העיצוב שיכנס להחלטה
10% לדיור בר השגה.
פה אחד.

בישיבתה מספר 0010-222' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם דב"י בפועל.
- מספר דירות הדב"י יהווה לפחות 10% מסך כלל יחידות המגורים. לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי המיגון למגורים יוקצו עבור יחידות הדב"י. שטח ממוצע של יח"ד הדב"י יהיה זהה לשטח ממוצע של כלל יח"ד.
- בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הציבור תתוכנן גינה בשטח רציף שלא יפחת מ-1.5 דונם. מיקום וצורה סופית יקבעו בתוכנית העיצוב.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, 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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובת: צפון: רח' מבצע קדש

מזרח: רח' פנחס רוזן

דרום: רח' שטרית בכור

מערב: רח' בני אפרים

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	,654 ,624 , 651 ,652 653	חלק	מוסדר	6623
	,1276 ,849 ,1277 , 851 ,1370 ,1371 ,1356 ,852 ,1355 ,1354 ,1366 ,969 68 1359 845 846 333 1363 1369 1365 1364 848 1373	חלק	מוסדר	6625
		חלק	מוסדר	6636
	623 627 752 751 34 652 554 555	חלק	מוסדר	6637
	51 ,48 ,54	חלק	מוסדר	6644

שטח התכנית: 715.00 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון עיר

תכנון ואדריכלות - סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים – מיכל יוקלה, ליאור דגני, נעמה פובזנר, אמתי הרטוב

יעוץ נוף - סטודיו צורא – שחר צור, אורי מור

יעוץ תנועה - דגש הנדסה – אפי טננבאום

יעוץ חברתי ושיתוף ציבור – ענת ברקאי נבו

יזם: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים ועירייה

מצב השטח בפועל:

שכונת הדר יוסף ממוקמת בצפון מזרח העיר. מיקומה בסמיכות לפארק הירקון, בין אוניברסיטת תל אביב, אזור

תעסוקה רמת החייל ובקרבת עורקי תנועה משמעותיים - מקנה לה איכויות והזדמנויות ייחודיות.

בשכונה מתגוררים כיום כ-7,500 איש בכ- 2,950 יח"ד. שכונת הדר יוסף תוכננה בשנות החמישים בצורת "אגס"

וכללה מבני מגורים בני 2 קומות בטיפולוגיה ייחודית המאפיינת אותה עד היום. שתי שכונותיה - שכונת מעוז אביב

המאופיינת בטיפולוגיה שישונית, ושכונת שישונית דן המאופיינת בצמודי קרקע - התפתחו בשנות ה-50 וה-60

וזלגו גם הן אל שולי שכונת הדר יוסף ממזרח וממערב. שתי השכונות השכנות יצרו, יחד עם בינוי ה"אגס", מגוון טיפולוגי עשיר המאפיין את השכונה עד היום.

מנעד סוגי הבינוי וגדלי הדירות, השלד הציבורי העשיר ומאפייני השטחים הפתוחים, יוצרים שכונה מגוונת בכמה היבטים - המרחב הפתוח, המרחב הבנוי והמרחב החברתי בו בולטת תחושת קהילתיות ומעורבות גבוהה בקרב התושבים. מעורבות תושבים הובילה לבקשה לקדם מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף. בשנת 2017 התקיים הליך שיתוף ציבור שעל בסיס מסקנותיו הוכן מסמך זה.

בשכונה קיימים שלושה מרכזים מסחריים מקומיים ותיקים. מבני הציבור המשמעותיים בשכונה הינם בית פרנקפורט המהווה מוקד משיכה אזורי, בית הספר דוד ילין ומכללת אפקה המיועדת להעברה לרובע 9.

בשכונה מתקיימים בעשור האחרון תהליכי התחדשות מתוקף תמ"א 38 ותכניות מפורטות ובמסגרתם נבנים בניינים בגובה של עד 12 קומות. תהליכי התחדשות אלו משנים את אופייה הפיזי והחברתי של השכונה ועלולים לצמצם את מאפייניה הייחודיים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא/5000 (בתוקף 2016) שומרת על אופי הבינוי של פנים ה"אגס" וצמודי הקרקע של יד המעביר כאזור מגורים בבנייה נמוכה. היקף ה"אגס" ודפנות השכונה ברחובות שטרית, בני אפרים וחלק ממבצע קדש הוגדרו כאזור מגורים בבנייה עירונית ומרכז השכונה הוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה. מרחב קהילת לודג' הוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית בגובה של עד 15 קומות וכמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. רח' פנחס רוזן במזרח השכונה הוגדר כציר מעורב שימושים עם הוראות מיוחדות ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.



מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 (תא/9086, בתוקף 2020) מחלקת את השכונה לשני מתחמים (38 ו-29) ומייחסת לכל אחד מהם הוראות בניה שונות.

מסמך מדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן (תא/9051, בתוקף 2015) מגדיר אותו כרחוב עירוני עם שימושים מגוונים ומתווה מדיניות להתחדשות הבינוי לאורכו. בתחום ההשקה עם שכונת הדר יוסף, המסמך מציע חתך רחוב מחודש ובמרכזו שדרה עם ציר רק"ל, הכולל עיבוי נפח הבינוי תוך איחוד חלקות ובינוי מדורג כלפי פנים השכונה, וכן עידוד עירוב שימושים בחזית הרחוב.

מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נאות אפקה א' (תא/9052, בתוקף 2016) מגדיר את רחוב מבצע קדש כמחבר חשוב בחיי השכונה כיום ובעתיד ומציע לפתחו כרחוב ייחודי, ובו שדרה בעלת שלוש רצועות גינון, הכוללת לאורכה

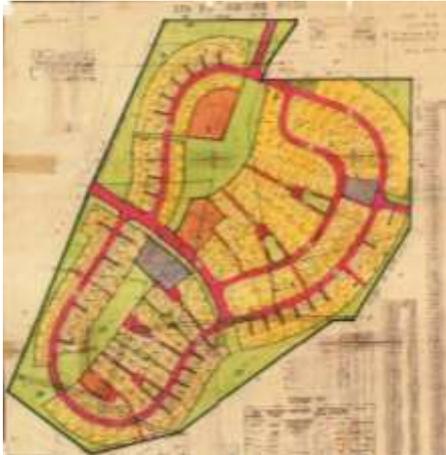
התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-22

מגוון של שטחים פתוחים עם זיקות לעומק השכונות הגובלות, מבני ציבור וכן בנייה חדשה למגורים עם דופן רחוב פעילה.

מצב תכנוני קיים :

תכנון מאושר בתחום מסמך המדיניות:

תכניות במרכז השכונה:



תכנית 254

- תכנית מתאר "ל" - תכנית המגדירה את שלד וייעודי השכונה המקוריים (האגס).

מתן תוקף: 1953

- תכנית 2204 - שינוי תנאי הדיור בשכונה, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למירקם הקיים והמירקם המתוכנן בעתיד. מתן תוקף:

1985

- תכנית תא/2479 - תכנית לפינוי בינוי ברח' קהילת ורשה. מתן תוקף: 2005

- תכנית תא/מק/3569 - תכנית לפינוי בינוי ברח' קהילת לודג'. מתן תוקף: 2006

- תכנית תא/מק/3570 - תכנית לפינוי בינוי ברח' קהילת ורשה. מתן תוקף: 2008

תכניות במזרח השכונה:

- תכנית מפורטת R188 - מתן תוקף: 1946

- תכנית מפורטת מס' 279 - מתן תוקף: 1957

תכניות בדרום השכונה:

- תכנית מפורטת מס' 1203 - מתן תוקף: 1971

- תכנית מפורטת מס' 1446 - מתן תוקף: 1973

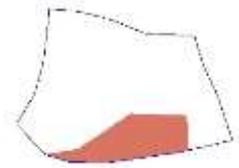
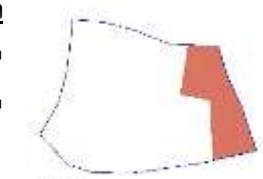
תכניות בצפון-מערב השכונה:

- תכנית מפורטת מס' 2308 - מתן תוקף: 1989

- תכנית מפורטת מס' 2827 - מתן תוקף: 2004

תכנית בצפון השכונה:

- תכנית איחוד וחלוקה תא/מק/3312/א - מתן תוקף: 2015



מרחבי תכנון סמוכים:

מסמך המדיניות נערך בהתייחס למסמכי מדיניות סמוכים:

- מדיניות תכנונית לשכונת מעוז אביב -תא/9048, בתוקף 2018

מצב תכנוני מוצע:

1. חזון ומטרות מסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף

1.1. חזון מסמך המדיניות

החזון לפיתוח שכונת הדר יוסף הוא:

התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית.

התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים בה וחיזוק הקשרים ביניהם, העצמת המגוון הבנוי המאפיין את השכונה, ושמירה על המגוון האנושי והחוסן החברתי של השכונה.

1.2. מטרת מסמך המדיניות

מסמך המדיניות נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה.

בשכונה ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתקוף תכנית המתאר עומד על תוספת של כ- 1,000-1,500 יח"ד. המדיניות ממליצה על שינויים נקודתיים בתכנית המתאר לחיזוק השלד השכונתי אשר יכולים להוסיף עוד כ-750 יח"ד נוספות.

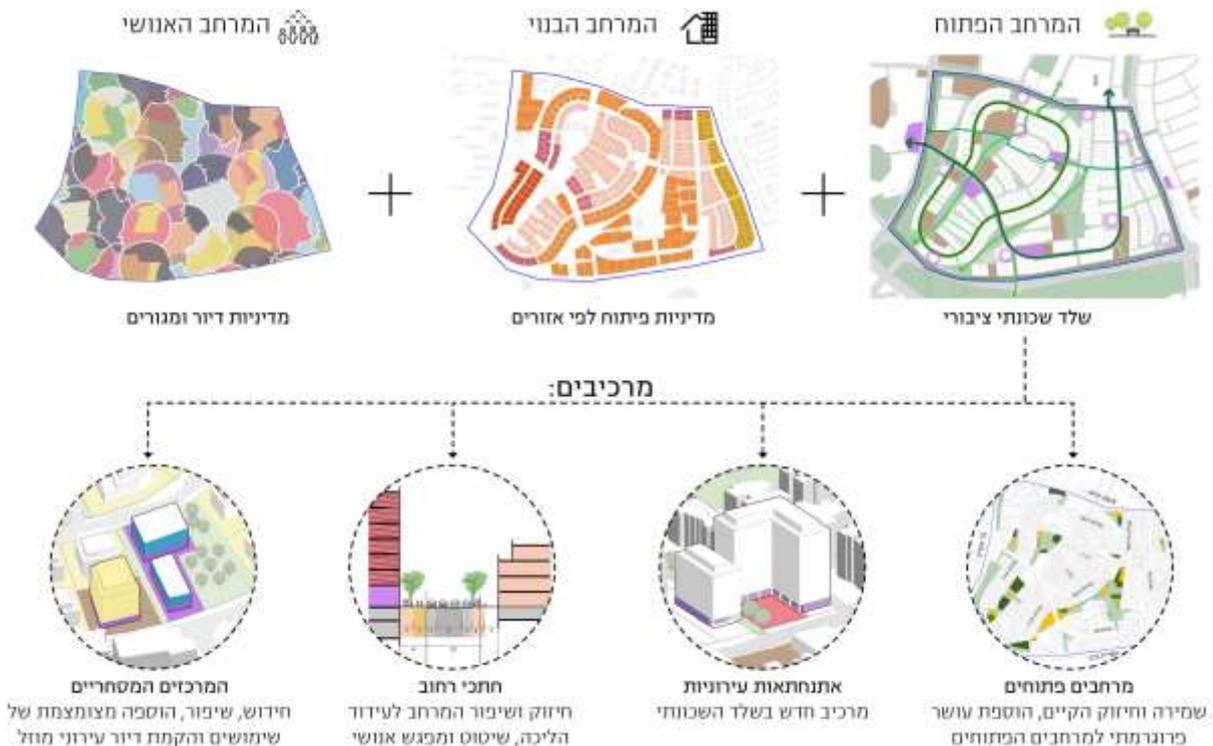
מספר יחידות דיור	סך אוכלוסיה	
2,950	כ- 7,500	מצב קיים
3,700	כ- 9,250	מצב מאושר
כ- 4,500-5,000	כ- 11,250-12,500	פוטנציאל לפי תכנית המתאר
עד 5,750		פוטנציאל עם עדכון תכנית המתאר

מטרות המסמך מכוונות לשלושה היבטים של המרחב השכונתי:

- **מרחב פתוח** - חיזוק והעשרת השלד הציבורי - הרחובות, המשעולים והשטחים הפתוחים שבשכונה, וכן חיבור לסביבתה ולפארק הירקון.
- **מרחב בנוי** - התחדשות עירונית המאפשרת חידוש המרקם הבנוי תוך המשך קיום מגוון פיזי מקומי ואיכותי והוספה מצומצמת של שימושים לרווחת ולצרכי התושבים.
- **מרחב אנושי** - חיזוק קהילות קיימות ויצירת תמהיל דיור שיאפשר לאוכלוסיה קיימת ולאוכלוסיה חדשה להתגורר בשכונה לאורך זמן וכן יציע דיור מגוון ובהישג יד למשקי בית בעלי מאפיינים שונים.

1.3. מתודולוגיית מסמך המדיניות

מתודולוגיית התכנון התבססה על ניתוח ולימוד של המצב הפיזי, התכנוני והאנושי בשכונה, בשיתוף התושבים. ניתוח המצב הקיים הוביל לזיהוי המאפיינים המקומיים והDNA של השכונה, החוזקות, הייחודיות שלה והמגוון הקיים כערך לשמירה וחיזוק. התכנון המוצע מתבסס על השלד הציבורי הקיים, מציע שמירה עליו,



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-222'

חיזוקו והעצמתו. האסטרטגיה להתחדשות ופיתוח המגורים בשכונה תוכננה על בסיס מגוון הבינוי הקיים, השלד הציבורי והקשר בין המרחב הבנוי לפתוח. זאת תוך הגדרת דרכי התערבות ואופני ההתחדשות של המרחב הבנוי, כך שישמרו על המגוון. השילוב בין השלד הציבורי למדיניות הפיתוח, בשילוב ההיבטים החברתיים, יוצרים את תמונת העתיד להתחדשותה של שכונת הדר יוסף.

* ככל שתכנית המתאר תא/5500 תקבע הוראות נוספות או שונות בנוגע לתחום המדיניות (כלל שכונת הדר יוסף) יחולו הוראות תא/5500 בנוסף למדיניות ובמקרה של סתירה יחולו הוראות תא/5500.

2. התייעצות עם הציבור:

הצורך להכנת מסמך המדיניות לשכונת הדר יוסף עלה בעקבות פניית נציגים מהשכונה לעירייה בשנת 2017 ובעקבותיה חמישה מפגשים מונחים לגיבוש יעדים לדמותה הפיסית של השכונה. הכנת מסמך המדיניות להתחדשות השכונה לוה על ידי נציגי תושבים לאורך כל שלבי התכנון. שלושה ערכים מרכזיים עמדו לנגד עינינו בגיבוש מתווה שיתוף הציבור.

1. חיזוק האמון בין התושבים לעירייה - זאת על רקע חוסר שביעות רצון מצד תושבים
2. שקיפות של התהליך כלפי הציבור הרחב - לצורך כך הוקם דף פרויקט באתר עיריית ת"א יפו [כאן](#) ובו הועלו כלל סיכומי המפגשים והמצגות אשר הוצגו לציבור
3. תכנון משתף - צוות התכנון הקשיב והתייחס לאורך כל שלבי הכנת מסמך המדיניות לבקשות והתייחסויות התושבים. לאור הנחיות משרד הבריאות בשל נגיף הקורונה נאלצנו לקיים את כלל המפגשים הציבוריים באמצעות פלטפורמת זום.

להלן הפעולות אשר התקיימו במסגרת התייעצות עם הציבור:

1. טרום מדיניות (2017):
 - חמישה מפגשי שיתוף ציבור (בהנחיית דר' אהובה וינזדור)
2. ניתוח מצב קיים:
 - אפיון חברתי שכונתי: איסוף נתונים מהלמ"ס, שיחות עם פעילים מרכזיים בשכונה.
 - מפגשי קבוצות: פעילי שכונה, נשים בנות הגיל ה-3, וועד השכונה.
 - סיור בשכונה בהובלת וועד השכונה ותושבים.
 - 1.7.20 - כנס שיתוף ציבור מצב קיים אשר כלל חלוקה לחדרי שיח בו השתתפו כ-100 תושבים.
 - 2.21 - שאלון עמדות וצרכים עליו השיבו 250 משיבים.
 - שבעה מפגשים מקוונים עם קבוצות בנושאי רוחב: תנועה, מרחב ציבורי, חוסן חברתי, בינוי והתחדשות ואיכות סביבה.

עיקרי מצב קיים

מניתוח של כלל הפעולות שבוצעו במסגרת מצב קיים, עלה כי תושבי הדר יוסף אוהבות ואוהבים את השכונה, הקהילתיות, הצביון הכפרי השקט והירוק, מגוון האוכלוסייה, הבינוי הנמוך ומרכזי המסחר. עם זאת, ניכר חוסר שביעות רצון מהשינויים שהשכונה עוברת וההתנהלות העירונית, בעיקר בכל הקשור לנושאי התנועה, התשתיות והבינוי, וכן עלה חשש מפיתוח מואץ אשר ישנה את פני השכונה.

סוגיות עיקריות שעלו במסגרת ניתוח המצב הקיים

- שימוש ברכב פרטי כאמצעי ניידות עיקרי מחוץ לשכונה, אל מול גודש ומחסור בחנייה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-22

- התחב"צ אינה נכנסת לשכונה ואינה מהווה אמצעי חליפי לניידות עבור התושבים.
- הליכה רגלית כאמצעי ניידות עיקרי בתוך השכונה, אל מול מדרכות לא מתוחזקות, לא מוצלות ולא מוארות.
- שימור האופי השכונתי, הירוק עם הבנייה הנמוכה לאור הצורך בחידוש המבנים ותוספת יח"ד.
- שימור התמהיל המגוון של האוכלוסייה.
- שיפוץ המרכזים המסחריים, יחד עם שימור אופיים השכונתי.
- מענה ציבורי וקהילתי חסר לבני הנוער בשכונה.

3. גיבוש סכמות תכנון

- במהלך גיבוש סכמות התכנון, התקיים כנס ציבורי רחב מקוון הכלל חלוקה לחדרי שיח. בכנס הוצגו שלוש סכמות לתכנון השכונה: האתנחתאות, השכונה האינטימית, והשדרה השכונתית. לאחר הכנס נשלח שאלון להערכת הסכמות עליו השיבו 127 איש.
- 10.2.21 - כנס ציבורי רחב להצגת חלופות תכנון בהשתתפות כ- 120 איש
 - 3.21 – הופץ שאלון להערכת עקרונות תכנון אשר הוצגו במהלך הכנס. בנוסף, הופצו והוצבו במרכז קהילתי בית פרנקפורט, ערכות הכוללות מפה של השכונה, טופס הסבר ומדבקות ללמידה נוספת של עמדות וצרכי התושבים.

התייחסויות עיקריות בנושא עקרונות התכנון המוצע

רוח המקום ותהליך שיתוף ציבור

- "אנו אוהבים את השכונה שלנו כפי שהיא. רוצים לשמר את "הקיבוץ", כן יש צורך בחידוש המבנים, ללא שינוי פני השטח"
- "ציפוף השכונה פוגע באיכות החיים שלנו, בנייה נוספת תהפוך אותה לגנרית."
- "הקסם של השכונה זה המרקם האנושי, השילוב בין האוכלוסיות השונות, ערבוב בין עדות, בין חילונים למסורתיים. שהחוויה בשכונה תמשיך לנוע בין תרבויות, בין מגוון, בין עדות, בין גילאים ולכן גם באזורי אתנחתא לייצר מגוון של גדלים, של צביון, ציבורי או סמי ציבורי."
- "מקום בו המפגשים האקראיים הם תוך כדי הליכה, בו הטבע העירוני והטיפול הסביבתי הטרוגניים, כלומר שכונה לא אחידה, בה יש פינה לכל אחד. פעמים רבות – פינה חבויה שמתגלה בהפתעה. מקום שיש לו זהות ברורה אך הוא גם מזמין ופתוח, שאפשר לפגוש בו אנשים ולחיות איתם בהכרות אישית ובסולידריות."
- "לתכנן מנקודת מבט של הולכי רגל, אימהות, ילדים קטנים, משפחות, שקט, ירוק, בטחון."
- "השיתוף ממש מרגש. מברכים על השיתוף והחשיבה למציאת דרך לשדרג את השכונה ולשפרה תוך שמירת מראה ואופי שכונה צנועה וירוקה."

תנועה וניידות

- "נדרש חניון תת קרקעי לתושבי השכונה – עם כל הרצון להתקדם לתח"צ, יש עוד שנים רבות עד שמערך התחבורה יפעל באופן מלא ויספק מהנה מהיר וזמין לנסיעות יומיומיות."
- "לא לפתוח את מדרחוב מבצע קדש, בלעדיו השכונה תאבד את אופיה והקשר ההליכתי עם נאות אפקה"
- "לשמור את השכונה אינטימית בלי נת"צים מיותרים."
- "סדר עדיפות ראשון להולכי רגל אח"כ לכל השאר."

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-222'ב'

דיון

- "דירות קטנות אינן רלוונטיות לתושבי השכונה. אם יש לעירייה כוונה שמשפחות יישארו בעיר, יש לדאוג שיהיו גם דירות גדולות ומרווחות. "
- "נדרש מגוון של דיון כדי להשאיר מגוון של אוכלוסיות, צמודי קרקע, דירות גן – לאפשר לאנשים לבחור את הדיון המדויק להם."
- "לייצר מגורים מוזלים לדור ההמשך."
- "מגדלים מעל 8 קומות לא מתאימים לאופי השכונה."

שב"צ

- "נדרש מבני ציבור עירוניים המשמשים את השכונה."
- "צריך להוסיף גני ילדים או בית ספר יסודי נוסף לילדי השכונה המסגרות הקיימות בשכונה כבר קטנות על הגידול הטבעי בשכונה."

שטחים ציבוריים וטבע עירוני

- "שמרו על האשלים בכניסה לשכונה."
- לא לבטל גינות."
- "חשוב לשמור על הקישור לפארק הירקון. "
- "בינוי עם קריצה לכפר הירוק (הרבה מהילדים לומדים שם) ולפארק הירקון."

4. גיבוש התכנון

- הופצה מצגת להתייחסויות התושבים לצורך טיוב התכנון והכנה לקראת מפגש ציבורי רחב.
- 26.12.21 - מפגש ציבורי רחב מקוון להצגת חלופת התכנון המעודכנת בהשתתפות כ- 150 איש.
- תצוגה של עיקרי התכנית המוצעת בקומת הלובי של "בית פרנקפורט" למשך שבוע לצורך חשיפה מעמיקה

עיקרי ההתייחסויות שעלו בכנס עדכון הציבור

- חשש שהכפלת מספר התושבים בשכונה ללא מענה של חניון ציבורי יעמיס על התנועה בשכונה ויגביר את קשיי החנייה.
- חלק מהתושבים לא מבינים את הצורך בשבילי האופנים בשכונה, בעיקר בשל העובדה שהם באים על חשבון חניות ומדרכות ומשמשים כלי רכב חשמליים.
- העדפה לבנייה מרקמית ולא בנייה של מגדלים לצורך שמירה על אופי השכונה.
- חשש מפגיעה בגינת לודג' לאור הגדלת המבנה הציבורי בשטחה.
- במקביל לגידול האוכלוסייה יש צורך להגדיל היצע של מבני ציבור.
- מבקשים להכניס למסמך המדיניות התייחסות לעירוב שימושים במבנים ציבוריים בשכונה.
- מבקשים שהחידוש של מרכזי המסחר יהיה ב"רוח השכונה", קרי חומרים כגון עץ, מקומות ישיבה, אופי ירוק ("לא כמו מיקדו סנטר").
- העצים שהעירייה נוטעת אינם נקלטים, יש צורך לטעת אותם בצורה אחרת.
- שמירה על העצים ואי פגיעה בשטחה של חורשת האשלים.

3. שלד השכונה

השלד הציבורי והשטחים הפתוחים הנרחבים והמגוונים, מהווים אבן יסוד באופייה של השכונה, ונבחרו כבסיס התכנוני של מסמך המדיניות. השלד הציבורי המוצע מבוסס על השלד הקיים וכולל הנחיות לחיזוקו, פיתוחו, תוספת צירים, משעולים, פתיחת חסמים וכן לתוספת שימושים.

השלד הציבורי המוצע כולל מרחב ציבורי הליך, מקושר ומגוון המעודד תנועה רגלית בתוך השכונה ומאפשר קישוריות אל מחוץ לשכונה, דרומה לפארק הירקון ואל השכונות השכנות. בנוסף המדיניות מציעה תוספת שימושי מסחר, תעסוקה מקומית וחללי עבודה/סטודיו לרווחת התושבים. שימושים אלו מוצעים לאורך השדרה המרכזית הדר יוסף, בדפנות השכונה וכן באתנחתות העירוניות הפזורות לאורך שלד השכונה. המדיניות מציעה גם פיתוח, חידוש ועיבוי של המרכזים המסחריים.



תרשים 1 - שלד ציבורי

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ← שדרות הדר יוסף → הטבעת הירוקה → דרך האגס ← ציר יאסי-ליץ ציר מזרח-מערב ← "אצבעות ירוקות" ציר צפון-דרום → משעולים | <ul style="list-style-type: none"> ■ מוסדות ומבני ציבור ■ דיור בהישג יד ■ מסחר ■ רצף שטחים ציבוריים פתוחים ■ אתנחתה עירונית ■ דרך |
|--|---|

3.1. השלד הציבורי הירוק והמרחבים הפתוחים בשכונה

השלד הירוק המוצע מורכב מרשת רציפה והיררכית של חללים עירוניים, רחובות, שצ"פים ומשעולים בהם ניתנת עדיפות לתנועת הולכי רגל ולרוכבי אופניים. הרשת המוצעת מתבססת על מורפולוגיה קיימת של רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים שיעברו שדרוג ועדכון לצורך התאמתם לאתגרי ציפוף ואקלים.

השלד הירוק המוצע יתבסס על מצאי עצים בוגרים קיים (יער עירוני שכונתי) שמהווים את הפלטפורמה המרכזית ליצירת נוחות אקלימית במרחב הפתוח ובית גידול למגוון מיני חי. לצד שמירה קפדנית על העצים הבוגרים, מציעה המדיניות העצמה וחידוש של היער העירוני בנקודות תורפה כגון נטיעה חדשה של עצמי רחוב בכל רחבי השכונה, ציפוף נטיעה בשצ"פים ועידוד נטיעת עצים בחצרות פרטיות.

שימוש מקיים בגגות וחזיתות בתים לשיפור אקלימי יושג על ידי אימוץ מדיניות העירייה בנושא זה תוך עמידה ביעדים לחיפוי מבני ציבור בגגות חיים, ירוקים, חומים או כחולים לטובת סיוע בהשהיית נגר עליו ובידוד תרמי.

מדיניות הצללה במרחב הפתוח תהיה על פי היעדים של מסמך הצללה עירוני. רחובות, שבילים ומעברים – רצף צל 80%, חצרות מבני ציבור חינוך וקהילה – לפחות 50%, מוקדי עניין ושהייה 80% או בהתאם להנחיות עדכניות.

ניהול נגר - מסמך המדיניות מאמץ את רוח תכנית האב לניקוז של עיריית תל אביב יפו לפתרונות ניהול נגר בתפישת LID (פיתוח בעצימות נמוכה) המתעדפת שימוש באמצעים רכים ונופיים לניהול נגר במגרש, ומניעת הוצאה של נגר עודף.

שכונת הדר יוסף התברכה בשפע שטחים פתוחים בעלי פוטנציאל ספיגת נגר גבוהה כמו גם מבנה טופוגרפי ושיפועי קרקע שתומכים בניהול יעיל של נגר באופן גרביטציוני. לצד ציפוף השכונה והגדלת תכסית השטח הבנוי קיימת חשיבות רבה לשימור ומיקסום היכולת של ניהול נגר על ידי בדרכים רכות ללא הישענות על מערכת תיעול תת קרקעית. לצורך זה זוהו מספר נקודות מפתח בשטחים פתוחים נמוכים בעלי פוטנציאל לפיתוח מתקני וויסות, השהייה והחדרת נגר לתת הקרקע. להלן רשימת המקומות:

- 1) מרחב מתאים ליצירת ביו פילטר.
- 2) מקום מתאים לביו-סוול רחב.
- 3) מיקום מתאים לגינה מנהלת נגר.
- 4) מקום לחורשה מנהלת נגר.
- 5) חורשה מנהלת נגר



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-22'

לכל השטחים שהוזכרו ניתן להפנות נגר עילי ממדרכות, רחבות ואף צינורות מי גשם (מרזבים) ממבני ציבור וחינוך סמוכים.

נוסף לזאת מוצעת תפיסה עקרונית לשדרוג של פרופיל הרחובות בשכונה באופן שיאפשר שילוב תשתית נטיעה לעציי רחוב כחלק אינטגרלי מתשתיות הרחוב. תשתית נטיעה זאת ביכולתה להוות מדיום סופג לנגר עילי לטובת הקטנת זרימות נגר בכבישים ודרכים.

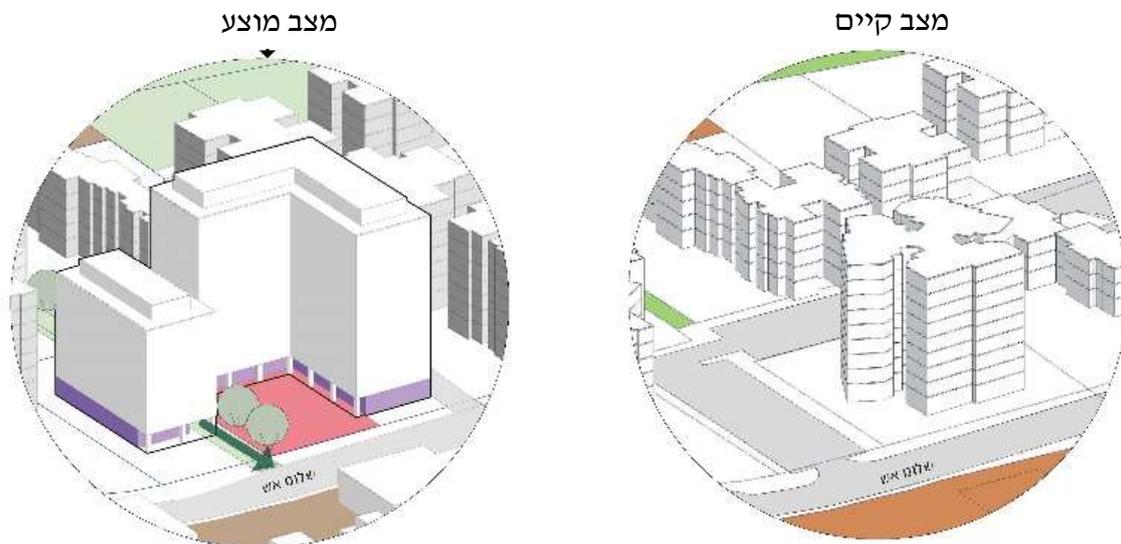
לשלד המוצע חמישה מרכיבים עיקריים:

- **"הטבעת הירוקה"** – מורכבת מהרחובות המקיפים של השכונה: בני אפרים, בכור שטרית, פנחס רוזן ומבצע קדש. רחובות אלו מאופיינים בחתך רחוב רחב ותנועת רכב מהירה. הוספת נטיעות של עצים גדולים וערוגות צמחייה, המאפשרים ריכוך המפגש בין השכונה לכבישים ותנאים נוחים לעידוד הליכה, פנאי וספורט בתוואי זה. הטבעת הירוקה מכירה בחשיבות רחובות אלה כמעטפת השכונה, ובתפקידם כשערי כניסה ויציאה מהדר יוסף.
- **"שדרות הדר יוסף"** – זוהתה והוגדרה כציר מרכזי בלב השכונה, המורכב מהרחובות: הדר יוסף, שלום אש ויד המעביר. המדיניות מציעה שינוי בפרופיל הרחוב הקיים לשדרה עם עצי צל גדולים ומדרכה רחבה. נוסף על כך, ממליצה המדיניות למתן את מהירות תנועת הרכבים.
- **"ציר יאסי ילין"** – השלמת ציר תנועה בכיוון מזרח-מערב מושג על ידי שדרוג פרופיל רחובות קיימים וחיידוד המעבר דרך חורשת דוד ילין. הציר מורכב מהרחובות: קהילת יאסי, קהילת קראקוב וקהילת רסיסטנסיה. המקטע המזרחי של רחוב קהילת יאסי מהווה שער כניסה לשכונה מרחוב פנחס רוזן. המדיניות מציעה לשדרג מקטע זה באמצעות נטיעה מחודשת ורציפה של עצי צל רחבים, הסרת מכשולים, והרחבה של המדרכות על חשבון מקומות חניה או הפקעה מינורית ממגרשים פרטיים. בדומה לשדרות הדר יוסף, המדיניות ממליצה על מיתון מהירות התנועה ושילוב אופניים במיסעה. רחובות קהילת קראקוב וקהילת רסיסטנסיה- המקטע המערבי, הינם רחובות צרים משולבים-רכב ורגל. המדיניות ממליצה על עידוד נטיעות של עצי צל בחזית המגרשים הפרטיים, הוספת עצי צל היכן שניתן וכן שימוש באמצעי הצללה קומפקטיים כגון פרגולת מטפסים. כמו כן, על מנת ליחד מעברים אלה- ממליצה המדיניות "להוסיף צבע" לרחובות באמצעות נטיעת עצים בעלי זהות מקומית ושתילת צמחייה בעלת פריחה ייחודית (עצים ומטפסים).
- **"דרך האגס"** – טבעת תנועה פנים שכונתית המורכבת מרחובות קהילת ורשה וקהילת לודג'. הרחוב שעובר תהליך הדרגתי של התחדשות במספר תכניות מפורטות, יקבל בעתיד חתך אחיד. המדיניות ממליצה על הרחבת המדרכות על חשבון הורדת מקומות חניה או הפקעה, מיתון מהירות התנועה ושילוב אופניים, הגדלת בתי הגידול לעצים ברצועת עזר המשכית ועידוד נטיעה בחזיתות המגרשים הפרטיים.
- **"האצבעות הירוקות"** – שלד השכונה הקיים מציע רצף שטחים פתוחים בשתי רצועות ירוקות הנפרשות לאורך השכונה ומייצרות מעבר דרום-צפון. הרצועות מורכבות מהשצ"פים: גן קהילת לודג', גן דוד ילין, גני קיציס, שלום אש וגן פרנקפורט. כחלק מניתוח אופי השכונה ופעילות הקהילה שזוהתה בה, המדיניות ממליצה לשלב פרוגרמות נוספות לאורך אצבעות אלה.

3.2. אתנחתות עירוניות (מרחבי שהיה)

מסמך המדיניות מוסיף מרכיב חדש לשלד הציבורי ושוזר לאורכו אתנחתות עירוניות. האתנחתות העירוניות הן מוקדים שכונתיים מעורבי שימושים ופעילים ובהם מרחב ציבורי ומקום מפגש לתושבי השכונה. האתנחתות פרוסות לאורך שלד הרחובות והמרחבים הציבוריים כך שהן מעצימות את הקישוריות שבין השדרות העירוניות והשטחים הפתוחים, תוך שהן נגישות לכלל תושבי השכונה. פיזור, ריבוי ומגוון האתנחתות מייצרים הזדמנויות תנועה אנושית ושוטטות ברחבי השכונה ובחיבורים לשכונות סמוכות ולפארק הירקון. המדיניות מציעה ארגז כלים לפיתוח האתנחתות הכולל הנחיות לתכנון המרחב הבנוי, הפתוח והחברתי. ההנחיות כוללות עירוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומת הקרקע לפחות, דגש על יצירת מרחב ציבורי מזמין המאפשר פעילות אנושית, קומת קרקע פעילה מלוות רחוב, צמצום חנייה על קרקעית והעברתה לתת הקרקע, וכן כלים נוספים ליצירה של מרחב שכונתי קהילתי מזמין ואיכותי.

תרשים 2 - מקרה בוחן / אתנחתות עירונית



מיקומי האתנחתות המסומנים בתכנית השלד הציבורי הינם מרחבי חיפוש ומיקומן הסופי של האתנחתות ייקבע בתכניות ההתחדשות ברחבי השכונה.

3.3. חתכי רחוב

מסמך המדיניות כולל חתכי רחוב להתחדשות רחובות השכונה. חתכי הרחוב מבוססים על עקרון היפוך הפירמידה – כלומר, מתן עדיפות להולכי רגל ולתנועה ממותנת על פני נגישות לרכב פרטי, וקידום מרחב הרחוב כסביבה נעימה, מוצלת ובטוחה. חתכי הרחוב כוללים הנחיות להיררכיית ואופי הרחובות השונים בשכונה וכוללים הנחיות לתוספת שימושים מסחריים מלווי רחוב בהתאם לשלד השכונתי המוצע. החתכים כוללים גם הנחיות מנחות לשינויים נדרשים בחתך הרחוב, הגדרות לזיקות הנאה למעבר ולשהיית הציבור או להפקעות, שילוב שבילי אופניים והנחיות לנטיעת עצים במרחב הפרטי והציבורי. חתכי הרחוב יבוצעו במסגרת תכניות ההתחדשות השונות בשכונה. מימושם יהיה הדרגתי ותלוי בקצב התקדמות התכניות ופיתוח המרחב הציבורי.

3.4. מרכזים מסחריים

בשכונת הדר יוסף קיימים 3 מרכזים מסחריים פעילים וותיקים, המהווים חלק משלד השכונה. המדיניות מציעה חידוש פיזי באמצעות תכניות הריסה ובנייה או שיפוץ ועיבוי של מרכזים אלו במסגרת מימוש הזכויות המוצעות מתוקף תכנית המתאר על עדכונה, והוספת שימושי מסחר ותעסוקה מקומית. הנחיות הפיתוח למרכזים המסחריים שמות דגש על יצירת מרחב ציבורי איכותי מוגדר ופעיל בחזית המרכזים, חיבור לשלד

הציבורי השכונתי ופינוי מפלס הרחוב מחניה עילית לטובת שימושים חדשים ומרחב להולכי הרגל. המדיניות מציעה בחינת יצירת חניה ציבורית בתת הקרקע, ככל שתידרש. בצמידות לשני מרכזים מסחריים ממוקמים חניונים ציבוריים עיליים בבעלות עירונית. מסמך המדיניות ממליץ על ניצול יעיל של הקרקע על ידי פינוי החניונים העיליים וקידום תכנית בסמכות מחויבת או תכנית בסמכות מקומית ככל שעדכון תכנית המתאר תא/5500 יאפשר זאת להקמת דיור בר השגה בשטחם.

מצב קיים



מצב מוצע



תרשים 3 - מרכזים מסחריים / מצב קיים לעומת מצב מוצע

4. מדיניות דיור ופרוגרמה:

הפרופיל הפיזי

שכונת הדר יוסף ממוקמת ברובע 2 בעיר. בין שנת 2011 לשנת 2019, נוספו לרובע 1,641 יח"ד, המהוות 8% ממלאי הדיור ברובע. 61% מהדירות החדשות שנוספו הן בשטח של מעל 120 מ"ר. שטח דירה ממוצע ברובע הוא כיום 118 מ"ר. בשנים האחרונות ישנה ירידה משמעותית בכמות הדירות הקטנות והקטנות מאוד ברובע, ועלייה בהיקף מלאי הדירות הגדולות.

היקף וגודל יח"ד

בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-1,500 יח"ד. ייחודה של הדר יוסף יחסית לכלל הרובע הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני.

תמהיל הדיור הקיים כיום ברובע ובשכונה:

הדר יוסף *נתונים מתוך כרטיס שכונות	רובע 2		גדלי דירות	
	תוספת יחיד 2011-2019	תמונת מצב 2019	גודל	שטח דירה
24%	-7%	4%	XS, S	0-34 מ"ר
	-18%	8%		35-50 מ"ר
39%	-9%	12%	S, M	51-70 מ"ר
	-7%	12%		71-85 מ"ר
11%	29%	14%	M, L	86-100 מ"ר
26%	50%	17%	L, XL	101-120 מ"ר
	61%	33%		+121 מ"ר

דיוור במחיר מוזל - בשכונה קיימות 103 יחידות דיור ציבורי מתוך 2,250 יחיד קיימות בשכונה, המהוות כ-4.5% ממלאי הדיור הקיים. יחידות הדיור מפורזות בצורה מאוזנת על פני מרבית השכונה.
דיוור לאוכלוסיות ייעודיות - לא קיימות בשכונה יחידות דב"י, דיוור מוגן או מעונות סטודנטים.
הפרופיל הדמוגרפי

- בשכונה מתגוררים כיום כ-7,500 איש, לפי גודל משק בית ממוצע של 2.4 נפשות. במצבה העתידי, לאחר מימוש התחדשות בטווח של כ-15 שנים, צפויים להתגורר בשכונה כ-11,250-12,500 איש, לפי משק בית ממוצע של 2.5 נפשות. הרמה החברתית-כלכלית הממוצעת בשכונה היא של עשירון הכנסה ממעמד כלכלי גבוה (7.8), אך עם שונות גבוהה בהכנסות משקי הבית (24.8% בעלי הכנסה גבוהה מפעמיים השכר הממוצע במקביל 28.8% מהאוכלוסיה בעלי הכנסה הנמוכה משכר המינימום).
- גודל משק הבית הממוצע בשכונה (2.4 נפשות) גדול במעט מהממוצע העירוני (2.2 נפשות). שליש ממשקי הבית בשכונה הם משפחות עם ילדים (30.2%) וחמישית בני הגיל השלישי (19.6%). בדומה לכלל העיר, מעל ל-60% ממשקי הבית בשכונה הם משקי בית של נפש אחת או שתיים.
- תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה מתבטאים בכניסת אוכלוסיה מבוססת יותר ומשפחות, בצמצום מלאי הדיור הזול הקיים בשכונה והחלפתו בדירות חדשות, גדולות ויקרות יותר וכתוצאה מכך בצמצום השגות הדיור בשכונה.

נטל עלות הדיור ברובע 2 הוא גבוה, אך אינו מבין הגבוהים בעיר. שליש ממשקי הבית מוציאים למעלה מ-50% מסך הוצאות משק הבית על דיור. 18% ממשקי הבית מוציאים על דיור 20% או פחות מסך הוצאות משק הבית, 26% מוציאים כ-30%, 31% מוציאים כ-40% ו-25% מוציאים למעלה מ-50%.
 ממצאי סקר שנערך בשכונה ב-2020 בין תושבים מעלה כי:

באיזה מידה אתה מרוצה מהאזור/ השכונה בו אתה/ גר/ה?		
נמוכה	בינונית	גבוהה
2.9%	8.6%	88.6%
האם היית מעוניין/ת לגור בשכונה גם בעוד 5 או 10 שנים מהיום?		
כן	לא	לא יודעת
77.1%	5.7%	17.1%
באיזה מידה אתה מודאג/ת שלא תוכלי להמשיך ולגור בדירה או בשכונה?		
נמוכה	בינונית	גבוהה

54.3%	20.0%	25.7%	
הכנסה לפני קורונה			
גבוהה	בינונית	נמוכה	
60.4%	18.7%	20.9%	
מה חלקן של הוצאות הדיור מסה"כ הוצאות משק הבית?			
20% או פחות	בערך 30%	בערך 40%	מעל 50%
25.5%	18.1%	27.7%	28.7%

מבין השוכרים ברובע – 60% מתגוררים בשכונה עד 5 שנים, 30% מתגוררים בה 6-20 שנים ו-10% מתגוררים בה למעלה מ-20 שנים. מבין השוכרים 38.1% משתכרים הרבה מתחת לממוצע, 15.1% משתכרים בדומה לממוצע ו-46.8% משתכרים מעל הממוצע. בקרב שוכרים 44% ממשקי הבית מוציאים על דיור יותר מ-50%, ו-35.5% מוציאים על דיור כ-40% מסך הוצאות משק הבית. ברובע קיים שיעור גבוה של שוכרים וותיקים בשכונה, ושיעור משמעותי של שוכרים בעלי הכנסה גבוהה. עם זאת, נטל הדיור גבוה מאוד, כ-80% מהשוכרים מוציאים מעל 40% על דיור, כשהשגות בדיור מקובלות בעולם עומדת על 30%.

4.1.4. מטרות ואוכלוסיות יעד:

- המטרה המרכזית היא יצירה של מלאי דיור מגוון למשקי בית במגוון גדלים, מאפיינים ורמות הכנסה. ובכך:
- יצירת תמהיל דיור מגוון המתאים למגוון משקי בית ובכך גם יח"ד קטנות למשקי בית קטנים.
 - שמירה על מלאי דיור זול במחירי השוק.
 - שמירה על מלאי דיור ציבורי.
 - צמצום דחיקת אוכלוסיה קיימת במיזמי התחדשות עירונית.
 - קידום אפשרות של השגות דיור בשכונה.
 - שמירה על מגוון בטיפולוגיות המגורים ובמאפייני יחידות הדיור.

4.2. כלים ונושאים:

לשם השגת מטרות אלו מציב מסמך המדיניות סט של כלים בתחום המגורים, כשהמרכזיים שבהם נוגעים לתמהיל הדיור, הנחיות להתחדשות עירונית, ויצירה של מלאי דיור להשכרה במחיר מוזל.

4.2.1. תמהיל דיור מוצע:

תמהיל הדיור המוצע מתייחס בין השאר לגדלי הדירות הקיימים וכולל כ-70% דירות קטנות ובינוניות, וכן המלצה לשילובן של דירות בתמהיל המגורים העתידי בשכונה, בהתאמה למדיניות העירונית.

מצב מוצע				מצב קיים		
	היקף	גודל (מ"ר)	גודל	המרה לקבוצות גדלי דירות חדשה 2022 (הערכה)	היקף	גודל
40%	20%	עד 45 מ"ר*, סטודיו	XS קטנות מאוד	41%	24%	עד 35 מ"ר
	20%	46-65 מ"ר, 2 חדרים	S קטנות		36-50 מ"ר	
30%		66-85 מ"ר, 3 חדרים	M בינוניות	22%	39%	51-70 מ"ר
					71-85 מ"ר	

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - - '0010-222

30%	25%	86-105 מ"ר, 4 חדרים	L גדולות	13%	11%	86-100 מ"ר
	5%	+106 מ"ר, 5 חדרים +	XL גדולות מאוד	24%	26%	101-120 מ"ר

* גודל יחידה מינימלי לפי המדיניות 35 מ"ר

מוצע לשלב דיוריות בתכניות חדשות בהתאם למדיניות העירונית בנושא, מהיקף היחידות הגדולות מאוד. דיורית היא חדר או שני חדרים המהווה חלק מדירת האם, נשענת על תשתיות ואינה יכולה להימכר בנפרד. יתרוונות שילוב הדיורית היא מגוון בתמהיל הדיור (ובהתאמה בדיירים), גמישות בשימוש – דירה גדולה או שתיים קטנות – לפי צרכי משק הבית ומחזור החיים, אפשרות להזדקנות בקהילה לקשישים וכן הכנסה פסיבית למשק הבית.

4.2.2. התחדשות עירונית :

מסמך המדיניות ממליץ על יישום כלים לצמצום הדרת האוכלוסיה הקיימת בשכונה, בהם :

1. היקף דירות קטנות ובינוניות בשיעור מינימלי כקיים כדי לשמור על מלאי דירות קטנות (ובהשגות יחסית).
 2. כלים לצמצום עלויות אחזקה עתידיות :
 - רוב הבניה החדשה תהיה של מבנה פשוט/גבוה (לרוב עד 9 או 10 קומות ועד 29 מ' גובה רצפת קומה עליונה) המאפשר עלויות אחזקה עתידיות נמוכות יחסית למבנה רב קומות.
 - בחינת תקני חניה מופחתים ותכנון דירות ללא חניה (זולות יותר).
- מוצע כי כל תכנית בניין עיר שתקודם מכח מדיניות זו תכלול קרן הוגית בהתאם לחוק להבטחת תשלום דמי ועד בית לתושבים חוזרים.

4.2.3. דיור להשכרה במחיר מוזל :

המדיניות מציעה :

- לקבוע יעד של 15% יח"ד להשכרה במחיר מוזל בתכניות מגורים בקרקע פרטית, עפ"י התנאים הקבועים בתוספת הששית לחוק התו"ב.
- לבחון אפשרות של שילוב דיור להשכרה במחיר שוק בחלק מהתכניות. מוצר דיור זה יוכל לתת מענה הולם לשוכרים בעלי הכנסות גבוהות המתגוררים כיום בשכונה.
- לקדם דיור בר השגה על קרקעות סחירות בבעלות עירונית.
- דיור ציבורי – לשמור על היקף הדיור הציבורי הקיים בשכונה ולבחון אפשרות הגדלתו במסגרת קידום תכניות להתחדשות עירונית.

מקורות נתונים לפרק :

- נתוני ארנונה
- חוברת רבעים ושכונות
- שנתון סטטיסטי 2019
- סקר הדיור שנערך על ידי המרכז למחקר כלכלי וחברתי בשנת 2020, כחלק מהכנת מסמך מדיניות הדיור לעיר ת"א-יפו.

4.3. תחזית אוכלוסייה

בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-222

1,500 יח"ד. המדיניות ממליצה על שינויים נקודתיים לחיזוק השלד השכונתי במסגרת עדכון תכנית המתאר תא/5500. שינויים אלו עתידיים להוסיף כ-750 יח"ד נוספות.

להלן מלאי יח"ד קיים ותוספת חזויה על פי תוכניות מאושרות ומסמך המדיניות:

2,959	יח"ד קיימות
199	יח"ד בהליכי אישור מתוקף תמ"א 38 - הריסה ובנייה
560	יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות
2,204 (1,102 ריאלי ל-15 שנה)	מלאי נומינלי לתוספת יח"ד על פי תכנית המתאר תא/5000 ותמ"א 38
4,816	סה"כ יח"ד חזויות בשכונה ללא חריגה מתכנית המתאר תא/5000 לשנת 2036
750-כ	תוספת יח"ד מוצעת במסגרת עדכון תכנית המתאר תא/5500

4.4. פרוגרמה לשטחי ציבור

מסמך המדיניות בוחן ומציע מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם לתחזית האוכלוסיה ל-15 השנים הקרובות (תוספת של כ-1,860 יח"ד בהתאם לתכנית תא/5000). מאזן שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסיה קיימת לעומת שטחי ציבור מאושרים קיימים בשכונה מראה כי:

- השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים בשכונה עומדים על כ-97 ד' ונותנים מענה פרוגרמתי מספק לצרכי ליח"ד קיימות ועתידיות בטווח 10-15 שנים, כולל יתרה של כ-35 ד'.
- השטחים המיועדים למבני ציבור הקיימים בשכונה עומדים על כ-54 ד', ונותנים מענה פרוגרמתי מלא לצרכים הנורמטיביים ליח"ד קיימות ועתידיות בטווח 10-15 שנים, כולל יתרה של 3 ד'.
- מגרשי השב"צ המאושרים בשכונה כוללים כ-19 דונם לשימושים כלל עירוניים/מטרופוליניים (כ 35% מכלל מגרשי השב"צ). המגרש המשמש כיום למכללת אפקה בשטח 5.5 דונם צפוי להתפנות בשנת 2029 בעקבות בניית המכללה באתר חלופי בדרום מזרח העיר.
- על מנת לספק מענה מלא לשטחי הציבור בהתאם לתחזית האוכלוסיה ובהתבסס על שלביות מימוש ממליצה המדיניות על הפעולות הבאות:
- קידום תכנית שמטרתה ייעול השטחים הציבוריים על ידי הצרחה בין מגרשים לבנייני ציבור פנויים שאינם רגולריים או שאינם נגישים, לבין מגרשי שצ"פ ויצירת מגרשים ביעוד בנייני ציבור רגולריים, נגישים ואפקטיביים.
- יצירת שטחים נוספים בתכניות התחדשות.
- שימוש יעיל יותר בקרקע בשטחים הציבוריים הקיימים.
- בחינת אפשרות פינוי חלק מהשימושים המטרופוליניים לאתרים חלופיים לטובת שירות צרכי השכונה.
- השלמת תיאום שטחי הציבור בתכנית התחדשות עירונית קהילת לודג' אשר בשלבי תכנון.

5. מדיניות לפיתוח המגורים

מדיניות פיתוח לפי אזורים - התחדשות מרחבי המגורים בשכונה מחולקים לחמישה אזורי פיתוח שונים :

תרשים 4 - מדיניות פיתוח לפי אזורים



- 1 התחדשות צמודי קרקע
- 2 התחדשות תוך איחוד מגרשים
- 3 התחדשות פנחס רוזן
- 4 התחדשות לפי תכניות תקפות או עתידיות
- 5 התחדשות עירונית קהילת לודג' 1-37
- אפשרות להעצמה עתידית

* מדרגות גובה אלו הן מדרגות התואמות את תא/5000. יש להדגיש שכל שינוי שיחול בעדכון תכנית המתאר תא/5500 יחול בהתאמה על הגבהים שנקבעו במדיניות זו כך שהשינוי בגובה לא יהווה סתירה למדיניות.
 ** גבהי הקומות המצוינים במדיניות כוללים הן את קומת הקרקע והן קומת גג חלקית/מלאה.

1. התחדשות צמודי קרקע

מדיניות הפיתוח מבוססת על ציפופם של מבני המגורים בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה להיתרי בניה מכח תמ"א 38 ותכנית המתאר העירונית, תוך שמירה על בינוי בקנה מידה קטן בלב השכונה ובהתבסס על הפרצלציה הקיימת.

בפנים האגס ובאזור יד המעביר, ממליצה המדיניות על התחדשות באינטנסיביות נמוכה בגובה של עד 4 קומות וקומת גג חלקית ללא תוספת קומות בהקלה. השימוש היחיד באזור זה יהיה מגורים.

על מנת לשמור על אופייה הירוק של השכונה יש לעודד נטיעות בחזית, ולהימנע ככל וניתן ממקומות חנייה לרכב בחזית הקדמית.

ההתחדשות תשמור על המשעולים הקיימים (המסומנים בשלד השכונתי המוצע).

באזור זה קיימות כיום כ- 570 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ-825 יח"ד (תוספת של 255 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ-1,080 יח"ד (תוספת של כ- 510 יח"ד).

2. התחדשות תוך איחוד מגרשים

מדיניות פיתוח זו תיושם במקומות מרכזיים בשכונה, בעלי משמעות בשלד הציבורי וכן בדפנות השכונה. אזורים אלו יחודשו בעצימות בינונית (עד 8 קומות), תוך המלצה לאיחוד מגרשים שכנים והוספת שימושים בקומות הקרקע ליצירת דפנות רחוב פעילות ומלוות רחוב. הבינוי המתכוון יותאם לחתכי הרחוב המוצעים, תוך שמירה על המשעולים המסומנים בין המבנים, לטובת קישוריות וחיזוק ההליכתיות. במספר מיקומים בעלי חשיבות שכונתית, אשר מוגדרים כיום בתכנית המתאר כחלק מצמודי הקרקע המאפיינים את אזורי האגס ויד המעביר, ממליץ מסמך המדיניות על העצמה עתידית ותוספת זכויות בינוי במסגרת עדכון תכנית המתאר, כך שיגדירו דפנות בעצימות הולמת למיקומם בשכונה ובגובה של עד 8 קומות.

באזורים אלה קיימות כיום כ- 155 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ-265 יח"ד (תוספת של 110 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ-370 יח"ד (תוספת של 215 יח"ד).

מימוש ההתחדשות בחלק מאזורים אלה (מסומנים כאפשרות להעצמה עתידית בתרשים 11) תלוי בעדכון תכנית המתאר.

3. התחדשות פנחס רוזן

מדיניות הפיתוח של הדופן המזרחית של השכונה מבוססת על מדיניות רחוב פנחס רוזן תא/9051 (אושר בשנת 2015). מסמך המדיניות השכונתי פועל יד ביד עם מדיניות פנחס רוזן ומציע רחוב בעל דופן עירונית פעילה, רציפה ומעורבת שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.

על מנת לייצר שדרה הליכתית נעימה ממליצה המדיניות על עדכון חתך הרחוב, בינוי בקו בניין 0 וביטול כביש הגישה. התחדשות הבינוי תעשה באמצעות איחוד וחלוקה. כל תכנית תכלול שילוב של לפחות שני מגרשים - עורפי וחזיתי בהתאם לתכנון המוצע במדיניות פנחס רוזן. רמפות כניסה לחניון תת קרקעי תהיינה מעורף המגרש, ברח' קהילת אודסה או יד המעביר. ההתחדשות תשמור על המשעולים הקיימים (המסומנים בשלד השכונתי המוצע) על מנת לאפשר קישוריות אל עבר פנים השכונה.

במסגרת ההמלצה לעדכון המתאר מוצע לאשר בינוי מרקמי עד גובה 8 קומות עם בנייה נקודתית של עד 15 קומות בהתחשב במרחב הסמוך, בקישוריות ובשילוב עם מיקומי האתנחתות. כמו כן ממליצים על הגדרת האזור כאזור מגורים בבנייה עירונית עם רח"ק מירבי 4.

באזור זה קיימות כיום כ- 110 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ-580 יח"ד (470 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ-1,050 יח"ד (940 יח"ד). מימוש ההתחדשות באזורים אלה תלוי בעדכון תכנית המתאר.

4. התחדשות בהתאם לתכניות תקפות או עתידיות

מדיניות פיתוח זו ממשיכה את תהליכי ההתחדשות המתרחשים בשכונה באחרונות, תוך מתן דגש והנחיות לשמירה ופיתוח המרחב הציבורי הסמוך למבני המגורים, בדגש על חתכי הרחוב והמשעולים המוצעים בין המבנים. אזור זה מאופיין במגוון טיפולוגי עשיר ובריבוי של בנייה חדשה ותכניות אשר אושרו בשנים האחרונות. המדיניות ממליצה לייצר מסגרת תכנונית להתחדשות של מבני המגורים ברחבי השכונה בהתאם למצב החוקי של תמ"א 38 או כל חקיקה שונה שתסדיר את סוגיית חיזוק המבנים תוך מתן הנחיות עיצוב ובינוי נפחיות ותוספת שימושים שישמרו על האופי והמגוון השכונתי.

באזור זה קיימות כיום כ- 1,900 יח"ד | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש חלקי (50%), צפויות להיות כ- 3,050 (תוספת של כ- 1,150 יח"ד) | לאחר ההתחדשות, לפי הנחת מימוש מלאה (100%), צפויות להיות כ- 3,450 יח"ד (תוספת של כ- 1,550 יח"ד).

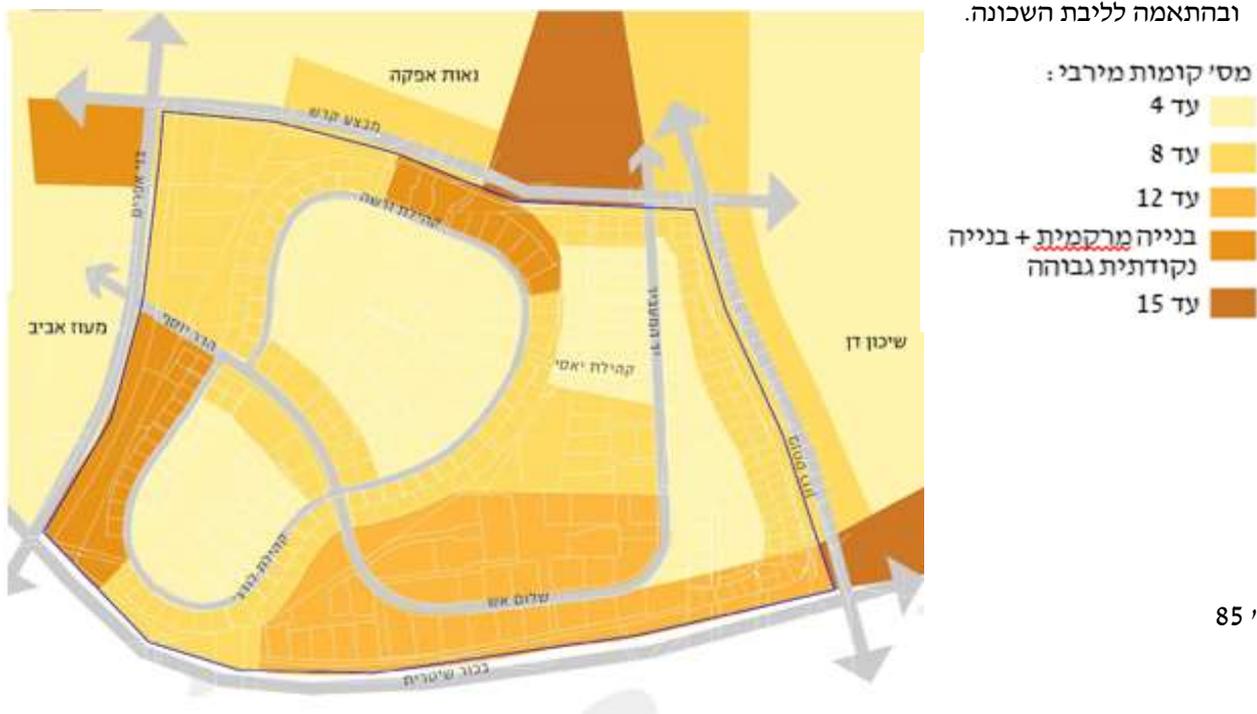
5. התחדשות עירונית קהילת לודג' 1-37

אסטרטגיית התחדשות זו מיועדת לתכנית קהילת לודג' המקודמת כיום תא/מק/3794, ומשלבת את עקרונות התכנית המקודמת, המציעה הריסה ובניה מחדש בבניה מרקמית מלוות רחוב בעיקר, תוך עליה נקודתית לגובה של עד 19 קומות בדופן של רחוב הדר יוסף ובגבול הדרומי בסמוך לרחוב שטרית בכור. התכנית מקצה שטחים לטובת מוסדות ומבני ציבור, תורמת לחיזוק השלד הציבורי בצורת אצבעות ירוקות מזרח-מערב שמחזקות את הקשר בין גינת לודג' וחורשת האשלים, מיצרת מגוון טיפוסי דיור בתכנון מקיים הכולל התייחסות להיבטי ניהול מי נגר, נטיעות ושמירה על עצים, בניה ירוקה ועקרונות נוספים.

באזור זה קיימות כיום כ- 258 יח"ד, וכ- 700 יח"ד צפויות לאחר ההתחדשות לפי הנחת מימוש מלאה (100%) (תוספת של כ- 442 יח"ד).

5.1. עצימויות וגובה בינוי

מסמך המדיניות שם דגש על פיתוח השכונה באופן השומר על מאפייניה ועל גבהי הבניה המאושרים בה, תוך שמירה על ליבה נמוכה ודפנות מוגדרות בגבולות השכונה. בהתאם לכך, ובהתבסס על תכנית המתאר העירונית, מגדיר מסמך המדיניות את ליבת השכונה באזורי צמודי הקרקע הקיימים עד לגובה של 4 קומות, ובאזורי השיכונים הקיימים עד לגובה של 8 קומות. בדפנות השכונה מגדירה המדיניות בינוי מרקמי בן 8 קומות המשולב עם בנייה נקודתית גבוהה. על מנת לאפשר דפנות מוגדרות ורציפות תכנונית בהיקף השכונה, ממליצה המדיניות על בחינה של שינויים נקודתיים בגובה המאושר בתכנית המתאר, תוך התייחסות לבינוי הגובל ובהתאמה לליבת השכונה.



5.2. התחדשות מגרשית בתחום המדיניות

מסמך המדיניות מתקן את מדיניות תמ"א 38 לשכונה ומשנה אותה בהוראות המפורטות בו. בכל מקרה של סתירה הוראות מדיניות זו תגברנה. המדיניות ממליצה לייצר מסגרת תכנונית להתחדשות של מבני המגורים ברחבי השכונה בהתאם למצב החוקי של תמ"א 38 או כל חקיקה שונה שתסדיר את סוגיית חיזוק המבנים. יוצע לכלול במסגרת הנחיות בינוי נפחיות (להריסה ובניה או חיזוק ועיבוי), תוך מתן דגש על איכויות עירוניות של המרחב הציבורי, על הממשק של הבינוי עם הרחוב, ועל שמירה על אופי השכונה והמגוון הטיפולוגי המאפיין אותה. יוצע לכלול במסגרת זו הנחיות לתוספת שימושי מסחר ושטחי ציבור בקומת הקרקע, זיקות הנאה והפקעות לטובת הציבור, וכך הנחיות לפיתוח אתנחתות המוצעות במסמך מדיניות זה.

5.3. תמונת עתיד

תמונת העתיד לשכונת הדר יוסף מציגה שכונת מגורים עירונית המתפתחת תוך שמירה על אופיה, ייחודה ואיכויותיה המגוונות. תמונה זו נוצרת משילוב שכבות ומרכיבי התכנון ומציגה הנחיות לשלד הציבורי, להתחדשות המרחב הבנוי, להוספת שימושים שכונתיים ולקשרים שבין המרחב הפתוח למבונה.



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - - 0010-222

6. המרחב הפתוח

6.1. היערכות לשינויי אקלים

הצורך להיערך לשינויי האקלים נובע מן ההכרה כי שינויי האקלים כבר נותנים אותותיהם. עיריית תל אביב יפו מיפתה במסמך "תכנית היערכות לשינויי אקלים" משנת 2020, את השפעות שינויי האקלים על העיר וסוקרת שורה של כלים ופעולות. תכנון השלד הירוק במסמך מדיניות זה מציעה שורה של פעולות מבוססות טבע (NBS) במטרה להטמיע את עקרונות תכנית היערכות לשינויי אקלים בתכנון העתידי של הדר יוסף.

נושאים מרכזיים

- הצללה ונוחות תרמית
- היער העירוני
- ניהול נגר עילי
- גגות וקירות ירוקים

הצללה ונוחות תרמית

מתוך סקר מצב קיים שבוצע לשכונה, עולה כי כיסוי צמרות עצים (UTCC) של השכונה עומד על כ 31%, שהינו מספר גבוה בהשוואה לממוצע העירוני. כיסוי משמעותי זה מושג בעיקר הודות לחורשות העצים הסבוכות ברצועות הירוקות החוצות את ליבה של השכונה מדרום לצפון ורצועת הנטיעות על דרך בני אפרים.

נטיעת עצים היא האמצעי החשוב ביותר והיעיל ביותר שעומד בידי העירייה לצורך ויסות החשיפה לקרינת שמש ושיפור תנאי ההצללה ברחובות קיימים. בהתבסס על הסקר מצב קיים בשכונה ניתן לומר שמאמץ מרכזי לשיפור הנטיעות צריך להתבצע ברחובות השכונה שסובלים ברובם מהיעדר עצי צל איכותיים.

תכנית המדיניות ממליצה על שימת דגש בשני מהלכים עיקריים: שימור צל ועיבוי צל. שימור צל דורש מאמץ אמיתי לשימור עצים בוגרים לצד תהליכי בינוי חדשים. בתחום עיבוי צל, הצורך הוא בשיפור נטיעות משמעותי לאורך הרחובות על ידי שדרוג של תשתיות הנטיעה. לצד זאת מציעה התכנית ציפוף והשלמת נטיעות בשטחים הפתוחים תוך העשרת מגוון מיני העצים כמו גם עידוד נטיעות במגרשים פרטיים.

(מתוך מסמך הנחיות לצל במרחב הציבורי – תל אביב יפו)

מדיניות הצללה בהדר יוסף תהייה על פי היעדים של מסמך הצללה עירוני. רחובות, שבילים ומעברים – רצף צל 80%, חצרות מבני ציבור חינוך וקהילה – לפחות 50%, מוקדי עניין ושהייה 80%. או בהתאם להנחיות עדכניות.

להשגת עצי רחוב גדולים ובריאים נחוצים תנאי גידול טובים שעיקרם: נפח אדמה מספק, אוורור קרקע, השקיה איכותית, ניקוז מיטבי, וכן, הגנה מפני הפרעות ומפגעים פיזיים. לצד אלו, מרחב ציבורי מוצלח מחייב מדרכות עמידות ובטוחות שיכולות לשאת בעומס פעילות עירונית מגוונת ואינטנסיבית ללא שקיעות ומכשולים. השגת שני יעדים אלו תלויה במידה רבה בבחירת פרטי נטיעה איכותיים לצד תיאום תשתיות קפדני. מסמך המדיניות מציע סט של חתכי רחוב ובהם מגוון פתרונות לשילוב בתי גידול לעצים ברחובות.

ניהול נגר עילי

סוגיית ההצפות בשטחים מבוינים צפויה להקצין מדי שנה, הן בשל תוספת הבינוי הצפויה שתפחית את השטחים הפתוחים המחלחלים והן בשל שינויי האקלים המשנים את משטר הגשמים.

קיימים מספר מישורים בהם ניתן לייעל את ניהול המים בשכונה ולצמצם את ההצפות ונזקיהן: בראש ובראשונה במישור המגרש הבודד במסגרת תכניות מפורטות ותכניות עיצוב. כל מגרש צריך לדעת להתמודד עם הנגר העילי בתחומו, להשאיר שטחי חלחול להחדרת המים, לייצר שטחי השהייה בגינות וואו באמצעות שימוש בגגות ירוקים/אחומים/אכזולים. שנית, במישור העירוני- יש לחדש ולהתאים את קיבולות התשתיות בהתאם לגדילת

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - - 0010-22

השכונה ומספר היחידות הנוספות. כמו כן יש להרחיב את השטחים הירוקים-שטחי ההשהיה והחלחול- לדאוג לשמר עד כמה שניתן את שטחי השצ"פ ולנתב אליהם את המים, להוסיף שטחי גינון להשהיה ברחובות ובשדרות- לדוגמא שילוב של bio-swale בשדרה.

את ניהול הנגר בשכונת הדר יוסף ניתן לבצע באמצעים מגוונים ובקני מידה משתנים. בחירת אמצעי ניהול ספציפי למיקרו אגן ניקוז ספציפי, תעשה ע"י אדריכל הנוף והידרולוג יועץ ניקוז במסגרת תכניות מפורטות (תבעו"ת). כלי ניהול הנגר יתבססו על אחד מהעקרונות הבאים: השהייה, איגום, סינון, חלחול והחדרה.

בפועל זוהו בתחום שכונת הדר יוסף, מספר נקודות במרחב הציבורי באזורים שהינם נמוכים אבסולוטית (LP), בהם קיים פוטנציאל לשילוב מערכות נגר להקלת העומס על מערכת התיעול העירונית. במרחב הציבורי סל כלים עם פתרונות כגון תעלות נטיעה לעצים, ביו- סוולס, אגני השהייה, חניות רכב עם ריצוף מחלחל, ביו-פילטרים, בורות חילחול וקידוחי החדרה. במגרשים הפרטיים ניתן לשלב גני גשם, חביות גשם, ובורות חילחול, זאת לצד שימוש בגגות סופגים להשגת השהיית נגר.

חזית חמישית: על גבי כל מבנה טעון היתר בניה ששטח הגג שלו גדול מ-250 מ"ר יתוכנן 'גג מועיל' לפי אחת האפשרויות המפורטות (או שילוב שלהן): גג מגונן, גג כחול, גג סולארי או גג לפעילות תושבים / תלמידים, בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). בגג מגונן ("גג ירוק") ו/או בגג מעכב מי נגר עילי ("גג כחול") המצעים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות משהי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר טרם ביצוע.

שיפוץ ירוק למבנים קיימים

לצד יישום תקן 5281 לבנייה ירוקה בבניינים ובשכונות חדשות, ישנה חשיבות בקביעת מדדים לשיפור האיכות האקלימית גם בחידוש מבנים וזאת על מנת:

- לעודד התייעלות אנרגטית בבניינים קיימים כמנוף להפחתת פליטות גזי חממה.
 - לעודד תהליכי שיפוץ מבנים כאלטרנטיבה לתהליכי הריסה ובנייה מחדש מתוך ההנחה כי תהליכי הריסה ובנייה מחדש צורכים אנרגיה רבה יותר מאשר תהליכי שיפוץ, כאשר התוצאה מבחינת יעילות אנרגטית דומה.
 - לעודד פרקטיקות בנייה מקיימות בכל תהליכי הבנייה בישראל.
 - לשמש כלי מדידה וכלי תכנוני לשיפור תפקודי הבניין והפחתת ההשפעות הסביבתיות עבור תהליכי שיפוץ של בנייני מגורים.
- (מתוך אתר המועצה לבנייה ירוקה)

הנחיות עיריית תל אביב מייחסת הנחיות שונות לשיפוץ מבנים קיימים על פי החלוקה הבאה:

- עד 4 קומות - לפי אגדן המאושר על ידי אדריכל העיר
- מעל 4 קומות - 40 נק' מינימום לפי תקן 5281

6.2. הוראות פיתוח כלליות

במרחב הציבורי, ככל הניתן, לא יוקמו גדרות ולא יהיו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם ע"י התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.

6.3. צל ונטיעות במרחב הציבורי

▪ תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" של עיריית תל אביב ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-22ב' - 7

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם.
- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.
- הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי, ועל פי מסמך הנחיות מרחביות עיריית תל אביב בנושא עצים.

6.4. ניהול נגר

- לצד נספח נוף לתכנית מפורטות, יוכן מסמך הידרולוגי המציג את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. חישוב הידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1:50 שנה (הסתברות קבלה 2%). בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.
- במגרשי הבניה הסחירים לא תותר תכסית על ותת קרקעית העולה על 85% (להחלטת בועז- האם נדרשים להשאיר 15 או 20% חלחול) משטח המגרש לטובת השהייה, נטיעת עצים וחלחול.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים רגישים למים אשר בעלי כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר המועבר למרחב הציבורי.
- במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
- שבילים ומעברים בתחום מגרשי הבניה יפותחו במפלס גבוה מהגינן עם הסדרת שיפועים לגינן עצמו, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- תבוצע הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ת על מנת לאפשר הפרדה של מי גשם הראויים להחדרה.
- על גגות מבני ציבור וחינוך יבוצעו מערכות לוויסות והאטה של נגר עילי מסוג גג ירוק, חום, כחול, בהתאם לסוג הפרוייקט.

7. תנועה ותחבורה

בשכונת הדר יוסף שני צירי תנועה מרכזיים: רח' בני-אפרים המחבר בין גני התערוכה לבין צומת הפיל ורח' פנחס רוזן המחבר בין צומת הפיל לבין קניון איילון. סביב השכונה פועלים קווי אוטובוסים רבים לרווחת התושבים המספקים רמת נגישות גבוהה אל העיר ומחוצה לה. בשכונה מספר שבילי אופניים שנסללו לאחרונה (ברחוב הדר יוסף, שלום אש, יד המעביר, ושביל בגינה הקהילתית).

המדיניות מציעה לשפר ולהתאים את מערך התנועה לתחזית האוכלוסייה העתידית, לשפר הקישוריות, הנגישות וההלכתיות תוך יצירת סביבה בטוחה, מוצלת ונעימה.

7.1. מדיניות חניה ותקנים

לפי מודל החניה של מדיניות החניה העירונית נראה כי אין מצוקת חניה בשכונת הדר יוסף וכי יש יחס טוב בין ההיצע לביקוש כיום. על מנת לספק מענה איכותי להתחדשות השכונה מסמך המדיניות ממליץ על חניה בתת

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - 0010-22

הקרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בהתאם לתקן החניה במדיניות העירונית. פינוי שטחי חניה ממפלס הרחוב יאפשר הרחבת מדרכות, השלמת רשת שבילי אופניים ונטיעות עצים להצללה טבעית. יחד עם זאת מומלץ להשאיר אחוז מסוים של מקומות חניה לשימוש הציבור, בעיקר סביב מרכזים מסחריים שכונתיים, ומוסדות ציבור קיימים, תוך העברתם לתת הקרקע במידת האפשר. חניות לדו גלגלי במרחב הציבורי- מומלץ להוסיף מתקני חניות לאופניים ואופנועים. חניונים ציבוריים- במסגרת שדרוג המרכזים מסחריים השכונתיים, מומלץ על העברת החניות לתת הקרקע לטובת יצירת מרחבים ציבוריים איכותיים, הרחבת מדרכות ושיפור תשתיות ופיתוח.

7.2. תחבורה ציבורית

קו הרכבת הקלה (קו ירוק) מתוכנן לעבור לאורך רחוב בכור שלום שטרית. כמו כן מתוכננים מספר פרויקטים של מתן העדפה לתחבורה ציבורית במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ברחובות פנחס רוזן, בני אפרים ובכור שטרית.

המדיניות בחנה נגישות לתחנות אוטובוס ברחבי השכונה במרחק הליכה של 200 מ' וזיהתה שני מקומות שאינם משורתיים בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית בהם מומלץ לבחון הוספת תחנות ו/או שירות. כמו כן מומלץ שילוב קווי תחבורה ציבורית נוספים ומסוגים שונים, על מנת לשפר נגישות ליעדים מבוקשים במרחב העירוני.

* המדיניות אינה מציעה בשלב זה את פתיחת רחוב מבצע קדש לתחבורה ציבורית, אך מציעה פריסה עתידית אפשרית של תחנות תחב"צ במידה ובעתיד תגובש המלצה עירונית לפתיחת הרחוב.

7.3. שבילי אופניים

המדיניות ממליצה על חיזוק ושיפור רשת שבילי האופנים בשכונה באמצעות הוספת שבילים חדשים לאורך האגס (הרחובות קהילת לודג' וקהילת ורשה) לחיזוק הקישוריות והרציפות וכן ברחוב קהילת יאסי לשיפור הקישוריות לדופן המזרחית של השכונה וליצירת ציר מזרח-מערב שכונתי. נתיב האופניים ברחוב זה ישולב עם המיסעה. המדיניות אינה ממליצה על סלילת שביל אופנים בגינת קהילת לודג'.

7.4. הליכתיות וקישוריות לשכונות גובלות ושטחים עירוניים

השלד הציבורי המוצע כולל מרחב ציבורי הליך, מקושר ומגוון המעודד תנועה רגלית בתוך השכונה ומאפשר קישוריות אל מחוץ לשכונה, דרומה לפארק הירקון ואל השכונות השכנות. המדיניות ממליצה על החזרת המעבר העילי מעל לרחוב שטרית בכור, לחיבור השכונה אל פארק הירקון מדרום (גם להולכי רגל וגם לאופניים).

חמשת מרכיבי השלד העירוני המצוינים בפרק 3 במסמך זה מגדירים התייחסות נופית ופרוגרמתית לדפנות השכונה, לכניסות והיציאות ממנה ולצירי ההליכה המקשרים אל השכונות הסמוכות.

7.5. שלביות בפיתוח:

בחירת מתן מענה זמני למצוקות חניה בזמן ביצוע פרויקטים של פינוי בינוי, באמצעות שימוש בשטחי החניה הגדולים הצמודים לפארק הירקון (שמדרום לבכור שלום שטרית) אשר יכולים לשרת כחניה ארוכת טווח עם פיתוח תחבורה ציבורית משלימה ובעיקרה פיתוח הקו הירוק ברח' שטרית בכור.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

עתליה רוזניק : מיכל יוקלה מסטודיו מיא תציג את מסמך המדיניות לשכונת הדר יוסף שגובש לבקשת התושבים ובשיתוף איתם. המסמך מבקש להתוות מסגרת תכנונית מדויקת ורגישה להתחדשות השכונה והושקעה בו עבודה רבה של הצוות המקצועי והעירוני והתושבים.

מיכל יוקלה : מציגה את התוכנית

אסף הראל : מוסיפים עוד ועוד ומעמיסים לא ברור איך להכיל את הצפיפות הזו. לא ברור איך חוצים את הכביש והטון משתנה. אם צריך מעצימים אני לא יודע למה דווקא השכונה הזו. אני מתקשה ברחובות הראשיים המעטפת של צהלה משתנה. למה כאן הופכים כל אבן ובדבורה הנביאה לא. אם השכונות שלידם לא מכפילות את עצמם אז גם כאן היא לא חייבת. אולי אפשר לחיות עם ה-1500 וה-750 יח"ד. אני לא ממחר לקבל את ההגיון הזה.

ליאור שפירא : בהחלט בונים בנווה שרת לגובה לדוגמא. אני רואה את הדר יוסף - לא ברור למה השכונה הזו לא מצליחה להתרומם באותה רמה של שכונות אחרות שמתרוממות. כמו מעוז אביב נאות אפקה רמת החייל היא לא עשתה את הקפיצה. אני דווקא בדעה שכן צריך לשמור על צמודי הקרקע ולא על כל דבר צריך למקסם את הגובה המקסימום. אני רואה שעל דופן פנחס רוזן למה שם יש צמודי קרקע למה לא לאפשר אותם בפנים השכונה ואת הבניה הגבוהה בדופן השכונה. ליד המרכז המסחרי המרכז של שלום אש הפנימי שלו בניה גבוהה שחלקה קיימת.

דורון ספיר : זה או צמודי קרקע או בנינים גבוהים, או שמנצלים את הקרקע בונים לגובה או שמשאירים צמודי קרקע ואופי השכונה.

מיטל להבי : צורת ההצגה טובה. היקף הגידול שהוא ההכפלה על הקיים היום והפתיחה לתא 5500 בלי תנאים הוא לא בסדר, צריך לשים תנאים. כשתבוא תכנית 5500 אנחנו רוצים להגדיל את היקף יח"ד מעבר ל-2250 שנמצאות בתוכניות מאושרות ובתא 5000. אם תכנית 5500 מוסיפה עוד יח"ד אז צריך לפתוח את מסמך המדיניות ולתת מענה לצרכים פרוגרמטיים. כששואל ליאור מדוע השכונה לא מתרוממת כשמשפחה רוצה להתמקם ורואה שיש מעון יום שהוא בסכנת סגירה כל שנה והוא לא מזמין הם מעדיפים לעבור לשכונה אחרת. כל הדיאלוג עם שיתוף הציבור הרבה ילדים לומדים בכפר הירוק ולא משאירים במערכת החינוך השכונתית. שכונה שרוצים להעצים אותה תציגו מה עומדים לעשות בנושא החינוך. אז תציגו מה היתרונות שהולכים להקנות ל-3000 יח"ד ל-2250 דירות שאושרו ואפשר לבנות אותם עוד לפני שאתם מאשרים את 5500. הרבה ילדים מהשכונה הזו לומדים בכפר הירוק ולא נשארים ללמוד בבה"ס השכונתית. אתם אומרים שהרבה מהשטחים הפתוחים עומדים להיות שטחים של ניהול מי נגר. למה בשכונת הדר יוסף לא עושים מערכת תיעול וניקוז רוצים להסתדר עם נגר עליון אנחנו לא במדיניות הזו. לא ברור מה התוכנית של השטחים הציבוריים מסמך המדיניות הזה פורץ דרך להעצמה של השדרות העממיות והשטחים הפתוחים. אתם מבססים את הרחבת הרחובות ע"י גריעת חניה מהרחובות, אתם מבססים את הדיור בר השגה על בניה מעל חניון עירוני. הרחבת רחובות כמו יאסי על חשבון הפקעות ואפילו העצים יינטעו בחצרות הפרטיות של האנשים. אתם בונים את הרחבת הרחובות על רחובות ש-80% כבר קיבלו היתרי בניה ובנויים קו בנין וקו מגרש לא ברור איך לפרוץ אותו ולכן לא ברורה הגישה התחברותית.

כל הרחובות כמו בודפסט קרקוב כל אלה הם רוצים להרחיב ע"י השטחים הפרטים אבל 70-80% מהרחובות הללו כבר בנויים ואחרי זה נאמר שינטעו עצים בעלי זהות מקומית בתוך החצרות הפרטיות של האנשים מה נחייב אותם לנטוע.

ליאור שפירא : לאור עוצמות הבניה האם אתם רואים את הדר יוסף מנותקת מפנחס רוזן? האם זו לא הזדמנות לפתוח את המעברים על מנת שיוכלו לצאת השכונה גם ממבצע קדש.

מיטל להבי : אחרי שאני קוראת שיתוף הציבור לגבי החניה עונה אגף התנועה נראה שאין מצוקת חניה בהדר יוסף. אי אפשר להעביר מסמך מדיניות בלי נספח תנועתי. אגף התנועה טוען לפנינו החניה ממפלס המדרכות והרחובות בניתוק גמור לטענות התושבים. האם השטחים הירוקים והחומים שמפורטים האם הם מסומנים בצבעים של התוכנית רואים אותם? האם הם יעוד קרקע שמור במדיניות ? מיכל יוקלה : בוודאי הם יעודים קיימים והבדיקה שלנו מראה שהשטחים הירוקים והחומים נותנים מענה פרוגרמטי מלא גם לתחזית האוכלוסייה העתידית.

מיטל להבי : כתוב שמירה על מלאי דיור זול כל שאר הדברים בהנחה שיש שני מרכיבים ענין המחיה בת"א הוא יקר הייתי רוצה לדעת עוד פרטים בקשר לקרן ההיוון אני מבקשת עוד הבהרה לגבי השצ"פים והשפ"יים שיכולים להעלות את דמי הניהול ולייקרם. תתייחסו גם ליוקר אחזקת הדירה .

איילת בכר נציגת תושבים : היינו רוצים עוד שיתוף ציבור יותר מעמיק גם בתשתיות תחבורה שטחי ציבור וכד'. התוכנית מזהה את הרצון לשמור על צביון השכונה, ההליכתיות, הבניה המרקמית, המעברים הפתוחים, תמהיל וכד'. יחד עם זאת המסקנה היא העצמה עתידית, יש לנו 1500 דירות שנמצאות בקנה ולהוסיף עליהם במסגרת עדכון תא 5500 עוד 750 זה מהו שעומד בסתירה עם מה שעומד עם השיתוף ציבור. אנחנו קוראים לכם לשקול את זה כולל הפיכת צמודי הקרקע במיוחד שמדובר בסמטאות בנינים ברח' מחל וסמטאות ללא מוצא שרובם הם סוג של שביל כי גם ככה יש לנו סתירה ובניה חריגה לסביבה זו

תוכנית עצומה מעבר לכדאיות כלכלית. היינו מבקשים לבחון את העדכונים הללו ולשמור על צביון השכונה.

עתליה רזניק: המדיניות לגבי צמודי הקרקע לא משנה את המסגרת התכנונית של תא 5000 אבל האפשרות של תמ"א 38 ככל הנראה תמשיך להיות. ההנחה שלנו שהמימוש יהיה במקסימום ב-50% כך שמרבית צמודי הקרקע ישארו צמודי קרקע. בפנים האגס לפי התמ"א הם לא עומדים בתנאים של התמ"א אבל ביד המעביר שם הם כן מתחדשים. אנחנו למעשה משמרים מצב קיים – מה שהיה הוא שיהיה. לגבי העצמה מסיבית לשכונה לתפיסתנו הדר יוסף מציגה כן התחדשות שכבר קורית בפועל והמדיניות מתווה את המסגרת אנחנו לא מציעים שינוי מהותי לשכונה אבל טוב אם תתעצם. כבר היום ניתן להגיע לסביב 5000 יח"ד כאשר זה תהליך, השינויים היחידים המוצעים הם בעקרון מדיניות פנחס רוזן שמאושרת. היום תא 5000 לא מאפשרת את המימוש שלה, מתוך 750 הרוב זה בעצם מימוש מדיניות פנחס רוזן. מעבר לזה בצורת האגס יש 2 אזורים לפי תא 5000 שהיום נותרו בבניה נמוכה ולא יכולים להתחדש כי כל השאר כן יודעים וזה לא תואם את הסביבה. לכן אנחנו מבקשים לאפשר להם התחדשות כמו בשאר אזורי האגס בקהילת וורשה ולודג'. שני המקטעים לא יכולים לעשות כלום חוץ מהרחבות הם לא צמחו ולא ברור למה ואת זה אנחנו מבקשים לתקן בעדכון המתאר. מיטל להבי: אבל עוד לא אישרנו את מדיניות תוכנית המתאר 5500. אסף הראל: מה גובה הבינוי בתוכנית קהילת לודג'? עתליה רזניק: הרוב זה 9 קומות 2 נקודות הם 15 ו-19. אסף הראל: את אומרת שאת לא רואה הגיון תכנוני לשטח הכי מערבי בקצה האגס בלא לאחד את השטח הזה. השאלה אם לא טוב לפתוח שם שלא יהיה המשכיות כי יש שם אזור גבוה ונמוך ופתח לכיוון הפארק לא גבוה.

עתליה רזניק: בקשנו לשמור על איזון ולכן פנים השכונה שהוא המרחב היותר נמוך אינטימי בקשנו לשמור עליו ולאפשר יחסית בהתאם לשלד הציבורי העצמה במקומות שיושבים על הרכבת הקלה על הקו הירוק על שטרית בכור או רחוב ראשי של הדר יוסף ונראה שזה המקום הנכון. אסף הראל: עשיתם פה שתי טבעות ועליה במעטפת.

עתליה רזניק: האגס כמעט כולם הוא קיים ומומש והשכונה מגוונת יש בניה גבוהה וגם נמוכה ואנחנו רוצים להמשיך את הקו הזה. שחר צור יתייחס לנושא השלד הציבורי ומי הנגר שחר צור: בהשוואה למקומות אחרים בת"א מצבה של הדר יוסף מבחינת ניהול מי הנגר הוא טוב. מכיוון שטופוגרפית יש לנו ניהול מים בכיוונים גרביטציוניים כאשר חורשת הדקלים היא בנקודה גבוהה ולצד זה יש מגוון שטחים פתוחים שמשמשים להשהיה של מי נגר עילי. זה לא אומר שלא תהיה כאן מערכת גיבוי ניהול מי נגר. אנחנו רוצים להפחית למינימום את תרומת המים שיוצאים מהמרחבים הפתוחים לכיוון מערכת ניהול הנגר העירונית כדי להקטין את העומס. אנחנו לא עושים תוכנית ניקוז מפורטת והפוטנציאל לניהול מי הנגר הוא מצוין. לגבי השלד הירוק הדר יוסף מכוסה היטב בכיסוי צמרות 30% מצד שני יש לנו בעיה לאורך הרחובות כשאנחנו מציעים שיפור מהותי. המשמעות של עצי רחוב זה סדר חדש בתת הקרקע על מנת לאפשר בתי גידול, רצועות נטיעה לאורך אבן השפה מה שלא קיים היום בהדר יוסף. ברחובות הצרים יותר קהילת לודג' וורשה נצטרך להשתמש במיני עצים שהם יותר קטנים אבל זה דבר שמחלקת שפע ואדריכל העיר עובדים עליו. פרט לזה אנחנו מדברים על העצמה של נטיעת עצים כמו שמבוצע בחודשים האחרונים לדוגמא בבית פרנקפורט וחדוש רח' הדר יוסף. מיטל להבי: מה לגבי הענין שהנטיעות מתוכננים בתוך מגרשים פרטים ברח' 80% מהם בנויים וקשה לשנות את חתך דופן הבנינים.

שחר צור: נטיעות עצים בשטחים פרטים הוא נושא מרכזי מכיון ש-50% מתוך העצים בת"א הם כבר בשטחים פרטיים. היער העירוני של ת"א והצל לא יכול להיות רק מהשטחים הציבוריים. מדובר בהנחיות שונות כמו שמירה של המרווח הקדמי אנחנו לא יכולים לחייב אבל כן לעודד נטיעות ויותר מזה ממש להקצות משאבים לזה אם ברמה של שתילים וכד'.

מיטל להבי: איך ברח' שרובו מבונה מביאים את העצים הללו כי יכול להיווצר מצב של זיג זג בין הבנינים. עתליה רזניק: מדובר על התחדשות עירונית שהיא הדרגתית וככה זה כבר היום בקהילת ורשה וכל תוכנית שם כוללת הפקעה של 5 מ' כדי להקצות שטחים לנטיעות. מדיניות היא מתווה ונותנת חזון פני עתיד ואומרת ככל שתוכניות תקודמנה הן תאפשרנה את החתכים הללו. אם תוכנית לא תקודם ויש מבנה אז לא תהיה את ההרחבה הזו המדיניות לא כופה אלא מאפשרת במסגרת קידום תוכניות עתידיות. מבהירה לשחר צור, הבקשה של מיטל היא לזהות עוד ציר מזרח מערב דרומית לציר של קהילת יאסי. שחר צור: זה אפשרי כבר היום יש משעולים שחוצים לכיוון מזרח מערב. לא בטוח שאנחנו רוצים להכניס תנועה רחבה. חלק מהצירים הם משעולים של 4 ו-5 מ' מיטל להבי: מה הבעיה ליצור עוד משעול? מה הבעיה? אנשים צריכים ללכת ברגל צריך לעשות צירים בטוחים ונוחים

שחר צור: המשמעות היא הפקעות.

עתליה רזניק: למשל קהילת בודפסט ההמשך שאת מציעה זה היפוך הפרמידה: לאפשר מדרכה רחבה יותר, לאפשר תנועת הולכי הרגל וכמובן נטיעות היכן שניתן אלו הדגשים המהותיים של החתכים שהכינו.

מיטל להבי: חסר לי כאן חתכים של מזרח מערב וחיבור צפונה ועוד חיבור למבצע קדש. בנוסף מערכת ניקוז טבעית יוצרת לנו שלוליות חורף והאם זה לא ישנה את אופי הגינות והשטחים הפתוחים שחר צור: זה ישנה לפרק זמן מוגבל, אנחנו מדברים על מערכת הנדסית ומחדירים מים לתת הקרקע והמרחב נראה כמו גינה ציבורית אנחנו מקריבים אזור שאי אפשר להיכנס אליו וזו לא בריכת חורף. הדבר יוסיף רובד לשטחים הירוקים והוספה של לדוגמא קנים וכד'.
 עתליה רזניק: המענה הפרוגרמתי בהתחשב בהתחדשות. אנחנו מעדכנים את 5500 ביחד עם השכונה והתוספת היא 750 יח"ד ולא מעבר לזה והיא נלקחה בחשבון. היא מה שמתאפשר בעיקר במסגרת מדיניות פנחס רוזן. יש כאן כמה הצעות. בנוגע לדיוור בר השגה לפי סעיף 188 הוא חייב לכלול שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ולכן הוא נותן מענה פרוגרמתי ומעבר לצרכים של המבנה עצמו. כל תוכנית תצטרך לתת את המענה הפרוגרמתי הפרטני שלה. כרגע אנחנו במסמך המדיניות מסתכלים באופן כוללני. יש היום מענה למסגרת התכנונית הקיימת ויש מחסור של דונם בלבד בשטחים חומים, ובירוקים אנחנו בעודף של 20 דונם. אנחנו ממליצים לשפר את הניצולת של שטחים חומים שעומדים ריקים. למשל ביי"ס ילין חולש על כ 14 דונם ובהחלט לא מנוצל אנחנו ממליצים לנצל וליעל את השטחים הללו. בנוסף 1/3 מהשטחים בשכונה משמשים לשימושים מטרופוליניים כלל עירוניים וניתן לבחון אותם למשל מכללת אפקה עתידה לצאת בסוף 2029 וזו עוד עתודה שתיהיה בשכונה. לגבי קרן הונית היא תינתן לפי החוק זה אומר שהיא 55 שנים.

מיטל להבי: איזה כלים עשיתם כדי לשמור על מלאי זול במחירי השוק.
 מיכל יוקלה: תמהיל הדיוור, כאן שכל פרויקט ישמור על מלאי של דירות קטנות ובינוניות. בנוסף בכל פרויקט של התחדשות עירונית כל דירה קטנה או בינונית שאנחנו מחסלים אנחנו לא בונים דירה גדולה אלא בונים דירות קטנות ובינוניות. זה הבסיס בכלים שיש לנו שהוא מאוד מצומצם – נקרא לזה דיוור בהישג יד שאומר שמשקי בית מותך סוציאוקונימי יכול לקנות או לשכור. זאת אנחנו עושים באמצעות יצירה של דירות קטנות ובהקשר הזה יש משפחות ויחידים שיוכלו להצטופף ולגור בדירות יותר קטנות כל עוד שיוכלו לקנות או לשכור בשכונה הזו ולשלוח את הילדים שלהם לבי"ס כאן. עלויות אחזקה יהיה דיוור עד 10 קומות מה שמצמצם את עלויות האחזקה. דבר נוסף אנחנו מבקשים שכל תוכנית של התחדשות עירונית תכיל 15% של יח"ד להשכרה במחיר מוזל. זה כן מייצר דיוור בר השגה שעדיין לא קורה הרבה או מספיק אבל במקום כמו הדר יוסף שערך הקרקע גבוה ויזמים נכנסים בשביל לייצר דיוור אז הדיוור שהם ייצרו יהיו גם 15% של דיוור להשכרה במחיר מוזל.

מיטל להבי: איך אחרי כל שיתופי הציבור הדבר הבולט בהם זה מצוקת חניה ועומסי תנועה ואיך התשובה של אגף התנועה שאין מצוקת חניה?

אירית לבהר גבאי: לתוכנית יש נספח תנועה. לגבי נושא החניה זו מתוך בחינה שנעשתה במדיניות עירונית לפי סקירה של כלל ההיצע ולא רק לפי אמירות. יש בשכונה הזו היצע גדול של חניה יכול להיות שהוא לא מנוהל היטב כדי לאפשר רווחה והיצע סביר לעומת הביקוש כדי שאנשים ימצאו יותר מענים לחניה. התוכנית הזו לא מבטלת את כל החניות העיליות שנמצאות בשכונה. בנספח התנועה מופיע כמה מקומות נגרעים. לגבי החניה במגרשים פרטים יש לנו את מדיניות תקני החניה החדשה היא חלה גם כאן ומצוינת במסגרת ובעתיד נפחית תקנים כמובן שהתחבורה מתקדמת וגם המתע"ן. הפתרון בסופו של דבר יהיה סביר ואין מקום לחשש בנושא הזה ויש פתרונות אלטרנטיבים. יש תוספות נוספות לחניות שניתן לראות בנספח התנועה. לגבי התחבורה הציבורית רואים את הצירים התחנות הכיסוי שבהם. יש מקום אחד בשכונה שזיהינו שמשורת פחות טוב וזה החלק הצפוני של השכונה בקרבת רח' מבצע קדש שלא מאפשר מעבר רציף לכלי רכב ואוטובוסים ואם יוחלט לפתוח אותו לתנועה מוטורית אז יהיה ניתן לשפר את התחבורה הציבורית לשכונה. אנחנו ממליצים לפתוח את מבצע קדש את הנתק ולאפשר מעבר רציף ולהעביר קווים.

עתליה רזניק: הנושא עלה בשיתוף ציבור ונעשתה בחינה והוחלט לא לפתוח את הרחוב כי התושבים מתנגדים לפתוח את הרחוב. חשובה להם ההליכתיות ושילדים יכולים לעבור בין השכונות בלי לחצות מעברי חציה.

ליאור שפירא: תחושת הבטיחות של התושבים הם מעדיפים לעמוד בפקקים.

אורלי אראל: זו לא החלטה סטאטוטורית וזו החלטה עירונית.

ליאור שפירא: אתם מדברים על עוצמות בניה וחלק ניכר זה גם התחבורה איך נכנסים ויוצאים משכונה. עתליה רזניק: השכונה נשאר ברובה בבניה רוויה עד 8 קומות. יש מקומות מעטים שיכולים לעלות ל-15 קומות. אנחנו מאפשרים פתיחה נוספת לרכב במסגרת תכנית קהילת לודג' לשטרית בכור בדרום ותהיה יציאה וכניסה. לנו אין התנגדות לפתיחת הרחוב ומסמך המדיניות הראה את הפוטנציאל ככל שהדבר יקודם, יש התייחסות לנושא.

מיטל להבי: נושא 5500 ובאמירה שהתוכנית הזו כפופה אליו וזה נותן פתח להוסיף יחידות מעבר ל-2250 שנמצאים בתוכניות מאושרות וכולל להמיר שטחים חומים לדיוור בר השגה בלי כמותית שיהיה רשום כמה זה אני לא יכולה לתת לזה יד ואני לא מסכימה איתו.

אסף הראל: אני תומך בתוכנית אבל הייתי רוצה לראות העצמה בכל השכונות.

חיים גורן: תוכנית יפה ולא משנה מהותית את השכונה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9141 - מדיניות הדר יוסף	23/03/2022
דיון באישור מדיניות	7 - - '22-0010

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, חן אריאלי

נגד: מיטל להבי

נמנע: אסף הראל

בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף, ולהוסיף למסמך הוראת מעבר: מדיניות זו לא תחול על בקשות להיתרי בניה שלעת אישור מדיניות זו, בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה או פרסומים לפי תמ"א 38.

משתתפים:

דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה 23/03/2022 8 - - '22-0010	התוכן 507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בהתנגדויות
--	---

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

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

מיקום: שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום - רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

שטח התכנית: 11.155 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

שמאית: גלית אציל לדור

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

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 והתחדשותה של שכונת המגורים.

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 הוועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/1א, ג3, ג3א, 1ע, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' – הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הוועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה. התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכסית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א' 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998.

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הוועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג' 3 – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' 3 א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע' 1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכנית בתוקף.

תמ"א 23 א/ 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

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. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- 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	3,330 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

מגורים ב'	7,685 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	98 מ"ר
סה"כ	11,156 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

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

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
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.	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 א.1.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי	
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה	
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית	
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קווי בניין	

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	לשינוי המרחק)
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 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הוועדה המקומית בכלל השכונה. 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.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ביזום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

שם התכנית	שם המגיש	שם התוכנית	מספר התכנית
תא/מק/4765	חידעה הטקסופיות לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו	507-0893354	ש"ך התכנית אדרי יודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות מיזם
סוג חרישת (יש לסמן אחד בלבד) <input type="checkbox"/> יריגילח"י (שער לא חוסמכות) <input type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת			
סוג חרישת (בה חלה התכנית) סוג חרישת (יש לסמן אחד בלבד) <input type="checkbox"/> תכנית כוללת <input type="checkbox"/> תכנית כוללת			
תל אביב יפו <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין			
הודעת התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבחובות עסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			



שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף
שם העסק	מחזור העסק	סעיף

507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
נדב-בועז-הרן
דיון בדיווח סמכות הוועדה



שליח קטן (אנר)		מדינת ישראל, לענין יבנה מגורי או הוות להגדרת... ולענין חקיקת קרקע המדינה לגורמי... שחשבו לאזורי... בענין		החלטות להחלטות מכונים
<p>ברקתי את סוגית הסמכות של חנינות לעיל, ומצאתי כי הסמכות היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקון את הסמכות) במסגרת בסעיף 14 מסוגל זה.</p>				
שם ועם סמכות	מספר ת.ו.	החתימה	תאריך	
אחוד כרמל, אורי	242020		20.10.20	
שם ועם סמכות	מספר ת.ו.	החתימה	תאריך	
הרמלה אברהם אורי, עדי	242020-9		19.10.2020	

החתימה
גב אילנה סילמן - רואה עין (מחשבו מוכיחה ועדה מחוזית)
עוזת תוכן

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.

2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-6.5-9.5 מ' ברחוב בועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.

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.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20'ב' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובעז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה. מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא כ-30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכנית שיחולו על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה-20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרף להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה.

ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידי. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר : בר' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשים.

דודי גלור : ממשיך במצגת.

צחי דוד-רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן יוצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990 31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972 17% , מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך. ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו שלובים ושתהיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים. מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות.

אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדרפט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הוועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י. מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה. בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה. אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי. בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים. 25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף. דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף. אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב מ50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה. אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש 25% פנוי במגרשים מסוימים? אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה. בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים. אסף הראל: ומה עם שטחים חומים. איל רונן: התוכניות באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכניות הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההליך המהותי של התוכניות יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הוועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה. דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור. אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור. איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים בנסחיה הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטיים נהיה מחויבים לבעלים הפרטיים שימצו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למוסדות ציבוריים הלא פורמליים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים. ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ. דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

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.
3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הוועדה מיום 08.07.20 לענין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).
4. כללי:
 - א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
 - ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו לאחריה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בעניינינו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו	עורך התכנית אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מאות הסעיף בחוק	
תכנית אוהד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי תכנית הסחיריסכתכנית חונס בהתאם להוראות תכנית 2215, 1.א/2215. התכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מונ) תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בית עד 4 קומות (לפי גספת עיצוב עירוני)	לא תותר גובה זכויות בניה מעבר למאוישר בתכנית בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות במקום לחכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	+
קביעת ייעודי קרקע + 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרוט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+

שימושים	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ. צפיפות כמגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.</p>
תחבורה	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בכנייה עירונית נמוכה</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א))</p>	<p>+ </p>
תחבורה	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>רתיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))</p>	<p>+ התכנית חנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה כ- 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.</p>
תחבורה	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))</p>	<p>+ </p>
תחבורה	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	<p>מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות *תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)</p>	<p>+ </p>
תחבורה	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ </p>
תחבורה	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ג)</p>	<p>מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בתקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני ומוסיפה 20 יחיד ללא שינוי בזכויות המצב המאושר.</p>
תחבורה	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18-3.6.1 תהוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11</p>	<p>בכל שטח התוכנית תוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בהכניות מאושרות.</p>	<p>סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי</p>	<p>+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של 0.1 די לטובת שצ"פ מקומי קיים בפעל.</p>
תחבורה	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.7: תקן חנייה</p>	<p>תקן חנייה בתתאם לתקן התקף בעת הוצאת חיתר בניה.</p>
תחבורה	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)</p>	<p>+ </p>
תחבורה	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו</p>	<p>+ </p>

התוכן	מס' החלטה
נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (1)א	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (5)א	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (19)א	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438926-7		2.8.2021

העתיקים
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הוועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7419 בתאריך 06/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/07/2021	ישראל היום
16/07/2021	The Marker
16/07/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפלמ"ח 15 תל אביב - יפו 6706529	אביבה בן דוד
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	אברהם דקל
פילון 5 ת"א	מה"ע ת"א-יפו
בית APM ראול וולנברג 18 ת"א 6971915	אוהד גביש עו"ד
תל אביב	אמנון מגער
רחוב עמק ברכה 27 תל אביב - יפו 6745615	חביבה הילה מרקוביץ
ת"א	יפה פטחוב
רחוב בית אלפא 9 תל אביב - יפו 6721909	עו"ד ליאור כהן
תל אביב	ענבל יוספוף
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	שהם יוספוף

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	אביבה בן דוד	המתנגדת רשומה כבעלים בחלקה 25 ורשומה בתשריט בתא שטח 103 בכתובת רח' המושיע 22. המתנגדת טוענת גם לבעלות על תא שטח מס' 107 בתשריט. המתנגדת צירפה להתנגדות חוזה רכישה של אביה המעיד כי שטח המגרש שנקנה על ידו הינו 300 אמה שהם לטענתה שווים ל-227.4 מ"ר. אולם השטח הכולל הרשום בתשריט הינו כ- 130 מ"ר ועל כן מבקשת לתקן את השטח האמיתי שנרכש ושבעלותה שהוא כאמור כ- 227.4 מ"ר.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ הרישום בטאבו למתנגדת ומשפחתה יש כ-130 מ"ר. 300 אמה הם שווה ערך לכ- 130 מ"ר כפי רשום בלשכת רישום המקרקעין וכפי שבא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה. תא שטח 103 הוקצה למאותרים ממשפחות הינדי, בן דוד ובן חיים וסה"כ 130 מ"ר, ו-124 מ"ר זכויות בניה נטו. תא שטח 107 הינו ללא בניה והוקצה לפרטיים לא מאותרים.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
2	אברהם דקל	התנגדויות זהות בכתובת שבתאי 34 : ארבעת המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 25 בשטח של 140 מ"ר. גובה זכויות זהה מוקצה בתא שטח 110 ששטחו 100 מ"ר. המתנגדים לא מוכנים להמיר שטח בניה במקום שטח קרקע.	למתנגדים 140 מ"ר בטאבו, שטח נטו כ- 133 מ"ר. זכויות בניה 133 מ"ר עיקרי לפי 100%, שטח המגרש שהוקצה 100 מ"ר, בהתאם לתפיסה בפועל על פי מדידה. בשל הקצאת שטח קטן ממה שמגיע, ניתנה תוספת זכויות בניה על סך כ- 8 מ"ר עיקרי על הפסד חצר.
3	חביבה הילה מרקוביץ		
4	ענבל יוספוף		
5	שהם יוספוף		

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

מומלץ לדחות את ההתנגדות			
6	עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל	המתנגד רכש זכויות בנכס המצוי ברחוב נדב 52 שבחלקה 26, בשים לב כי בחוזה הרכישה נרשם חלקה 3 ובסוגריים נרשמה חלקה 26. הנכס האמור נמצא בתא שטח 150 בתשריט התכנית. זכויות המתנגד בנכס הוכרו בפס"ד בת"א 61160-10-15 בבית המשפט המחוזי. הנכס רשום ע"ש המתנגד בספרי העיריה. המתנגד דורש לכלול אותו כבעלים בחלקה 26 ולייחד לו תת חלקה משלו.	המבנה בכתובת נדב 52 מצוי בתא שטח מס' 150 בתכנית המוצעת. למבנה זה מס' בעלויות. טבלת ההקצאה מבוססת על הרישום בחלקות 25 ו-26. למתנגד זכויות בחלקה 3 שאינה כלולה בתכנית הנדונה. מוצע להקצות חלקים במגרש 150 ע"ש המדינה על מנת שבעתיד המתנגד יוכל לבצע חליפין עם המדינה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
7	אמנון מגער	המתנגדים טוענים לבעלות על הנכס שברח' המושיע 24. נמצא בתא שטח 104 אשר שויך בתכנית לבעלות המדינה.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום מקרקעין. המתנגדים אינם רשומים בנכס הטאבו. מאחר והמתנגדים אינם רשומים בנכס טאבו הזכויות במגרש זה הוקצו למדינה, למסמך ההתנגדות לא הוגשו מסמכים נוספים כגון צו קיום צוואה, צו ירושה והסכם ירושה. ככל ויגישו מסמכים המעידים על זכות בעלות, דהיינו רכישה מבעלים רשום אזי ניתן יהיה לשנות את ההקצאה בהתאם.
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
8	יפה פטחוב	לדברי המתנגדת, נרשמה כבעלים בחלקה 26 בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 27.07.21 ומבקשת לעדכן בטבלת הפרצלציה את רישומה כחוק.	המתנגדת רשומה בנכס טאבו מיום 28.07.21 בחלק 12/2453. המתנגדת רכשה מצור מלכה חלק מהזכויות בכתובת נדב 52/א שבתא שטח 150 בתכנית. טבלת ההקצאה תתעדכן בהתאם.
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

<p>המתנגדת מתנגדת בשם מל איזידור המופיע בנסח הטאבו ורשומה בנסח טאבו מיום 27.07.21 בחלק 2273/8598 שבחלקה 25.</p> <p>1. סמכות הוועדה המקומית - התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 וסעיפים מתוך סעיף 62 א לחוק התו"ב. נושא הסמכות נבדק בטופס הסמכות לתכנית. לטענה בדבר תשלומי האיזון שאינם בסמכות הוועדה – מענה בהמשך בסעיף 5.</p> <p>2. סעיף 62 א (א) (19) התכנית קובעת הוראות לעניין הריסת בנינים והדבר נדרש למימוש התכנית.</p> <p>3. הסעיפים לנושא ההפקעה אינם רלוונטיים. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ואינה מפקיעה שטחים לצרכי ציבור. במסגרת עקרונות האיחוד והחלוקה נקבעו 4.8% אחוז הפרשה לצרכי ציבור מכלל התכנית.</p>	<p>1. המתנגדת מבקשת לדחות את התכנית ולהעביר את הדיון בה למחוז בשל חוסר סמכות.</p> <p>2. התכנית אינה עומדת בסעיף 62 א (א) (19)</p> <p>3. לפי סעיפים 188, 189 לחוק התו"ב לוועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין רק לצרכי ציבור.</p> <p>4. המתנגדת טוענת לניגוד עניינים בשל קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית אשר תידון על ידי חבריה.</p> <p>5. למתנגדת זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ואילו התכנית לא הקצתה זכויות ובכך פוגעת בזכויות הקנין של המתנגדת.</p> <p>6. המתנגדת טוענת לזכויות בחלקות 25 ו-26 שבתחום התכנית ודורשת לתקן בטבלת ההקצאות את רישום הבעלות בתאי שטח: 104, 109, 117, 123, 126, 129, 137, 139, 141, 142 באופן שיוקצו ע"ש מר מל איזידור (פקיד בכיר אצל המתנגדת) במקום למדינת ישראל.</p> <p>7. המתנגדת מבקשת להרחיב את גבול התכנית כך שיכללו בה מגרשים פנויים נוספים לצורך הקצאתם ע"ש מל איזידור.</p>	<p>9 חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור</p>
--	---	--

<p>4. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א ו-62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000, ומכאן שסמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית לפי מהותה קבועה בחוק. כמו כן, אין סתירה בין היותה של התכנית בסמכות מקומית לבין הגשתה על ידי הועדה המקומית, שכן המחוקק קבע בסעיף 61א(ב) כי היא רשאית להיכנס כמגישת התכנית. בענייננו מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית שיש חשיבות רבה שתקודם על ידי הועדה.</p> <p>5. שטח החלקה. סהכ מגורים, סהכ דרכים. השטחים המדודים של מגרשי המגורים תואמים את השטח שנרכש ממל איזידור ולפיכך עמדת הוועדה שהשטחים שנתרו בבעלות מל איזידור מיוחסים לשטחי הדרכים בחלקה. המתנגדת לא הגישה אסמכתאות כי מכרו שטחי ברוטו לכן מובן כי נותרו בידיהם שטחי הדרכים בלבד. לפי תקן 15 השמאי נותרה המתנגדת עם שטחי ציבור התפוסים בידי העירייה על כן לא זכאים לקבל שטחים במסגרת התכנית.</p>			
<p>6. החלקות המצוינות הוקצו לרמ"י אין מקום להקצות למתנגדת לאור המפורט בסעיף 5.</p> <p>7. גבול התכנית נקבע לפי גבולות החלקות אותן אנו מבקשים להסדיר.</p>			

מומלץ לדחות את ההתנגדות

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה	-

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון.</p> <p>- ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים.</p> <p>- חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות</p> <p>- בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	מהנדס העיר	10
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	1. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>2. סעיף 4.1.2 (א)4</p> <p>3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p> <p>4. לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר</p>		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין רעש כפי שנקבעו בתמא/4/2 מאחר ותמ"א 4/2 חלה על הוראות תכנית זו (ואף רשומה בסעיף 1.6- יחס לתכנית תחת היחס 'כפיפות') אין צורך בכפילות ובתוספת הוראות הקבועות בתמ"א בתקנון התכנית.	תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. מבקשים להוסיף תת סעיף על הגבלות בניה ומיגון אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א.	שמעון שטרית, רשות שדות התעופה	11
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 08- יפה פטחוב

התנגדות מספר 10- מהנדס העיר

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- אביבה בן דוד
- ב. התנגדות מספר 02- אברהם דקל
- ג. התנגדות מספר 03- חביבה הילה מרקוביץ
- ד. התנגדות מספר 04- ענבל יוסיפוף
- ה. התנגדות מספר 05- שוהם יוספוף
- ו. התנגדות מספר 06- עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל
- ז. התנגדות מספר 07- אמנון מגער
- ח. התנגדות מספר 09- חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
- ט. התנגדות מספר 11- שמעון שטרית, רשות שדות התעופה

ובהתאם לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : נותנת סקירה על התוכנית שהיא תוכנית רה פרצלציה

הילה מרקוביץ : אני תושבת העיר ויש לי בית שרכשנו במספר קרובי משפחה בשכונת התקווה רצינו לשמור את הבית במשפחה. מצד אחד קבלנו בהבנה את הרה פרצלציה אבל אז קבלנו הודעה שעיריית ת"א רוצה לקחת 40 מ"ר מהנכס בלי הסבר או פירוט שזה שטח שלנו בנוסף שכל השטח שיש לנו 40 מ"ר וזה מוגזם זה נכס משפחתי שהושקע בו. סבא וסבתא שלנו בנו את הבית כל השטח שיש לנו 140 מ"ר ולקחת 1/3 מהנכס וזה לא פרופורציונאלי, אנחנו מתנגדים שהשטח יילקח. ענבל יוספוב -שוהם יוספוב : הגזלה 40 מ"ר מתוך 140 מ"ר היא לא פרופורציונאלי ונושא אי ההסבר הוא תמוה. בדקתי את תיק הנכס אין שום הודעה לגבי בעיה מבחינת המגרש ופתאום אחרי 70 שנה לוקחים 1/3 מהנכס. לא היתה שום פניה אנחנו שטח פינתי והוא מוכר לנו מהרגע שאנחנו ילדים. קודם תסבירו למה אתם רוצים את השטח וכתבתם שמומלץ לדחות את ההתנגדות. תומר אברהם בשם תומר דקל : הצורך למה אתם לוקחים את השטח של 40 מ"ר וכל נושא של השטחים הציבורים. הנושא תמוה וידוע שהשכונה רוצה להיות כזו. תיקון הסבא וסבתא בנו את הבית פיזית ממש לפני קום המדינה.

ליאור כהן עו"ד בשם לחייאני שמואל : ההתנגדות שלנו הזכויות רשומות בחלקה 26 במקום חלקה 3. אייל דדי הראל בשם יפה פטחוב : יפה פטחוב רשומה מיולי 26 וצריך לצרף אותה לטבלאות רשימה. רוזנברג דוב לא רשום בזכויות הנכונות. אוהד גביש עו"ד חב' שמשון ואיזידור מל : חב' שמשון פועלת מטעם איזידור מל שהוא הבעלים. יש שטח למעלה 2.5 דונם שהוא בתחום התוכנית. הופתענו לראות את החלטה דורון ספיר : לא מגבשים החלטה מדובר בהמלצת הצוות

אוהד גביש עו"ד : ראינו שהצוות המקצועי דחה את ההתנגדות בעוד לא הגיוני שבתוכנית איחוד וחלוקה ינשלו זכויות. מה גם שהועדה המקומית רוצה לעשות הסדר קנייני וזה לא בתחום סמכותה של הועדה. הסוגיה הזו ממחישה את ניגוד העניינים שהועדה המקומית דנה בהתנגדות שהיא בעצמה יזמה. הטענה שלנו היא נישול זכויות קנייניות שרשומות בטאבו וכיצד הועדה המקומית נשלה את המתנגד מזכויות קנייניות במגרשים 104 כפי שציינו והקצתה אותם לרמ"י. לא ברור איך עושים העברת בעלות מה גם שההקצאה לרמ"י בתחום התוכנית סותרת את עמדת הצוות שדיברה על כך שכל היתרה של איזידור מל מדובר בדרכים וכן הלאה דרך אותם מגרשים שהוקצאו לרמ"י. חברת שמשון שהועדה מכירה אותה פועלת בשכונה שנים והיא הגורם שיכול להסדיר אתה זכויות. הועדה המקומית פועלת לפי טבלאות שמשון בהוצאות היתרי בניה. לא ברור שהנישול וההקצאה של הזכויות מתחת לקו מסתכמים בביצוע בפסק הדין. בימים אלה עושה זאת המתנגדת למשל במגרש 104. לכל היותר ככל ואתם מחליטים להפקיע של 2.5 דונם ההפקעה צריכה להיות לכל בעלי הזכויות שרשומים. אני רוצה להרחיב שהתוכנית לא נעשתה לפי הוראות החוק סעיף 122 והיא לא תוכנית של איחוד וחלוקה והיא לא בסמכות הועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

אנחנו רוצים שיגיעו אלינו לשכונה ולעשות הליך משותף של ההסדרה לא בנישול אלא בתיאום. כי חב' שמשון שמחזיקה בשטחים נרחבים אולי היא המפתח של הוועדה המקומית לבצע את הפרצלציה. מבוקש לעצור את הכל לפני מתן החלטה לתקן את הטבלאות ולהגיע למו"מ עם המתנגדת. הראלה אברהם אוזן: הטענה שחב' שמשון באת כוחה של מל איזודור היא שהוא רכש שטחים נטו ולא ברוטו?

עו"ד אוהד גביש: מל רכש שטחים הוא הבעלים והוועדה טוענת שהשטחים שהוא העביר הם שטחי נטו ולא ברוטו ולכן מה שנשאר זה דרכים.

הראלה אברהם אוזן: מה חברת שמשון מכרה למל?

אוהד גביש עו"ד: היא מכרה שטחי ברוטו שטחי מושע ויחידות שנרכשו עם קום המדינה זו ההיסטוריה שפורטה בהתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחב' שמשון שהיא מכרה ברוטו היא מגובה בחוזה מכר שנמכר ברוטו? עו"ד גביש אוהד: אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה זו כי מדובר בשטחים רבים והתוכנית הזו היא רק ההתחלה ויש שטחים נרחבים. לגבי מה שנרכש אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה. אנחנו קנינו את כל הקרקע והיא נרכשה מבראשית במסגרת רכישת קרקעות לפיתוח שכונת התקווה עוד לפני המנדט. הראלה אברהם אוזן: האמירה שחברת שמשון ביצעה מכירה של חלק מהשטחים ואותם שטחים היא מכרה ברוטו ולא נטו, האם זו האמירה, כי נשמח לראות חוזים?

גביש אוהד עו"ד: גברתי שהיא היועמ"ש של הוועדה המקומית אני לא בטוח שהדבר בסמכותה של הוועדה המקומית לשאול שאלות מה נמכר ומה נקנה. אתם צריכים לקבל שיקולי תכנון. אני מוכן לבדוק עם מרשתי אולי אפשר לתאם פגישה ולבחון אנחנו הגשנו את ההתנגדות בספטמבר ועברה למעלה מחצי שנה. צריך לברר לפני קבלת החלטה.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית של או"ח ללא הסכמת בעלים זה המקרה היחיד שבו הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע קביעות שיש להם השלכה קניינית ולכן יש לנו את הסמכות. אם הבנתי נכון, אתם מבקשים שהוועדה לא תקבל החלטה לפני שאתם תציגו לנו את חוזה המכר למל איזודור זה יקדם אותנו. עו"ד גביש אוהד: אומנם תוכנית של או"ח עוסקת בקנין אבל רישום בטאבו הוא הוכחה. בתוכנית שכונת השוטרית זה מה שהנחה אתכם כי מי שרשום בטאבו נכנס לאו"ח איך אפשר לנשל את זה. הקצאתם מגרשים לרמ"מ מגרשים שאנחנו צריכים להעביר לאנשים, שכן שילמו עבורם. הראלה אברהם אוזן: אם תציג לנו חוזה שנמכר ברוטו למל אז נבחן אותו ונשקול את קבלת ההתנגדות. אנחנו צריכים עובדות.

עו"ד גביש אוהד: הנטל לא עלינו

הראלה אברהם אוזן: אם יש מקום לקבל את הטענה אז נקבל. אנחנו יודעים שזה מושע ואנחנו מאשרים תוכנית שעושה פרצלציה ובמסגרת זאת יש הפרשות לצורכי ציבור שהדרכים זה המינימום כדי להגיע למגרשים. ולכן אני אומרת אם יש לכם חוזה שמכרתם ברוטו אנא תציגו אותו. אוהד גביש: אני מבקש פסק זמן להתייעצות עם מרשתי.

ליאור שפירא: מקובל

דורון מקריא התנגדות אביבה בן דוד ואת התנגדות של דורון מגר.

מענים:

בת אל אונגר: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרכת.

תגובות

אוהד גביש עו"ד: בדקתי עם הלקוחות שלי ונשמח להעביר את כל מה שנדרש. חב' שמשון היא זו שרכשה זכויות בקרקע ומכרה זכויות בקרקע. נשמח להיפגש אתכם ולהציג את כל החומר. התוכנית הזו היא רק קצה הקרחון מדובר ב-2.5 דונם ובשכונת התקווה יש שטחים למעלה מ-40 דונם בדיוק באותו סיפור. הילה מרקוביץ: דקל אברהם בקשו לציין כל הבניינים מסביבנו לא קבלו פניה על לקיחת שטחים ואתם מקטינים אצלנו את השטח. לא ברור המטרה כי הכל בנוי סביבנו.

תומר אברהם בשם דקל: לאיזו מטרה נלקחו השטחים?

אביבה בן דוד: החלק שציינתי החלקה היא חלק מהשטח שלנו וזה מה שידענו כל הזמן ומסרתי את החומר של חב' שמשון שקנינו את השטח.

עו"ד אבישר בשם אמנון מגר: ע"פ ההמלצה שלכם נראה שההתנגדות לא נקראה. אותם מסמכים המשמעות של ההתנגדות זה נישול מוחלט של מרשי מאותו תא השטח שנרכש ע"י אביו באמצעות חוזה רכישה שהוצג לכם מול חברת שמשון. מאותה עת גרו 3 דורות וגם גרים ובהמשך יש מימוש הזכויות מול חב' שמשון. לפיכך האמירה שעם המצאת המסמכים יישקל השיוך של אותו תא שטח אני רוצה להבין איפה עומדים, במקרה שלנו הצגנו את כל המסמכים אותם מסמכים שאתם אומרים שאם הם יומצאו נעביר את מרשי כבעלים. אבל לקחת את השטחים מבלי צידוק אל הגיוני.

הילה מרקוביץ: הבית היחידי שלא בנינו ואם היינו בונים לא הייתם יכולים לבוא ולקחת 40 מ"ר

מענים:

בת אל: קבענו את המגרש לפי מצב מדוד בשטח אנחנו מציעים להוציא שוב מודד לבדוק את השטח. נשמח לתאום מלא.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח סמכות הוועדה

הילה מרקוביץ: המדידה תהיה בתאום איתנו
דני ארצי: טבלת האיזון מבוססת לפי התקנים השמאים ורק ברישום בטאבו. אני מבין שאמנון מגער לא רשום בנסח הטאבו.
עו"ד אבישר: כן אבל תהליך הרכישה מתרחש. ברור שמדובר במושע ואולי חב' שמשון לא סיימה את הרישום.
דני ארצי: כל עוד לא מופיע בטאבו אז אין רישום
הראלה אברהם אוזן: יש לכם את ההסכם רכישה משמשון? אז למה לא רשמתם אותו בטאבו. אנחנו מחויבים להתייחס אך ורק לרישום בטאבו. שאלתי מדוע ההסכם לא נרשם בטאבו.
עו"ד אבישר: מדובר בחברה משכנת שמכרה בתקופת הספר הלבן נכסים ליעוד אותו שטח 80 שנה מתגוררת משפחה במקום עם חוזה רכישה.
הראלה אברהם אוזן: יש לך צפי מתי הנסח יתוקן ומרשך יופיעו?
עו"ד גביש אוהד: בימים אלו מטפלים בהעברה וזה מעיד שאלו שטחים של בתים ולא שטחים של דרכים יש רישום בטאבו. נשמח להעביר את המסמכים.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו שומעים מחב' שמשון שההסכם הזה הולך להירשם בטאבו וזה אמור להיות מתוקן בתקופה הקרובה. אם יהיה שינוי בטאבו זה מעולה.
עו"ד אבישר: המצאנו את כל המסמכים שצריכים.
עו"ד אוהד גביש: אם זה יעבור לרמ"י מי יעביר את הזכויות הללו?
הראלה אברהם אוזן: עו"ד גביש קבלת כל ההסכמים תסייע לנו לראות את כל התמונה המלאה.
ליאור שפירא: אז תעבירו את כל החומרים שהתבקשתם ע"י היועמ"ש כרגע.
דורון ספיר: יש הצעת החלטה היועמ"ש מקריאה את הצעת החלטה
הראלה אברהם אוזן: נוכח הודעת עו"ד גביש אוהד ב"כ חב' שמשון בע"מ חב' ליסוד שכונות כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הוועדה המקומית תדחה את מועד קבלת החלטה.
דורון ספיר: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

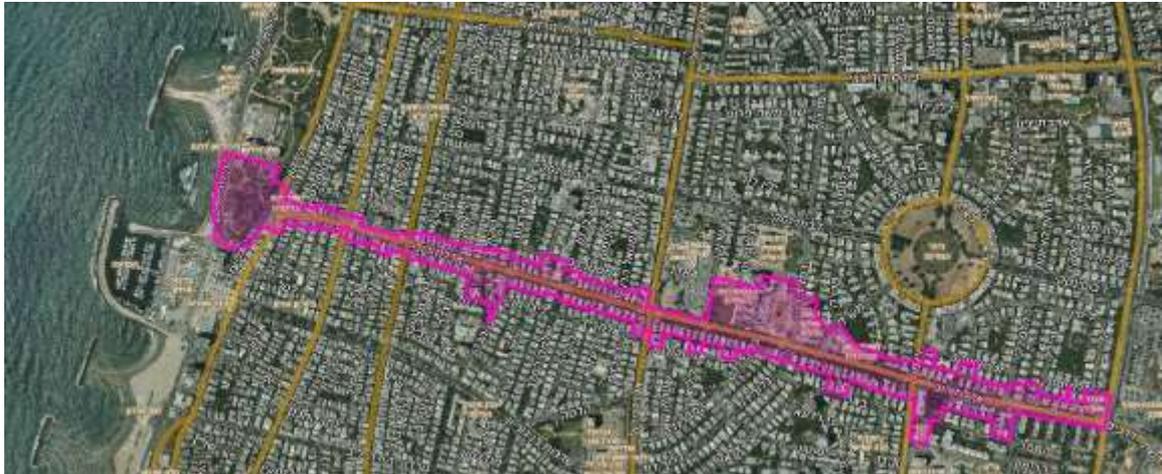
נוכח הודעת עו"ד אוהד גביש בא כח חברת שמשון חברה ליסוד שכונות בע"מ, כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה, דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הוועדה המקומית תדחה את מתן החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	מס' התוכן
507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	9 - 0010-222
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	

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

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	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	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

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.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	23/03/2022 9 - 0010-22'

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 הראשים 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 בפיתת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפיתת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 4/23 - 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 ראיות 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).

תכניות 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 4/23 - 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:

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222ב'

58 גדס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, D+C, G (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, יהושע 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
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222ב'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבננים 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 מבננים 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.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים זו 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 התמרור.

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 הוועדה 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
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222ב'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדה

בישיבתה מספר 0024-17ב' 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 7קומות 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 7קומות 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 מוסך 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 שהועדה 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 אופנים. 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
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222ב'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

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 המתוקנות 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 וכניס 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 שישוג 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
507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22ב'

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:

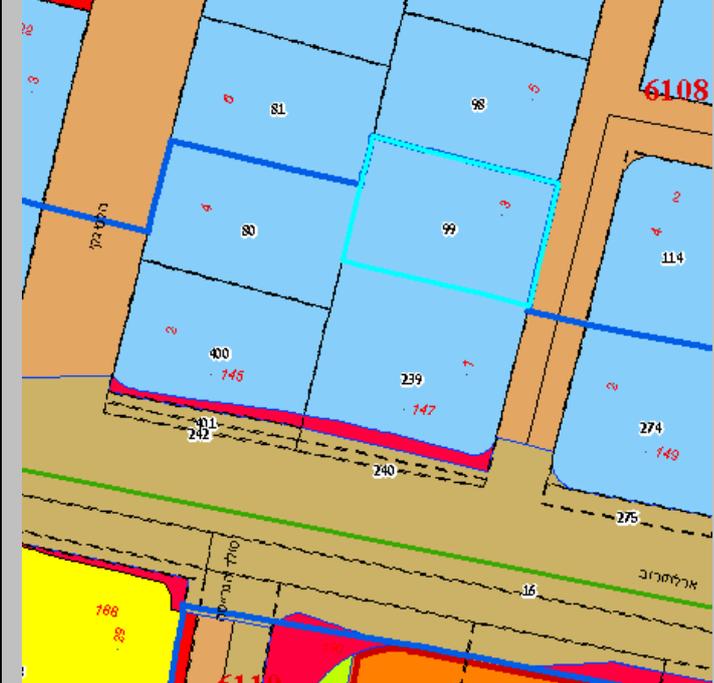
להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

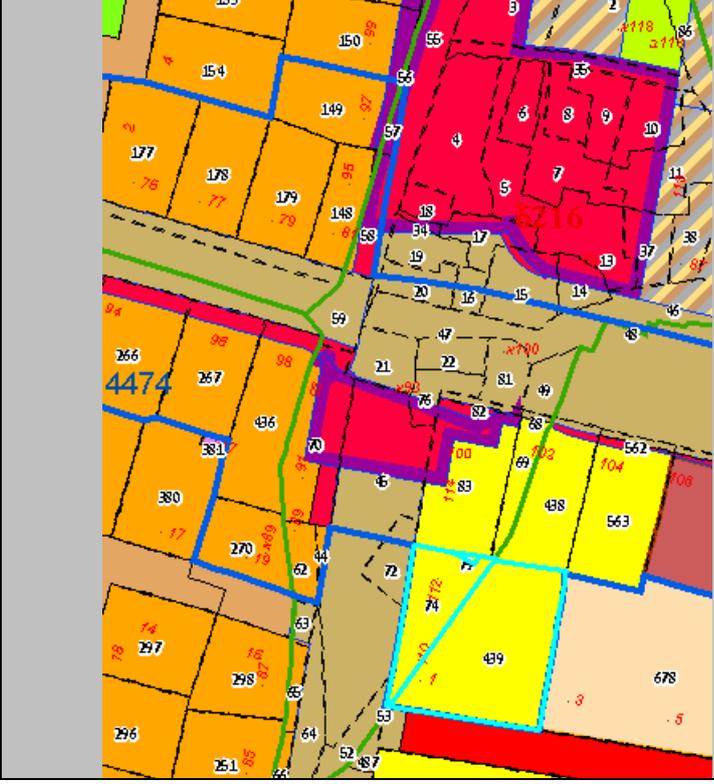
משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

דיון נוסף:

כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתוכנית

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	245, 1378- 1379	6213	ויצמן-26 זכרון, 28 יעקב 4-2
	99	6108	פייבל 3

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	80	6108	הלסינקי 4
	74, 79, 439	6217	אבן גבירול 110-112

התוכן	מס' החלטה
507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	23/03/2022 9 - - '22-0010

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,1285 1287	6213	ארלוזורוב ,113-115 משה שרת 1

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאמץ את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה 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 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עידן האוז : הציג את השינוי בקו הכחול. מוצג בוועדה 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 לוועדה 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 לוועדה 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 0018-19ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'

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 החלקות העורפיות שלא נמצאות על רח' ארלוזורוב. על כן מבוקש כי בחלקות 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 רישומו.

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 החלקות 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 רישומו.

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
-------	-----	------	-------

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22ב' -

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	661	6213	ארלוזורוב ,111, 105 תש"ח 2

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	23/03/2022 9 - - '22-0010

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	657	6217	ארלוזורוב 150

חו"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' לארוך הרחוב).
 - ב. כל שינוי באופן הפיתוח של השטח המסומן כשפ"פ עפ"י 1817א' 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.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21'ב' 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
23/03/2022	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222'ב'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

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 0005-21'ב' 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 חינסקי	2
יוסי שליטר	ועד הבית + נציגים	3

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 פרויקטים 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

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	<p>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 ורכבי 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.</p>	<p>1. הוראת איסור כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב מהווה פגיעה בדיירי הבניינים, אין צורך באיסור כניסה לחניה באופן גורף</p>	<p>א. טענות בנושאי תנועה וחניה</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>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.</p>	<p>2. אין פתרון תחבורה ציבורית עד הפעלת הרק"ל, אין פתרון לתחבורה ציבורית בסופ"ש וחגים.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>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.</p>	<p>3. התכנית אינה עומדת בתקנות בנושא חניה בבניין מגורים חדש</p>	

		(חובת חניון ברדיוס של 50 מ' במקרה שלא ניתן לאפשר כניסה לחניה)
לדחות את ההתנגדות	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.
לדחות את ההתנגדות	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.
לדחות את ההתנגדות	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

		להוראות מעבר הקבועה בתקנה 9(2) לתקנות הת"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 הת"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	ב. טענות בנושא הפקעה ברחוב
<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	ג. טענות בנושאים תכנוניים

	<p>משותף, רצף חזיתות מסחריות, עירוב שימושים, תמהיל מגורים הכולל 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.</p>	<p>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.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>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.</p>	<p>2. התכנית מקטינה את תכסית הבניה למגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>3. תוספת הקומה מייצרת טיפוס בניין רב קומות המגדיל את שטחי השירות הנדרשים ומקטין את שטחי המגורים בקומות הטיפוסיות.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>הוראות הבינוי הינן בהתאמה לטיפוס 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.</p>	<p>4. יש לאפשר הבלטות מרפסות לרחוב ארלוזורוב ולהגדיל את שטחן (סעיף 4.1.2.1.ט.א.) בהתאם למרפסות ברובע 4. כמו כן ברחובות</p>	

		הניצבים יש לבטל את הגבלת מרחק 6 מ' מפינת 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 בזמנית 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 בזמנית 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').	<u>ד. 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	

		<p>בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בין הוראות התכנית בסעיפים 1.7, 1.9. 4.1.2. א, (4), 1.4.1.2. לבין מה שמופיע ע"ג הנספחים.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>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.</p>	<p>3. הדרישה ליחידות מימוש ובניה בעת ובעונה אחת מהווה פגיעה בזכות הקניין</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>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</p>	<p>4. ביצוע בנייה בעת והעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית כיחידת מימוש לביצוע בעת ובעונה אחת, כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה ואינה משרתת אינטרס תכנוני.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>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.</p>	<p>1. יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים</p>	<p>ה. <u>טענות בנושא מגרשים גובלים בשבילי קישוריות</u></p>

		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

		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-4 מטר כך שישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינן לבין השביל כדי לשמור על פרטיותו.	
<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 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.	1. <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	

		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. ו- 4.1.2.2. 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

		במגרשים פינתיים	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	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.	7. התכנית יוצרת רחוב מעורב שימושים אשר יהווה מטרד לדיירי הרחוב	
לדחות את ההתנגדות	נספח הנוף של התוכנית מבוסס על 2סקרי 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.	1. התכנית כוללת כריתת עצים ברחוב מחוץ לחצרות.	2. טענות בנושא טיפול בעצים
לקבל את ההתנגדות בחלקה	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. יצויין 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	2. התכנית כוללת כריתת עצים בחצרות המגרשים.	

	<p>בתחום שבין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון, ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט" (עיגול 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.</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית קובעת נטיעות חדשות במקומות בהם נדרש בהתאם למפרט העירוני. המפרט כולל בתי גידול איכותיים על מנת לאפשר את התפתחותם המיטבית והמהירה. גודל וסוג העצים ייקבע ע"י הגורמים העירוניים הרלבנטיים. במטרה להתאימם לעצי הרחוב הקיימים.</p>	<p>3. העצים החדשים שיינטעו אינם שווי ערך לעצים ותיקים ואינם מתאימים לרוח הרחוב.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>ח. <u>טענות בנושא הליך קידום התכנית, מנגנון פיצוי, פגיעה בזכות הקניין, תמ"א 38</u></p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית כוללת תוספת זכויות בניה במטרה לאזן את הוראות הבניה במגרשים אל מול מטרות התכנית כאמור לעיל.</p>	<p>2. יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה</p>	

		<p>בזכויות הבניה של הבעלים.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>3. פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית ואינה מתקבלת על הדעת בזכויות המתנגדים</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>בעת הכנת תכניות הרובעים נקבע כי רחוב ארלוזורוב מיועד לתכנון עתידי בשל תוואי הרכבת הקלה העובר בו, והנושא עלה גם בהחלטות מוסדות התכנון. בנוסף, הוועדה 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.</p>	<p>4. פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א.</p>	
	<p>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.</p>	<p>5. יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטрд אקוסטי, וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית אינה אוסרת באופן גורף אישור הקלות אלא אך ורק במקומות בהם נראה לנכון שאין מקום מבחינה תכנונית להתיר אפשרות לחריגה מן התכנון המוצע.</p>	<p>6. לא ניתן לאסור באופן גורף אישור הקלות והגדרתן כסטייה נכרת, לאור פגיעה בסמכות הוועדה. יש</p>	

		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>מספר התנגדות</u>	<u>טענות</u>	<u>מענה</u>	<u>המלצה</u>
<u>1</u>	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.	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.	<u>לקבל את ההתנגדות</u>
<u>2</u>	העדר נגישות לרכב כיבוי והצלה, בנוסף, תחתית המרפסת הזיזית בחזית הבניין בגובה 2.4 מעל פני המדרכה מהווה מכשול לרכב חירום.	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.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>3</u>	העדר נגישות מקום חניית רכב נכה, העדר אפשרות פריקה וטעינה, העדר אפשרות יישום פעולת הריסה ובניה - לעת הבניה המדרכה תיחסם, הגישה לתחנת הרכבת תוגבל.	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'.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
	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.	כל אלו בוצעו במסגרת תכנות התתל	<u>לדחות את ההתנגדות</u>
<u>3</u>	ההפקעה המוצעת בתכנית מעבר להפקעה נקבעה בתת"ל 70א', אינה חיונית לצורך תפקוד התנועה ברחוב ותפגע בביטחון הדיירים ביציאה וכניסה	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב בנושא ההפקעה.	<u>לדחות את ההתנגדות</u>

		מהבניין .	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.	הוראות התכנית החוסמות את הגישה לחנייה החוקית הקיימת הינן בלתי חוקיות ופוגעות פגיעה מהותית באיכות החיים ובערך הנכסים של המתנגדים.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	המדידה נבדקה ונמצאה תקינה. לענין המבנה הקיים הממוקם בתחום הדרך המוצעת, התכנית אינה פוגעת במבנים לשימור. לפיכך ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התיעוד 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 יהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.	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 לשימור.	4
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.	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	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב (1). פירוט תהליך ההפקעה אינו מהווה חלק מהוראות התכנית וימומש בהליך נפרד.	ההפקעה נוספת על ההפקעה בתת"ל 70א' ולא תאפשר מימוש פרויקט עתידי. בנוסף, אין פירוט של תהליך ההפקעה ומנגנון הפיזוי את בעלי המקרקעין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ביטול החניות בצידו הצפוני של הרחוב במקטע דזינגוף-אבן גבירול הינו פועל יוצא של תכנון תוואי המסילה המוצמד למדרכה שנקבע בתת"ל 70 א'. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף א., (1).	ביטול כניסה לחניה מהווה פגיעה מהותית באיכות החיים והזכות לקניין על כן יש לבטלה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א. (4)	רוחב המדרכות אינו תואם את תקנות החניה – 2016 ולא יאפשר חניית רכבי חילוץ והצלה.	5
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (2)	התכנית מפחיתה זכויות בנייה 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.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג) 3, 5. בנוסף, בהוראות התכנית נקבע שבחזית האחורית ניתן להבליט מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.	יש לבטל את איסור הבלטת מרפסות בחזית לרחוב ארלוזורוב לשביל הקישוריות ולהתיר אורך מרפסות בשיעור 66% מאורך החזית בהתאם לנקבע באזור ההכרזה. כמו כן	

		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.	6
<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	

<u>בחלקה</u>	התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים שבביל 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.
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו התנגדות מהנדס העיר	הגדלת תקן החניה בהתאמה לתכנית רובע 4 מ-0.5 ל-1:1
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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 בינו לבין השביל כדי לשמור על פרטיותו.
<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.	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.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף 3. בהתנגדות 6.	יש לקבוע 8 קומות + קומה חלקית בהתאם לגרסה קודמת של התוכנית במקום 7 קומות + שתי חלקיות.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	ראו מענה בסעיף מענים נושאים שבילי קישוריות.	שטחי החלחול- מבקשים ששביל קישוריות יכלל במניין 15% שטחי החלחול הנדרשים. אחרת הדבר מקשה על תכנון מרתפים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענה בסעיף כללי ח'	יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה בזכויות הבניה של הבעלים.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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

Z

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22'

		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.	8
<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 החרגות 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.	

<p align="center">לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p align="center">לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>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 בתכנית שעיקרן קביעת נפחי בניה ברורים המהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה יש מקום לקבוע וודאות תכנונית המבוססת על ביטול הקלות בנוגע לקווי בניין ומס' קומות.</p>	<p>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.</p>
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>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.</p>	<p>בניו 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 בניו של 80%, הפחתה של כיווני אוויר, לעומת המצב כיום בו הדירות נהנות משלושה כיווני אוויר.</p>
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>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.</p>	<p>יש לבטל את הוראת מיקום מסתורי כביסה ומזגנים בתחום קווי בניין, מבוקש תכנון חדר כביסה במרתף</p>
<p align="center">לקבל את ההתנגדות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים ג(4)</p>	<p>מרפסות – הבלטה של 1.2 מ' לרחובות צדדיים ואורך מרפסת</p>

<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>10</u>
<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>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>

	<p>לכך ישונה סעיף השימושים 4.8.1 לנוסח הבא - במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכנית 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'</p>		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ב(2)</p>	<p>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.</p>	13
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2,7)'</p>	<p>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.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>התכנית אינה כוללת סעיפי שלביות אלא מאפשרת הפקעה מיד לאחר אישור התכנית.</p>	<p>יש לקבוע הוראות שלביות לתפיסת החזקה על ההפקעה למועד מימוש זכויות הבניה בתכנית.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	<p>בניה בקיר משותף נועדה לאפשר תכנון משופר. עם זאת לאור העובדה שמדובר בבינוי חריג ביחס למבנים</p>	<p>התכנית מחייבת קיר משותף עם המגרש הסמוך ברחוב סוקולוב 3, פוגעת בעצמאות התכנונית</p>	

	<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ראו מענה בסעיפים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.</p>	<p>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 למימוש בניה חדשה ושההפקעה תבוצע בפועל רק לאחר מתן היתר לבניה חדשה.</p>	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	14
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>ראו מענה בסעיף במענים נושאים א' תנועה וחניה.</p>	<p>יש לאפשר פריקה וטעינה ישירים ולא מרחובות ניצבים כפי שהוצע בתכנית, העדר פריקה וטעינה ישירים פוגעים בערך יחידות המסחר</p>	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ראו מענה מענים נושאים ד' יחידות המימוש.</p>	<p>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' יח"ד, גיל הבניינים, ומקומות חניה קיימים באחד הבניינים אשר יוצרים סיכוי קלוש להסכמה ומשך זמן התקשרות ארוך יותר.</p>	

<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 (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.	15
<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	

<u>ההתנגדות</u>		שטחים עיקריים בשל הגדרת הבניין כ"רב קומות".
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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 דיוור, לרבות דירות קטנות, בין החלקות וחישוב התכסית בחלקות אלה במשותף.
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית מאפשרות כניסה למבואת כניסה במקרים בהם כניסה צידית אינה מתאפשרת.	יש לבטל את סעיף 1.ז.4.1.2 הקובע חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב ולאפשר כניסה למבואת מגורים בחזית זו.
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הוראות התכנית מותרות 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.ז.4.1.2.ב לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60%משטח הקומה. לפי בדיקה אדריכלית השטחים הנותרים לשימושים משותפים של הדיירים הינם בסך 564 מ"ר, אשר אינם מספיקים ל-5 גרעינים, מבואות, חדרי אשפה, ומערכות הנדרשות לבניין זה.

<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 1.14.1.2 ג.ו- 4.1.2 ז.3 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 1.14.1.2 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 1.14.1.2 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 1.14.1.2 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 1.14.1.2 ז.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 1.14.1.2 ז.ג יבוטל ולסעיף 1.14.1.2.3 ה יתווסף - אלא באמצעות עמודי המבנה.	סעיף 1.14.1.2 ז.ג-מגבלות על רוחב עמודים הפונים לרחוב- יש לבטל את המגבלות בהתאם

		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 1.2.4.3.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 1.2.4.1.2.ח-3. דרישה לבניית פירי אוורור השטח המסחרי אינה ברורה, אינה רלוונטית ליחידות מסחר קטנות ויש להבהיר כי ארובת האוורור 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 1.2.4.1.2.ח.א-2. 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 1.2.4.1.2.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 1.2.4.1.2.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 לאזן בין כלל המשתמשים ברחוב.	1.2.4.1.2.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 1.2.4.3-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.

<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.	16
<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	
<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 - להערות 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	

	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, וחוות 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.	17
<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 לווה 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.	

<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 מפוקחת .	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.	18
<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.	
<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
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22ב' - 9

	הארוכה.	משותף. מוצע לאמץ את ההוראה מתכנית רובע 3 ביחס לנסיגות בקומת הגג במגרשים צרים.	
<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>19</u>
<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"	
<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 חלף הפקעה.	<u>20</u>
<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 תנועת 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.	<u>21</u>
<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	<u>22</u>

	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 היס. 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 ליום 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.	23
<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	

<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.	
<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 תכסית 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.	24
<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.	

<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז	התכנית כוללת כריתת עצים רחוק ממסילות הרק"ל בתחום גינות וחצרות פרטיות לצרכים עירוניים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז.	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 התוכנית לביצוע אותן הציבור לא זוכר לראות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	הטענה אינה קשורה לתכנית שבנדון	ההחלטה להצמיד את שביל האופניים לרק"ל מגבירה את החיכוך ומסכנת את משתמשי הדרך ולא נדונה במנהל תקין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	קידום התכנית לווה בהצגת התכנית לציבור טרם הפקדתה.	התוכנית הייתה צריכה לעבור במוסד תכנון בשקיפות לאור השלכותיה בנושא כריתת עצים, ביטול חניות וביטול נתיבי תחבורה ציבורית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.	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 אמסטורדס 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.	25
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	בתכנית הרובעים קיים הבדל בנפחי הבניה בין רובע 3 לרובע 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.	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.	
<u>לדחות את</u>	ראו מענים לפי נושאים א' תנועה	איסור כניסה לחנייה מרחוב	26

<u>ההתנגדות</u>	<p>וחניה 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.</p>	<p>ארלוזורוב הינו בניגוד לתתל70 א הכוללת הוראות בדבר חסימת חלק מהמגרשים ולא הוראה גורפת.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>		<p>אין פתרון לניידות הדיירים במצב ביניים בו לא תהיה תחבורה ציבורית וגם לא תהיה אפשרות להחזיק ברכב פרטי.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>		<p>חוסר נגישות לפריקה וטעינה ורכב חירום</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>		<p>חוסר אפשרות למימוש בניה לאור הנגישות המוגבלת למגרשים.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>ראו מענה לפי נושאים סעיף ה טענות לנושא שבילי קישוריות</p>	<p>ההפקעות הנוספות לצורך "שבילי קישוריות" מתווספות להפקעות מכוח תתל 70א, מבטלות את המרחק בין הבניין למרחב הציבורי ופוגעות באיכות דירות הקרקע הקיימות בבניין.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ד יחידות מימוש</p>	<p>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</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים בנושאים תכנוניים סעיף ג(4)</p>	<p>הגבלה על שטח המרפסות מהווה פגיעה קניינית בבעלי הזכויות ללא הצדקה.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ראו מענה בהתנגדות 42 סעיף 7.</p>	<p>מניעת הצמדת שטח הגג לדירות בקומות העליונות פוגע בערכן של דירות הגג ובתכנון המיטבי שלהם.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7) מסחר וערוב שימושים</p>	<p>יש להגביל את סוגי השימושים בקומת הקרקע כך שלא יהוו מטריד למגורים וכן להגביל את שעות פעילותם.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה -נספח התנועה יתוקן ויצוין כי מס' מקומות החניה יהיה בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.</p>	<p>יש לתקן את נספח התנועה בטבלת מקומות החניה הקיימים - המתנגד מציין מס' מקומות חניה במגרשים שונים.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>ניתוח הזכויות המוצג אינו מתייחס לאפשרות בנייה בקיר משותף עם מגרש ברחוב ארבע ארצות 3, המקרה זה היקף הזכויות עולה בכ 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</p>	<p>הקטנת הזכויות והתכסית בין קווי בניין בהשוואה לרובע 3 ולרובע 4 לפי דוגמאות ארלוזורוב 43, ארלוזורוב 144.</p>

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'ב'

<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>27</u>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג. (1)	שינוי היעוד בקומת הקרקע ממגורים למסחר מהווה פגיעה בזכויות.	
<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 ש"ל 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.	

	יצירת רחוב איכותי וכחלק משדרוג מערך הקישוריות ברחובות וקיצור מרחקי הליכה לתחנות הרק"ל.		
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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	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.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	יובהר כי קו הבניין כלפי שביל קישוריות יהיה קו בניין 0 גם במגרשים לאורך ארלוזורוב.	יש להבהיר כי קו בניין 0 כלפי שביל הקישוריות חל במגרש	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(5)	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.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מרבית ההפקעה במקטע נושא ההתנגדות הינה מכוח תת"ל 70א' ואינה מכח תכנית זו. יש לציין כי לאחר ההפקעה מדובר במקטע מנוהל תנועה עם תנועה מקומית מצומצמת.	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.	29
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'.	התכנית שוללת אפשרות לחנייה בבניין ואינה מאפשרת גישת רכבי שירות למקרקעין.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	התכנית מאפשרת בתחום זה מקטע מנוהל תנועה הכולל תנועה מקומית בהיקף נמוך באופן משמעותי ביחס לקיים היום-רחוב עם תנועה עוברת רבה ואוטובוסים רבים.	התכנית פוגעת פגיעה כלכלית קשה במקרקעין של כלל הדירות הפונות לחזית בשל הסמיכות לרחוב לאחר הפקעה	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ד'	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.	30
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד. (4)	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	

<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>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.</p>	<p align="center">המתנגדים.</p> <p>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.</p>	
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את נספח תוספת בניה.</p>	<p>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.</p>	
<p align="center"><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 4.1.2.ט.ב - למחוק "שבין בן יהודה לאליעזר פרי".</p>	<p>לא ברור מדוע בהוראות הסעיף 4.1.2.ט.ב לתכנית, לנושא הבלטות 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."</p>	
<p align="center"><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>התכנית קובעת הוראות עבור כלל המגרשים הכלולים לפי מקטעים</p>	<p>מבוקש סימון המגרש כמגרש מיוחד לצורך הקמת מבנה</p>	<p align="center">31</p>

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'ב'

	וללא החרגות בגובה.	אייקוני של 14 קומות מגורים ומלונאות לאור מיקומו ושטחו של המגרש ולאיון פגיעת התכנית.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	יובהר כי במקום חלה תכנית רובע 3 אשר אינה קובעת זכויות בגובה המצוין אלא 6 קומות וקומת גג חלקית.	פגיעה במספר הקומות המותר מ-9.5 ל-6.5 וגריעת 1700 מ"ר.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	מבדיקה שנערכה עם אגף הנכסים, לא נמצאה כל אסמכתא לרכישת הקרקע כדין מהעירייה. בנוסף תמוהה העובדה כי למרות שהרכישה לטענת המתנגד בוצעה כבר בשנת 1958 וכי המכתב המצורף הוא משנת 1975, טרם בוצע רישום של המקרקעין.	תיקון המסמכים והתשריט באופן שישקף את שטח מגרש המתנגדים כולל מגרש ההשלמה במצב הקיים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.	הוספת תיאור למהות שטחי הפריקה והטעינה תוך התייחסות להיבט הקנייני וביטול שטח הפריקה והטעינה בצידו המזרחי של המגרש.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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 להוציא מתחום התכנית ולתקן את מסמכיה בהתאם.	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.	
ניתן מענה בהתנגדות 13	ניתן מענה בהתנגדות 13	זהה להתנגדות 13	<u>32</u>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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.	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 במרכזה 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	<u>33</u>
<u>לדחות את</u>	אין מניעה להקים חניון משותף.		

<u>ההתנגדות</u>	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	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.ז.ת. יתוקן כך שמגבלת זיקת הנאה תחול על קומת הקרקע בלבד.	
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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.ז.ת. יש להסיר את המגבלה לעניין מרפסות בדגש על הערה ז לטבלה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ראו מענים לפי נושאים בסעיף ח(5)	יש לציין בהוראות התכנית ומטרותיה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	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
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	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	

		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 התחדשת 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 שתבריא משפחות וילדים.	35
<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.	36
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למגבלת התכסית ראו מענים לפי	קיימת הפחתה משמעותית של שטחי הבניה ביחס לתכנית רובע	

<p align="center"><u>בחלקה</u> <u>לקבל את</u> <u>ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u></p>	<p align="center">נושאים סעיף ג(2) מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראו מענים לפי נושאים סעיף ד.</p>	<p>4 של מגבלת תכסית 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.</p>
<p align="center"><u>לדחות את</u> <u>ההתנגדות</u></p>	<p>הוראות התכנית אינו נוגעות לנושא האיזון בין המגרשים, אלא מאפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה.</p>	<p>המגרש נשוא ההתנגדות יצטרך לשאת את רמפת הכניסה לחניה עבר 3 הבניינים האחרים.</p>
<p align="center"><u>לקבל את</u> <u>ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ג(3), ו(2), א(5).</p>	<p>התכנית מפחיתה שטחים ביחס לתכנית הרובעים: הקטנת תכסית הבניה למגרשים גדולים מעל 750 מ"ר היות שמגבלת תכסית 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.</p>
<p align="center"><u>לקבל את</u> <u>ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)</p>	<p>הוראת זיקת ההנאה ברחוב הניצב שאינה מאפשרת מרתף תת קרקעי בתחומה מביאה לפתרון חניה לא קונבנציונלי המייקר את עלויות הבניה</p>
<p align="center"><u>לקבל את</u> <u>ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)</p>	<p>הקטנת שטח המרפסות</p>
<p align="center"><u>לדחות את</u> <u>ההתנגדות</u></p>	<p>אחת ממטרות התכנית היא יצירת רחוב עירוני פעיל הכולל חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב וברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית.</p>	<p>חזית מסחרית -יש לצמצמה ל-50% מאורך החזית וכן לבטל את קביעת החזית לרחוב ויצמן כחזית מסחרית.</p>
<p align="center"><u>לקבל את</u> <u>ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u></p>	<p>יצוין כי מדובר במגרש גדול יחסית, לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(5)</p>	<p>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.</p>
<p align="center"><u>לדחות את</u> <u>ההתנגדות</u></p>	<p>הוראות התכנית מאפשרות כניסה לבניין בתחום החזית המסחרית.</p>	<p>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.</p>

<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' מפינת 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.	
<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.	37

<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>שטח ההפקעה הקדמי חיוני לרווחת התושבים והתכנית בכללותה אינה דואגת לרווחת התושבים.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים ד(1)</p>	<p>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.</p>	<p align="center">38</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>הוראות התכנית אינן מונעות אפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה .</p>	<p>יש לאפשר הקמת חניה עם אפשרות כניסה דרך רחוב בארי (מגרש גובל לשביל קישוריות מדרום) ולקבוע הוראה לזיקת הנאה לחניון ממגרשים אלו למגרש האמור.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(4)</p>	<p>יש לאפשר הקמת מרפסות לעבר השביל הקישוריות המצוי בחלקו המזרחי של החלקה</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>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.</p>	<p>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'</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>יש לבטל את ההפקעה לאור העדר רצף הפקעות בהמשך המקטע ממזרח שכן במגרשים סמוכים ממזרח לא קיימת הפקעה (המגרשים ממזרח חלקות 148 ו-179 מחוץ לקו הכחול) ולאור הפגיעה במקרקעין, צמצום זכויות הבנייה והעדר ההיגיון התכנוני.</p>	<p align="center">39</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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</p>	<p>מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים - ולכן יש לבטל את ההפקעה שכן עפ"י לנספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה.</p>	

	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	

	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 והחלתה 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 מוחץ 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 מהותה 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

<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	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.	41

	<p>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.</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>התכנית תיצור חיץ בין הבניין לרחוב, תפגע במס' מקומות החניה ובגישה לחניה של בעלי הדירות.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>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.</p>	<p>הפקעת הרצועה הקדמית של המגרש מהווה פגיעה בזכויות הבניה מתוקף תכנית רובע 4 אשר מחושבות ביחס לשטח החלקה המוקטן בשל ההפקעה.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>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.</p>	<p>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</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>ראה מענים לפי נושאים סעיף ה.</p>	<p>לא ניתן לממש חניון קונבנציונלי לכן מבוקש לקבוע כי התכנית תחושב לפי שטח המגרש כולל שטח הקישוריות או כי ניתן יהיה לבנות בתת הקרקע.</p>	42
<p><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>לקבל את ההתנגדות ראו מענה בסעיף ה (5) וכן התנגדות מה"ע מס' 48 להלן.</p>	<p>תקן חניה - לא ברור מדוע יש להחיל את תקן החניה המצומצם גם במגרשים עורפיים אלה, תוך פגיעה ביחס למגרשים אחרים בתחום רובע 4.</p>	
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u></p>	<p>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.</p>	<p>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 בקומות הקרקע.</p>	

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22'

<u>לקבל את ההתנגדות</u>	לקבל את ההתנגדות ולתקן 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 מרכיביה. יצוין כי לפני מספר שנים חשבה העיריה להרחיב את אזור ההכרזה צפונה. קיים חשש לפגיעה בחתך הרחוב האיכותי	<u>47</u>

	<p>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.</p>	<p>וגרימת נזק לערכים מרכזיים לשימור עקב שינוי הפרצלציה, חתכי הרחוב קווי הבניין גדרות צמחייה וכו' מחוץ לאזור ההכרזה.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>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.</p>	<p>התנגדות לקו בניין אפס ברובע 3 בשתי הגדות. מדובר בערך שימורי חשוב בתכנית ג'דס שעשויים להביא לשינוי מהותי בחתך הרחוב הקיים. יש לשנות את רצועת ההפקעה לשטח בזיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולהנחת תשתיות.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>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 שנתרו 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.</p>	<p>אפשרות סגירת קומת העמודים הקיימת לטובת חזיתות מסחריות באזור ההכרזה תביא לשינוי בחזות הרחוב המקורית ולשינוי מערך זרימת האוויר שהוא רכיב משמעותי בתכנון ג'דס.</p>
<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u>	<p>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.</p>	<p>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 ג'דס.</p>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<p>המבנה מסומן כמבנה לשימור בתכנית קודמת (2650ב'). 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.</p>	<p>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</p>

		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 2 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 הנחיות 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 גדם 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

<u>ההתנגדות</u>	לטבלה 5) - שטחים עיקריים ושטחי שירות	
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	א. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר הפקעה ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית לתנאי 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
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות	תיקון סעיף 1.א.ט.4.1.2 חזית רחוב ארלוזורוב
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	הבהרה כי השטחים הם שטחי בניה כוללים וכי שטחים שלא ניתן לנצל במסגרת התכנית מבוטלים	הבהרות בטבלה זכויות והוראות בניה
<u>לקבל את ההתנגדות</u>	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
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - - '22-0010

	<p>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</p> <p>ב. קביעת תקן חניה לפי התקף בעת הוצאת היתר בניה</p>	<p>ב. תקן חניה במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג'</p>
--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את הטענות הבאות :

1. **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.
2. **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
3. **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
4. **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.
5. **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' מפנית הבניין.
6. **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
7. **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
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22ב' - 9

- 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 כד בתאי השטח המפורטים ותאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם יש להוסיף לסעיף 4.א.4.1.2 ה. 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 בנייה 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** – במרשים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה
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 התייעוד שאושר על ידי מחלקת השימור. לאור זאת תא שטח 805 ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022 9 - 0010-222ב'	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

המקורי המצוי מימין לשער הכניסה. שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמנה המקורי יהרסו ויפתחו 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 ממושיכות 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 111, 105** – 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 מ"מ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות מ"מ"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.ג.3.ז.4.1.2.ג. יבוטל ולסעיף 4.ה.1.2.3 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
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22ב'

39. **הקמת מתקני שירות** – סעיף 1.2.4.1.1.1 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 מהמניינים 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 4.1.2.4.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 קישוריות תתוקן
53. **שטח משותף בגג עליון** – סעיפים 6.2 6.121 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.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	23/03/2022 9 - 0010-222'

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.ט.א.1 – 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 ותואי 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.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22'

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. 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 פתרון. 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 מישהו 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 וחורכת אותו בקומות העליוניות. 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.

עו"ד אילן הלוי : 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 נעצרנו עד עכשיו בגלל התוכנית. אחד מהרציונליים לשבילי הקישוריות זה הקרבה לרכבת הקלה והתחנה של ארלוזורוב ויצמן והרכבת היא בארלוזורוב ואני לא רואה מישהו 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 החנויות 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 החנויות 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 מישהו 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' 61. 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

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'ב'

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 לחניות 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 לזה. 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 אגיב

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 לפינה 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 וחלק 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 מתיביעת 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

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222ב'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

ואו 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 חזית קדמית אנחנו מבקשים להוריד את האפשרות של קומת אופניים למרתף. יש להעביר את התכנית לבדיקה 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. האילוץ 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. בשנתה 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 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 הטיעונים.

עו"ד מירון: יש מקום לעשות התחדשות עירונית ולכן מוצדק לעשות לגבינו 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 שציין האדריכל. לא ראינו שניתן מענה לנושא הזה. בעניין מגבלות תנועת הבניה נשמח אם הוועדה תשקול את האפשרות שלא לבטל אלא תשאיר לשיקול דעת הוועדה, לשקול אותן, להשתמש בהם בעתיד.

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	9 - - 0010-222'
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב

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 בניחוח 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 לקפוץ 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 שהדברים 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 מייעדת 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.

התוכן	מס' החלטה
227-0010 - 9	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב

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 הועדה 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 והטעינה. באמת מה יעשו במקרים שבהם מישהו נכה. ההשוואה בין אבן גבירול לארלוזורוב הי 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 מאד מוצדק לטענה אבל מעבר לזה יש פה מבחינת האיסור כניסה לחניות תמריץ שלילי מאד משמעותי והתכנית הזאת תהפוך להיות דלתא. לעניין הפקעה הרחבה מאד 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 הועדה 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 שנוכח 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 חבריי 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 לצייין 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
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'ב'

שאינו קשור לרחוב. אין סיבה שלא להתיר דירות גן באזור זה ואנו מבקשים לבחון את האפשרות הזאת גם כן.

עו"ד אופיר כהן (משרד וילצ'יק):

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 ה – 4.5 מטר. המבנה שצמוד אלינו הוא מבנה 206 הוא הנמוך מצד שמאל (משתף תמונת מסך). לאור העובדה שהבניין הוא צמוד וצר אנחנו מבקשים שיתאפשרו 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 בלזר:

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 מיידית 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

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'ב'

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 ונפרוס 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 אתית 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 האחיד 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 אותה 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 מגונן 4 מ' למעבר ואת השטח המגונן לעשות לזיקת הנאה ולא בבעלות העיריה וע"י 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. תמהו 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 ושלא 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 אפשריות 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 33 מ' בכל חזית וברובע ע' מ' היינו 2 מ' לחזית ויצמן אנחנו מבקשים שהנסיבות יתאימו את עצמן

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	9 - - 0010-22'
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	

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 בזבז 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 מאד גדול. הואיל והפקיענו 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 מאד גדולה בעקבות המרווחים בקווי הבניין. שני הבניינים הללו הולכים לכיוון של התחדשות. אנחנו ניצג 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 מאד 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 שבחנתך 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 מאד 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 הצמחיה אנחנו יודעים שחלק גדול לגבי כריתת העצים זה בעיקר של התת"ל אבל יש פה עיקרון לנסות ולתעל גם ברמת הצמחיה. 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 – בניין 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 לחניות מרחוב ארלוזורוב כי הרי יש שם נתיב נסיעה.

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-22'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

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 תצלח 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 שזכרו שבשלב הקיים אין חניות למרבית המגרשים. כמוכן 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 לבהר 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 לבהר 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 לבהר 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 כניסות לחניות למבנים אנחנו עושים שינוי משמעותי של העדפה להולכי רגל לרבות משתמשי המתע"ן ורוכבי האופניים ברחוב וזה מחייב אותנו לא לאפשר את החניה. להבהיר שלא מדובר בהפרעות של החניות רק באותה דקה שהרכב נכנס ויוצא. לעצם קיום הכניסה יש 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 לבהר 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 הדרפט 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
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-222'

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 האוז: 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 הביניים החדשים מתוקף הזכויות החדשות וישארו בביניים 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 התכוונת 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 עשינו 0.05. שמסתכלים על האפס והממוצע שמגיע 0.2. אם המטרה להגיע 0.5 אני חושבת שצריך להגדיל את התקן בביניים 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 נשאר 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 לפי שם מסחר. תשובה שנת'ע בדקה היא למספקת ואם תהיה קרינה אלקטרומגנטית. אנחנו אחראים כלפי התושבים.

ליאור שפירא: השאלה שלך מתאימה לכל רחוב ורוחב 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 אותנו

מיטל להבי: לא כתוב איזה חלק מקבלים בהתנגדות ולא כתוב

עידן האוז: 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?

התוכן	מס' החלטה
23/03/2022	507-0634923 תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222ב'	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

אופירה יוחנן וולק: נושא ההנגשה של הנכים 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 מכוננית. 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 לבניין שלנו ולא ענין ההפקעה כי אנשים קשישים והם מתקשים בטילים 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 מעיניי הוועדה אין לי מה להוסיף.

איתמר מירון עו"ד יצחק מירון: יש לנו פתרון לחלק מהבעיות אנחנו חשופים אם במקום הבניין 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 הזה.

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 סחירים אלא שבהתנגדות מה"ע להקצות שטחים מצורכי 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 גדס 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 משלילך 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 קבלת תשובה למה לא להשוות את ארלוזורוב כרחוב ראשי לשאר הרחובות הראשיים דיזינגוף בן יהודה וכיוצ"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 גוזזטראות 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 גדס. דווקא בתוכנית ששמה את שדרוג המרחב הציבורי ההליכיתיות 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 גדס.

התוכן	מס' החלטה
23/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :	23/03/2022
מספר 0006-22 מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :	9 - 0010-22

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22 מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

ליאור שפירא: נושא חניות הנכים וגם חניות אחרות האם אפשר לרכז אותם ברחובות סמוכים. גילה גינסברג: בעיות ופתרונות החניה לנכים שונים ממגרש למגרש והפתרונות יינתנו לכל מגרש לפי מיקום החניה ולפי מה שניתן לעשות באותו אזור. במקרה שהועלה בדיון ניתן לתת מענה על ידי שביל הקישוריות אשר יאפשר לתת פתרון ברחוב הממוקם בעורף המגרש. ביתר המקרים יינתן פתרון פרטני. ליאור שפירא: תסבירו מה אתם הולכים לעשות. ברח' ארלוזורוב 100 יש נכה ומישהו שצריך לתת לו חניה איפה הוא יחנה ברח' המקביל שתהיה בקרבה 200 מ' מהבית שלו. גילה גינסברג: מה שניתן לעשות ברחובות ניצבים ובמקומות שאפשר להיכנס עם רכב פרטי. אלחנן זבולון: מה זה שונה ממקומות אחרים שיש נכים וגרים על הכביש, זה רוחבי זה לא קשור לארלוזורוב.

עידן האוז: זה משהו שקורה גם היום. אורלי אראל: זו בעיה חברתית קהילתית אנושית אבל עצם זה שנקבע ע"י מדינת ישראל שהקו הסגול ארלוזורוב שהוא קו עילי והמדינה החליטה שהיא לא מפקיעה שטח מדרכה חלק מהחלקה בשביל ליצור מדרכה שתאפשר להולכי הרגל להגיע לרכבת אז העיריה אמרה נעשה תוכנית שבה נרחיב את ההפקעה עד גבול הבנין כדי שניתן להולכי הרגל להגיע באופן סדיר עם שבילי אופניים ליצור רחוב עירוני סביר, לכן אומרים כל מקרה יבחן לגופו. יש שם רכבת.

אלחנן זבולון: במקרה הכי גרוע 200 מ' ומעבר לזה כל מקרה פרטני נבחן. אביגדור פרויד: ראו את בן יהודה עד אבן גבירול שככה שנים אין שם חניה. חיים גורן: ההחלטה שאין פתרון ולא עושים שינוי בתוכנית ולמעשה התוכנית גוזרת על הרחוב 90% ממנו לא יהיו חניות שמטבע הדברים ישליך מי יגור ברחוב ומי לא. חשבתו שאם יש רח' כמו אבן גבירול שבו אין חניות אז ראוי שכן בארלוזורוב נאפשר אוכלוסיה מגוונת.

הצעתי להרחיב את הקו הכחול ללכת במגרשים העורפים שיתנו גישה חניון לבניינים שיושבים על ארלוזורוב ולהבטיח שחלק מהבנינים הללו יקבלו את האפשרות לחניה. אורלי אראל: בבנינים העורפים חלה תוכנית רובע 4 והיא בתוקף. הם יכולים להוציא היתר בניה. ככל שנעשה שינוי הצפי לתביעות נגד העיריה היא תהיה בהיקפים עצומים. אם אומרים שלא נאפשר את הבניה תהיה כאן פגיעה שאי אפשר לעמוד אותה.

חיים גורן: אני דורש שבהיתר שהם מוציאים הם עושים חניונים למרתפים וחניונים תת קרקעיים שהם יאפשרו את ההיתכנות לחצות מתחת ולהגיע למגרש. יתנו בתוכנית לאפשר את זה. הראלה אברהם אוזן: המשמעות של ההצעה שלך היא לתקן את תוכנית רובע 4 ו3 בהתאמה ובעצם לחייב אותם לתת את זיקה ההנאה. לגבי אותה רצועה שגובלת שמחייבת את העורפיים והוראה כזו לתת זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים בארלוזורוב, המשמעות היא שהוראה כזו ניתן יהיה לטעון שמדובר בהוראה פוגעת וזה חושף את הועדה לתביעות 197 כי בסופו של דבר מתן זכות מעבר זה אומר תכנון אחר במגרשים הללו.

לריסה קאופמן: לא כל המגרשים נמצאים במצב הזה. יש רחוב אחורי שמאפשר כניסה גם רחובות ניתן להיכנס מרחובות צידיים. יכולים להיווצר פתרונות שאם כמה מגרשים התארגנו הם יכולים ליצור מעבר.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	23/03/2022 9 - 0010-22'

התוכנית לא מונעת את זה. התוכנית הגיע לקצה גבול התמרוץ. להכניס מגרשים נוספים לתחום הקו הכחול לא יקדם את התוכנית.
 חיים גורן: גם במגרשים נקודתיים ניתן להקצות חניונים לריסה קאופמן: לגבי מגדל השקל אם יוסכם לקדם בהחלט יהיו להם תועלות ציבוריות חיים גורן: אם אתה לא נותן פתרון רוחבי תיתן נקודתי ליאור שפירא: עידן הרכב הפרטי תם ויש פתרונות חניה ברח' הצדדים. אני מבין שיש מקרים מיוחדים ולכן יינתן פתרון פרטני.
 אלחנן זבולון: כל תושב שגר ברח' משמעותי נמצא בבעיה הזו. לכן כל מקרה פרטני ייבדק זה כמו תל גיבורים ובן יהודה.
 לריסה קאופמן: מגרש שקל הוא מגרש ייחודי אם תקודם שם תוכנית ואפשר שחלק מהתועלות שלו יתנו מענה אבל לא במסגרת התוכנית הזו.
 ליאור שפירא: צריך לקבל החלטות ולכן צריך למתן.
 זבולון אלחנן: שיבחן נקודתי כל מקרה מקסימום 200 מ' ומינהל הנדסה יבדוק אפשרות לחניון ציבורי בתוך תוכניות באזור לראות איך אפשר.
 ליאור שפירא: מקובלת התוספת שאלחנן רוצה להוסיף אלחנן זבולון: יבחנו תועלת ציבורית בפרויקט שיקודם באזור לגבי תוספת חניות באזור בנוסף כל מקרה פרטני ייבדק לגופו.
 חן אריאלי: החוק בישראל מחייב חניה לנכים עידן האוז: מקריא תוספת שינויים.
 הצבעה:
 נמנע: חיים גורן
 בעד: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ממליצה לוועדה המחוזית לקבל את הטענות הבאות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

- 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. בקשות להיתר בניה בהם קומת הקרקע מוגבהת וכוללת יח"ד הפונה לחזית, לא תחול חובת חזית מסחרית כאמור בסעיף יא.2.
- 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.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022 9 - 0010-222'ב'	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

6. **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
7. **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.
- 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 כד בתאי השטח המפורטים תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם יש להוסיף לסעיף 4.א.4.1.2 ה. 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 בנייה 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** – במרשים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
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 הלחול במגרשי בשבילי קישוריות** – במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות שטח הלחול 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

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022 9 - 0010-222ב'	4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

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 המקורי המצוי מימין לשער הכניסה. שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמבנה המקורי יורסו 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 4.1.2.4 יא יחודדו.
24. חדר האופניים – חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידי 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 וכל מרווחו הקדמי יקבע כזיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים תרשם כולל הוראת רישום זיקת הנאה על שם העירייה. כמו כן תתור מעבר תשתיות במרווח בין תקרת החניון לרחוב.
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 4.1.2.4.3.א תשונה ל 5 מ'
34. מגבלות על עמודים הפונים לרחוב – סעיף 4.1.2.4.3.ג. יבוטל ולסעיף 4.1.2.3.ה יתווספו אלא באמצעות עמודי המבנה.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב
9 - 0010-222	דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות

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 והגרעיניים 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.

39. **הקמת מתקני שירות** – סעיף 1.1.4.1.2.11 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 1.2 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 4.1.2.4.א.3 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 לדיזנגוף** – סעיף 4.1.2.4.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. על המקום יחולו הוראות תכנית רובע 3.

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 לעלו יעוד הקרקע והוראות התכנית.

התוכן	מס' החלטה
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	23/03/2022
דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות	9 - 0010-22ב'

52. **תיקון הגדרת שביל קישוריות** – הגדרת שביל הקישוריות תתוקן
53. **שטח משותף בגג עליון** – סעיפים 6.2 ו-6.121 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. **תיקון הערה 9 בטבלה 5** – יתווספו המילים לאחר המילים במגבלת מס הקומות הטיפוסיות. לאחר המילים "במגבלת התכנית"
56. **חובת סגירת קומת עמודים למסחר ועיצוב מבנים** – מוצע כי יתווסף להנחיות העיצוב באזור ההכרזה פרק בנושא רחובות מסחריים.
57. **שטח כולל** – תוספת הגדרה לסעיף 1.9 כהשלמה למצוין בטבלה 5 – כי שטח כולל הוא שטח עיקרי ושטחי שירות
58. **תיקונים בסעיף השימושים בתקנון** – הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ'.
59. **המרת שימושי מסחר קיים** – לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים
60. **חזיתות מסחריות קיימות באינן פונות לאבן גבירול** – במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תידרש קולונדה.
61. **תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו-2.4.1.2 שימושים והוראות בניין באזור ההכרזה** – גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו ובמקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה על פי הוראות תכנית זו.
62. **הוראה עיצובית לחזית המסחרית** – החזית המסחרית תהיה בהפקדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטות אלמנט אופקי והצגת שילוב בהתאם להנחיות המרחביות.
63. **שילוב מערכות בניין בחזית המסחרית** – בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת
64. **חזית רחוב ארלוזורוב** – סעיף 1.2.4.1.ט.א.1 – יצוין כי ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
65. **הבהרות לטבלה 5** – הבהרה כי התכנית נפחית וכי שטחים שלא ניתן לנצלם מבוטלים
66. **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.
67. **תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים**
68. לעניין חניות נכים - כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן לגופו פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה.
69. במסגרת תוכנית עתידית באם תקודם, תיבחן תועלת ציבורית לטובת חניה ציבורית
- לדחות את השאר ההתנגדויות כמפורט בדריפט לעיל וממליצה לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**
- משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי.