מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

## <u>פרוטוקול מאושר מספר 23-0003</u>
## כ"ד שבט תשפ"ג 15/02/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:26
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס

| | | |
|---|---|---|
| השתתפו ה"ה: | דורון ספיר, עו"ד | מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| | ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה |
| | אופירה יוחנן וולק | חברת מועצה |
| | פנינה קראוס חן | סגנית ראש העירייה |
| | חיים גורן | מ"מ וסגן ראש העיריה |
| נכחו ה"ה: | אהוד כרמלי, אדר' | מהנדס העיר |
| | הראלה אברהם אוזן, עו"ד | משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה |
| | עו"ד פרדי בן צור | עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה |
| | אלי לוי | מנהל אגף נכסי העירייה |
| | שירה קאשי דקלו | סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית |
| | הילה אשכנזי | מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים |
| | דני ארצי | מנהל תחום מקרקעין |
| | רות אריאל | ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| | חדוה מזרחי | ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| | אירית סייג-אוריון, אדר' | מ. מח' תכנון יפו והדרום |
| | ערן מאירסון | מ. מח' תכנון מזרח |
| | אלה דוידוף | מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |
| חסרים: | אסף הראל | חבר מועצה |
| | מיטל להבי | סגנית ראש העירייה |
| | חן אריאלי | סגנית ראש העירייה |
| | אלחנן זבולון | סגן ראש העירייה |
| משקיפים | אביגדור פרויד | ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו |
| | עמית גולדשטיין | נציג הועדה המחוזית משרד הפנים |
| | מלי פולישוק, עו"ד | משרד הפנים |

## פרוטוקול 23-0003 מיום 15.02.2023 אושר בישיבה 23-0004 מיום 01.03.2023

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

## <u>פרוטוקול מספר 23-0003</u>
## כ"ד שבט תשפ"ג 15/02/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:26
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|---|---|---|---|
| .1 | 1 | | תביעת פיצויים תתל 70א - בן יהודה 114 דיון בפיצויים |
| .2 | 11 | | חלקה 17 בגוש 7112 דיון בהפקעה - דיון רגיל |
| .3 | 13 | | הפקעת חלקה 222 בגוש 7045 דיון בהפקעה - דיון רגיל |
| .4 | 15 | 507-0361915 | שכונת מגורים בצפון דיון בדיווח (2)- תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת |
| .5 | 62 | 507-0323345 | מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (4) |
| .6 | 175 | | הרחבת גשרים באיילון דיווח על הגשת מסמכים לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) |
| .7 | 213 | 507-0740019 | ניבה-גת רימון דיון בהתנגדויות |
| .8 | 245 | 507-1140185 | אפלטון- אייזיק חריף דיון בהפקדה |
| .9 | 261 | | תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף |
| .10 | 291 | 507-0590687 | התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בדיווח החלטת ועדת המשנה המחוזית 1389 מתאריך 13.2.2023 |

בכבוד רב,
**אלה דוידוף**
**מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה**
**תל-אביב - יפו**

**<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א'</u>**

**<u>רחוב בן יהודה מס' 114 – תיק 2020-08477</u>**

**לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל , חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב וכתב התשובה לערר של ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין דויד כחלון וגלית רובינשטיין.**

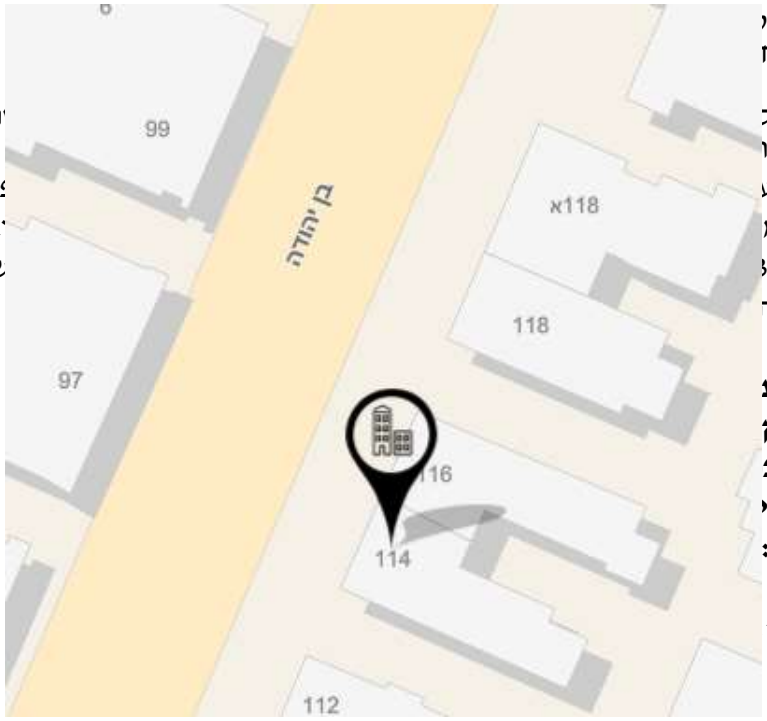
**בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.**

**מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים**

**<u>רקע קודם:</u>**

בתאריך 04/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחס
התוכנית שעומז




וועדת המשנה כ ה מספר 3) דנה
ועדת המשנה לו
לאור האמור לע פיצויים על ידי
הוועדה המקומ ב ראול וולנברג
22 (גו"ח 38/279 שר במהלכן
יובאו תביעות ר

**פרטי הנכס הת**
**גוש: 7078 חלק**
**כתובת: רחוב ב**
**תובע: אליהוד י**
**בא כוח התובע:**

**תשריט סביבה**

**פירוט סכום הפיצויים:**
**3,108,900 בש"ח**

**טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובע חיים בן ארי):**

1. שינוי תוואי המתע"ן מתת קרקעי לעילי גרם למטרדים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי
2. אובדן מקומות חנייה צמודים לחנות ולדירה

3. פגיעה בשווי החנות והדירה עקב אובדן החניה.
4. מגבלות הנגישות אל החלקה לרכב תפעולי.

**כתב השיפוי:**

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י יוזמי התוכנית תת"ל70/א.

ב"כ החתום על כתב השיפוי דויד כחלון מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם בכל ההליך השמאי.

תגובת ב"כ החתום על כתב השיפוי מצורפת והינה חלק בלתי נפרד מדראפט זה.

**תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל - לדור:**

- לגישת שמאי התובעים, אשר נטענה בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש, רכבת עילית צפויה לגרום למפגעים סביבתיים משמעותיים יותר מאלו של רכבת תחתית.
- במצב תכנוני קודם תמ"א 23/א/4 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5 אשר קדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 23/א/4 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט. בהקשר זה יודגש כי תמ"מ 5 אינה מהווה שינוי לתמ"א 23 /א על תיקוניה, באשר לקו הרכבת שבנדון. בסעיף 6.7.1 לתמ"מ 5 הובהר כי: "על תוואי הרכבת הקלה, המסומנים עפ"י תמ"א 23 /א יחולו הוראות התמ"א על שינוייה..." לפיכך, הטענה לקיומה של פגיעה עקב המרת מפלס הקו מקו תת קרקעי לקו עילי הינה שגויה.
- תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 23/א'/4 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- **ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה במצב קודם הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה.**
- **בניגוד לנטען בעלמא בחוות דעת שמאי התובע בדבר המטרדים הנגרמים לנכסים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין, הרי שיישומה של תת"ל 70א' יוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים** – רכיבים משביחים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
- רחוב בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבה הקרובה של הנכסים הנדונים.

- מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם המבנה הנדון עלו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות שמוקמות מכוח תכנית תת"ל 70א, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. **הרכבת הקלה מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה**. עליית המחירים נובעת גם מתוכנית התת"ל בעלת המרכיבים המשביחים אשר גורמת לירידה בזיהום האוויר, הרעש והעומס בכבישים ביחס למצב התכנוני הקודם.
- בשומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון ביחס למקרקעין ברח' ארלוזורוב 170

בתל אביב אשר אוזכרה לעיל, בגין תביעה לירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית תת״ל 70א׳, כבעניינו, במסגרתה נקבע בנושא האלמנטים המשביחים מכוחה של תת״ל 70א׳, כי קיימת השבחה ניכרת הן לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה והן לנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה.

- משכך יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תת״ל 70א׳ ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של הנכסים הנדונים.
- התייחסות לטענה של חסימת מקום החניה / אובדן מקום חניה ומגבלת נגישות:

ביום 25.11.19 החליטה ועדת המשנה להקלות של הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, לאשר בקשה לגמישות לפי סעיף 2.1.4 א (4) לתת״ל 70א׳ בעניין חסימת חניות ביחס למקרקעין. ביום 2/12/2020 תוקנה החלטת הות״ל.
בהתאם לאמור קיימת חסימה לחניה בבנין ובהתאם לכך יובא בחשבון כי לנכס הנדון צמודות עפ״י היתר ותשריט בית משותף 3 מקומות חניה במכפיל חניה.
במקרה זה תחשיב יערך ע״י חישוב פגיעה הנובעת מהפסד 3 מקומות חניה במכפיל לעומת ההשבחה הנובעת מסמיכות לתוואי רכבת כפי שפורט בחוות דעת זו.

- **מגבלת אפשרויות לתוספת בניה עפ״י תכניות תא/5000 ו-תא/3616א׳ - אציין כי טענה זו, מלבד ציונה כראש נזק, לא נטענה ולא כומתה במסגרת חוות דעת שמאי התובע ומשכך יש לדחותה על הסף.**

- **<u>התייחסות לקביעת ערכי שווי בחוות דעת שמאי התובע:</u>**

שמאי התובע ערך השוואה בין מחירים למ״ר לדירות עם חניה לבין דירות שאינן כוללות הצמדה של חניה. ביצוע תחשיב שווי למ״ר הינו שגוי מהסיבה ששווי חניה יש לקבוע לפי ערך מספרי אבסולוטי ולא כנגזרת משווי הנכס. התוצאה המתקבלת מחלוקת שווי הדירה (הכוללת חניה) בשטחה תהא מוטה ותוביל לכך ששווי החניה ישתנה, בין היתר, בשל שטח הנכס.

על מנת לקבל את שווי החניה יש להתעלם מכל הרכיבים המשפיעים על מחירי הדירות ולנטרלם, כגון: שטח הדירה, שיפוץ, חלקים ברכוש המשותף, הצמדות, מעלית, כיווני אויר וכד׳.

- מניתוח העסקאות שהציג שמאי התובע, ו״בהתאמה לחודש 09/2016 ולמיקום״, שווי דירות מגורים חדשות בנות 3-2 חדרים ברחוב בן יהודה 174 בבניין עם מעלית וחניה הוערך על ידי שמאי התובע בסך של 56,000 ₪. יוער כי שמאי התובע לא הציג תחשיב ונתוני התאמה לזמן ולמיקום. מנתוני ההשוואה שהציג שמאי התובע, מתקבלים ערכים (לפני ביצוע התאמות) של כ-48,700 ₪ .
- התייחסות לשיעור היוון שקבע שמאי התובע:

שיעור ההיוון שנקבע על ידי שמאי התובע הינו 2.5%. מדובר בשיעור היוון הנמוך מהמקובל למקומות חניה. שיעור היוון מקובל למקום חניה הינו לפחות 5.5%. בהתבסס על נתוני שמאי התובע (הגם שהובאו בחשבון נתוני שכירות גבוהים וללא הפחתה למו״מ), ובחלוקה בשיעור היוון של 5.5%, יתקבל כי שווי מקום חניה (לא במתקן) הינו כ-230,000 ₪ וזאת עבור מקום חניה פרטית מקורה (שאינה חסומה).

- **<u>התייחסות לתחשיב שמאי התובע:</u>**

הן בתחשיב שנערך ביחס לחנות והן ביחס לתחשיב שנערך ביחס לדירת המגורים, הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם תוספות שווי כפולות בגין מקומות החניה, כלומר הן תוספת שווי עבור חניה צמודה והן תוספת שווי עבור מקומות החניה עצמם.
לא ברור מדוע ניתן כפל שווי כאמור עבור מקומות החניה בגין החניות הצמודות ובגין שווי מקומות החניה עצמם, עת הלכה למעשה מדובר באותו רכיב שווי.
משכך, יש לדחות את תוספת השווי הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקומות החניה.

- התייחסות למקומות החניה נשוא חוות הדעת:

מקומות החניה של הנכסים הנדונים אינם מהווים מקומות חניה רגילים, אלא מקומות חניה המוקמים על מתקן חניה בן 3 קומות ונדרשים לתמרון באמצעות פלטה מסתובבת לצורך יציאה עם הפנים לכיוון הרחוב, על כל המשתמע מכך ביחס להפחתות שיש להביא בחשבון בגין שווים של מקומות חניה אלו (כפי שיתוארו להלן).

- **<u>התייחסות למקדמים למתקן חניה:</u>**

עפ"י הכרעות שמאים מכריעים כמפורט לעיל, נקבע מקדם ממוצע ממקום חניה ללא מתקן למקום חניה במתקן חניה של כ-0.72.
עפ"י מחקר דלפי, שפורסם על ידי לשכת השמאים שווי מקום חניה במכפיל הינו בממוצע 73% משווי מקום חניה מקורה רגילה במרתף.
לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך שמתקן החניה כולל 3 מקומות חניה, הבאתי בחשבון מקדם של 0.7.

- **<u>מקדם פלטה מסתובבת</u>**
הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לצורך תמרון באמצעות פלטה מסתובבת.

- מושעא ושביל גישה משותף:
הואיל וכל אחד ממקומות החניה צמוד בהצמדה משותפת לשתי תתי חלקות שונות, קיימת מושעא במכירת כל אחת מתתי החלקות בשוק החופשי. כלומר, לכל אחד מבעלי תתי החלקות בעלות משותפת בלתי מסוימת במקומות החניה הצמודים.
בנוסף קיים שביל גישה לכניסת הרכבים המהווה גם שטח משותף לזכות מעבר לגישה לבניין של כלל הדיירים.
לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם התאמה למושעא ושביל גישה משותף של 0.95.

- **סיכום**
**<u>כמפורט לעיל, לא קיימת ירידת ערך לנכס הנישום מהסיבות הבאות:</u>**
**תת"ל 70א' לא שינתה את תוואי מפלס קו המתע"ן ביחס לתמ"א 23/א'/4.**
**הבאתה בחשבון של חסימת הגישה לחניות, אינה מביאה לירידת ערכם של הנכסים הנדונים.**
בקביעת שווי מצב חדש מכוחה של תת"ל 70א' יש להביא בחשבון גם את הגורמים והאלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. כמפורט בסקר המחירים דלעיל ופרוט הגורמים המשביחים, הקרבה לתוואי רכבת הקלה משביחה באופן ברור את שווי הדירה והחנות בענייננו.
התחשיב שערך שמאי התובע שגוי, כפי שהוסבר לעיל.
ערכי השווי שקבע שמאי התובע שגויים, לא סבירים ואינם מבוססים.
**לאור האמור לעיל וכמפורט בחוות דעתי, להערכתי לא קיימת כל פגיעה לנכסים הנדונים.**

**<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>**

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

## <u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות 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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת

השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט**.
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'**.
- **משכך, טענת התובע ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובע לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות**.
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

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

- שמאי התובע התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי**

**העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).**

- **<u>נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה</u>**.
- **<u>משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'</u>**.
- **<u>מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה</u>**.

## <u>מענה לגופן של טענות</u>

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'**.
- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן**.

**<u>הבאתן של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א' כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם</u>**

- יש לדחות את טענת שמאי התובע במסגרת חוות דעת שמאי התובע על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א' כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם.
- יובהר, כי טענה זו הלכה למעשה לא כומתה בבחינת שווי הנכסים במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע ובשל כך יש לדחותה על הסף.
- למעלה מן הנדרש יובהר, כי **תכנית כוללנית תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב, אשר קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, **לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית**.
- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה**.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן, גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית תא/5000. **בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם בענייננו**.
- **משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות**.
- **בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין**.

- **משכך, אין להביא בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין, זכויות מכוחה של תכנית תא/5000**.
- בעניינה של **תכנית תא/3616א'**, הרי שתכנית זו אושרה בחודש ינואר 2018, כלומר לאחר אישור של תת"ל 70א' ומשכך ברי כי אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א' זכויות מכוחה.
- **מהאמור עולה, כי יש לדחות הן על הסף והן לגופה את טענת שמאי התובע לפיה יש להביא בחשבון כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א'**.

**<u>שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי, מטרדים ונגישות</u>**

- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב בן יהודה כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- כן נטען בחוות דעת שמאי התובע, בעלמא ובהיעדר תימוכין ואסמכתאות, כי ייגמרו מטרדים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן וכי תיווצר מגבלת נגישות אל המקרקעין לרכב תפעולי, מסחרי, הסעת בני אדם רכב להובלת משאיות וחומרי בנין.
- בשל שינוי תוואי קו המתע"ן וכן בגין מטרדים הנגרמים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי ומגבלות נגישות כאמור, הובאה בחשבון בעלמא ובהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות, הפחתה משווי החנות במצב התכנוני החדש בשיעור של 10% והפחתה משווי הדירה במצב התכנוני החדש בשיעור של 7%.
- **יש לדחות את טענות התובע מכל וכל**.
- ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **<u>ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן</u>**.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **<u>ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט</u>**.
- זאת כאמור, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה ש**מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט**.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **<u>יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט</u>**.
- לכן, **תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.**
- **לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובע.**
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר המטרדים הנגרמים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן – טענה אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין. מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום**.

**בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)**.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- לא זו אף זו, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתאם לסקר מחירים אשר הוצג במסגרתה, ברי כי העלייה הגבוהה והחדה במחירי הדיור ברח' בן יהודה בין השנים 2015-2018 נובעת, בין היתר, כתוצאה מהשפעתה החיובית של תת"ל 70א'.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב הסופית בעניין פרימור, הנ"ל, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב.
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו גם כן בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- **<u>מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, המטרדים הנטענים ומגבלת הנגישות</u>**.

**<u>החניות</u>**

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ככל ואכן תקבע חסימה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית תת"ל 70א', הרי שגם הבאתה בחשבון בבחינת שווי הנכסים לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א', תוך הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית זו ובהתאם לסקר המחירים אשר הוצג בחוות השמאית מטעם הוועדה המקומית, עולה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע נפלה שגגה מהותית באופן חישוב שוויו של מקום חניה. כפי שהוצג נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, את שוויו של מקום חניה יש לקבוע לפי ערך מספרי אבסולוטי ולא כנגזרת משווי הנכס.
- יתרה מזו, בחוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון הפחתות משווי מקום חניה במתקן לכך שבעניינו עסקינן במתקן הכולל 3 מקומות חניה וכן כי לצורך הגישה אליו יש לעשות שימוש בפלטה מסתובבת. כן לא הובא בחשבון בקביעת שווי מקום חניה בעניינו, כי 3 מקומות החניה מוצמדים במשותף ל-2 הנכסים יחדיו, על כל המשתמע מכך.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הן בבחינת שווי החנות במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע והן בבחינת שווי הדירה במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובע, הובאו בחשבון שווים של מקומות החניה בכפל, כלומר הן בשווין המלא והן תוך תוספת בשיעור של 10% לשווי כל נכס. ברי כי יש לדחות הבאה בחשבון כפולה של מקומות החניה במצב התכנוני הקודם, כפי שנקבע נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת כלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות.
- **<u>לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכם של הנכסים</u>**.

**סוף דבר**

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו

**חוו"ד מה"ע:**
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: אתנו עו"ד הראל וינטרוב. תביעת פיצויים ברח' בן יהודה 114 בגין הקו הסגול מקטע מערבי. התובעים טענו לירידת ערך בגין שינוי תוואי הרכבת הקלה אובדן מקומות חניה ומגבלות נגישות. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה. כפי שפורט בחוו"ד מטעמנו לא היה שינוי בקו המתע"ן ותכניות קודמות לא קבעו את תוואי הרכבת הקלה (עילי או תחתי) בניגוד לעמדת התובע. לעניין הפגיעה במגבלות נגישות קיימת התחייבות של נת"ע והוועדה המקומית לנגישות רכבים תפעולים. לעניין מגבלות החניה בהתאם לחוו"ד השמאית האלמנטים המשביחים עולים על אובדן החניה.
דורון ספיר: בהתאם לחוו"ד היועצות המשפטיות ושמאית הוועדה יש לדחות את התביעה לפיצויים.

## בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

## מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

**מיקום: רח' ברנט 26,נוה צדק**



## גושים וחלקות בתכנית:

| גוש | חלקה | בעלות | שטח רשום במ"ר | שטח ההפקעה במ"ר | יעוד ההפקעה | מצב השטח בפועל |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 7112 | 17 | מדינת ישראל | 296.00 | 296.00 | שטח ציבורי פתוח | השטח אינו מפותח ותפוס בחלקו ע"י פלישה של חצר הבית ברח' ברנט 24 |

## מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 4743 בתוקף לפי הודעה בי.פ 8253 מיום 23/05/2019 י"ח אייר תשע"ט

## מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

## חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקה 17 בגוש 7112 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אגף נכסי העיריה)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0003ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

גלעד טבת: חלקה בייעוד שטח ציבורי פתוח בשטח 296 מ"ר בבעלות המדינה, חלק מהחלקה תפוס על ידי גדר חיה של השכן, לאחר ההפקעה אנו נפעל לפינוי הפלישה ולפיתוח החלקה בהתאם לייעוד שלה.
דורון ספיר: זה מיועד לשצ"פ?
גלעד טבת: כן
אופירה: יש שם רק גדר חיה?
גלעד טבת: רק גדר חיה של השכן והגינה, אין מבנים. מדובר חלקה קטנה שמיועדת לגינה.
דורון ספיר: מאושר

**בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיע את חלקה 17 בגוש 7112 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

## מטרת הבקשה:
אישור הפקעה – מגרש לבניין ציבורי ברח׳ שבטי ישראל 50-48 פינת ארליך, שכונת צהלון, יפו



שטח ההפקעה

## גושים וחלקות בתכנית:

| גוש | חלקה | בעלות | שטח רשום במ״ר | שטח ההפקעה במ״ר | יעוד ההפקעה | מצב השטח בפועל |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 7045 | 222 | רשות הפיתוח. זכות הבעלות נמכרה לחברת דה וינצ׳י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) (הבעלות טרם נרשמה) | 4,755 | בשלמות | מבנים ומוסדות ציבור | במגרש בנוי מבנה בית ספר הידוע בשם ״ בית ספר דמוקרטי קהילה״ |

## מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ״י:
תב״ע 4931 בתוקף לפי הודעה בי.פ 10796 מיום 12/09/2022 ט״ז אלול תשפ״ב

## מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ״ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

## חו״ד מה״ע:
ממליץ להפקיע את חלקה 222 בגוש 7045 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ״ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י אגף נכסי העירייה)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0003ב׳ מיום 15/02/2023 תיאור הדיון**:

גלעד טבת: מגרש מד"א, מיועד לשטח לבנייני ציבור, המגרש נרשם לאחרונה על שם החברה פרטית, חברת דה-וינצ'י . החברה מקבלת זכויות במתחם חסן עראפה והחלקה הזו צריכה להירשם ללא תמורה על שם העירייה.
דורון ספיר: זה לצורך ביה"ס?
גלעד טבת: שימוש של בית ספר הוא תואם תב"ע, ההפקעה לצורך מבנה ציבור. המשמעות היא שאנחנו הבעלים של הקרקע ואנו נקבע את השימוש הציבורי במגרש.
דורון ספיר: מדובר בהפקעה רישומית.
גלעד טבת: בטווח המיידי ביה"ס יישאר עד כמה שידוע לי.
מלי פולישוק: העירייה מכרה את השטח?
גלעד טבת: לא, החברה הפרטית היא בעלת השטח והחברה מקבלת זכויות במתחם חסן עראפה והחלקה המופקעת תירשם ע"ש העירייה בהתאם לתב"ע.
מדובר על ביה"ס קהילה.
דורון ספיר: מאושר

## בישיבתה מספר 23-0003ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע את חלקה 222 בגוש 7045 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית

**מיקום:**



ממערב- תחום שדה התעופה
ממזרח- רחוב לוי אשכול
מצפון- רחוב פרופס
מדרום- שכונת נופי ים

**כתובת:** רובע 1, צפון מערב העיר
לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6630 | מוסדר | חלק מהגוש | 96, 98-101, 118, 130-131, 134, 151-154, 156, 161, 674, 676, 678, 681, 684, 687, 690, 692, 697, 699, 701, 797 | 720 |
| 6632 | מוסדר | חלק מהגוש | 33-34, 42-155, 272, 277-279, 280-291, 293-294 | 38, 273, 465 |
| 6896 | מוסדר | חלק מהגוש | 36, 40-44, 78-79, 80, 83, 105, 110-116, 122 | 14-16 |

**שטח התכנית**: 190.838 דונם

**מתכנן:** דאובר אדריכלים בע"מ

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

**בעלות:** רמ״י, עירייה, בעלים פרטיים

**מצב השטח בפועל:** השטח ללא בניה כלשהי

## מדיניות קיימת:

מתוך עקרונות מנחים ע״פ תכנית המתאר תא/5000

- ציפוף והגדלת היקפי בניה
- יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
- יצירת מגוון פתרונות דיור
- קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

## מצב תכנוני מאושר:

תב״ע תקפה (שם ומספר): תא/3388א׳- שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול.
על השטח חלות מגבלות רעש וגובה בגלל הסמיכות לשדה התעופה.
יעודים קיימים: מגורים, מסחר ומשרדים, שב״צ, מתקנים הנדסיים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
מגורים-1117 יח״ד, בשטח עיקרי של 134,040 מ״ר, עפ״י ממוצע 120 מ״ר ליח״ד .
בחלק ממגרשי המגורים מותרת בניה של קומה מסחרית. מגרשים אלו מסומנים בתשריט.
מספר הקומות ומספר יח״ד בכל מגרש, משתנה בהתאם למגבלות התעופה החלות על שטח המגרש הספציפי.
מסחר ומשרדים- 3450 מ״ר של מסחר ו- 2830 מ״ר של משרדים (שטחים עיקריים):
בשני מגרשים הממוקמים על המשך רחוב אבן גבירול, מותרת בניה עד 4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית. שימושים מותרים במגרשים אלו: מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושירותים אישיים . בנוסף, שטחי מסחר במגרשי המגורים- 960 מ״ר שטח עיקרי בקומת הקרקע.
שב״צ- שני מגרשים קטנים, בשטח של כ- 1.5 דונם כ״א- זכויות בניה של 135% לשטחים עיקריים כ״א.
שני מגרשים גדולים- זכויות בניה של 180% לשטחים עיקריים כ״א.
השימושים המותרים- מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חירום עירוני וציבורי וחניה ציבורית.
גובה המבנים המותר - בין 3-4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
מתקנים הנדסיים- שטח מותר לבניה- 2000 מ״ר- שטח כולל (עיקרי + שרות). גובה המבנה המותר הוא עד 7 מ׳ ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
שימושים מותרים- מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מתקני פינוי פסולת פניאומטי, תקשורת, מתקני שידור סלולרים, מתקני חשמל ועוד.

## מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

א. שיפור מערך הבינוי המאושר ע״י:
   1. הגדלת הצפיפות- הגדלת מספר יח״ד בתכנית והקטנת שטח הדירה הממוצע מ-120 מ״ר ל-95 מ״ר שטח עיקרי.
   2. קביעת סוגים של טיפוסי מבנים למגורים כדי לאפשר מגוון פתרונות דיור.
   3. יצירת תנועה המשכית בתחום השכונה ע״י ביטול דרכים ללא מוצא.
   4. הגדלת שטח עיקרי למשרדים והעברת שטח למסחר לחלק הדרומי ברחוב רודנסקי, בקומת הקרקע של מבני המגורים כדי להגדיל את עירוב השימושים בשכונה.

ב. איחוד וחלוקה - אישור פרצלציה וטבלאות איזון על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה.

ג. העברת שטח למתקנים הנדסיים מרחוב אבן גבירול.

ד. הגדלת השטח לבניה למבני ציבור בשטח התכנית בהתאמה לפרוגרמה מעודכנת ולתוספת יח״ד.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

| יעוד | שטח עיקרי | | | | | שטחי שירות | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | סה״כ | מעל הקרקע 1 | | מתחת לקרקע 2 | |
| | מ״ר | % | מ״ר | % | מ״ר | מ״ר | % | מ״ר | % |
| מגורים | 145,272 | 235% | עפ״י ע-1 | עפ״י ע-1 | | 50,819 | 35% | עפ״י ע-1 | עפ״י ע-1 |
| מסחר ומשרדים | *7839 | 160% | עפ״י ע-1 | עפ״י ע-1 | | 1960 | 25% | עפ״י ע-1 | עפ״י ע-1 |
| מבנים ומוסדות ציבור | עפ״י תכנית ל-4 | | | | | עפ״י תכנית ל-4 | | | |
| מתקנים הנדסיים | 2000 שטח כולל | 94% | | | | | | | |

* כולל השטח המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית.

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

סך יח״ד: 1530 יח״ד
צפיפות: 24.9
שטח ממוצע ליח״ד: 94.9 מ״ר עיקרי
מספר יח״ד ששטחן 35-45 מ״ר (עיקרי): 0
מספר יח״ד ששטחן 45-90 מ״ר (עיקרי): 369- 24%
מספר יח״ד ששטחן 90-120 מ״ר (עיקרי): 699- 46%
מספר יח״ד ששטחן מעל 120 מ״ר (עיקרי): 462 – 30%
סה״כ יח״ד: 1530

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 4 עד: 17 (כולל קומת הגג).
גובה: מ: 31.70 מ׳ עד: 68.30 מ׳.
תכסית: משתנה בהתאם למגרש.
קווי בניין: משתנה בהתאם למגרש.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית מציעה שני סוגי בינוי עקרוניים בשכונה-
בינוי טורי- הגובל בשצ״פים הגדולים במרכז התכנית, מתאפיין בבניה נמוכה (עד 7 קומות כולל את קומת הגג). מבני מגורים אלו מאפשרים כניסה ויציאה אל הבנין מהרחוב ומהשצ״פ.
בינוי H- מבנים הממוקמים בהיקף השכונה. מבנים אלו מתאימים יותר על הצירים הראשיים- לוי אשכול ופרופס, ומאופיינים (בהתאם למגבלות התעופה), בבניה גבוהה יותר. מבנים אלו הפונים אל הרחוב הפנימי, עומדים בנסיגה בקומה השישית של הבנין, ובכך יוצרים חתך רחוב נעים.
תמהיל יח״ד כולל דירות גן (בחזית אחורית), דירות 1,3,4ו-5 חדרים.
מבני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע ממוקמים בציר פרופס (ציר מסחרי גם מעברו הצפוני של הרחוב), וגם בצדו הדרומי של רחוב רודנסקי- שדרה החוצה את השכונה ממזרח למערב, ולו המשך מסחרי גם בשכונות הגובלות ממזרח וממערב (מתוכנן).

תחבורה, תנועה, תשתיות:
השכונה ממוקמת בין שני צירי תחבורה ראשיים- לוי אשכול ואבן גבירול העתידי. בצירים אלו תחבורה ציבורית, הכוללת את תוואי הרק״ל על רחוב אבן גבירול.
אל השכונה 4 כניסות ויציאות לכלי רכב, כאשר התנועה בפנים השכונה הינה חד סטרית- במטרה להפחית תנועה עוברת בשכונה. רחוב רודנסקי המשמש ציר מזרח מערב חשוב מתוכנן כרחוב דו סיטרי.
רוחב הרחובות הפנימיים הוא כזה שיוכל בעתיד (אם ידרש) להפוך את נתיב התנועה החד סטרי לנתיב דו סטרי. חנית אורחים ממוקמת בצידי הרחובות הפנימיים.

כל הכניסות לכלי רכב אל המגרשים בשטח התכנית נעשים בפועל מתוך השכונה ולא מהרחובות ההיקפיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
הבינוי בשכונה מתחלק לשני מאפיינים: לאורך לוי אשכול- בניה מקסימלית בהתאם למגבלות התעופה.
בפנים השכונה- בניה מרקמית הסובבת סביב שצ״פים גדולים, הממוקמים בלב השכונה.
צירים להולכי רגל עוברים דרך השצ״פים הן ממזרח למערב בין רחוב לוי אשכול (ע״י זיקות הנאה בין מגרשי המגורים) ועד לרחוב אבן גבירול, והן מצפון לדרום דרך השצ״פים המרכזיים.
בתכנית מתוכננות שתי שדרות מלוות מסחר בקומת הקרקע של מבני המגורים, האחת על ציר רודנסקי והשניה על ציר פרופס.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
הקו הכחול הוא כמאושר בתכנית תא/3388א׳.
התנועה בשכונה- תנועה ברחובות צרים, בעלי כיווניות חד סטרית (למעט במקרים מסוימים), ותוך העדפה מובהקת של הולך הרגל. קיומן של פונקציות ציבוריות ומסחריות בשטח התכנית, מעודד הפחתת השימוש בכלי רכב לתנועה בשכונה. שביל אופניים המתחבר למערכת העירונית ברחובות לוי אשכול ואבן גבירול מסומן בשדרת רודנסקי.
הבנייה מתוכננת בגריד אורטוגונלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳):
עקרונות של שימור מי נגר עילי והשהייתם בתחום השצ״פים ,המדרכות ו/או צידי המדרכות. נספח ניקוז יצורף למסמכי התכנית.
שיקום ושיחזור בתי גידול של מערכות אקולוגיות על ידי שימור צמחייה מקומית ייחודית והשבת בע״ח מקומיים (ע״י פיתוח נופי מתאים וצמחייה מושכת ציפורים). ע״פ סקר טבע עירוני שהוכן עבור תכנית המתאר.
נספח אקוסטי יצורף לתכנית, ומעגן את מגבלות השימושים בהתאם לרעש הנובע מהסמיכות לשדה.

## טבלת השוואה:

מגורים:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- |
| סה״כ זכויות בניה | אחוזים | 212% | 230% |
| | מ״ר | 134040(+11232 מ״ר לג-1) | 145272 (כולל 11232 לג-1) |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | | |
| | מ״ר | | |
| גובה | קומות | עד 13 קומות (+קומת הגג) | עד 17 קומות (כולל קומת הגג) |
| | מטר | - | בהתאם למגבלות התעופה (עד 68 מ׳) |
| תכסית | | עד 80% משטח המגרש | עד 85% משטח המגרש |
| מקומות חניה | | 2668 | 1761 |

מסחר ומשרדים:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- |
| סה״כ זכויות בניה | אחוזים | 104% | 160% |
| | מ״ר | 7240 | 7839 |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | | |
| | מ״ר | | |
| גובה | קומות | בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות ) | עד 2 קומות |
| | מטר | - | בהתאם למגבלות התעופה (עד 26 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | מ׳) |
| תכסית | | לא תפחת מ-35% ולא תעלה על 50% משטח המגרש | עד 80% משטח המגרש |
| מקומות חניה | | 223 | |

שב״צ:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה״כ זכויות בניה | אחוזים | 135%-180% | עפ״י ל-4 על שינוייה |
| | מ״ר | 33865 | עפ״י ל-4 על שינוייה |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | | |
| | מ״ר | | |
| גובה | קומות | בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות) | עפ״י ל-4 על שינויה עם הסרת מגבלות שדה התעופה. |
| | מטר | - | |
| תכסית | | עד 80% משטח המגרש | עפ״י ל-4 על שינוייה |
| מקומות חניה | | 89 | |

מתקנים הנדסיים:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה״כ זכויות בניה על קרקעיות | אחוזים | 135% | 93% |
| | מ״ר | 2000 (כולל) | 2000 (כולל) |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | | |
| | מ״ר | | |
| גובה | קומות | - | |
| | מטר | עד 7 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת | |
| תכסית | | - | עד 65% משטח המגרש |
| מקומות חניה | | - | |

**זמן ביצוע**: מיידי

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה

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

חוו״ד מה״ע שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 05/04/2016
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 05/04/2016

**בישיבתה מספר 0011-16ב' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**<u>מהלך הדיון:</u>**
אדר' עידו דאובר: תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה פרצלציה ושינוי בינוי - מציג את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: אני רואה שיש פה תוספת זכויות בניה של 11,000 מ'.
עידו דאובר: אין לנו תוספת זכויות בכלל לשטחים עיקריים. הבאנו בחשבון את זכויות הבניה מתוקף ג1 והטמענו אותם בתוכנית.
נתן אלנתן: מה שהתווסף זה ג'1.
ראובן לדיאנסקי: מה לגבי השטחים הירוקים והחומים האם יש קיטון או הגדלה ומה לגבי חניות?
נתן אלנתן: לפי התקן.
עידו דאובר: קבענו את החניות על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר בהוראות התוכנית .
ראובן לדיאנסקי: שירשם על פי תקן.
עידו דאובר: שמרנו על שטחי מגרשי המגורים כפי שהיו, לכן שטח התוכנית הוא קבוע ושטח מגרשי המגורים הם קבועים. הגדלנו את שטחי הציבור – ע"פ צרכים נורמטיביים, על חשבון השטחים הפתוחים אותם הצענו בתכנון יותר יעיל, מציג את השטחים הפתוחים.
עמית עידן: שדה דוב אמור להתפנות האם זה משפיע על תפיסת הבינוי בתוכנית? איך התוכנית שלכם מתקשרת לכיוון הים ולכיוון השדרות המוצעות בשדה דב? האם נעשה סקר לגבי הטבע העירוני מה הצעדים שנעשו?
אורית ברנדר: התוכנית מתבססת על תוכנית המתאר וניתן להוציא היתרי בניה. יש קישוריות לשדה דב השטחים החומים הם המשכיים לאורך אבן גבירול והרצועות שחוצות מזרח מערב בהמשך של רחוב רודנצקי ימשיכו בתכנית שדה דב . ויש תכנון של קומת קרקע עם שדרה רחבה ומעברים נרחבים.
התוכנית מתבססת על סקר טבע שנעשתה במסגרת תוכנית המתאר בתחום השצ"פ כבר סוכם שיאספו את הזרעים שמסביב ויזרעו אותה בתחום של התכנית. תוכנית העיצוב תציג את כל הנושא של שימור הטבע העירוני ושימור אופי המקום. כאשר התוכנית הזו תאושר תוצג תוכנית העיצוב לאישור הועדה.

**<u>הועדה מחליטה:</u>**
לאשר את התכנית להפקדה.

**משתתפים:**
נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט

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

## פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9540 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
| --- | --- |
| העיר | 01/09/2016 |
| הארץ | 01/09/2016 |
| ישראל היום | 01/09/2016 |

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית:

| | | |
| --- | --- | --- |
| 1. | דורון דר | לוי אשכול 106 ת"א |

| | | |
|---|---|---|
| .2 | דיירים ע"י יואב ודפנה אחיעם ועוד | לוי אשכול 106 ת"א |
| .3 | אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד | ז'בוטנסקי 7 מגדל משה אביב רמת גן 52520 |
| .4 | ישראל אמיר | בילויה 4 כוכב הצפון ת"א 6937004 |
| .5 | יורשי צביה סטרכלביץ ע"י עו"ד סוכובולסקי | יבנה 15 ת"א 6579119 |
| .6 | ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי | מנחם בגין 132 ת"א 6701101 |
| .7 | דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך | בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607 |
| .8 | לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך | בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607 |
| .9 | יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך | בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607 |
| .10 | שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי | בית גבור ספורט, בגין 7 ר"ג 52521 |
| .11 | נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש | מגדל אמות השקעות, וייצמן 2 ת"א 64239 |
| .12 | פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין | מנחם בגין 7 רמת גן |
| .13 | אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון | מגדל אדגר,השלושה 2 ת"א6706054 |
| .14 | בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י עו"ד משה שורר | דרך אבא הלל 14 רמת גן |
| .15 | קנדה ישראל וקלוד נחמיאס ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות | מרכז עזריאלי 1 ת"א 6702101 |
| .16 | יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין | בית פז הרצל 182 רחובות 7626718 |
| .17 | אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' | מגדל אמות משפט, שאול המלך 8 ת"א 64733 |
| .18 | אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח | בית אירופה, שאול המלך 37 ת"א |
| .19 | עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון | דניאל פריש 3 ת"א 6473104 |
| .20 | גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות' | מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4 ת"א6423806 |
| .21 | ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי | החלוץ 20 חיפה 33201 |
| .22 | עו"ד ירון גבר | בית גיבור, דרך מנחם בגין 7, רמת-גן 52521 |
| .23 | בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד אורית חזקיהו משרד עו"ד שוב ושות' | מגדל אמות משפט,ויצמן 2 ת"א 64239 |
| .24 | שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה | דניאל פריש 3 תל-אביב |
| .25 | עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית | אבא הלל סילבר 14 ר"ג 52506 |

## **תשובות שמאי התכנית לנושאים ראשיים:**

1. **אילוצי התכנית:**
   **היקף התכנית -**

התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם, המרחק בין הגבול הדרומי לצפוני כ-350 מ' ורוחבה כ-200 מ'. יחד עם זאת היא – מונה למעלה מ-800 בעלים. ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות ולעומת זאת, מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37.

התכנית עברה גלגולים רבים:

**<u>תכנית 3388</u>**

- בשנים 2002-2003 החלה עבודה לקידום תכנית 3388. מטרת התכנית הייתה, לאפשר הקמת שכונה צפונית לשכונת נופי ים ובנוסף, לאפשר לבעלים בתחום התכנית לקדם היתרי בניה- ולכן כללה התכנית טבלאות איחוד וחלוקה.
- הפקדת תכנית 3388 נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 8.12.2004 ו- 11.1.2006 והומלצה להפקדה .
- התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 ואושרה להפקדה.
- לתכנית זו הוגשו 59 התנגדויות.
- חלק ניכר מההתנגדויות עסק בהיבטים שמאיים.
- כתוצאה מהניסיון לענות להתנגדויות, החליט הצוות המקצועי לתקן את התכנית- להוסיף זכויות, להגדיל מס' יח"ד ובהתאם לתקן את לוחות ההקצאה ולהמליץ על הפקדה מחדש.

**<u>תכנית 3388 א'</u>**

- התכנית שונתה ועודכנה. בתאריך 2.3.2011 דנה הוועדה המקומית בהפקדתה וע"פ החלטה מס' 0006-11ב'– 7 המליצה על הפקדה מחודשת של התכנית המתוקנת- 3388 א'.
- לתכנית החדשה, הוגשו 46 התנגדויות.
- הועדה המקומית בדיונים מתאריך 17.7.2012 החלטה מס' 12-0017 ב'-2 ומתאריך 18.7.2012 החלטה מס' 12-0018 ב'-13 החליטה לדחות חלק גדול מההתנגדויות ולקבל בעיקר התנגדויות תכנוניות.
- בישיבת ועדת משנה להתנגדויות, בישיבה מס' 1118 מיום 3.9.2012 החליטה הועדה המחוזית, לתת תוקף לתכנית- ללא לוחות איחוד וחלוקה. וקבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

**<u>תכנית 3388 ב'</u>**

- בשנת 2015 החל קידום תכנית 3388 ב'. המטרה העיקרית של התכנית היה להכין טבלאות איחוד וחלוקה. הנוסף, כללה התכנית שינויים בבינוי ובצפיפות- ע"פ סמכות ועדה מקומית.
- בתאריך 20.4.2016, הובאה לאישור הפקדה, תכנית 3388 ב'.
- במסגרת תכנית זו נעשה ניסיון להטמיע בטבלאות האיזון את טענות המתנגדים לתכניות בגרסתן הקודמת- במטרה לתת תוקף לתכנית ובכך לאפשר למרבית הבעלים לממש את זכויותיהם בפועל.
- לתכנית זו הוגשו 25 התנגדויות.

2. **<u>עקרון ריכוז הבעלויות</u> -**

עקרון זה מהווה תוספת לעיקרון הראשי עפ"י החוק, לפיו הקצאת הבעלים הינה לפי "קרוב ככל האפשר" לחלקת המקור. עקרון ריכוז הבעלויות מאפשר יצירת קבוצות הומגניות יותר הכוללות בעלים בעלי זיקה זה לזה (משפחות, גופים ממשלתיים/עירוניים ובתנאים

מסויימים גם קבוצות שאוגדו "אד הוק" לצרכי התכנית). הזיקה בין הבעלים במגרשי התמורה מאפשרת מימוש מהיר יותר של זכויות הבניה, בדרך של בניה או מכירה.

מאידך, ריכוז הקבוצות יוצר מספר רב של בעלים במגרש. לאור גודל מגרשי התמורה, אין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד, למעט במקרים חריגים. בנוסף, הסיכוי כי היקף זכויות כלל הבעלים בקבוצה יתאים במדוייק למגרש תמורה ספציפי ההולם את מיקומם, אינו רב.

מיקומן המקורי של החלקות בהן מצויים חברי הקבוצה אינו מאפשר, במקרים רבים, את איגומן לכדי מגרש תמורה קרוב, בשל העובדה כי הפיזור הינו על פני שטח נרחב (לעיתים על גבי כלל שטח התכנית).

בנוסף, קיים קושי לאגד קבוצות אשר פרטים מסויימים מתוכן מהווים חלק מחלקה, שכן "חילוץ" פרטים אלו מהחלקה המקורית חושף את שמאי ההקצאה לטענות של אפליה מצד יתר המחזיקים בחלקה.

לאור האמור לעיל, הוקצו מגרשי התמורה לקבוצות במידת האפשר, תוך שמירה על איזון בין עקרון ריכוז הבעלויות לעיקרון "קרוב ככל האפשר" של בעלי החלקות האחרות.

**3. <u>ריכוז הקבוצות:</u>**

ריכוז הקבוצות נעשה לגבי הבעלים הרשומים בעת הפקדת תכנית. בעת זיהוי הבעלויות נעשה ניסיון, ככל האפשר, לזהות קרבה משפחתית. יצוין כי במסגרת הרישום לא ניתן, בד"כ, לזהות אחים, אחיות ובני משפחה אחרים וקרובי משפחה בדרגות שונות אחרות.
לעניין הבקשות לאיגום זכויות – מקובל על שמאי התכנית שיש לאגם חלקות פרטיות ככל האפשר על פי קשרים משפחתיים בין הבעלים, אולם איגום זכויות בצורה של קבוצות בעלויות על ידי עורכי דין ובאי כוח אחרים גורם ליצירת קבוצות אקראיות של בעלי רסיסי חלקות שאין ביניהם לרוב כל קשר.

קיימת סתירה מובנית בין דרישות קבוצות הבעלים המיוצגות ע"י עורכי דין. לא ניתן בעת ובעונה אחת לדרוש איגום של הבעלויות ובו זמנית לשמור על מקומן המקורי של החלקות. יצוין כי עובדתית, במקום להקל על ביצוע התכנית ע"י איגום, האיגום לקבוצות אקראיות גורם לפיזור הקבוצות.

ההקצאה מתעדפת קבוצות בעלות מכנה משותף אמיתי ולא קבוצות שהמכנה המשותף שלהן הוא שם המאגד. חלק מההתנגדויות, בעיקר של עורכי הדין, סותרות זו את זו ומבקשות מגרשי תמורה זהים (באופן לא מפתיע – במרכז התכנית) אולם על שמאי התכנית להתייחס לכלל הדרישות ובאופן טבעי אינו צריך להיות מוטה לטובת התנגדות זו או אחרת.

לאור האמור לעיל יש לתעדף תחילה את בעלי החלקות <u>שאינם מיוצגים</u> על פי עיקרון "קרוב ככל האפשר" (שהוא העיקרון היחיד לבעלים במצבם), גם במחיר הזזת חלק מבעלי החלקות המשויכים לקבוצה זו או אחרת למגרש מרוחק יותר.

לעניין חלקי החלקות – מנהלי הקבוצות השונות "אוספים" שברי זכויות מחלקות שונות ומבקשים לאחדם במגרשים שלמים. בקשותיהם נעשות ללא התחשבות בבעלויות <u>הנותרות</u> באותן חלקות, שעל שמאי התכנית להתחשב בהן כדי למנוע אפליה וקיפוח.

4. **<u>סוגיית המושע</u> -**

האיזון הוא של חלקות בשלמותן. לא נעשה איזון נפרד לחלקי בעלות (מושע) שכן הדבר אינו על פי עקרונות החוק והוא אינו ניתן לביצוע. יצוין כי רוב החלקות היו, במצב התכנוני הקודם, בבעלות משותפת (מושע). כל מי שרכש נכס לאחר מועד אישור התכנית הקובעת

במצב התכנוני הקודם (תכנית 1111 שאושרה בשנת 1969), רכש חלקי בעלות בלבד, מה גם שחלק מהבעלויות נוצרו על ידי חלוקות לאחר שנת 1969.

יצוין כי שמאי התכנית אינו יכול לבחון את הרכב המושע, העשוי לעיתים להיות אף מאורגן יותר מהרכב בודד של בעלויות.

**5. <u>מקדם הפחתה למושע ב"מצב הנכנס":</u>**

בתכנית יש כ-180 חלקות ו-37 מגרשי תמורה. מספר הבעלים בתכנית מונה כשמונה מאות. כלומר – איגוד התמורות במגרשים עשוי לאחד מספר רב של בעלים במגרש, ואין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד.

**6. <u>פיזור מגרשי התמורה –</u>**

פיזור החלקות ב"מצב הקודם" הינו אחיד לכלל התכנית, אלא שב"מצב החדש" מוקצה כל חלקה המערבי של התכנית לצרכי ציבור, דהיינו - יש להקצות לחלק גדול מהחלקות המערביות תמורה לא במקומן.

לפיכך הוקצו חלקות אלו ככל הניתן לפי עיקרון "קרוב ככל האפשר", בהתחשב, בין היתר, בעובדה כי חלקות אלו מצויות ב"מצב הקודם" על תוואי רח' אבן גבירול המתוכנן.

ככל שניתן, קיבלו חלקות אלו מגרשים סמוכים (בעדיפות למגרשי המסחר) אך בשל מיעוט מגרשי המגורים במרכז התכנית לא נותרה ברירה אלא להקצות לחלקות אלו מגרשי תמורה לאורך גבולה המזרחי של התכנית. יצוין כי לאור שטחה הקטן של התכנית, המרחק הממוצע של מגרשי התמורה מחלקות המקור בד"כ אינו עולה על עשרות מטרים בודדים.

יש לציין, כי ההחלטה לרכז את השטחים לצרכי ציבור לאורך הגבול המערבי של התכנית, נובעת מהעובדה כי על שטח זה חלות המגבלות החמורות ביותר מבחינת מגבלות רעש – ולא ניתן להקים בתחומו מגורים. ההנחה הייתה כי השכונה תשורת בהתחלה ע"י שטחי ציבור בשכונות סמוכות.

**7. <u>קרוב לים:</u>**

המושג "קרוב לים" בתכנית זו הוא אבסורדי, ראשית בשל הממדים הקטנים של התכנית (3-4 שורות בנינים) ושנית בשל העובדה כי התכנית אינה סמוכה לים ובין התכנית לים חוצץ שדה"ת דב שיהפוך בעתיד לשכונת מגורים.

**8. <u>חלקה 34:</u>**

לגבי חלקה 34 בגוש 6632 קיים פסק דין של ביהמ"ש המחייב את שמאי התכנית להקנות את מגרש/י התמורה לחלקה כקבוצה אחת.

**9. <u>מקדמי השווי:</u>**

שמאיי המתנגדים הגישו מקדמי שווי הנוחים להם, כל אחד בנפרד. אף שמאי לא הגיש תחשיב המוכיח את הנחותיו.
שמאי הועדה ערך את מקדמי השווי באופן אובייקטיבי על פי שיקוליו המקצועיים ועסקאות בסביבה. מקדמי השווי נקבעו על פי תחשיב אובייקטיבי <u>בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות</u> ולכן ההתייחסות לשוויו של מגרש תמורה לא הושפעה מהכוונה להקצות חלקות אלו או אחרות למגרש. עוד יצוין כי המקדמים הבסיסיים אושרו לאחרונה בהחלטות עירייה והחלטות ועדת ערר (לרבות ועדת ערר מחוזית תל אביב – ראה תיק ערר תא/5763/14 מיום 12.09.2016).

**10. <u>מקדם שווי יחסי:</u>**

לפי התקנות ניתן לאזן את התכנית על פי שווי יחסי לכל בעל בתכנית. לדעת שמאי התכנית קיים שווי בסיסי (מקדם 1) אולם הדרישה להציג שווי זה בשלב זה אינה מעשית, שכן

במרוצת הזמן שחלפה מאז הכנת התכנית ושתחלוף עד שתתאשר, חלים שינויים בשווי המוחלט. יחד עם זאת, אין מניעה להציג בעקרונות את המספרים המוחלטים. שמאי התכנית מבצע מעקב שוטף אחר השינויים. יצוין כי הטבלאות נערכו כך שאין תשלומי איזון ולפיכך לשווי המוחלט אין משמעות בסוגיה זו.

באשר לדרישה לעדכן מדי פעם את השווי היחסי, הרי מדובר ב"כלים שלובים" של איזון ולפיכך מקדמי השווי חייבים להיקבע במועד אחד ויחיד. אי אפשר "מדי פעם" לשנות את מקדמי השווי בהתאמה לשינויים מקריים בעסקאות אלא יש לעבוד לפי מועד קבוע אחד.

תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיור אקוויולנטיות ובשטח אקוויולנטי בייעוד מסחרי. השווי היחסי לזכויות הבעלים בשני מצבי התכנון תמיד זהה. איש מהמתנגדים לא הציג תחשיב המעיד על מקדמים שונים מהנקבע.

מקדמי השווי ב"מצב החדש" מוצאים את ביטוים בצורה מפורטת במסמך עקרונות השומה. המקדמים נקבעו על פי התנהגות שוק המקרקעין והניסיון המקצועי של שמאי התכנית, לרבות ניסיון באזור התכנית המופקדת. הובאו בחשבון גורמי קרבה לדרכים הראשיות - דרך אשכול ורחוב פרופס, ולמגרשים שיעודם לשטח ציבורי פתוח או ש.ב.צ. המסחר בשטח התכנית שכונתי, מצומצם ביותר ונועד לתת שירות לבניני המגורים שבשטח התכנית ולפיכך הינו נכון וראוי.

**11. <u>הקצאה לעיריה ולר.מ.י:</u>**

לגבי מגרשים בהם יש הקצאה משותפת לבעלים פרטיים ומינהל/עיריה: ככל האפשר נמנע מצב זה כדי למנוע חיכוך בין הצדדים. עם זאת, במגרשים בהם לא נותרה בידינו ברירה אלא לשלב גופים אלו עם מחזיקים פרטיים, הבאנו גוף זה כתחליף למספר רב של מחזיקים פרטיים, אשר הקושי למצוא אותם, לנהל איתם מו"מ ולהגיע איתם להסדרים הינו רב. כמו כן התארגנות משותפת של עת"א ורמ"י יכולה לגרום למימוש מהיר יותר אם דרך שווק או מכירה של המקרקעין.

עיריית תל אביב ומדינת ישראל לא קבלו כל זכויות בתמורה לשטחים המיועדים לשטחי ציבור. השתתפותן בלוח ההקצאות ב"מצב קודם" הינה אך ורק לחלקות הנמצאות בבעלותן לא מתוקף תוכניות הפקעה או הפרשה לצרכי ציבור. לגבי הזכויות הנובעות מחלקה 720, העיריה משמשת רק כנאמנה עבור בעלים פרטיים.

**12. <u>מגרש 607</u>**

מגרש 607 הינו שטח לתכנון בעתיד שעד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגונן זמנית. הזכויות בגין שטח המגרש מוצו בתכנית זו וניתנו לבעלים בתכנית זו, במטרה לפצותם כבר בשלב זה ולא לדחות את התמורות למועד מאוחר ולא ידוע.

לאור האמור לעיל, ניתן מגרש זה לעת"א ללא זכויות וללא תמורה, ואינו בא בחשבון בשווי היחסי בטבלת האיזון. אם וכאשר, בעתיד, תהיה כוונה לשנות את יעוד מגרש זה, הדבר ייעשה במסגרת תכנית מפורטת עתידית.

**13. <u>הצפיפות ב"מצב חדש":</u>**

לגבי מספר יחידות הדיור ב"מצב החדש" - הזכויות לחלקות במצב התכנוני הקודם הינן על פי עקרונות תכנית 1111 החלה על השטח ומהווה תכנית בסיסית לחישוב הזכויות.

הצפיפות על פי תכנית 1111 הינה 6 יחידות לדונם ברוטו. זוהי גם הצפיפות בתכניות "הגוש גדול" הגובלות בתכנית זו והנובעות מתכנית 1111. הגדלת הצפיפות אינה סבירה, הן בשל מחסור בשטחי ציבור מתאימים לשטח התכנית והן בשל מגבלות גובה שדה התעופה.

**14. <u>נכסי האפוטרופוס הכללי:</u>**

נכסי האפוטרופוס הכללי - האפוטרופוס הכללי מנהל, בשם המדינה, נכסים שונים. הפרדת זכויות התמורה בין צורות הרישום השונות של בעלות המדינה היא בניגוד לעקרון ״ריכוז הבעלויות״.

**<u>מענה פרטני להתנגדויות:</u>**

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| .1 | דורון דר דייר בלוי אשכול 106 ממול לתב"ע | התנגדות תכנונית- המרווחים בין הבנינים בתכנית שעל לוי אשכול קטנים ויחסמו לי את הנוף זרימת האוויר ויגרמו לזיהום אוויר | המרווחים בין הבנינים המתוכננים על לוי אשכול נעים בין 13-10 מטר. מרווחים אלו דומים למרווחים בין הבנינים הקיימים שממזרח לרחוב לוי אשכול. רוח ואויר אינם משפיעים בקו ישר ותמיד ימצאו את דרכם בין ומעל המבנים. | לדחות את ההתנגדות |




| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| .2 | יואב ודפנה אחיעם ועוד גוש 6630 חלקה 752 רח' לוי אשכול 108 ( סמוך לתכנית) | מבקשים שהתכנית תכלול מגבלה לבניה בין המבנים בתאי שטח 308-301. מבקשים שיחס בין המרווח הפתוח לבנוי לאורך רח' לוי אשכול יהיה 50% בנוי. מבקשים לאסור מתן הקלות בניה. זאת בטענה שהבינוי יחסום מחסימת רוח, אוורור לקוי ופגיעה בנוף האורבני. | הבניה במגרשים אלו בתחום קוי הבנין. לא תהיה בניה בין המבנים. היחס שבין הבנוי לפתוח בין המבנים תואם את המופע בצידו השני של רחוב לוי אשכול. הקלה היא זכות מוקנית ע"פ החוק ולא נראה כי יש נימוק מכריע לאסור זכות זו בתכנית זו. | לדחות את ההתנגדות |

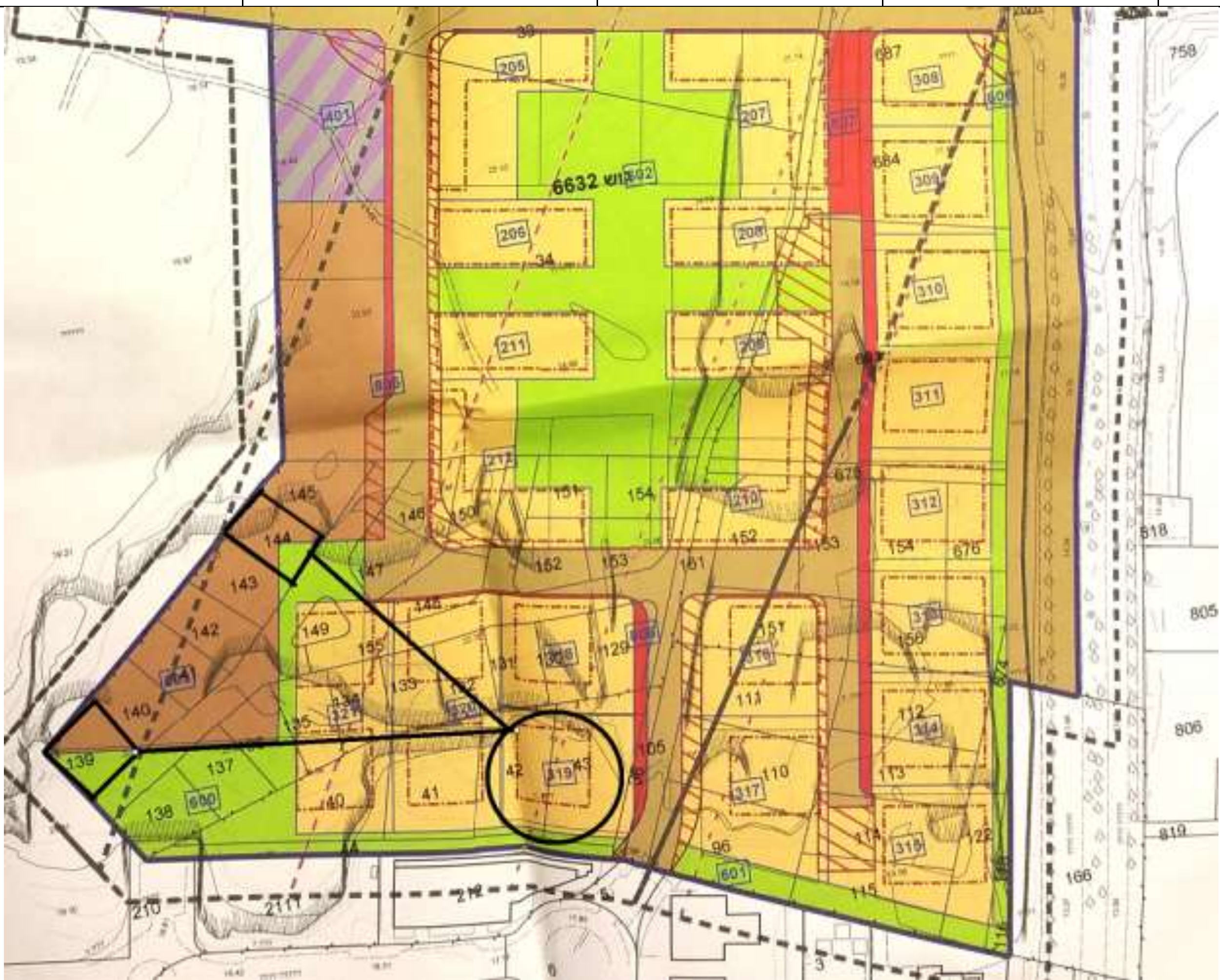

6632
34
33
11
10
9
7
5
3
38
55
122
130
131
690
687
684
681
720
758
763
764
765
766
752
750
802
804
803
818
819
805
809
672
674
676
678
161
151
156
154
153
152
155
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
208
40
41
42
43
105
110
112
111
36
100
102
104
106
114
782
754
756

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 3. | אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד.<br>גוש 6632 חלקה 72<br>מגרש תמורה 311 | הזכויות הוקצו במגרש שאינו קרוב ככל האפשר למיקומו של המגרש שבבעלותי היום | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית. |
| | | התכנית כוללת חלקות ללא ייעוד ותכנון בחלקה המערבי לתכנון עתידי שהפיצוי ניתן באופן בלתי חוקי. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | ככל שהוקצו לעירייית תל אביב זכויות סחירות הדבר אינו חוקי | לעירייה הוקצו זכויות סחירות מעצם היותה בעלים של שטחים סחירים כמו כל בעל בתכנית | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לבטל את התלות בפינוי שדה דב. | בהנחה כי רוצים לאשר תוכנית הניתנת למימוש כיום, לא ניתן להתעלם ממגבלות שדה התעופה דב. יחד עם זאת, בתקנון התוכנית כתוב במפורש כי לאחר הסרת מגבלות התעופה, גובה הבנינים יוכל להשתנות. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לתקן את התכנון בגלל הפחתת השטחים לצרכי ציבור. ביחס להגדלת הצפיפות ותוספת זכויות במגרשי התמורה. | אין הפחתה של שטחי ציבור.<br>שטחי ציבור:<br>שטח הקרקע מצב נכנס- 19.4 ד'.<br>שטח הקרקע מצב יוצא-20.05 ד'.<br>שטח בניה מצב נכנס- 33,817 מ"ר<br>שטח בניה מצב יוצא-65,568 מ"ר<br>(עפ"י ל-4). | לדחות את ההתנגדות |
| | | התכנית אינה משקפת אפשרות לתוספת זכויות עם פינוי שדה התעופה. | תוספת זכויות בתחום התכנית יתאפשר ע"י קידום תכנית חדשה. | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 4. | ישראל אמיר<br>גוש 6632 חלקה 34 | מבקשים לתקן את הקצאת השמאי ולהקצות במגרש אחד את כל בני משפחות פרץ ואמיר תחת מגרש אחד. | לאור גודל המגרשים ביחס להיקף זכויות פרץ ואמיר גם יחד, לא נמצאה התאמה למגרש יחיד. יצוין כי טרם ההקצאה לא הובהר הקשר בין פרץ לאמיר ומתווה החלוקה של חלקה 34 אושר ע"י מפרק החלקה מטעם בית המשפט. | לדחות את ההתנגדות |
| 5. | יורשי צביה סטרכילביץ<br>ע"י עו"ד אריה סוכובולסקי<br>גוש 6632 חלקה 33 | מבקשים לתקן טעות בטבלת ההקצאות כך שיתוקנו החלקים של נאווה וצביה סטרכלביץ | ככל שנפלה טעות סופר ברישום הזכויות אין מניעה לתקנה.<br>יצוין כי הן צביה סטריכלביץ והן נאוה סטריכלביץ קיבלו זכויות באותו מגרש תמורה | לקבל את ההתנגדות |

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 6. | ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי ושמאית מיכל בר פרו גוש 6632 חלקות 139,144 (ניסנוב מייצגים מלא הזכויות לחלקה 139 ו-**50%** מהזכויות בחלקה 144 | ההקצאה שניתנה לחלקת המקור הינה במגרש שלא בקו ראשון לים כפי שממוקמת החלקה מבקשים לקבל זכויות במגרש 321 המצוי בקו ראשון לים. | החלקות הינן בקו ראשון לגדר שדה התעופה. ב"מצב חדש" מצויות החלקות במגרש המיועד לשב"צ ולפיכך אין מנוס מלהעבירן. בנוסף, ע"פ תכנית 1111 המשתרעת מערבית לתכנית זו נקבעה בניה עתידית לגובה של מגורים מיוחד, מלונאות ונופש. ובהתאם, אין קו ראשון לים בתכנית זו. | לדחות את ההתנגדות |
| | | קיימת סתירה בין נספח הבינוי לבין הוראות התכנית בכל הנוגע לגובה ומספר קומות במגרשים 319 ו-321 | חישוב מספר הקומות המופיע בטבלה 5, הוא כל הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (קרי, ה-00), כולל קומת הכניסה. לפיכך אין סתירה בין הכתוב בתקנון, לבין נספח הבינוי. | לדחות את ההתנגדות |
| | | המתנגדים קופחו בהקצאות ביחס לחלקיהן במקרקעין וקופחו בקבלת זכויות מופחתות במצב המוצע. | השווי היחסי בין היקף הזכויות ב"מצב הנכנס" ל"מצב היוצא" נשמר. בנוסף שמר השמאי על האיזון הנכון בשווי היחסי בין הבעלים כדי שלא יקופחו. | לדחות את ההתנגדות |



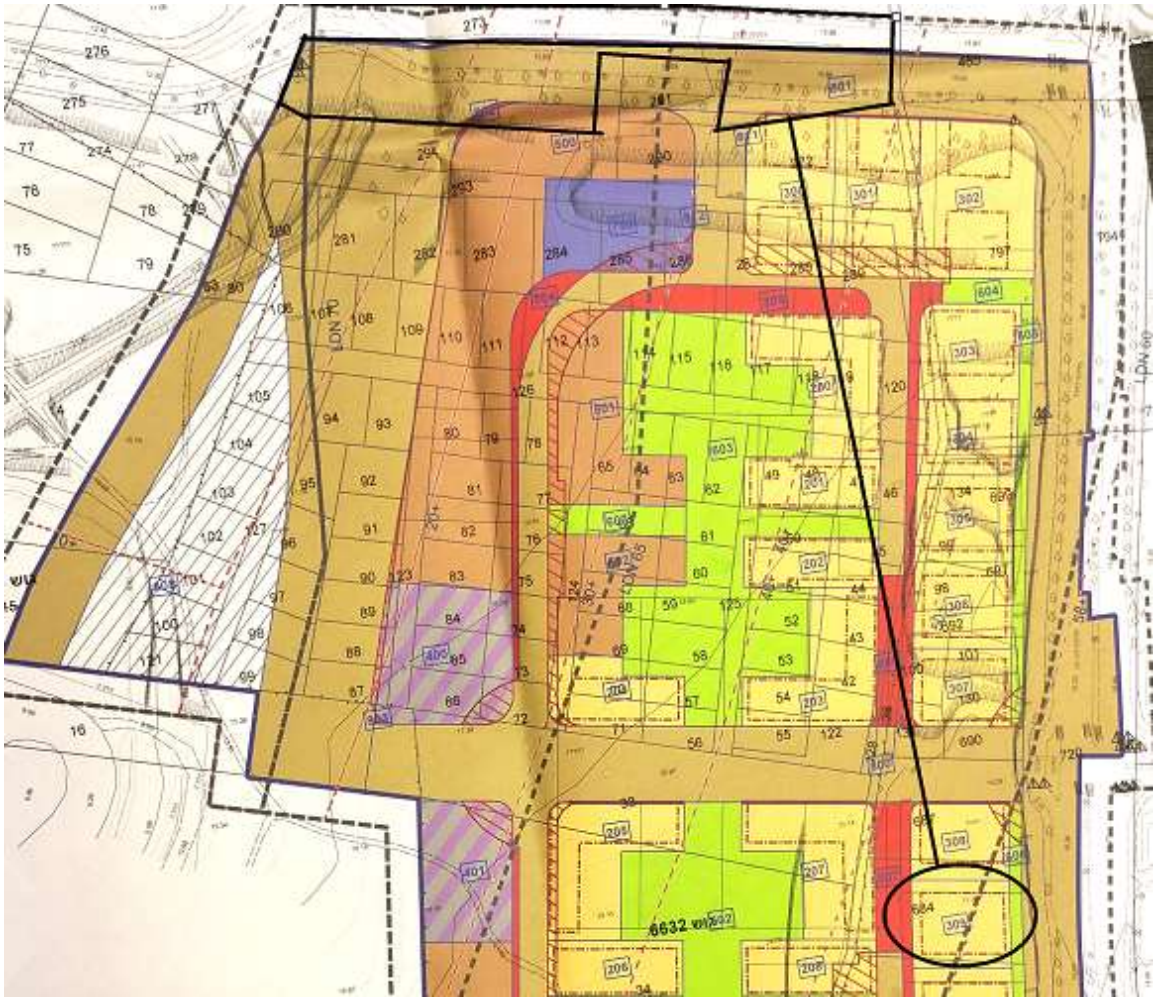

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 7. | דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך ושמאי גיל לזר חלקה 129 בגוש 6632 | יש לתקן טעות סופר בטבלת ההקצאות במצב הנכנס הבעל יתוקן למחצית במקום שליש בחלקה. | ככל שישנה טעות סופר בתכנית, תתוקן הטעות בהתאם לטבלת ההקצאות. | לקבל את ההתנגדות |
| | | ההקצאה של הבעלים אינה קרוב לחלקת המקור. | לאור ריכוז הבעלויות ביחס להיקף המגרשים באזור הנדון לא היה | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | מנוס מלהעביר את חלקם של הבעלים למגרשים סמוכים. ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | |
| | | יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים. | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608. | טעות סופר תתוקן | לקבל את ההתנגדות |




| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 8. | לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך | מיקום חלקה 273 טוב ממיקום הבניינים כפי שהוקצו למגרשים לחלקה. | ראה תשובה 6 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | שמאי התכנית טועה בקביעת מקדמי השווי לפי פרוט מצורף. | ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | ההקצאה של המתנגדים אינה קרובה לחלקת המקור ובהתאם יש להגדיל את כמות יח"ד למגרשים הנחותים שהוקצו. | חלקה 273 מצויה ב"מצב הקודם" על תוואי דרך אבן גבירול המתוכננת ועל תוואי רחוב פרופס. לפיכך הוקצה לה מגרש סמוך לדרך דומה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לקבוע כי יוקצו | כל זכויות המתנגדים ניתנו | לדחות את ההתנגדות |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב | במסגרת תכנית זו. |



| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 9. | יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך<br>והשמאי נחום אלוני רוכברגר<br>גוש 6896 חלקה 16 | הזכויות שהוקצו בתכנית זו הינם פחותות מההקצאה שניתנה בתכנית 3388א', יש לתקן את התכנית כדי שיאוזנו זכויותיהם בטבלת האיזון. | תכנית 3388 א' לא אושרה ולכן לא ניתן להתייחס לזכויות שלכאורה נתנו במסגרתה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | המגרשים שהוקצו רחוקים מחלקות המקור והוקצו במגרשים מסחריים מבקשים תיקון למגרשים אחרים. | המתנגד קיבל מגרש קרוב ככל האפשר, ביעוד מסחרי. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מקדמי השווי למסחר ומשרדים לא הביאו בחשבון שוני בין מסחר במבנה מגורים לבין מגרשי מסחר ומשרדים בלבד. | שמאי התכנית לא מצא מקום להבחנה בין שווי בחזית מסחרית לבין מסחר במבנה מסחרי. המתנגד לא הביא כל אסמכתא או תחשיב המאשש את טענתו | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים לתקן את השווי בין מגרשים 400 ו-401 כך שמגרש 401 נחות בגלל הקשרו לבניה תלוית אישור תכנית שדה דב. | אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית. | | |
| | | יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608. | טעות סופר תתוקן | לקבל את ההתנגדות |

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 10. | שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי<br>גוש 6632 חלקה 34 | מבוקש לתקן טעות סופר שבו יש לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34 | טעות סופר תתוקן | לקבל את ההתנגדות |
| 11. | נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש ושמאי גיל לזר<br>גוש 6632 חלקה 129 מקבלים ב-307 | מבקשים לתקן את הקצאה למתנגד להקצאת מגרש קרוב ככל האפשר | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים. | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608. | טעות סופר תתוקן | לקבל את ההתנגדות |



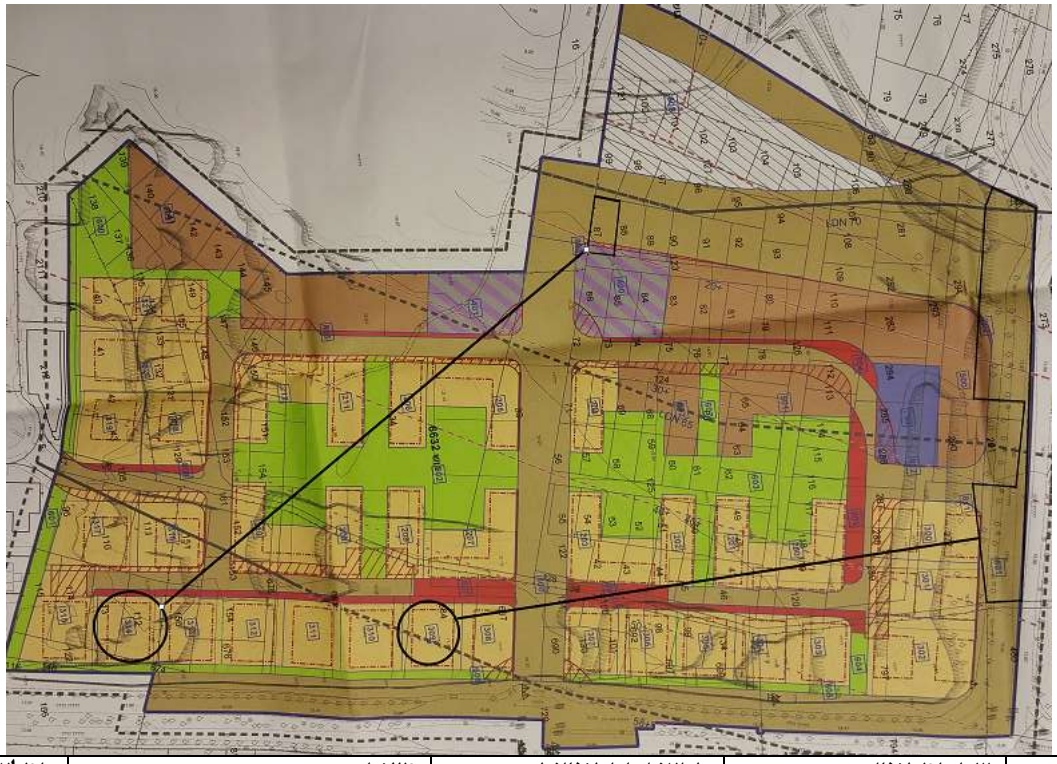

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 12. | פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג חלקות שונות בגושים 6632,6630,6896<br><br>הוסיפה להתנגדות את: לחוביץ מרקוס דב (34) וינשטיין נילי (154) | מבקשים מינוי שמאי בורר מוסכם עפ"י החוק בגלל שעת"א הינה בעלת זכויות בתכנית. | אין צורך ולא מקובל עלינו למנות שמאי בורר התשובות כפי שניתנות ע"י שמאי התכנית מספקות .<br><br>קבוצת חלקה 6632/34 הובאה בחשבון כמקשה אחת בהתאם להוראות הכינוס וקיבלה מגרשים במסגרת הקצאה פנימית לחלקה. לפיכך לא ניתן להוציא מתוכה מחזיקים. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים לתקן את מגרש 318 ולהוציא את יעקב להב ובמקומו להכניס אחד מקבוצת המתנגדים. | יעקב להב אינו בקבוצת דונין ואין סיבה להוציאו במקומו בשל נוחות מרכז הקבוצה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | בעלי חלקה 34 בגוש 6632 המאוגדים בקבוצת המתנגדים מבקשים הקצאה משותפת במגרש 208 או 209. | ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 101 בגוש 6632 במגרש תעסוקה מס' 400 הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314. | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית. | לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית. |
| | | מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 102 בגוש 6632 במגרש מגורים הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314. | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקות 92 ו-93 בגוש 6632 במגרש הקרוב יותר מהמגרש המוקצה | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 314. | | |
| | | מבקשים הקצאת זכויות לקבוצת המתנגדים מחלקות וגושים שונים במגרש תמורה אחד. | ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | עפ"י השמאי יש לתקן מקדמים בשווי נכנס כמו להרכב בעלות בנכנס והיוצא ולקחת בחשבון נתוני כל מגרש במצב היוצא. מקדם לקרבה לדרך ולשצ"פ ומקדם מושע | ראה תשובות 4, 5 ו-9 לתשובות שמאי התכנית.<br>כל השטחים והחלקות הנמצאים בצפון מערב ת"א עד פרופס כלולים בתכנית מתאר 1111 שחולקה למספר תכניות מפורטות. כל מי שרכש חלקה בשטח תכנית זו מודע או אמור להיות מודע לכך ששטח התכנית יעבור תכנית איחוד וחלוקה ואין משמעות למיקום חלקה זו או אחרת שתקבל מגרש תמורה במקום אחר. | לדחות את ההתנגדות |




| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 13. | אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון<br>גוש 6632 חלקות 87 ו-273 | בניגוד ל-3388א הוקצה למתנגדים מגרש שאינו קרוב לחלקה המקורית מבקשים תיקון להקצאה. | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | מתנדים לשינוי הצפיפות וכמות יח"ד שנעשתה בתכנית 3388ב' לעומת תכנית 3388א'. | תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות הינה במסגרת החלטת הועדה המקומית ומדיניותה ותואמת את תא/5000. הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקטנת גודל יח"דויצירת תמהיל המאפשר למגוון רחב של אוכלוסיה לגור בעיר. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מתנגדים לשינוי בהסדרי התנועה שנעשו בתכנית 3388ב' לעומת תכנית 3388א'. | תכנית זו הינה תוכנית מוטת הולכי רגל. בתכנון ביקשנו ליצור שכונה ממותנת תנועה, וזאת ע"י יצירת רחוב מרכזי מעגלי וחד סיטרי בעל מדרכות רחבות. לתחום התוכנית הוספו שבילי אופניים. יתר על כן, רחובות ללא מוצא אינם ידידותיים למשתמש, יש לאפשר רציפות וחיבוריות בין הכבישים בשכונה וסביבתה. המטרה הינה להימנע מ"שכונת בועה" מבודדת כי אם שכונה המספקת שירותים מקומיים ומסחר שכונתי במרחק הליכה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מתנגדים לתוספת שורת בניינים וקביעת נסיגה מקומה 7 בבניינים לחזית שנעשו בתכנית 3388ב' לעומת תכנית 3388א'. | תוספת שורת המבנים מאפשרת מגוון בסוגי מבנים וסוגי דירות. הנסיגות בחזיתות מאפשרות חתך רחוב בקנה מידה ידידותי ומותירה גמישות תכנונית רבה. תפקיד נוסף לנסיגה הוא לאחד את החזית לאורך הרחוב בין הגבהים המשתנים של הבניינים כתוצאה ממגבלות השדה. | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 14. | בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י עו"ד משה שורר והשמאי אריה | מתנגדים להקצאת מגרשים תוך התעלמות מבקשת המתנגדים להתאגד | ראה תשובה מס' 5 כללית של השמאי עו"ד שורר מבקש לרכז קבוצת | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | קמיל | בקבוצות כאשר לא ניתן להם אף מגרש אחד בבעלות הקבוצה. | בעלים אקראית לארבעת המגרשים הנתפשים כטובים ביותר בשטח התכנית. ריכוז כזה יכול לבוא על חשבון בעלים אחרים הנמצאים במקום. לכן ככל שקיימת עדיפות לריכוז קבוצה ע״י עו״ד שורר הרי היא חייבת לבוא ע״ח מיקומן המקורי של החלקות, משום שבעלי חלקות שאינם בקבוצה אמורים לקבל תמורה במקום בו הם נמצאים לפי עקרון ״קרוב ככל האפשר״. | |
| | | מתנגדים להקצאות של בעלים בקבוצה בהקצאה שמרבית הבעלים אינם קרובים לחלקות המקור. | ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים תיקון טבלת ההקצאות וכפי שעת״א ורמ״י קבלו מגרשים מאוגדים מבקשים המתנגדים לקבל הקצאה במגרשים 200,202,204 ו-212 בשלמות אולם אם לא יהיה שינוי מבקשים להשאיר את הבעלים מהקבוצה שלהם. הוקצו במגרשים אלו. | ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים עריכה מחודשת של טבלת ההקצאות באופן הבא: משפ׳ גבאי מבקשת את מגרש 212 ואם לא להשאירה במגרש הקיים, צפריר אורלי מבקשת עם משפ׳ גבאי, מתנגדים שהוקצו במגרשים 202,204 ו-212 מבקשים את איחודם במגרש 202 או לשמור על הקיים, להקצות את פנחס נצר מבקש להקצות את זכויותיו ( כולל חלק שלא נרשמו) במגרש בבעלות יחידה, משפחת לביא עפ״י הפרוט מבקשים לרכז זכויות מארבעה מגרשים למגרש יחיד או לחלק באופן אחיד בין מגרשי הקבוצה. | ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים תוספת בניה מכח ס׳ 101 לחוק התכנון והבניה. | מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א׳ ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- בעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים. | לדחות את ההתנגדות |




| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 15. | קנדה ישראל וקלוד נחמיאס בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות | טוענים להתעלמות השמאי מבקשות המתנגדים להקצאתם כקבוצה במגרשים נפרדים ומרוכזים. מבקשים לתקן | המתנגדים אינם בעלים בתכנית. למרות זאת ניסה השמאי לאגם את זכויותיהם אך לא עלה בידו בשל האילוצים הרבים של תכנית זו. בנוסף ראה תשובה 2 ותשובה 3 | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | והשמאי אריה קמיל | את טבלת ההקצאות בהתאם. | לתשובות שמאי התכנית. | |
| | | מבקשים לתקן את טבלת ההקצאות ולשמור על קרוב ככל האפשר למתנגדים לפחות כמו בעלים אחרים בתכנית. | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים תוספת בניה מכח ס׳ 101 לחוק התכנון והבניה. | מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א׳ ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- הן בגלל מגבלות גובה ובעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובניים. | לדחות את ההתנגדות |



| מס׳ | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| .16 | יעקב ליפקין ע״י עו״ד עליזה לוין<br>גוש 6632 חלקה 118 | מבקשת להעיר לועדה על קיום ביצוע עסקה בתרמית בזכויות המתנגד (רישום הערת אזהרה ) | התנגדות משפטית | תוזמן לדיון |


DN10
DN65
DN65

| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 17. | אסתר ריניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16 | בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה. | ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד. | לדחות את ההתנגדות |
| | | זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי משרדים ורסיסי זכויות מסחר | תיבחן אפשרות לאחד את התמורות באחד משני המגרשים 400 ו-401. | לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית. |
| | | טענות לפגיעה לשווי הזכויות שהוקצו למסחר ומשרדים.וכמו כן שווי שנקבע למגורים מבקשים לתקן בהתאם. | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | אין פרוט שוויים יחסים ואקוויולנטים של הזכויות במגרשי התמורה. | ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמת תכנית 3388א גורמים לפגיעה בשווי הזכויות | הוגדלו הזכויות למסחר ככל שהחוק מתיר בסמכות הועדה המקומית, בהתבסס על עקרון של עירוב שימושים המאפשר חיים ומגוון בשכונה.<br>ובכל מקרה, אחוז השטחים העיקריים למסחר קטן מאד (5%) ביחס לאחוז השטחים העיקריים למגורים, העומד על 85% . | לדחות את ההתנגדות |
| | | לא הוקצה קרוב ככל האפשר למתנגדים | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | לטענת המתנגדים קיים הפרשי שווי בין המגרשים המוקצים 400 ו-401 | אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב. | לדחות את ההתנגדות |
| | | לטענת המתנגדים בוצע פיצול בזכויותיהם בכך שפוצלו במגרשים שונים עם בעלים שלא מחלקת המקור וקבלו זכויות גם למסחר וגם למשרדים. | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 18. | אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח גוש 6632 חלקה 116 | השווי היחסי שנקבע למתנגדת הינו שגוי מבקשת לתקן את טבלת ההקצאה | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | אין להשתמש בכלי של שחזור זכויות לחלקות בתכנית | השמאי עבד על פי ההנחיות שניתנו מתקן 15 של משרד המשפטים ומועצת השמאים והפסיקה הקיימת בנושא. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מקדם שווי לחלקות מטרוקה(דרך) הינו שגוי | המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה. | לדחות את ההתנגדות. |
| | | השמאי שגה שלא קבע מקדם מושע לחלקות במצב הקודם. | ראה תשובה 5 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של חלקת המתנגד במצב הקודם | השמאי לא הביא תחשיב המוכיח את המקדם שקבע, ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של מגרש מס' 200 שבו הוקצה המתנגד בגלל צורך בהפחתה על סמיכות למגרש 700. | אין כל סמיכות.המרחק גדול ובין המגרשים עובר שצפ ועוברת דרך. בנוסף, הוכן ניתוח ההשלכות הסביבתיות ע"י חברת ESDפיתוח סביבה וקיימות בע"מ. הניתוח מכיל דו"ח ריחות (ע"י ד"ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן: ***סיכום*** *לאור תוצאות החישובים ובהנחה שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמותקנת בשכונה ביבנה, לא צפויים מטרדי ריחות ממתקן הפסולת. המערכת מצוידת במערכת סינון אוויר הכוללת פילטר שקים לסינון חלקיקים ופילטר פחם פעיל לסינון ריחות, תדירות ההחלפה והתחזוקה של המערכת ובעיקר של פילטר הפחם הינם בעלי השפעה ניכרת על ריכוזי הריח שיפלטו מארובת המבנה לסביבה. על כן יש לדאוג לביצוע תחזוקה נאותה והחלפה/ ניקוי פילטרים בתקופת זמן מקסימלית המוגדרת על ידי היצרן.* ובנוסף, דו"ח הנחיות אקוסטיות (ע"י קומפורט- יעוץ אקוסטי) הכולל הנחיות לעת ההקמה ולגבי נהלי התפעול. | לדחות את ההתנגדות |
| | | למגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן מקדם הפחתה גבוה מדי יש לתקן. | ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | המקדם שניתן לבניה הטורית ביחס לבניני "אייג"' גבוה מדי ושגוי יש לתקנו. | הובאה בחשבון מידת הפרטיות במגרשים המרקמיים ביחס לעלויות בניה נוספות הנובעות מגרם מדרגות נוסף. המתנגד לא הציג כל תחשיב לגיבוי טענתו זו. | לדחות את ההתנגדות. |
| | | אי מתן תוספת שווי למגרשים בעלי חזית מסחרית בגין מרפסות גדולות מעל מהווה שגגה | סך שטחי המרפסות בכל מגרש הוא כללי, בינוי מפורט יעשה ע"י הבעלים בשלב הרישוי. | לדחות את ההתנגדות. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | שיש לתקנה. | | |
| | | אי מתן הפחתה למגרשי מושע מהווה שגגה יש לתקנה. | התאמה לצפיפות במגרשי התמורה הינה דרך מתן מקדם למס׳ הקומות. | לדחות את ההתנגדות |
| | | כל יתרת המגרשים מלבד מס׳ 316-311 נמצאים מחוץ למתחם רעש מטוסים יש לתקן שווי בהתאם. | במידה וקיימים מטרדים מקיום שדה תעופה סמוך הם נכונים גם למצב קודם וגם למצב חדש ואינם שונים ממגרש למגרש. המתנגד לא הציג אסמכתאות לטענה זו. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע״ש עת״א ויש להקצותו לבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |



| מס׳ | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 19. | עמיחי שילר ע״י עו״ד דוד בסון<br>גוש 6896 חלקה 96 | בתוכנית הוגדל מס׳ יח״ד ולא הוספו זכויות בניה ראוי להוסיף 70,000 מ״ר בניה למגורים | תוכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית- אין בסמכותה להוסיף זכויות. התוכנית מוסיפה 30% יח״ד ע״פ הקלות מותרות ותיקון לשבס.<br>השטח העיקרי הממוצע ליח״ד עומד על כ-95 מ״ר, שהוא שטח ממוצע ראוי המאפשר תמהיל דירות מגוון. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לבטל הקצאת השטחים למגורים לעירייה ולמדינה שהם מקרקעי ייעוד יש להשיב לבעלים | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע״ש עת״א ויש להקצותו לבעלים בתכנית. | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |

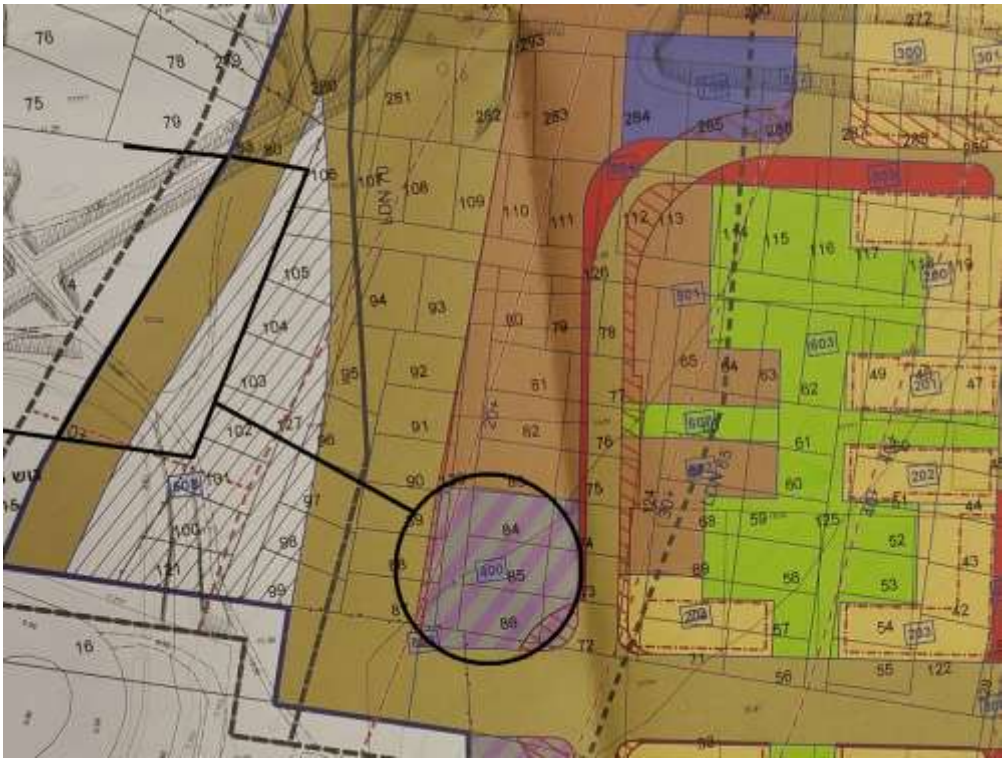


| מס׳ | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| .20 | גיל רובינשטיין ע״י עו״ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות׳ | ההקצאה נעשתה למגרשים 301 ו-203 ולא התקבלו נתוני אקסל מהשמאי, לא מסכימים עם מקדמי השווי השמאי למגרשים שהוקצו | ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| .21 | ישראלה אבנרי ע״י עו״ד אבנר אבנרי חלקה 797 | מבקשת שחלקיה יוקצו באחד ממגרשי 306 עד 321 מגורים מיוחד ללא מסחר כפי שניתן לבעלים זליג אשר היה איתה בחלקה המקורית, לא מוכן לקבל מסחר שיגרום לו להפסדים. | אנו לא סבורים כי נעשתה הטבה מיוחדת לזליג. המתנגדת קיבלה מגרש במקום בו היא מצויה. לצערנו לא ניתן להקצות את כל חלקה 797 (חלקת ענק מרובת מחזיקים) למגרש זה ולפיכך נאלצנו להוציא חלק מהמחזיקים בחלקה למגרשי תמורה דומים. | לדחות את ההתנגדות |




| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| .22 | עו"ד ירון גבר גוש 6632 חלקות 34 ו-55 | השמאי פעל שלא בעקרון איחוד זכויות למתנגד וזכויותיו משתי חלקות הוקצו בשני מגרשים. מבקש לרכז את זכויותיו במגרש 206 המתקבל מחלקה 34 ללא צורך בפגיעה באחרים. | ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| .23 | בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד ענת חיזקיה משרד עו"ד שוב ושות' | הסכם השיתוף והחלוקה שנחתם בין הבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 לא הוכר בטבלאות האיזון. | התנגדות משפטית | |
| | | בהתאם לעיקרון ריכוז הקצאת הבעלויות מבקשים לרכז את המתנגד תם טייכר שזכויותיו הוקצו בשני מגרשים למגרש אחד מגרש 200 יחד עם בני משפחתו. | תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד. | לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית. |
| | | מבקשים תוספת זכויות בגין אפשרות פינוי שדה דב. | תכנית זו הינה בסמכות וועדה מקומית- מטרתה העיקרית הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. היא מתבססת על זכויות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית בתכנית 3388 א'. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבוקש בבניינים בהם יש 7 קומות שחלק מהחניות תהיינה עיליות. | ע"פ בדיקתנו, ברוב המגרשים יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה ב-2-1 מרתפי חניה. בנוסף, מתאפשרת חניה במפרצי חניה ברחוב. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מבקשים שייקבע בהוראות התכנית שמגרשים סמוכים בעל קרקע שיקדים את בנית הרמפה לחניה ישיב לו שכנו את חלקו היחסי בהשתתפות בלויות הבניה של הרמפה. | עפ"י התכנון, הרמפות המשותפות מתחלקות באופן שווה בין שני מגרשים. תכנון זה מקטין את החיכוך בין הולכי הרגל והרכבים החוצים בכניסה לחניונים. ניתן יהיה לבנות את הרמפות בשלב הראשון - רמפה ברוחב 3 מטרים ולהוסיף לה את החצי השני במגרש השני (בשלב הבא). באופן כזה כל מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מגרש 607 שהינו שטח | ראה תשובה 12 לתשובות שמאי | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים שיממשו בתכנית. | התכנית. | |
| **מס'** | **שם המתנגד** | **תקציר ההתנגדות** | **מענה** | **המלצה** |
| .24 | שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה | הטבלאות אינן ערוכות לפי תקן שמאי מס' 15, שמאי התכנית ציין שווי יחסי ולא אבסולוטי. השמאי לא צרף עסקאות לביסוס ערכי שווי יחסי | ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | זכויות הבנייה הוקנו לחלקה בייעוד למסחר ומשרדים ולא מגורים וכמו כן חל היטל השבחה בגין חלקה 14 שלקח בחשבון את תכנית ג1 הכוללת מגורים | ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | הקצאת זכויות במסחר ותעסוקה יש להקצות לגופים מוסדיים. | ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | שווי יחסי נכנס לחלקה 14 הסמוכה לקו החוף צ"ל גבוה יותר מהניתן. | ראה תשובה 7 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | שווי מצב נכנס למטרוקה(דרך) נכנס בשווי מלא ולדעתנו נדרשת הפחתה. שמאי התכנית קובע מקדמי שווי לדירות באפן שגוי היה צריך להעלות שווי בגין דירות קטנות. | המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | שמאי התכנית שגה בקביעת מקדמים לצפיפות שהינם נמוכים יחסית לשוק. | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |
| | | שמאי התכנית טעה במקדם משרדים שהיה צ"ל נמוך יותר תואם תכנית 3700. | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |



| מס' | שם המתנגד | תקציר ההתנגדות | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|
| 25. | עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית | יש לתקן את הוראות התכנית:<br>התכנית מקטינה את שטחי הדירות יחסית לתכניות קודמות- ואינה בוחנת אפשרות מימוש מיטבית כלכלית. | השטח הממוצע ליח"ד עומד על כ- 95 מ"ר- שטח ממוצע גבוהה מהמקובל היום בתכניות אחרות. אפשרויות המימוש של שטחים ממוצעים אלו נבחנו. התכנית קבעה תמהיל של גדלי יחידות דיור. ובהתאם, לאחר תכנון 25% דירות קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר, נותרות יתר הדירות בשטח עיקרי ממוצע עבור הדירות הגדולות בין 92 ל- 113 מ"ר ל 75% יח"ד הנותרות. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לאפשר הבלטת מרפסות כך שהשטח מתחתן לא יחשב עיקרי | שטחי המרפסות המצויינים בטבלה 5 הינם שטחים בנוסף לשטחים העיקריים בתוכנית.<br>שטחים אלו כוללים גם את שטחי המרפסות המקורות כהגדרתן בחוק. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לבטל מגבלת רוחב החצר הפרטית | דירות הגן מקבלות גינה בעלת רוחב מקסימלי של 5 מטר בעוד שהמגרש רחב יותר כדי לאפשר קומת חניה יעילה. שאר השטח יצורף ויטופל כהמשך ישיר של השצ"פ הסמוך. זאת בתיאום עם אגף שיפור פני העיר- ובכדי למנוע חצרות משותפות שאינן מפותחות. | לדחות את ההתנגדות |
| | | תוספת והגדלת שטחי מסחר ומשרדים ושטחי ציבור מקטינה את שטחי המגורים ומעמיסה על התשתיות- ללא מתן תועלת לשכונה. | הוספת שטחי מסחר ותעסוקה- המהווים 5% מסך השטחים בתכנית לעומת 85% שטחים למגורים- מאפשרת מגוון, מסחר ושירותים שכונתיים- עובדה המוסיפה איכות חיים לדיירי השכונה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | צמצום שטחי הבניה פוגע בניצול יעיל של התכסית לחניה ואחסנה. | ע"פ בדיקת אנשי המקצוע, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה באחד עד שני מרתפי חניה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | שטחי המגרשים במדידה גראפית אינם מאפשרים ניצול מיטבי לחניה מחסנים ושטחי תרבות. | מגרשי התכנון השונים נבדקו באופן מעמיק. הבדיקה כללה בחינה של מרתפי חניה לפי התקן הנדרש. אין בעיה להסתדר ולנצל את שטח המגרש לצורך מרתפים על כל השימושים הנדרשים. | לדחות את ההתנגדות |
| | | לבטל חובת הקצאה של דירות קטנות | תמהיל דירות מאפשר שכונות הטרוגניות עבור תושבים בגילאים שונים, בעלי הכנסה שונה. תמהיל זה הינו אינטרס עירוני . | לדחות את ההתנגדות |
| | | לבטל חובת הסכמה בין מבנים שכנים כתנאי להיתר בניה. | ניתנת אפשרות לבעלי שני מגרשים סמוכים לעשות רמפה משותפת על מנת לייעל את הכניסה והיציאה למרתפים. ולהקטין את החיכוך בין הולכי רגל לרכבים נכנסים לחניה. תבחן אפשרות מימוש של רמפה ברוחב חלקי כשלב א' שתושלם ע"י הבניין השכן. | לדחות את ההתנגדות |
| | | אין להתנות רישום זיקות הנאה כתנאי לאיכלוס. | זוהי הדרך המאפשרת בקרה ויישום ההוראה. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לאפשר מבואה בגובה עד 6 מ' | הנושא יקבע בהנחיות הסביבתיות. יש לציין שמגבלת הגובה שמשית שדה התעופה הוא המגביל את גובה הקומות. | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | יש להגדיר כי שטחי השירות אינם כוללים ממ״ד או שטחים אשר חובה להכלילם ע״פ חוק. | שטחי השירות כוללים את כל השטחים אשר ישנה חובה להכלילם עפ״י חוק. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לאפשר הקמת תחמ״ש / חדרי טרנספורמציה עבור בניני המגורים והמסחר בתחום השב״צ- בתת הקרקע.<br>אין לחייב בעלי זכויות להקים תשתיות אלו עבור מבני הציבור.<br>מגרשים מסחריים ממילא יידרשו לטראפו עצמאי. אין כל מניעה, ואף נראה ראוי להשתמש בטראפו זה לצורכי הציבור הסמוכים, כגון גני הילדים | שטחי הציבור משמשים את דיירי השכונה. קיימת בעיה להקים תשתיות אלו במבני ציבור. זהו הפתרון המיטבי.<br>חדרים אלה יבנו גם במגרש לתשתיות- מגרש 700. | לדחות את ההתנגדות |
| | | יש לאפשר הגבההת בנינים מחוץ למגבלות גובה שדה התעופה. | הבניינים אינם זהים בגודלם ולא נראה נכון להגביה את הבניינים במגרשים 311-315 מעבר למתוכנן, וזאת על מנתץ ליצור בכל זאת אחידות אדריכלית מסוימת. | לדחות את ההתנגדות |
| | | מקדמי השווי של קרבה לכביש ומקדם נוף ומקדם צפיפות לא ריאלים ויש לתקנם. | ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית. | לדחות את ההתנגדות |

**תיקונים טכניים**

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.

2. בעקרונות השומה בעמ׳ 5 ״רשימת החלקות״ - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

**חו״ד הצוות** : (מוגש ע״י צוות צפון ובתאום עם האחראים על תחום המקרקעין)

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן :

**מס׳ התנגדות חוו״ד צוות**

1 לדחות את ההתנגדות
2 לדחות את ההתנגדות
3 לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ״י ס׳ 106ב׳.
4 לדחות את ההתנגדות
5 לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
6 לדחות את ההתנגדות
7 לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.
לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8 לדחות את ההתנגדות
9 לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10 לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11 לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12 לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ״י ס׳ 106ב׳
13 לדחות את ההתנגדות

14 לדחות את ההתנגדות
15 לדחות את ההתנגדות
16 הוזמנה לבקשתה לדיון
17 לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
18 לדחות את ההתנגדות
19 לדחות את ההתנגדות
20 לדחות את ההתנגדות
21 לדחות את ההתנגדות
22 לדחות את ההתנגדות
23 לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.
24 לדחות את ההתנגדות
25 לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן:

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

**<u>דיון התנגדויות</u>**
**דורון דר**: ההתנגדות מתייחסת לגבי מרווח בין הבניינים לצד המזרחי של לוי אשכול. הבניה של רכבת הבנינים יגרום לזיהום אויר ורעש.
**יעקב אחיעם**: אנחנו מבקשים שתכנס התניה לתכנית שלא יתאפשרו הקלות שיאפשרו בניה רציפה ללא מרווחים בגלל חסימת אויר שתהווה זיהום ורעש.
**עו"ד מירי דונין**:. הבעייתיות בתוכנית זו היתה גם בתכנית 3388/א . בדיון בועדה המחוזית משראינו כי התוכנית לא תעבור בקשתי למשוך את הטבלאות כדי שההקצאות תעשינה במסגרת הועדה המקומית. חלק מהבעייתיות לא תוקנה ולכן הבקשה שלנו למנות שמאי בורר שיקשיב לכל טענות הצדדים ויכריע ובכך לקצר הליכים. לעיריית ת"א שטחים בתחום התכנית בבעלויות ויש חשש של ניגוד עניינים. ולכן אני מציעה שתהיה הכרעה וימונה שמאי בורר. לגבי איגום זכויות- חלק מבקשתנו התקבלו וחלק לא התקבלו וחלק מהבעלים נכללו לקבוצה שלא שייכת. אנחנו מבקשים שיתקונו במסגרת האפשר. ישנם בעלים שיש להם חלקות בצד המערבי ששמו אותם במגרשים המזרחיים ביותר וזה נוגד את התקנה של קרוב ככל האפשר לעומת בעלים אחרים.
ישנה חלקה 34 בגוש 6632 יש כאן ענין משפטי אולם כונס הנכסים קבל 3 בנינים מתוך הבנינים שמוקצים לקבוצה והקבוצה שאני מייצגת קבלה רק בנין אחד ולא היה מקום לחלק את הבנינים ואני מבקשת שקבוצת פרי יקבלו את הזכויות ביחד.
**שמאי שאול רוזנברג**: צריך לעשות אבחנה בין לרכז זכויות ככלל לבין ריכוז זכויות במקום מסוים. הסוגיה של קבוצות מאורגנות עולה כל הזמן ואי אפשר להגיד שריכוז הזכויות צריך להיות רק לקרובי משפחה וכד'. ע"פ תקדימים גם ועדת הערר הבינה שיש להתייחס לקבוצה מאוגדת.
**עו"ד משה שורר**: בקשתנו לרכז בעלי קרקעות לתוך בניינים כדי שניתן לבנות את הבנינים ולא להגיע לפירוקי שיתוף. הדבר מוסכם גם ע"י העיריה ובפועל יש פיזורים (מראה על מצגת).מציג את הפיזור של הקבוצה שלו לעומת הזכויות של המינהל שניתנו באופן מרוכז. במענה להתנגדויות נאמר שהכלל קרוב ככול האפשר עדיף על פני איחוד. הפתרון שאנחנו מבקשים יחד עם עו"ד מירי דונין ושמואל פלגר שימונה שמאי בורר .
**עו"ד עמי בן יעקב:** אין -נתונים בטבלאות המתייחס לפאקטור של ריכוז הזכויות. בנוסף, ההתנגדות מתייחסת לשינויים בתוכנית לעומת הגרסאות הקודמות, בעיקר נושא הקטנת שטחי הדירות והגדלת הצפיפות. הענין משרת את עיריית ת"א שתוכל לגבות היטל השבחה עם אישור התכנית ולא בעת הוצאת

היתרי בניה. התוכנית לא התחשבה באפשרויות של העתקת שדה דב ולכן אין התאמה לאותה תוכנית מבחינת התכנון. נושאים נוספים מפורטים בהתנגדות.
**עו"ד אורית חזקיהו:** לבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 ניתנו זכויות גם בתוכנית 3700 וגם ב3388 לקוחות שלנו חתמו על הסכם שיתוף וחלוקה שלא בא לידי ביטוי בתוכנית. חבל שהבעלים יפוצלו בין שתי התוכניות מבחינה פרקטית ראוי לכבד את הסכם השיתוף שהובא לידיעת הרשויות כולל הצגת שומות היטל ההשבחה שהכירו באיחוד וחלוקה. נקודה שניה היא ריכוז בעליות יש לאפשר ריכוז בעלי זכויות מאות המשפחה. מגרש 607 אי אפשר לקחת את המגרש ולייעד אותו שטח לתכנון עתידי ולא לתת על כך את הדעת.
**עו"ד דנה פירון** : עיקרי ההתנגדות לזכויות שהוקצו לקבוצה שאני מייצגת. כמו כן מתנגדים לצפיפות שהועלתה. כמו כן טענותינו לשינויים התנועתיים כגון כביש הגישה ללוי אשכול ולאבן גבירול דבר שיוצר ועומס תחבורתי תנועתי מיותר. קביעת הנסיגה מהקומה ה-7 משמעותה שגם בדירות בקומות הגבוהות עם פוטנציאל יוקרתי הדירות שיתקבלו תהיינה קטנות באופן משמעותי כשלמעשה לדירות בקומות הגבוהות יש ערך כלכלי גבוה.
**עו"ד מיכאל שטיינבך:** אני מייצג 3 בעלים כמפורט בדרפט. מגרש 607 שהיעוד שלו לתכנון בעתיד והזכויות של הבעלים מוצו והקרקע עוברת לבעלות העיריה הדבר הוא לא חוקי כי התוכנית לא מייעדת את המגרש לצורך ציבורי. עקרון ההקצאה קרוב ככול האפשר לא נשמר, צריך להיות הגיון ועקרון מנחה לגבי המיקום בהקצאה. אנשים באותה חלקה מקבלים זכויות בקצוות שונות של התוכנית. נושא שלישי הוא השמאות והשווי ואנחנו מבקשים שתעשה הערכה מחדש של מקדמי השווי ע"י שמאי בורר.
**עו"ד שי כהן:** לטענתנו בשמאות יש כאן פערים של 50% בשווי הזכויות שהתקבלו. החלקה שלנו נמצאת חלק בשדה דב וחלק בתחום התוכנית. (מציג את מיקום בעלי הקרקע במצגת). המגרשים הם מסחריים 400 ו401 והעבירו אותם למגורים ואת הבעלים שלנו הכניסו לשטחים המסחריים, הפגיעה מאוד חמורה מבחינת שווי הזכויות. גם אם לא היו מתקנים את העיוות הזה יש לנו השגה שנמצאת בפערי שווי. שווי שטחים מסחריים קבלו שויי גבוה והמגורים קבלו מחירים נמוכים מדי. יש פיצול משמעותי של הזכויות בתוך המגרשים המסחריים ואנשים שיכלו לקבל יחידות דיור מקבלים רסיסים מסחר ומשרדים והתוצאה פיצול על פיצול בתוך משפחות לשני מגרשים. אנחנו מצטרפים לבקשתה של עו"ד דונין למינוי שמאי בורר.
**נבטי אריה** : מקריא מההתנגדות נתנו לי זכויות במגרש 311 רחוק מהמגרש שהיה בבעלותי. כל הזמן מצופפים את בעלי המגרשים ויש חלקות שלא נותנים בכלל לבנות ומצופפים כמו מיכלאה. בתוכנית 3388ב הפכו ל191 דונם. התוכנית כוללת חלקות ללא יעוד ותכנון לתכנון עתידי או פיצוי זה לא חוקי.
**מיכל בר-פרי - שמאית מטעם ניסנוב** : ההתנגדות שלנו מתייחסת למיקום ההקצאה שאינו קרוב למיקום השטח המקורי. ביחס למצב קודם מבחינת הזכויות הורע המצב. התוכנית בנספח הבינוי לא תואם את התקנון מספר הקומות יותר גבוה מאשר התקנון.
**עו"ד שמואל פלגר** : מייצגים 120 יח"ד בתוכנית. הקצאת המגרשים לא מוצדקת בשני אופנים, ריכוז הבעלויות מפוזר לא באופן שווה ועיקרון קרוב ככל האפשר לא נשמר. אנחנו מצטרפים לקריאה למנות שמאי בורר. המגרשים שהוקצו לעיריה ולמינהל קבלו מגרשים במלואם חרף הפיזור שלהם בשטח התב"ע.
**עו"ד רמי מנוח** : מגרש 700 שמיועד למתקנים הנדסיים והשמאי פאן לא ראה לנכון ליחס הפחתה בגין קרבת המגרש שהוקצה לנו. הנימוק שניתן שנערכה בדיקה הנדסית שקבעה שאם ינקטו ההמלצות לא יגרמו מטרדים. השמאי שגה – ע"פ החלטת בימ"ש עליון היה צריך להתחשב בציפיות האובייקטיביות של השוק. נקודה שניה מגרש 607 שנקבע לתכנון לעתיד והוקצה לעיריית ת"א, את המגרש היה צריך להקצות לכל הבעלים הפרטים ולא לעיריה כאשר אין עדין תכנון בעתיד.
נקודה נוספת היא של השחזור. סמוך מצפון נמצאת תוכנית 3700 שהועדה המקומית נלחמה בטענה שאין לבצע שיחזורים. ובתוכנית הזו טוענת ההיפך כאשר התוכנית הבסיסית שעליה נסמכים היא אותה 1111 דבר שלא יכול להתקיים, הועדה המקומית לא יכולה להפלות בין התוכניות. השמאי פן טען שפעל לפי תקן 15 שלא מאפשר שחזור. צריך לתת ערך כאשר יש ריכוז של זכויות עם פוטנציאל יותר גדול. מי שמגיע עם מגרש מקורי שהוא לא מושה צריך לקבל יותר. אני מצטרף לחברי למנות שמאי בורר סעיפי ניגוד האינטרסים לפי חוק התו"ב אומר שאם יש פוטנציאל לניגוד אינטרסים אז אם לא כאן איי מתי.
**עו"ד דנה שטיר ממשרד בסון** : הטענה העיקרית שיש מקום שהועדה תגדיל את הזכויות לפי סעיף 62 א לחוק. מתנגדים להעברת מגרש 607 ע"ש העירייה, וטענה שלישית נוגעת למגרשים 701 ו720 שהיו מיועדים לדרך והפכו לקרקע עם זכויות של העיריה וצריך לתקן זאת.
**עו"ד אורי חורש:** אני מייצג את חלקה 129 ורלוונטית לכל הטיעונים. המגרש שלי היה מגרש פנימי והפך למגרש חיצוני והנימוק שהגוש קטן כי הוא מימלא מאוד קטן ויש בו שורה קטנה של בנינים ועל כן המיקום לחלקה המקורית לא רלוונטי ההטענה הזו דינה להידחות. אם היה מדובר בשכונה גדולה יותר הייתי מסכים אבל השכונה מצומצמת אי אפשר לקחת מגרש שנמצא בקצה המזרחי ולהעבירו לקצה השני המערבי ולהגיד לא קרה דבר צריכה להיות כאן מידתיות. גם הטענה מהחלקה המקורית במערב למי שזז לחלק המזרחי של השכונה הנימוק דינו להידחות. במגרש 307 יש ריבוי דירות וידוע שריבוי דירות תהליך מעכב ופוגע. הדבר לא מהווה יתרון אלא חיסרון ולכן דחיה של מקדם זה או ביטולו דינו להידחות. אני גם בעד מינוי שמאי בורר.
**עו"ד רם מוסרי** : ההתנגדות שלנו נוגעת למקדמים. תוכנית 1111 שמכוחה דנים ב3388ב בין שתי התוכניות יש קשר גורדי אי אפשר לפצל. זוהי תוכנית מתארית שקבעה הוראות ועקרונות לתכנון שאמור לעשות

בתוכניות מפורטות. מדובר במהלך תכנוני אחד וע"פ הפסיקה של בימ"ש עליון שמצדיקים שחזור זכויות. גם נושא הזכויות בתוכנית חושב לפי דונם ברוטו כולל דרכים, לא יכול להיות שאותם שטחים שמופקעים לטובת דרכים, מדובר בדרך שאמורה לשמש את אותם תושבים שיגורו בשכונה. התוכנית קבעה את היקף הזכויות לפי שטחים את יח"ד לפי דונם כולל דרכים ולא יכול להיות שבעלי הזכויות בתחום התוכנית יהנו וזכויות הבניה יוגדלו אבל מאיתנו נלקחו שטח מהחלקות שלנו נפגע ולא נקבל על כך פיצוי.
**עו"ד אפרת ידידיה**: רוב הטיעונים שלנו שמאיים. במצב היוצא בתוכנית הקיימת סביר לתת לבעלים פרטיים שווי שיכול לשקף דירת מגורים ולא לצרף בהקצאה לשינוי יעוד בחלק מזערי במתחם מסחרי.
**ג'נט תמיר שמאית**: אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים . לבעלים בחלקה 14 הוציו דרישת תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1 -תשעה חודשים אחרי ש3388א אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרוקות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרוקה ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרוקות (חלקת דרך) נכנסו במקדם אחד וצריך להיות מקדם מינימום של 0.75 .
**עו"ד גבר ירון:** אני מפנה לפסקי דין שונים שניתנו לגבי ריכוז זכויות בועדת ערר. יש לשנות את ההנחיה ששמאי פן בחר להתעלם לגבי מיקום וריכוז הזכויות ולפיכך יש לשנות את ההחלטה הזו.
**עמי אלמוג מטעם רמ"י:** אנחנו רוצים להגיש בקשה שאם תפתח טבלת איזון יש לנו שני מגרשים שנתנו לנו במושה. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יח"ד של האפוטרופוס הכללי ושמו אותו במגרש שלנו. מגרש נוסף עם העיריה ועוד גורמים פרטים ועוד מגרש 307 היינו רוצים לעשות הצרכה ולקבל מגרש עבורנו בלבד- זאת רק אם יפתחו את הטבלאות.
דני ארצי: מקריא את ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון.

**<u>מענה להתנגדויות:</u>**
אדריכל עידו דאובר: שינוי הבינוי היה במטרה להפוך את השכונה למוטת הולכי רגל ושהשכונה תתנהג שכונה בתוך עיר. קבלנו את מגבלות שדה דב מתוך מטרה לאפשר את מימושה של התוכנית. הגדלת הצפיפות למקסימום והקטנת שטח ממוצע לדירה על פי המדיניות העירונית. שיפור המערך התנועתי ותוכנית איחוד וחלוקה. הגדלנו את מספרי יח"ד הדיור והקטנו את השטח הממוצע העיקרי בדירה מ120 ל-92 מ' הגדלנו את שטחי המסחר ומשרדים והגדלנו את שטחי הציבור.
אורית ברנדר: נושא המרווחים בין הבניינים בלוי אשכול: במצב הקיים בפועל המרחק בין המבנים הינו 12-10 מטר. התכנית המוצעת קובעת אותם מרווחים. אותו קצב גם בשכונה המזרחית כך שיש בדיוק אותם המרווחים ורואים את זה בתוכנית הבינוי. לפיכך, לא אמורה להיות חסימת אויר או זיהום או רעש.
הראלה אברהם אוזן: ככלל לפי החוק יש זכות לבקש הקלה אפשר בתוכנית למנוע את הזכות להקלות אבל מה"ע צריך לקבוע שלא יהיה ניתן לקבל הקלה וכי הקלה תהווה סטיה ניכרת כי יש לענין הזה חשיבות מסויימת.
אורית ברנדר: התוכנית קובעת את קווי הבנין והם גדולים מאשר בגדה המזרחית. צפיפות של 6 יח"ד לדונם ושטח של דירה ממוצע 120 מ"ר אינה תואמת את המדיניות העירונית. הוחלט על תמהיל דירות והגדלת צפיפות שתתאים למדיניות הארצית. הוספנו 30% צפיפות ע"פ זכויות קיימות . בגלל מגבלות של שדה התעופה קשה להוסיף זכויות לתוכנית. תכנון הרחובות מאפשר רצף מעבר במקום רחובות ללא מוצא במטרה להפוך את השכונה לחלק ממרקם עירוני ומוטת הולכי רגל.
שמאי פן: יש בתוכנית 840 בעלים 180 חלקות מקור לעומת 37 מגרשי תמורה. צריך להתייחס לכל המאסה הזו. החלק של המערבי של התוכנית עולה התואי של רח' אבן גבירול הבעלים בשטח זה צריכים לקבל תמורה. לגבי העקרון של קרוב ככל האפשר, כל המרחק ממערב למזרח הוא 3 בנינים.
בתוכנית איחוד וחלוקה יש 3 עקרונות 1. שווי יחסי ותשלומי איזון. 2. עיקרון לפי סעיף 122 מיקום מגרשי תמורה קרוב ככל האפשר. 3- ריכוז בעלים ואיגומם אנחנו העיריה מעודדים זאת אולם יש כאן בעלי מגרשים קטנים שצריך לשמור עליהם ועקרון קרוב ככל האפשר ישמר לבעלי הקטנים ועיקרון האיגום לבעלים הגדולים והעקרון הזה הנחה אותנו ברפרצליציה הזו. אי אפשר גם לשמור על קרוב ככל האפשר ואיגום להעתיק את מגרשי האיגום. אי אפשר לעמוד בציפיות פוטנצאליות של השוק ולהיענות לדרישות של כל הקבוצות .
אי אפשר לאזן שברי זכויות, אם יש מאגד שאיגד 60% מתוך שטח הכולל מושה - אי אפשר להוציא את חלק הבעלים שאינו חתום ולתת לו זכויות במקום אחר ולכן קשה לתת מענה לקבוצות.
נתן אלנתן: כלומר לקחת כל חלקה והכנסת אותה למגרש ולא פיצלת לפי בעלויות.
פן: אין משמעות אמיתית למיקום מגרשי התמורה.
נתן אלנתן: יש כאן עו"ד שמייצגים קבוצות של בעלים והגיעו איתם להסכמה שטוענים למה לא נתתם לנו את כל הזכויות במגרש אחד כדי שנוכל לממש. זו הטענה שחזרה על עצמה
שמאי פן: משום שלא תמיד אפשרי.
נתן אלנתן: דוגמא: קבוצת שורר שיש להם 120 יח"ד ופיזרתם אותם על 12 מגרשים מדוע לא לקחת אותם ולאגד אותם במגרש אחד או שניים ואז הם היו מממשים עכשיו במקום לפזרם ב- 12 מגרשים מדוע?
אורי שושני שמאי: המתנגדים שמדברים על אותו איגום מתייחסים כאילו כל החלקות שוות. המאוגדים מפוזרים לפעמים בחלקות שלמות ולפעמים בחלקי חלקות ולפעמים החלקות נמצאות במרחק זה מזה.

שמאי פאן: שוק המקרקעין אינו מבחין בין מזרח ומערב ואין משמעות לקרוב ככל הניתן.
נתן אלנתן: השאלה למה לא לאגד במגרש אחד את הקבוצות.
ראובן לדיאנסקי: הוויכוח הוא על קצב המימוש.
דני ארצי: התחשבנו בנושא המימוש וניסנו לרכז בקבוצות.
אורי שושני: אחרי שהגדרנו מי מהקבוצות ראוי לאיגום והוצאנו את שברי הרסיסים של הבעלויות הנוספות, אז נכנסת בעיה שסך הזכויות של חברי הקבוצה לא תואמת את היקף הזכויות שהמגרשים הקיימים יכולים להכיל. אנחנו משתדלים להתחיל במגרשים שלמים וככל האפשר משלימים במגרשים הסמוכים את חלקי הזכויות של האחרים בקבוצה. לפעמים בקבוצה של עשרות מאוגמים נוצרים עשרה מגרשי תמורה שמקבלים חלקים בהם.
שמאי פן: אנחנו צמודים לתכנון המדויק של המגרשים ולכן אין תמיד התאמה בין ממדי המגרשים לזכויות הקבוצה. היום לא יראה לא היום ולא בעתיד מכיוון ששדה דב יבנה ביום מהימים. בנוגע לחלקה 34 היא ממוקמת באמצע התוכנית קיימת לגביה פסיקה של בימ"ש כולל הנחיות מפורשות שצריך לדווח לבימ"ש עליה ולכן זו סוגיה משפטית צריך לפנות לבי"מש.
מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע"פ עסקאות סמוכות ל3388 ע"י ועדות הערר. אין לדבר הזה סוף ומאחר והשמאים שמגיעים מנקודת מבט של הלקוח היחיד ללא ראייה כוללת. אני סבור שהשמאות שלי אובייקטיבית מבחינה זכויות. גם אני מסכים שהעיריה או המדינה שהם שותפים טובים מאחר שהם מוכרים את חלקם ללא מכרז ולכן השתדלנו לתת להם מגרשים שלמים בגלל אילוצי התוכנית.
לגבי מגרש 607 הוא מגרש ציבורי ולא ישמש אף יזם פרטי הוא נרשם ע"ש העיריה בנאמנות ואין לו זכויות צריך להיות אפס.
נתן אלנתן: אבל עדיין זה לא אומר שהוא עובר בעלות.
נתן אלנתן: גם המגרש הוא אפס ואין זכויות זה לא אומר שהוא צריך לעבור לבעלות העיריה.
דני ארצי: המגרש הוא אפור וומיועד לתכנון בעתיד. העיריה תקבל בנאמנות את המגרש וברגע שתהיה תוכנית אחרת העיריה תעביר את הזכויות לאותה תוכנית.
שמאי פן: לגבי תוכנית 1111 כל החלקות בעבר הירקון ממערב דרך חיפה לכביש נמיר כולל בעתיד החלק הדרומי של 3700 כולם חישוב הזכויות נובע על פי הוראות התוכנית מ-1969 לפי 6 יח"ד לדונם ברוטו כולל השטחים לשחזור למטרות ציבוריות. המילה שחזור יש הטוענים שצריך להיות שחזור לפני ה-6 יח"ד לדונם.
דני ארצי: לגבי מינוי שמאי בורר לא נקבל זאת ומבחינתנו זו דחיה מיותרת, גם מהלך כזה יביא לעוד התנגדויות נוספות.
לטענה של עו"ד שורר, אי אפשר לקבל גם ריכוז קבוצות וגם במרכז התכנית. ניסינו כמה שיותר לרכז, לא ניתן לתת ריכוז שישביע את כולם. הסכם חלוקה נפסל משפטית להתנגדות 23.
נתן אלנתן: נזמן ישיבה נוספת.

הועדה החליטה:
לזמן את המתנגדים לוועדה הבאה למתן תגובה קצרה ודיון פנימי לצורך קבלת החלטה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, אסף זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי

**בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**
דנה שיחור יצאה מהדיון

**<u>מהלך הדיון:</u>**
נתן אלנתן: אנחנו ממשיכים עם זכות התגובה לגבי דיון בהתנגדויות

**רמי מנוח**: בתשובת השמאי לא מצאנו מענה לטענה שנוגעת למקדמים. השמאי בתשובותיו בסעיף 8,9 מסתמך על החלטה בערר שעולה ממנה שצריך להציג תחשיבים לגבי קביעת המקדמים. השמאי פן העיר וביקר את המתנגדים שגם הם לא הציגו תחשיבים למקדמים שהם הציגו. בשומתו של פן אין תחשיבים ואין ביסוס למקדמים שהוא נותן. לא ניתן מענה לגבי השחזור. לא יתכן שבתוכנית 3700 העיריה תטען שלא ניתן לעשות שיחזור, ואילו בתוכנית הנוכחית הם מבצעים שיחזור מבקש את התייחסותה של היועמ"ש. מגרש 607 בדיון הקודם השמאי פן אמר שמגרש 607 ישמש לצרכי ציבור גם בעתיד וגם באופן קבוע על כך העיר דני ארצי שלא מדובר על יעוד ציבורי אלא שטח לתכנון בעתיד. חילופי הדברים לא הופיעו בפרוטוקול ואנחנו מבקשים שיופיעו בפרוטוקול. משום שמדברים אלו ניתן ללמוד שנקודת המוצא

של שמאי פן נקודת המוצא היתה כנראה שגויה. לא ניתן לייעד את מגרש 607 לתכנון בעתיד ובאותה עת להקצות אותו לעיריה.
**עו"ד מירי דונין**: התוכנית כפי שהיא לא תקוים ויהיה דיון בועדת ערר. דני ארצי לא הסכים למינוי שמאי בורר. נקודה נוספת לגבי המיקומים של מזרח מערב: הדבר נעשה בצורה לא עקבית. אמר השמאי שמדובר במרחק של שלושה בניינים אולם חלקות על לוי אשכול קבלו בצד המערבי והפוך ועדיין החוק קובע קרוב ככול האפשר וזה לא קרוב ככל האפשר. יכול להיות שיש מקום לחרוג ולתת פסק זמן חודש כאשר הנציגים של הקבוצות הגדולות של בניינים שלמים יגיעו להסכמות.
**שמואל גפן**: ואם לא יגיעו להסכמות?
**עו"ד מירי דונין**: הסכמות הן בין הקבוצות השונות בינן לבין עצמן. מדובר על מאות רבות של יח"ד.
עו"ד משה שורר: טענת "קרוב ככול האפשר" הדבר לא נעשה. חלקות מהמערב הועברו למזרח על לוי אשכול והפוך . (מציג את הפיזור במצגת). אני אספתי כ600 יחידות בערך 1/3 תוכנית מאוגדים בקבוצות והראיתי כיצד ישנה אפשרות לאגד. כלומר אם נשב כל הקבוצות נגיע להסכמות. המצב של היום גרוע.
הראלה אברהם אוזן: יש 3,4 קבוצות מיוצגות ע"י שלושה ארבעה עו"ד ההסכמות שאתם רוצים להגיע היא בינכם איפה אותם אנשים שלא הגישו התנגדויות . אתה אומר אנחנו נעשה כמיטב יכולתנו והשינויים יהיו אך ורק ביננו, אך מה עם שאר הבעלים שמסכימים לתוכנית.
**משה שורר:** מציג בתשריט את ההעברות בין הבניינים . לא משנה למי שלא מיוצג לאן מועברות הקבוצות.
**הראלה אברהם אוזן**: כלומר אתה משאיר אותו על לוי אשכול ולא מזיז אותו מהמיקום היחסי.
**משה שורר**: נכון.אני מבקש להכניס לפרוטוקול את דברי השמאי פן על מגרש 607 שהוא יהיה מגרש ציבורי.
**עו"ד אורית חזקיהו**: לגבי הבעלים בחלקה 465 שנחלקת בין תוכנית 3700 ל3388ב ההסכם הזה הובא לידיעת הרשויות אבל לא הוכר במסגרת התוכניות המפורטות, אף אחד לא יזוק מההסכמה ואנחנו מבקשים שיכירו בהסכמה הזו למימוש הזכויות.
**עו"ד דנה פירון**: נאמר בעיקר ההתנגדות שלנו כי אנחנו רוצים לקבל את הזכויות שלנו קרוב ככול האפשר.
**גיל לזר שמאי**: חלקה 173 וח129 בגוש 6632 מר פן אמר שהשכונה החדשה היא הומוגנית ואין משמעות בין החלקות המערביות למזרחיות. טענתי שחלקות על לוי אשכול נמכרות בסביבות 60% פחות מחלקות פנימיות ואותו דבר בנינים עם חזית מסחרית עם מקדם 1.05 בין יח"ד רגילות לבין יח"ד בבנין עם מסחר למטה וגם לכך יש התנגדות. ראינו שדירות עם מסחר למטה נמכרות אחד לאחד. אם אתם לא נותנים תמורה לפי עקומה של מקדמים נכונים תשאירו אותנו לפי העקומות המקוריות.
**עו"ד שי כהן**: הלקוחות שלי נמצאים בחלקה המערבית ובמקום זה העבירו אותם מזרחה למגרשים מסחריים. יש כאן הפרה של העיקרון קרוב ככל הניתן וכאן השגיאה של השמאי, ואין הסבר מדוע מי שיושב על חלקת מקור שמתחתיה היה מרכז מסחרי עבר פתאום למגרש של מגורים, ואחרים קבלו מסחרי. ללקוחות שלי נגרמו נזקים באלפי שקלים. גם בנושא שווים והפיצולים אין בתשובת השמאי מענה. לגבי מינוי שמאי בורר תשימו לב שכל המתנגדים בקשו להצטרף לבקשה למנות שמאי בורר.
**עו"ד שמואל פלגר**: אנחנו מאגדים 120 יח"ד אפריקה ישראל ונחמיאס בתוכנית פוזרנו על פני 4 מגרשים באף אחד אנחנו לא בשלמות. אנחנו מצטרפים לבקשה למינוי שמאי בורר ע"מ שנוכל לאגד את הקבוצות למימוש מהיר.
**עו"ד דוד בסון**: לגבי מגרש 607 היועמ"ש צריך לתת חוו"ד משום שמגרש פרטי לא יכול להיות ציבורי. אי אפשר להשאיר אותו פרטי זה לא חוקי. מדוע אתם לא מוסיפים זכויות בניה? התבע היא ברח"ק של 2.5 ואפשר לשנות ל-3.5 בתוכנית שאושרה. טענתם שאין לכם סמכות, אתם העיר הכי גדולה וכן יש לכם סמכות ואתם יכולים להוסיף זכויות.
**עו"ד אורי חורש**: חלקה 129 שאני ורעייתי מחזיקים במחצית של הזכויות ובגינה הגשנו התנגדות המסתמכת על שמאותו של השמאי גיל לזר. אני מבקש לציין שכל העובדות שמצוינות בשמאות ביחס לטענות של עו"ד שטיינבך הם רלוונטיות.
**עו"ד ערן מוסרי:** נקודה ראשונה לא קבלנו תשובה לטענות שלנו לגבי המקדמים, טענותינו הם יותר לטעויות יותר עקרוניות. נקודה נוספת לנושא שיחזור הזכויות. תוכנית 1111 והתוכנית הנוכחית אי אפשר להפריד ביניהן. תוכנית 1111 היא תוכנית מתארית שקבעה עקרונות כללים לתכנון שיעשה בעתיד ע"י ע"י תוכניות מפורטות תוכנית שאושרה ב 1969, התוכנית שמופקדת מקודמת לאחר תקופה ארוכה.
בתוכנית 1111 סעיף 10 מדבר על חלוקת השטחים ע"פ התוכנית תבוטל, בתוכנית ותשריט התוכנית 1111 מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים.
שחזור הזכויות 1111 קובעת את השטחים ויח"ד לפי שטח של דונם ברוטו כולל שטחי הדרכים. לא יכול להיות ששטחים הופקעו לצורכי ציבור יניבו שטחי בניה ויח"ד ומי שיהנה מהפרות כל יתר בעלי הזכויות שלא סבלו את אותה ההפקעה.
**שגית אבנרי**: בתוכנית הראשונה ישראלה אבנרי קבלה את החלקים שמגרשים המרוחקים לכביש הראשי. לאחר התיקון התוכנית נעשתה אפליה החלקים של זליג הועברו לחלקה 313 עברו למגרש יותר טוב והחלקים של משפחתי הועברו 302 . טענתנו היא שאין מקום להפליה הזו לפיכך אנחנו מבקשים לעבור למגרשים לבעלות פרטית ללא מסחר אלא לבניה בלבד 310 211 209 321 320 318 או 311.

**<u>דיון פנימי:</u>**
ראובן לדיאנסקי: כל חלוקה הייתה נתקלת בהתנגדויות. המושכות לחלוקה הזו היו אצל אנשי המקצוע. ונלקחו בחשבון מעמדם של אותם 50% בעלי זכויות על יחידות שהם לא הגישו התנגדויות ואין להם כוח ההתנגדות כקבוצה. גם ההצעה למינוי שמאי בורר לא ושכל הקבוצות יחתום חתימה חד משמעית לא תסתום את הגולל על הגשת ערר. אני סומך את ידי על הקביעה המקצועית של אנשי הצוות, ואם וועדת הערר תמנה שמאי בורר זה מכוחה ולא מכוחנו. אני מציע לקבל את ההמלצות של הצוות.
נתן אלנתן: אני מבקש התייחסות לגבי מגרש 607. בנוסף אני מסכים שאין שום ענין למנות שמאי בורר. השמאי פן פעל באופן מקצועי. יחד עם זאת מדוע לא מובן לי למה לא לתת עדיפות לאותם קבוצות מאוגדות להיות ביחד במגרשים שאותם קבוצות שהגיעו להסכמות מדוע לפזר אותם. אני כן הייתי בודק להכניס את הקבוצות לבניינים בפני עצמם, ועל ידי זה נוכל להביא את מימוש מהיר של התוכניות. כל טענות של קרוב ככול האפשר שנטענו ע"י אותם קבוצות אם יתנו להם להיות בבנין אחד הם ירדו ממינוי את נושא שמאי בורר. הטענה של הקבוצות יכולה להתקבל ע"י ועדת ערר לכן הייתי מציע לקחת את 4 הקבוצות לשים אותם במגרשים נפרדים להגיע למימוש מהיר ולהוריד את נושא שמאי הבורר.
ראובן לדיאנסקי: לא צריך לעזור למיליונרים אלא לעזור לאנשים הקטנים שיש להם דירה/יחידה קטנה.
יהודה המאירי: מדוע לא לתת עוד חודש לקבוצות שרוצה להגיע להסכמות?
ליאור שפירא: אני מצטרף לדברי ראובן לא לשנות את הפאזל גם מבחינה חברתית השילוב הוא נכון ומבורך. לחילופין אולי אפשר לשקול שרק בעלי הקבוצה הם בתוך עצמם יעשו את החלופה ביניהם ובהסכמה וזה לא יפגע באחרים.
מיטל להבי: אני מצטרפת לדברי אלנתן לגבי מגרש 607. אני לא רואה את הקבוצות השתולות בקומה פה קומה שם מדרבנות את האחרים ומתמודדות עם קשיים שלא יביאו לישום מהיר. אולי כדאי לתת כללים לקרוב רחוק. יש אפשרות לתת איחוד בתנאי ששטח השטחים המאוחדים יהיו ברובו בעורף כמו במינהל. אני כן היית עושה איחוד זכויות וריכוזם אבל לא הייתי נותנת את הזכויות בגדה המערבית אלא את רוב הזכויות הייתי נותנת בגדה המזרחית. הייתי משאירה את זה לשמאי בורר שיכול למנוע הגשת ערר. אני יכולה להנחות את השמאי לגבי הקריטריונים. כרגע נראה שהזכויות של הקבוצות הגדולות מפוזרות אבל בפתרון שלהם הם מנכסים את הצד המערבי. לכן התנאי של ריכוז הזכויות יהיו בדופן המזרחית. השאלה אם מותר להנחות שמאי שעושה איחוד וחלוקה שירכז זכויות בדופן המזרחי. את הפירורים צריכים להתאחד במבננים קטנים ביותר בדופן המערבי. ריכוז זכויות, השניה וריכוז זכויות והמיקום של ריכוז הזכויות כתוצאה מאינטרס עירוני. איך ניתן להגדיר שמאות מוסכמת.
הזכויות לפי תא 5000 אם יש רח"ק שאפשר 3.5 ומאושר כאן רק 2.5 צריך לפעול לפי תוכנית המתאר. במקום שהנושא יגיע בשיטת הסלאמי בואו נתייחס ל30% שמוזכרות במתחם. יש לנו חובה שיהיה בהם היבט חברתי וצריך להתייחס בגידול ברח"ק ולהגדיר אותו לדיור בר השגה ויש להוסיף לתמהיל הדירות.
אורלי אראל: תא 5000 נתנה את הרח"ק המיריבי בהנחה ששדה דוב יאושר. אין אפשרות להכניס את זכויות הבניה הנוספות כל עוד שדה דב לא אושר. התוכנית שהופקדה היא בהתאם למגבלות של הגובה והרעש של שדה דב. לכן ברגע שנתגבר על אותם תנאים אנחנו נגיש תוכנית להגביר זכויות הבניה נגביר את תוספת שטחי הציבור והיח"ד .
השמאי שמואל פן: לפני 12 שנה התוכנית נקראה 1111 /א2 והועדה כאן אישרה אותה במשך הזמן התוכנית בוטלה. השטח תוכנן כמה פעמים. בתוכנית הזו התייחסתי לכל הבעלים ורוב האנשים אינם נמצאות בקבוצות של המנהלים. יש קבוצות של 4 מנהלים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה מרוכזת אבל זה לא פותר את את הבעיה של האחרים אלא פוגעת בהם. חשבתי שאני משמש להם כפה יכול להיות שטעיתי.
המושג מקדמים בשמאות שכתבתי 0.95 ושמאי אחר רשם 0.96 פירושו שמישהו צריך להכריע ואתם מניתם אותי כשמאי אחראי. מקדמי השווי בשטח הזה חיים והמחירים עולים כך שמבחינה זו הפיכת הטבלאות מחדש פירושו הגשה תוכנית מחדש. קבוצת קנדה ישראל הם קבוצת יזמים שליקטו חלקות וחלקי חלקות במהלך העבודה שלנו והשטחים אינם רשומים על שמם בטאבו
דני ארצי : הם לא בעלים יש להם זכויות אבל לא בטאבו.
השמאי פן: החלק המערבי של התוכנית הפך לשדה דב והתמורות של החלקות שלהם זזו מזרחה ואין סוף לדבר הזה. כרגע התוכנית כרוכה אחת בשני ואפשר לנהל מו"מ בינם לבין עצמם אבל זו קבוצת מיעוט.
מיטל להבי : מדוע המוסדיים השטחים הכחולים מקבלים ריכוז זכויות ולא נותנים מנוף לקטנים.
השמאי פן: בניגוד לדעה הרווחת בשוק למעשה יותר כדאי לאנשים להיות בבעלות משותפת עם העיריה או מינהל אבל הם סבורים ששותפות עם המוסדיים היא דבר שלילי לכן לקחתי את החירות לתת לעיריה חלקה נפרדת כי אנשים פוחדים מהמוסדי.
נתן אלנתן: עו"ד שמייצגים את הקבוצות אמרו שהם מייצגים כ600 יח"ד בתוכנית. כמה העיריה והמדינה שיש להם יח"ד כלומר הקבוצות בערך 50% מהבעלים במגרש שהם מאוגדים והם יכולים לצאת לשיווק.
אורי שושני: לקבוצה של שורר הוקצו 5 מגרשים 202 212 308 311 320, יתר החברים שכלל שורר לא יכולים להכלל בקבוצות שאירגנו כמו חלקה 34 שהקצנו להם בנפרד לגמרי כי זו החלטה של בית משפט .
נתן אלנתן: מגרש 311 מגרש שהוקצה ו310 יש 2 קומות ו308 ו310 למה לא לשים אותם ב311.

אורי שושני: אנחנו לא יכולים כי יש בעלים אחרים שצריכים להתחשב בהם. מציג בתשריט את ההקצאה של שורר.
ראובן לדיאנסקי: אין לנו את הכלים לרדת לפרטי פרטים של 600 הבעלויות שישנה אז או שאנחנו סומכים על אנשי המקצוע שלנו או שממנים שמאי בורר. אני בעד מה שיהודה הציע לתת חודש להידברות ובנוסף לזה נאשר את חוו"ד לענין החלוקה. כי ברגע שמזיזים חלק אחד מהפאזל הכל קורס ויקומו מתנגדים ויגישו עררים.
שמואל גפן: יש סכנה במינוי שמאי בורר.
נתן אלנתן: חייבים לקבל תשובות מפורטות מאחר ושזה יגיע לוועדת ערר היא תראה שאנחנו לא חותמת גומי.
אורי שושני: במקרה אבנרי טוענה בדיוק כך על האפליה וזו בדיוק הבעיה בכל הנושא- הבעלים הפרטיים שאינם מאוגדים. דבר נוסף לרוע המזל עו"ד דונין הייתה הראשונה להציע את נושא שמאי בורר ואחריה כל חבריה. אני בדקתי ומעולם לא נטען בהתנגדויות למנות שמאי בורר.
דני ארצי: שחזור זכויות זה ללכת לחלקות המקור שמהן הופקעו שטחים. כאן תוכנית 1111 קבעה לקחת שטח תכנון לפי 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וזה מה שנעשה בתכנית זו. הטענה הזו עלתה גם ב3700 והגיעה לדיון במועצה הארצית וכובדה שם, זה לא שחזור זה נובע מהוראות תוכנית 1111.
הראלה אברהם אוזן: מגרש 607 הוא מגרש שהיעוד שלו אזור לתכנון לעתיד ומכיוון שאי אפשר לבנות בו כיום, המגרש רוקן מזכויות הבניה שלו והן ניתנו לבעלים בתכנית זו. הוא נרשם בבעלות העיריה בנאמנות כדי שיהיו לו בעלים . זו תוכנית של איחוד וחלוקה בלי הסכמת בעלים ויום אחרי שהיא נרשמת וכדי לרשום אותה צריך בעלים והעיריה נרשמת כבעלים בנאמנות. המגרש הזה יכנס לתוכנית הבאה הוא יכנס עם אפס זכויות. המתנגדים חשבו שבגלל שהעיריה תירשם כנאמן המגרש יהיה מגרש ציבורי וכאן הבלבול. אבל העירייה היא רק נאמן. בעלי הזכויות בתוכנית הנוספת לא יקבלו זכויות בניה בגין מגרש זה, הוא נכנס כשטח קרקע בלבד. המתנגדים חשבו שברגע שהעיריה תרשם כנאמן המגרש יהפוך כציבורי בשלב הזה הוא לא מגרש ציבורי. כשתוכן תכנית חדשה המגרש הזה יכנס אליה כקרקע שרוקנו אותה מזכויות בניה.
דני ארצי: במגרש הזה העיריה תרשם כבעלים בנאמנות.
מלי פולישוק: ברגע שתהיה תוכנית חדשה השטח הזה ימולא במשהו בזכויות.
אורית ברנדר: השטח יקבל יעודי קרקע ע"פ התוכנית הבאה והוא יכנס לתוכנית חדשה הכוללת איחוד וחלוקה עם אפס זכויות. ההחלטה לכלול את הבעלים במשולש הזה בתכנית 3388 היתה מתוך כוונה לתת אפשרות מימוש בתוכנית עכשיו כי אף אחד לא ידע מתי שדה דב יתפנה .
ליאור שפירא: בנאמנות עבור מי ?
הראלה אברהם אוזן: עבור הציבור.
אורלי אראל: כל בעלי הקרקע קבלו זכויות במגרש אחר ופוצו.
נתן אלנתן: אני מציע לתת 30 יום לשבת עם הקבוצות ולהגיע להסכמות.

**<u>הועדה מחליטה:</u>**
לשוב ולדון בדיון פנימי בעוד 30 יום בהם ניתנת אפשרות לבעלי הקבוצות להגיע להסכמות ביניהם ועם שמאי התכנית .

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי , יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

**חו"ד נוספת**:

החלטת הועדה המקומית הייתה לאפשר למתנגדים להציע פתרון כולל, תואם את טענותיהם תוך כחודש ימים- בתיאום עם שמאי התכנית והיחידה לרפרצלציה באגף תכנון העיר.

בתום חודש וחצי, הגיעה הצעת המתנגדים לעיון השמאי. הצעתם תבחן ע"י שמאי הועדה ויחידת הרפרצלציה במינהל ההנדסה תוך כוונה למצות את המהלך עד למועד הדיון בפועל.

יש לציין שוב, כי הכנת טבלאות איחוד וחלוקה שתהיינה מקובלות על **כל הבעלים** בתחום התכנית, הינה משימה קשה במיוחד ויתכן שבלתי אפשרית.

יש לציין כי לא כל הבעלים המיוצגים ע"י עורכי הדין שהגישו התנגדויות, שמאי התכנית מחוייב לתת מענה ולהתחשב גם בבעלים שאינם מיוצגים.

יש להדגיש כי:

- התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם.
- ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות קטנות ללא הקצאה לשטחי ציבור.
- מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37 בלבד.

לאור עובדות אלו, מוצע לתת תוקף לתכנית, בהתאם לחוו"ד צוות להלן. במטרה לאפשר מימוש והקמת שכונת מגורים חדשה.

א. במידה וניתן יהיה להגיע להסכמות ע"פ הצעת המתנגדים- יפורט בדיון.

ב. במידה ומהלך זה לא יצלח-

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן:

| מס' התנגדות | חוו"ד צוות |
|---|---|
| 1 | לדחות את ההתנגדות |
| 2 | לדחות את ההתנגדות |
| 3 | לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'. |
| 4 | לדחות את ההתנגדות |
| 5 | לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים |
| 6 | לדחות את ההתנגדות |
| 7 | לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.<br>לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607. |
| 8 | לדחות את ההתנגדות |
| 9 | לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607. |
| 10 | לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34 |
| 11 | לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607. |
| 12 | לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב' |
| 13 | לדחות את ההתנגדות |
| 14 | לדחות את ההתנגדות |
| 15 | לדחות את ההתנגדות |
| 16 | הוזמנה לבקשתה לדיון |
| 17 | לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב' |
| 18 | לדחות את ההתנגדות |
| 19 | לדחות את ההתנגדות |
| 20 | לדחות את ההתנגדות |
| 21 | לדחות את ההתנגדות |
| 22 | לדחות את ההתנגדות |
| 23 | לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'. |
| 24 | לדחות את ההתנגדות |
| 25 | לדחות את ההתנגדות |

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן:

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**<u>מהלך הדיון:</u>**
נתן אלנתן: הקבוצות הגיעו להסכמות ביניהם אולם הם לא מקובלות על השמאי שמואל פן. לכן אני ממליץ לקבל את ההמלצה של שמאי התכנית.

ההסכמות שהם דרשו ייטבו עם בעלי הדירות שהם מייצגים והגישו התנגדות, אבל יפגעו בבעלים אחרים בתכנית. ולכן אין אפשרות ונחזור להמלצת הצוות הקודמת ולאשר את תוכנית איחוד והחלוקה עם ההתנגדויות שהסכמנו לקבל בזמן הדיון.
דני ארצי: מקריא את המכתבים של מייצגי הקבוצות.
שמואל פן: ניסינו לשבת עם מייצגי הקבוצות ולרכז את הבקשות שלהם אבל הריכוז יהיה על רח' אשכול. לקחת חלקות של אנשים שקבלו במרכז התוכנית ולהזיז אותם ללוי אשכול בגלל שלא התנגדו ולהרע את מצבם זה לא הוגן. אבל זה משהו גורף.
אני מציע לקבל את ההחלטות שהתקבלו לפני חודש.
נתן אלנתן: אתם כן ממליצים לפרסם 106 ב'.
דני ארצי: כן גם שינוי קטן ואחד המתנגדים מקבל מגרש חלופי אנחנו חייבים לפרסם 106.
הראלה אברהם אוזן: ה106 הוא נקודתי ואתם צריכים לקבוע כיצד התבצע הפרסום. במשלוח הודעות לאותם אנשים שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. יש להם זכות להגיש התנגדות אחרי הפרסום.
נתן אלנתן: זהו מכתב רשום

**<u>הועדה מחליטה</u>**:
לאחר שמיעת ההתנגדויות, שוקלת הועדה להכניס שינויים בטבלת האיזון של התנגדויות מספר 3,12,17,23 כמפורט לעיל ובכפוף לבדיקת השמאי.

במידה ויימצא צורך בתיקון הטבלאות הועדה המקומית תשלח הודעות לפי סעיף 106ב' עם פירוט השינויים, לאותם אנשים, שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים המפורטים לעיל, יהיה רשאי להגיש לועדה המקומית את התייחסותו בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותחליט בנושא לאחר משלוח ההודעות לפי סעיף 106ב'.

**משתתפים**: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי

**חו"ד נוספות**:
לאחר שהוחלט על ידי הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כפוף לבדיקת שמאי התכנית( התנגדויות מס' 3,12 17 ו-23). שמאי התכנית בדק את הבקשות ובהתאם התקבלו שינויים מוצעים אפשריים לתיקון טבלת האיזון להתנגדויות מס' 3,12,17.

נשלחו מכתבים עם הודעות לפי סעיף 106ב' ל-14 בעלים שעשויים להיפגע מתיקון טבלת האיזון ושינוי ההקצאות של מגרשיהם ביחס לתכנית המופקדת.

לאחר תום המועד לקבלת התנגדויות ל- סעיף 106ב' התקבלו 3 התנגדויות כדלקמן:
1. משרד עו"ד מרים דונין המייצג את יורשי דיסקין דבורה ז"ל מתנגד לשינוי המוצע. כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדויות 3 ו-17 .
2. עו"ד יול ברדוש המייצג את אחת מיורשי רייכר יעקב ז"ל מתנגד לשינוי המוצע , כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדות מס' 12
3.עו"ד שי כהן המייצג את גב' נעמי בריקמן ,גדעון שפירא וזאב שורק הודיע שבעלים אלו אינם מתנגדים לשינוי המוצע מבחינתם זו "הרע במיעוטו", אולם מיוצגים אחרים מטעמו מתנגדים לתכנית ולטבלאות האיזון לאחר שבקשתם לתיקונים בטבלה והתנגדותם לא התקבלה. .

**<u>חו"ד הצוות(תחום מקרקעין)</u>**
המלצתנו הינה לקבל את התנגדויות שהתקבלו בעקבות משלוח ההודעות לפי סעיף 106 ב כמפורט מעלה. לכן בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 מומלץ כי הועדה המקומית תקבל את התנגדויות מס' 5 ,10, בשלמות ו- 7 , 9 , 11 בחלקן ,על תיקונים טכניים , כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, תתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות תדחה את שאר ההתנגדויות ותאשר התכנית למתן תוקף.

**בישיבתה מספר 0018-17ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

**מהלך הדיון:**
דני ארצי: לאחר קבלת חלק מההתנגדויות, נעשו תיקונים קלים בטבלת ההקצאות ונשלחו הודעות ע"פ 106 ב'. קבלנו התנגדויות לפי סעיף 106ב' שהמתנגדים לא מוכנים לתיקונים. לכן, אנחנו חוזרים לועדה ולהחלטה הקודמת ומבקשים לקבל רק את ההתנגדויות עם התיקונים הטכניים מיום 1.3.17, ולתת תוקף לתוכנית לאחר תיקונים טכניים.
מיטל להבי: חשבנו שאתם יכולים לעשות ריכוז זכויות ולהשאיר ליחידים דווקא את הצד המערבי היותר איכותי.
נתן אלנתן: התקיים דיון בנושא הזה והבעלים לא רצו את הדופן המערבי. מסתבר היום שזה לא אפשרי להגיע להסכמות ולתקן את לוח ההקצאות גם לפי 106ב' תיקונים קטנים שבוצעו, שגם הסתבר שזה לא אפשרי, ובסופו של דבר חזרנו להחלטה הקודמת.
ראובן לדיאנסקי: בדברי הקודמים במקרה הזה צריכים לסמוך על אנשי המקצוע ולראות את הלוגיקה בחלוקה. כל ניסיון לעשות תיקונים ולשנות את הפזל זה יגרע.
מלי פולישוק: חלק מהחברות הם מורכבות מאנשים פרטיים זו לא חלוקה.
נתן אלנתן: אני מציע לקבל את ההמלצת הצוות .

**הועדה מחליטה:**
בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 הועדה מחליטה לקבל את התנגדויות מס' 5 ,10, בשלמות ו- 7 , 9 , 11 בחלקן ,על תיקונים טכניים , כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

מיטל להבי: נמנעת

**משתתפים**: שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.

**דיווח לועדה :**
תיקון טעות סופר ב- החלפת טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 3388ב' –"שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול"- תכנית 507-0361915 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון
התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 30.11.2021, עתה לפני רישום התכנית שבנדון בלשכת רישום המקרקעין , הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון אל מול תשריט התוכנית ועקרונות השומה (מס"ד 721 עד 774 בטבלה הוקצה במצב היוצא לכולם מגרש 207, במקום חלוקה ל-3 מגרשים שונים; 311 (1507 מ"ר), 202 (1,112 מ"ר) ו-320 (2,902 מ"ר)).
למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת ועדת ערר מיום 4.3.2021 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

**חו"ד תחום מקרקעין:**
אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בטבלאת האיזון והקצאה במספרי מגרשים, בשגגה, בנספח טבלת ההקצאות של התכנית שפורסמו, ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

דני ארצי: דווח את תיקון טעות סופר בטבלת הקצאות בתוכנית 3388ב', תכנית שאושרה בנובמבר 2021.
לפני הרישום נתגלה שיש טעות בטבלת ההקצאות ולכן אנו מביאים זאת בפניה הוועדה.
מלי פולישוק: לא ראיתי בדרפט את הטבלה ולא את הפרטים?

דני ארצי: כל ההיסטוריה של התוכנית זה ממזמן.
אודי כרמלי: זה מופיע בדרפט בעמוד 57
אופירה יוחנן וולק: ניתן לציין פירוט הדיון הנוסף בסוף הדרפט.
דורון ספיר: מאושר

**בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

**מטרת הדיון:**
תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב׳ לחוק התו״ב , צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב׳ לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:** דרום מערב שכונת שפירא,




**כתובת:** שכונת שפירא
מצפון שדרות חכמי ישראל, ממערב רחוב רבי מאיר בעל הנס/חכמי אתונה, מדרום דרך קיבוץ גלויות וממזרח רחוב שיפר

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6971 | מוסדר | חלק מהגוש | 4,6 | |

**שטח התכנית:** 60.8 ד׳

**מתכנן:** אדר׳ אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת״א-יפו
**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

**מצב השטח בפועל:** שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים, מסחר ובתי כנסת. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בנינים פרטיים צמודי קרקע ובנינים משותפים בני 2-3 קומות.
רוב הבעלות בשטח התכנון היא של בעלים פרטיים, וחלק קטן ממנה שייך לעיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל. מבין הבעלים הפרטיים יש שאינם תופסים חזקה בפועל ויש המתגוררים במתחם.

**מדיניות קיימת:** לשכונת שפירא תכנית אב שאושרה ע"י הוועדה המקומית בשנת 2006 וקבעה את אופי הבינוי – 3.5 קומות בפנים השכונה ובינוי עד 6 קומות לאורך הרחובות ההיקפים קיבוץ גלויות והר-ציון. תכנית האב הגדירה את פירוק חלקות המושע בשכונה כפרויקט בעל חשיבות והתכנית הנוכחית מהווה המשך של תכנית האב במובן זה

<u>יחס לתכנית המתאר תא/5000</u> : תכנית המתאר קבעה את פנים השכונה כאזור מגורים לבניה עירונית נמוכה עד 4 קומות ובצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במובן זה תואמת המתאר את עקרונות תכנית האב, גבולות השכונה נקבעו כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות אם אפשרות לקפיצה במדרגת גובה במקטעים בין צמתים ראשיים ולכל אורך רחוב הר-ציון (אזור בו תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה) ובצפיפות מגורים שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם. רחובות קיבוץ גלויות, מסילת ישרים וחכמי ישראל נקבעו כרחובות מסחריים ואת שד' הר-ציון כציר מעורב.

**<u>מצב תכנוני קיים</u>** :

- ייעודי קרקע לפי תכנית מאושרת אחרונה מס' 2707 : מגורים א', מגורים ב', מגורים עם חזית מסחרית.
- זכויות בניה של 33% למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר, 30% למגרשים שגודלם בין 300 ל-350 מ"ר, 25% למגרשים שגודלם בין 150 ל-300 מ"ר ו-20% למגרשים שגודלם עד 150 מ"ר.
- תכנית מס' 2707 עדכון לתכנית 590 קבעה הנחיות בינוי חדשות הכוללות קווי בניין, תכסית, הוראות לשיפוץ מבנים ללא היתר וכד'
- פרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012 – תוספת שטחי שירות

**<u>מצב תכנוני מוצע</u>** :

**דברי הסבר לתכנית:**
תכנית רה פרצלציה לחלקות במושע (4 ו-6) בשכונת שפירא, בשטח המשתרע על כ-60 דונם ונמצא בבעלותם של כ-800 בעלים פרטיים ועת"א.
החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמר את האופי העירוני הקיים בשכונה.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי המצב המאושר בתכנית תא\590 והזכויות תיגזרנה ע"פ גודל מגרש מקסימאלי במצב הקיים.
ירוכזו זכויות הבניה בדופן הדרומית לרחוב קיבוץ גלויות כמענה לבעלי זכויות בקרקע שאינם נוכחים בשטח

**מטרות התכנון:**

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 4 ו6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בנוי בשטח.
2. הסדרת בעלויות במתחם התכנון לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה או שאינם נוכחים, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
3. קביעת גודל מגרשים פרטניים לפי מצב בנוי בשטח וגדרות קיימות, בהתאם להיקפי הבניה בתכנית מאושרת (תא\590).
4. שינוי גודל מינימלי למגרש עליו מותר להקים בניין מהמאושר בתכנית 590, למגרש מינימלי של 80 מ"ר.
5. שמירה על מאזן שטחי הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללות : שינוי קווי בנין בהתאם לגודל המגרש ומיקומו, גובה קומה ומספר קומות.

7. הגדלה והגדרת צפיפות יח״ד מקסימלית לשכונה ל- 14 יח״ד\דונם נטו , ושטח מינימלי ליח״ד 45 מ״ר עיקרי זאת מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים.
8. קביעת הוראות בינוי בדופן לרחוב ״קיבוץ גלויות״ לשני מגדלי מגורים עד 15 קומות כולל ק״ק מסחרית.
9. הוספת שימושי מסחר במגרש למגורים עד 2.5 דונם בבניה חדשה לאורך קיבוץ גלויות.
10. קביעת מגרשים לשטחי ציבור במגרשים פנויים הניתנים למימוש מלא, מבלי לשנות את סך מאזן השטחים הציבוריים בתכנית ובהתאם להוראות תכנית צ׳.
11. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב הקיים, ללא תוספת דרכים חדשות.
12. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי.

**זכויות בניה:**
זכויות בניה לפי מגרש מקסימאלי בתכנית מס׳ 590 ובהתאם לאיזון שמאי בין שטח הרשום בטאבו לבין שטח המגרש הקיים בפועל
שטחי שירות: תוספת ממ״ד ותוספת של 35% שטחי שירות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, שטח גזוזטראות יינתן בנוסף בהתאם לתקנות.

**שימושים:**
<u>מגורים א׳:</u>
קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע׳1
קומת קרקע ב״רחובות מסחריים״: שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.
קומת קרקע ברחובות שאינם מסחריים: שימושי מגורים. בנוסף, יותרו שימושים לתעסוקה ומשרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות, רווחה וחינוך
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג׳1

<u>מגורים ב׳ ו ד׳:</u>
קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע׳1
קומת קרקע ב״רחובות מסחריים״: שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג׳1

**<u>נתוני צפיפות וגודל יח״ד:</u>**
צפיפות 14 יח״ד לדונם, גודל ממוצע עבור יחידות הדיור במגרש יהיה 65 מ״ר(כולל ממ״ד). גודל יחידת דיור מינימאלי יהיה 45 מ״ר (עיקרי+ממד).
צפיפות בייעוד מגורים ד׳ לאורך רחוב קיבוץ גלויות לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם
גודל מגרש מקסימלי לאיחוד: 749 מ״ר

**<u>הוראות בינוי ועיצוב:</u>**
- <u>מגורים א׳</u>
  מספר קומות: ברחובות מסחריים 3+גג בשאר הרחובות 2+גג
  תכסית: 70% - 60%
- <u>מגורים ב׳</u> – ללא שינוי(שיכונים קיימים לפי תרש״צ).
  <u>מגורים ד׳</u> – <u>פינת קיבוץ גלויות</u> מספר קומות: 15 קומות
- <u>חזית מסחרית</u>
  במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית ,יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
  חזית המסחר לא תקטן משני שליש אורך החזית הראשית הפונה לרחוב.



**טבלת השוואה:**

| נתונים | | מצב קיים מקסימאלי | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- |
| סה"כ זכויות בניה (עיקרי) | אחוזים | 33% לקומה למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. סה"כ – 2 קומות. | 66% כמפורט בטבלאות האיזון ובהתאם לאיזון שמאי בין גודל מגרש לשטח בטאבו. |
| | מ"ר | | |
| גובה | קומות | 1-4 | 2-15 |
| | מטר | | |
| תכסית | | עד 60% עם 2 קוי בניין שונים מ-0, עד 70% עם קו בנייה 0. | ללא שינוי |
| מקומות חניה | | עפ"י תקן | עפ"י תקן |

**שיתוף ציבור:**
לאחר שאושרו עקרונות התכנון בפורום מה"ע שהתקיים בתאריך 31/07/2014 צוות התכנון ערך שני מפגשי שיתוף ציבור בהם התקיימו שני כנסים לכלל הבעלים ואיתור פרטני למגרשים עם כל אחד מהבעלים. המפגשים התקיימו בבית-הימס בשכונת שפירא בתאריכים 4.1.2016 ו-6.1.2016. לצורך שמירה על קשר רציף עם הבעלים הוקמה לתכנית תיבת דואר עירונית.

**זמן ביצוע:** מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית (507-0323345) | שם התכנית "פירוק חלקות מושע שכונת שפירא" (תא/4455) | סגיש התכנית ועדה מקומית | עורך התכנית איילה רונאל אדריכלים |

**זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

| "רגילה" (שעד לא תוסמכה) | עצמאית | עצמאית מיוחדת | עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☐ | ☐ | ■ |

סוג הרשות

| שם הרשות (בת חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית | |
|---|---|---|---|---|
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ **יש** | ☐ **אין** |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

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

| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | סוג הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|
| התכנית איחוד וחלוקה לחלקות מושע 4 ו 6 בנוש (ע/1) שכונת שפירא. התכנית קובעת מגרשים חדשים בהתאם לקיים, ביעוד וקובעת זכויות בניה בהתאם לתכניות תקפות על בסיס מנגנון שמאי לצורך איזון שוויוני בין כל בעלי הקרקע. התכנית קובעת בין היתר הוראות ביטוי קווי בניין, תכסית, גובה מבנים ומנאים למתן היתר בנתח | 62 א. (ג) (א)(6); (א)(9) חוק התו"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתאם להוראות תא/5000 (נתיב תנוקה 22.12.2016). |

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

| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי הסעיט בתוכנית המתאר | קובאת הלבנסית בהכנית המתאר | התאמת ההוראות בתכנית המוצעת |
|---|---|---|---|
| הוראות מיוחדות | הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | **תשריט אזורי ייעוד:** אזור תכנון 803 **בטבלת 5.4:** - אזור מגורים - חזית מסחרית - ר-82 רחי ק. גליות | **הוראות נוספות לאזור הייעוד בטבלת 5.4:** - תנאי להפקדת תכנית – הכנת מסמך מדיניות לאזור בכללות - בחזית מסחרית ברחובות חכמי ישראל, מסילת ישרים והר-ציון יותרו מגורים בערוף קומת | + |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | הקרקע<br>- ר-82: נמרוד מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כמפורט בס' 5.3.5 ובובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות<br>- ס'5.2.1 (ו) לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי לחפקודתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית החלה על המתחם כולו | קיימת תכנית אב לשפירא<br><br>**התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות** |
| **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br><br>- הוראות לעיצוב רחובות | **נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82** | | + |
| **קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)**<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>- **דומן ק.גלויות** אזור מגורים בבניה עירונית<br>- **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה | **ס' 3.1.1 ג'**<br>קביעת ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור תיעוד. | + |
| **קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)**<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור תייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6) | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>**רח' ק.גלויות והר-ציון:** אזור מגורים בבניה עירונית<br>**ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית ונמוכה<br><br>ס' 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים | - **ס' 3.2.4 (א) (1)**<br>- **ס' 3.2.3 (ב) (1)** אזור מגורים בבניה עירונית ובבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי : מגורים<br><br>- **ס' 1.6 מגורים:** דירות מגורים למשרוך, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומשרות למעלי צרכים מיוחדים | באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה הצפיפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובהתאם לתכנית המתאר עד 18 יחיד לדונם.<br><br>באזור מגורים בבניה עירונית – מגרשים על קיבוץ גלויות צפיפות גבוהה מעל 18 יחיד לדונם.<br>+ |
| **קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**<br><br>(פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6) | ס' 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים<br>**ס'3.1.1 (ג-ד)** | - **ס' 3.2.4 (א)**<br>- **ס' 3.2.2 (א)**<br><br>שימושי משרד בחלק מדירת מגורים או בק.קרקע על דרך שגרקית יותר למעט אם קיים חשש למטרד<br><br>שימושים נוספים בק.קרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למטרד ומשרדים. | + |
| **קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | **לפי תשריט אזורי יעוד:**<br>**רח' ק.גלויות והר-ציון:** אזור מגורים בבניה | **ס' 3.2.3 (ב)**<br>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה: | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | עירונית<br>**ייתר תחום התכנית:**<br>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה<br><br>**ס' 5.4: ר-82** | רחוק 1-3<br><br>**ס' 3.2.4 (ב)**<br>אזור מגורים בבניה עירונית:<br>רחוק 2.5-4<br><br>**ס' 5.4: ר-82 ו**<br>לאורך רחוב קיבוץ גלויות רחוק 5 | + זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר |
| קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 | **ס' 3.1.5 (א)** | שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכניות תקפות | + (לפי ע"ג) |
| **קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.**<br>**(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)** | **מספר קומות מירבי:**<br>**למי נספח העיצוב העירוני**<br>- ר-82 בגלויות: 8 קומות<br>- שכונת שפירא (עורף הרחובות העירונים): 4 קומות<br>**אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':**<br><br>ר-82 בגלויות | **עפ"י ס' 5.4:**<br><br>ר-82 : בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית חרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות. | + תותכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות |
| **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.**<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות עצים. | 4.2.1 (א) (ב)<br>4.2.2 (א) (ג)<br>4.2.3<br>4.2.4<br>4.2.5 | | + |
| **הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.3.1**<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנוי...או הגורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | | | איזון מלא בין מצב קיים למצב היוצא |
| **הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5**<br>התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות<br>ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כייעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | ס' 3.5.1 כללי<br>ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש<br>ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור | ס' 3.5.1 כללי<br>ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש<br>ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור | + |
| **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1**<br>**התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>שטח פתוח מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, | 3.6.1 כללי<br>3.6.11 שטח פתוח מקומי<br>3.6.14 רחוב עירוני | 3.6.1 כללי<br>3.6.11 שטח פתוח מקומי<br>3.6.14 רחוב עירוני | + |
| **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חניה (3.8.7) | - **נספח תחבורה** שכול אופנים<br>- דרך עורקית רב-עירונית- קיבוץ גלויות | ס' 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית<br>ס' 3.8.7 תקן חניה<br>ס' 3.8.1 ג' | + |
| איכות סביבה - סעיף 4.4<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בניית ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5) | ס' 4.4.2<br>ס' 4.4.3<br>ס' 4.4.4<br>ס' 4.4.5 | ס' 4.4.2 (א) חוות דעת סביבתית<br>ס' 4.4.3 בניה ירוקה<br>ס' 4.4.4 (ה) הנחיות מרחביות<br>ס' 4.4.5 (ד) תנאים להפקדה | + |
| **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה וריזוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | ס' 4.6.2<br>ס' 4.6.4 | ס' 4.6.2 הנחיות כלליות<br>ס' 4.6.4 ניקוז | + |

| | שימוש בסעיפי חוק בסכוייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידיי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | | |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | | קביעת קווי בניין חדשים |
| | סעיף קטן (א)(9) | כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות') | | הקלות במספר הקומות המותר לבנייה |

**תצהיר והתייחסות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.

| מהנדס הוועדה: | | | |
|---|---|---|---|
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| עדי גבולי, אדרי | | | 20/4/18 |
| **יועץ המשלטה למועצה:** | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| תראלה אברהם אוון, עו"ד | 24389726-7 | | 28.6.2018 |

**העתקים**
גב' אילנה סרלמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

**חו"ד הצוות** : (מוגש ע"י צוות דרום)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים
1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
2. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

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

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה** :

**מהלך הדיון:**
אלון הרשקוביץ : הציג את התכנית.

**הועדה מחליטה:**
להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
4. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח, נתן אלנתן, אהרון מדואל

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

**פרטי תהליך האישור** :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4259 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

| | |
|---|---|
| The Marker | 13/12/2018 |
| ישראל היום | 13/12/2018 |
| העיר | 14/12/2018 |

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות** :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב | רחוב תובל 13 רמת גן 5252228 |
| 2 | מרדכי אורן עו"ד בשם יוסובף משה חי | שרה ארהורונסון 14/2 רעננה 4334205 |
| 3 | אביתר שרגאי עו"ד בשם יפה ועליזה סעאדי | ויצמן 2 מגדל אמות השקעות תל אביב 6423902 |
| 4 | ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב | רחוב רבי מאיר בעל הנס 7 תל אביב - יפו 6603697 |
| 5 | יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד | רחוב פעמונית 11 יבנה 8157936 |
| 6 | מרדכי אלדר | רחוב אודם 12 אור יהודה 6040606 |
| 7 | עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי | רחוב רד"ק 7 ירושלים 9230107 |
| 8 | יורם בינור | רחוב מקור חיים 9 תל אביב - יפו 6603711 |
| 9 | עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד | רחוב וילנסקי משה 15 כפר סבא 4464613 |
| 10 | עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל | רחוב בוסתנאי 27 ירושלים 9322916 |
| 11 | ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ' | רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815 |
| 12 | אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך | תל אביב |
| 13 | ענר דסקלו עו"ד בשם יוסף רובינוב | בן גוריון 34 רמת גן 5257352 |
| 14 | יעקב חייט | יגאל ידין 41 מודיעין מכבים 7171604 |
| 15 | אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון | רחוב מבצע עין 3 רמת גן 5220116 |
| 16 | דוד לזר | רחוב העוגן 54, ראשון לציון |
| 17 | רז חיים | קיבוץ גלויות 87, תל אביב |
| 18 | דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ דוד | רחוב עמיחי יהודה 8 תל אביב - יפו 6967161 |
| 19 | סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד | אלקנה שיר השירים 212 44814 |
| 20 | אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל | התיבונים 25 תל אביב 6617024 |
| 21 | לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג | רחוב הברקן 2 ראשון לציון 7540939 |
| 22 | עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה | ברקוביץ 4 תל אביב 6423806 |
| 23 | עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע | דרך בגין מנחם 154 תל אביב - יפו 6492107 |
| 24 | משה שורר עו"ד בשם מרדכי בר סימן טוב | רחוב תובל 11 רמת גן 5252226 |
| 25 | עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 91-87 | רחוב אלוף דוד 145 רמת גן 5224158 |
| 26 | עומרי דהן עו"ד בשם חברת יעז | מצדה 9 בני ברק 5126237 |
| 27 | פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה | רחוב מאור הגולה 47 תל אביב - יפו 6603985 |
| 28 | דבורה זיו | שדרות החי"ל 56 תל אביב - יפו 6731500 |
| 29 | אורי אביב עו"ד בשם זהבה בבז'אנוף | רחוב יהודה הלוי 108 תל אביב יפו 6527606 |
| 30 | עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי | יזרעאל 6 קרית טבעון 3603206 |
| 31 | עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל | רחוב מבצע חורב 29 ראשון לציון 7544429 |
| 32 | עו"ד צרפתי (מוריס) משה בשם כהן אבנר ורונית | רחוב עולי הגרדום 16 ירושלים 9380116 |
| 33 | עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט | רחוב הרדוף 3 מודיעין-מכבים-רעות 7179901 |
| 34 | עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם אניספלד אמיתי לאה | הנח"ל 1 ראשון לציון 7535147 |
| 35 | עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון | רחוב חטיבת קרייתי 4/3 מיקוד 7534905 |
| 36 | עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון | שבט מנשה 41 הרצליה 4668841 |
| 37 | עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי | רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102 |
| 38 | עו"ד יעקב לביא בשם דליה לביא | רחוב רקנאטי ליאון 3 תל אביב - יפו 6949403 |
| 39 | אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד | |
| 40 | בן יונתן דניאל ושלומית | |
| 41 | עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל) | פנחס רוזן 72 תל אביב יפו 6951294 |
| 42 | שרון רוטברד | רלב"ג 26 תל אביב 6617817 |
| 43 | עודד גבולי מהנדס העיר | תל אביב |

| מס' התנגדות | שם המתנגד | מהות ההתנגדות ומיקום המגרש | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב | **ריכוז הזכויות ומתן זכויות בהתאם לטבלת ההקצאה.**<br><br>מאור הגולה 40 מגרש 180 חלקה 4 | זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר | בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד. | לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159 |
| **2** | עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי | **שיוך**<br><br>רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.<br>חלקה 4 | בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור | מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור. | לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד |
| **3** | עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי | **פיצול מגרש.**<br><br>רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.<br>חלקה 6 | נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים. |
| **4** | ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב | **פיצול מגרש.**<br><br>רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207<br>חלקה 6 | בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים | לקבל את ההתנגדות | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי |
| **5** | יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד | **פיצול מגרש**<br><br>חכמי אתונה 5 מגרש 129.<br>חלקה 6 | התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים. |
| **6** | אלדר מרדכי | **שיוך**<br><br>חכמי אתונה 53 מגרש 101<br>חלקה 4 | מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101 |
| **7** | עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי | **שיוך.**<br><br>מאור הגולה 42 מגרש 179 | מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | חלקה 4 | מאור הגולה 42 | | |
| **8** | יורם בינור | **שיוך**<br><br>חכמי ישראל 38 א'<br>מגרש 109<br>חלקה 4 | בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109 |
| **9** | עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד | **שיוך**<br><br>חכמי ישראל 64<br>מגרש 85<br>חלקה 4 | המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85 |
| **10** | עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל | **הקצאת זכויות ושיוך**<br><br>שיפר 15<br>מגרש 184<br>חלקה 4 | 1. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור<br>2. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100 | 1. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית<br>**2.** אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית. | לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים |
| **11** | ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ' | **שיוך**<br><br>חכמי אתונה 21<br>מגרש 111,<br>117<br>חלקה 4,6 | טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119 | השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956 | לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום |
| **12** | אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך | **שיוך**<br><br>מסילת ישרים 6, 8<br>מגרש 243,<br>244<br>חלקה 4 | טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244 | טעות באיתור | לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם |
| **13** | עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב | **גבולות מגרש**<br><br>שיפר 5<br>מגרש 242<br>חלקה 4 | עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית | מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש | לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **14** | יעקב חייט | **גבולות מגרש.**<br><br>קיבוץ<br>גלויות 97,<br>מגרש 247<br>חלקה 4 | 1. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל .<br>2. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי | 1. טעות טכנית במדידה<br>2. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים. | 1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח<br>2. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף |
| **15** | אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון | **שיוך**<br><br>קיבוץ<br>גלויות 87<br>מגרש 223<br>חלקה 4 | שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223 |
| **16** | דוד לזר | **שיוך**<br><br>קיבוץ<br>גלויות 91<br>מגרש 227<br>חלקה 4 | יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227 |
| **17** | רז חיים | **שיוך**<br><br>קיבוץ<br>גלויות 87<br>מגרש 223<br>חלקה 4 | שויך למגרש 2100 במקום 223 | איתור ושיוך לא נכון | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223 |
| **18** | דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד | **שיוך**<br><br>חכמי אתונה -40<br>42<br>מגרש -159<br>160<br>חלקה 4 | שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160 |
| **19** | סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד | **שיוך**<br><br>רבי מאיר בעל הנס 26א'<br>מגרש 228<br>חלקה 4 | שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228 |
| **20** | אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל | **פיצול מגרש.**<br><br>רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש | התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 203<br>חלקה 4 | | |
| **21** | לירון-צבי קניג עו״ד<br>בשם משה קניג | על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ״ר הוקצו לי 357 מ״ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ״ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות | **גדרות ואופן חלוקה למגרשים**<br><br>מאור הגולה<br>13 מגרש 140.<br>חלקה 6 | הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום. | לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע״י השמאי |
| **22** | עו״ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה | 1. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס<br>2. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים<br>3. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100 | **הקצאת מגרש נפרד והתאמת הקצאת הזכויות למצב בשטח.**<br><br>קיבוץ גלויות 85<br>מגרש 2100.<br>חלקה 4 | 1. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית<br>2. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר<br>3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם | 1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש.<br>2. לדחות את ההתנגדות<br>3. לקבל את ההתנגדות |
| **23** | עו״ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע | 1. שויך למגרש 192 במקום למגרש 191<br>2. מבקש לחלק את המגרש מס׳ 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר. | **שיוך וגבולות מגרש**<br><br>מסילת ישרים 13<br>מגרש 191<br>חלקה 4 | 1. טעות באיתור הבעלות<br>2. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס | 1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191<br>2. דחיית ההתנגדות |
| **24** | עו״ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב | 1. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ״ר<br>2. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של | **הקצאת זכויות ושיוך**<br><br>מאור הגולה<br>מגרשים 136, 138, 210<br>חלקה 6 | 1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקווויולנטיים-התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים | לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136.<br><br>לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 216 מ"ר לצורכי ציבור | העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות<br>2. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138 | |
| **25** | עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 91-87 | **הקצאת זכויות ושיוך**<br><br>קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223 חלקה 4 | 1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227<br>2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל | 1. טעות חלקית באיתור הבעלות<br>2. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל | 1. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו<br>2. לדחות את ההתנגדות |
| **26** | עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז | **הקצאת זכויות ושיוך**<br><br>קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223 חלקה 4 | 1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227<br>2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל | מענה בהתנגדות 25 | |
| **27** | פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה | **גבולות מגרש**<br><br>מאור הגולה 47 מגרש 166 חלקה 4 | 1. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו<br>2. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל | 1. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש<br>2. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו. | 1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש<br>2. לדחות את ההתנגדות |
| **28** | דבורה זיו | **שיוך והקצאת זכויות** | 1. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש | 1. טעות באיתור הבעלות והשיוך<br>2. הדירות בבעלות המתנגדת | 1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | חכמי ישראל -26 28 מגרש 114 חלקה 6 | 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28<br>2. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת | נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים | ממגרש 2100 למגרש 114<br>2. לדחות את ההתנגדות |
| **29** | עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף | **גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות**<br><br>מסילת ישרים 27 מגרש 151<br><br>חלקה 4 | 1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח<br>2. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים<br>3. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148 | 1. טעות במדידה ובסימון המגרש<br>2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148<br>3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 | 1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת<br>2. לדחות את ההתנגדות<br>3. לדחות את ההתנגדות |
| **30** | עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי | **אופן חלוקה למגרשים.**<br><br>מאור הגולה 26 מגרש 1202<br><br>חלקה 4 | 1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית<br>2. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים | 1. טעות מדידה<br>2. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה | 1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן<br>2. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם |
| **31** | עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל | **טבלת הקצאה וזכויות.**<br><br>חכמי אתונה 5 מגרש 129<br><br>חלקה 6 | המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר. | במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו.<br>זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון | |
| **32** | כהן אבנר ורונית | **הקצאת זכויות.**<br><br>קיבוץ גלויות 91 מגרש 227<br><br>חלקה 4 | שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר | במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד'<br><br>לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס | לדחות את ההתנגדות |
| **33** | עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט | **הקצאת זכויות.**<br><br>מאור הגולה 43 מגרש 168<br><br>חלקה 4 | רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי | 1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקניניות בהתאם לרישום בטאבו.<br>2. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014<br>3. וכן הערה בדבר החכירה לדורות.<br>4. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה.<br>5. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה. | לדחות את ההתנגדות |
| **34** | אניספלד לאה | **הקצאת זכויות**<br><br>חכמי ישראל 64 מגרש 85<br><br>חלקה 4 | הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | 1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.<br>2. תחשיב השווי בוצע כך: 27/80000= 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה. | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור.<br>סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ- 29,060 מ"ר עיקרי.<br>בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי.<br>3. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. | |
| **35** | עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון | **הקצאת זכויות**<br><br>חכמי ישראל 64<br>מגרש 85<br><br>חלקה 4 | החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | מענה בהתנגדות מס' 16 | לדחות את ההתנגדות |
| **36** | עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון | **גבולות מגרשים**<br><br>חכמי אתונה 20<br>מגרש 145<br><br>חלקה 4, 6 | טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר | חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות. | לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145 |
| **37** | עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי | **הקצאת זכויות**<br><br>חכמי ישראל 50<br>מגרש 90<br><br>חלקה 4 | המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר | זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ | | | |
| **38** | דליה לביא וראובני גילה | חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר | **הקצאת זכויות וגבול התכנית**<br><br>מאור הגולה 12<br>מגרש 211<br><br>חלקה 6 | הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל.<br>השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה | לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית. |
| **39** | אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד | טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | **הקצאת זכויות**.<br><br>רבי מאיר בעל הנס 19,<br>מגרש 198<br><br>חלקה 6 | 1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו.<br>2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה.<br>3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. | לדחות את ההתנגדות |
| **40** | בן יונתן דניאל ושלומית | מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו | **הקצאת זכויות**.<br><br>מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171<br>חלקה 6 | רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית | לדחות את ההתנגדות. |
| **41** | עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל) | 1. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות | מגרש 2100<br><br>חלקה 6 | 1. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק<br>2. חישוב הזכויות במצב הקודם | 1.לדחות את ההתנגדות<br>2. לדחות את ההתנגדות<br>3. לדחות את ההתנגדות<br>4. לדחות את ההתנגדות<br>5. לקבל את ההתנגדות בחלקה<br>6. לדחות את ההתנגדות<br>7. לדחות את ההתנגדות<br>8. לדחות את |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות.<br>2. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד.<br>3. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם.<br>4. מבקשים מגרש נפרד<br>5. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ב- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.<br>6. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים.<br>7. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים.<br>8. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים | שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.<br>3. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.<br>4. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש.<br>5. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן.<br>6. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא | ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.<br>9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי. | אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.<br>7. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.<br>8. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן:<br>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | דרכים, שצ״פים).<br>- התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות.<br>- חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב׳1, 60% בייעוד מגורים א׳3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית.<br>- סה״כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ״ר עיקרי.<br>9. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס׳ מגרשים. | |
| **42** | שרון רוטברד | חלקה 4,6 | 1. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה<br>2. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה<br>3. הגדלת הצפיפות שלא לצורך<br>4. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב<br>5. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות | 1. התייחסות לסטירות באופן פרטני<br>2. לא נכון לקבוע מס׳ יחד׳ לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה.<br>3. מענה בסעיף 2<br>4. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת | 1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית<br>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ״ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ״ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ״ר עיקרי + ממ״ד סה״כ 50 מ״ר. במקרים בהם |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | בשכונה<br>6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב<br>7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות | זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית.<br>5. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ׳ ובחזית מעל 12 מ׳ 3 מ׳. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש<br>6. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ״ר וזאת במטרה לאפשר מימוש<br>7. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע | זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ״ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.<br>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה.<br>4. לדחות את ההתנגדות<br>5. לדחות את ההתנגדות<br>6. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס׳ לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ״ר באישור מה״ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי<br>7. לדחות את ההתנגדות |
| **43** | התנגדות מה״ע | חלקה 4,6 | 1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל<br>2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע<br>3. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש<br>4. תיקונים טכניים<br>5. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100 | 1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006<br>2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים<br>3. מגרשי השלמה – | לקבל את ההתנגדויות:<br>1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל<br>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590<br>3. לקבל את |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש<br>4. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5<br>5. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6. | ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין.<br>4. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי<br>5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | הבאים:<br>א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות<br>ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין<br>ג. רח"ק עד 2.5<br>ד. התנאים לעיל הינם מצטברים |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו ותחום מקרקעין)

מומלץ לבצע פרסום לפי סעיף 106ב' למגרשים הבאים:

| מס' התנגדות | מהות ההתנגדות | פרסום 106 ב' למגרשים: |
|---|---|---|
| 3, 4 | לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים. | 207 |
| 5 | לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים. | 129 |
| 6 | להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101 | 101 |
| 7 | להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179 | 179 |
| 8 | לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109 | 109 |
| 9 | לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85 | 85 |
| 12 | להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243 | 243 |
| 13 | לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש | 242, 245 |
| 14 | לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח | 247, 246, 245 |
| 14 | לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה | 247 |
| 18 | להעביר את הבעלות למגרשים 159, 160 | 159, 160 |
| 19 | להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228 | 228 |
| 20 | לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים | 203 |
| 23 | לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 | 191 |
| 24 | לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים | 210, 138 |
| 27 | לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש | 166, 167, 165 |
| 28 | לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 | 114 |
| 29 | פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח | 151 |
| 30 | לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן | 1202, 202 |
| 36 | איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי | 145, 1145 |
| 43 | לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל | 191, 192, 193, 194, 1195, 156, 252, 153, 151, 152, 106, 105, 104, 103, 102, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 157, 1157, 172, 173, 181, 182, 190 |
| | לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור | 236, 93, 94 |

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19ב׳ מיום 07/08/2019 תיאור הדיון**:

אלון מקריא את ההתנגדויות שקבלו את טענות המתנגדים
יוסף סמואל
עו״ד מרדכי אורון
עו״ד אביתר סדעי-
ריקי יקותיאל
דוד נאמן
אלדר מרדכי
עו״ד זיוה פוקס
יורם בינור
טל ספיר עו״ד בשם ליאורה פריד-
עמיחי שם טוב עו״ד
גולן אוזן עו״ד בשם יעקב שבתאי
יפה רנרט ויגאל קיסלביץ
נאזיו ברוך עו״ד בשם אולג
עו״ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב
יעקב חייט
עו״ד אבי אביטל בשם מעודד ששון
דוד לזר
רז חיים -
דוד מלינק בשם דוד יעקוביץ -
סעדיה מיכל -
ששה בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל

**<u>מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם</u>**
**אבנר אשד**: הגשתי התנגדות וצירפתי את המסמכים. יש לי 38 חלקים במושע לפי נסח טאבו מתוך 20,000 71.36 מ׳ מגרש כאשר 66% מזה יוצא 46 מ׳ בסיס ללא שטחי שירות ואתם לקחתם 25% בזכויות הקניין ונתתם 35מר׳ בלבד. יש כאן ירידה של 25% מהזכויות הקנייניות ולא ניתן ניתן לפגוע בזכויות אלו אשר נמצאות בטאבו, ולכן אני לא מוכן שיגזלו לי 25% מהזכויות ויפגעו בזכויותיי הקנייניות.
**עו״ד לירון צבי- משה קינג**: אני הבעלים בטאבו רשום 365מ׳ ומבקשים להוריד מס׳ מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עירית ת״א המצב בשטח ובטאבו נשאר כמו מימי האנגלים אין סיבה שיזיזו את הגדר. אתם רשמתם אותם בעלים בשני מגרשים למשל במגרש 143 רשמתם את ניסנוב ומורדכי שהם הבעלים אבל רשומים אוסנת ורפאל כהן והם לא בעלי המגרש הזה. אני טוען ששטח המגרש בטאבו שישאר כמו שהיה.

**עו״ד רן מוסרי (חיים וינטורוב) בשם בזז**: בעלי זכויות בנכס ברח׳ קיבוץ גלויות 85 ואני חוזר על כל מה שהוגש בהתנגדות. הרישום בטאבו לא משקף נאמנה את המצב האמיתי בשטח. הזכויות של משפ׳ בזז נרכשו מ1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ׳ מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

**אברהם יהושוע:** רשמו אותי על נכס במסילת ישרים ומי שרשום בנכס שלי התבלבלו אני רוצה לחלק בין שתי החלקות ולהיות בחלקה נפרדת.

**עו״ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב:** יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום.

שמאית ניצה: הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 210 הוא קיבל אותם במושע שמגבילים אותו לגמרי. לכן צריך לתקן את העוולות הללו. מגרש 136 צריך להיות מגרש בניה ככל המגרשים הוא עומד בקריטריון של הוכח זיקה. המגרש בבעלותו וכל צורה אחרת של פיצוי במגרש שכן לא מקובלת מכיוון שמדובר בבניה כפרית שאומרת שליחידת דיור יש חצר ואי אפשר לעשות זאת במגרש אחר. השארת המגרש ופיצול המגרשים 138 ו-210 שכל אחד מהם יהיה אפשר לבנות בו בנפרד ללא תלות בשכנים, לפחות מס׳ 14 זהו בנין בנפרד.

**<u>מענים להתנגדות 24-39,21</u>**

דני ארצי: מקריא מתוך הדרפט מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.

לירון צבי – ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות.

אלון הרשקוביץ: שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ׳ שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו.

דני ארצי לגבי התנגדות בזז: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא.

אלון הרשקוביץ: התנגדות בזז- מקבלים חלקית את ההתנגדות ולאפשר את המשך קיום חנות הרהיטים ושימוש במגרש.

דני ארצי: הטענה של הריחוק היא לא רלוונטית במיוחד אם המתנגד הוא לא מחזיק במגרש.

אלון הרשקוביץ: כן אנחנו מקבלים את מקדם ההפחתה במגרש 2100 על כל המחזיקים.

23- סעיף הראשון ממולץ לקבל לגבי הסעיף השני,דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועברהצעה רלוונטית נקבל.

24 – סימנטוב- נפגשנו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

**<u>מענה המתנגדים בהתנגדויות21 -24 39: -</u>**

אשד אבנר: אם יש מגרש של 72 מ׳ ומחלוקת שזה המגרש לא ברור איך לקחו 30% מהמגרש.

דני ארצי: 26.7% הפקעה משותפת לכולם, הפרשה לצורכי ציבור נכנסו בהפקעה שווה

אשד- אבל זכויות הבניה לא גדלו. העקרונות שהוטבו לא פעלו במגרש הזה. אם יש מבנה שקיים משנת 50 לא יתכן שתגידו שצריכים להרוס את המבנה כי יש רק 35% . יש שתי פגיעות אחד במגרש אי אפשר לעשות הפקעה על הפקעה מעל 40%,לא יתכן שהיו לי 60מ׳ ופתאם ישאר רק 35מ׳.

**משה קניג**: לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח ששלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח.

**עו״ד רן מוסרי -מש׳ בזז**- למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל800 בעלי זכויות אחרים בתוכנית. טענה של דני לתקן 15 זה לא נכון. תקן 15 סעיף 8.1 בעת קובע יש להביא בשווי במצב הנכנס מבנים קיים, מה זה משנה מה עושים במבנים הבחינה נעשית בהתאם למצב הנכנס ללא מחלוקת לגבי החוקיות שלו, הוא תורם לשווי, לא יתכן שקרקע פנויה תהיה שווה לקרקע מבונה. לא מובנת הטענה של הזיקה הריי צירפנו חשבונות ארנונה ומים כולם מכירים אותם בנכס הזה עשרות שנים העיריה מכירה אותם אני לא מבין איזו הוכחה אתם רוצים להוכיח לזיקה.

סוגיית לגבי סעיף 122 מבחינתו הסעיף מתקיים, אבל הטענה שלנו שלא יכול שלוקחים מחזקים וירטואלים ואותם מניידים לחלקות של 80 דונם מכאן לכאן זה לא תואם את סעיף 122. אין מחלקות שקבלנו בסמוך לחלקה שלנו אנחנו מחזיקים לגבני הסעיף מתקיים אבל לא זו הבעיה. לא יכול להיות שלוקחים את כל המחזיקים הוירטואלים בחלקה 4 ואותם מניידים תמצאו להם מגרש תמורה. ברגע שתוכנית הזו תאושר מה שיקרה המגרש ביעוד מגורים ד׳ יבוא יזם ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם.

מר בזז- ההוכחה לזיקה הוא שנולדתי זו הוכחה הזיקה ביותר, אני לא מקבל אותו דבר אני צמוד דופן בחלקה 2100 עם 120 בעלים.

**התנגדויות 25-30**

**עו״ד עמית ארד**- אני מייצג נציגות של בנינים 87 89 91- נמצאים במסלול של התחדשות עירונים הטענות שלי הם השיוכיים לא נכונים.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכים על כל הבעלים שמופיעים על פי נסח הטאבו.

עו״ד עמית ארד: הטענות הם על השיוכיים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס׳ אנשים שנרשמו חלקם אותרו על ידינו

אודי כרמלי: אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106ב' .
אלון הרשקוביץ: התנגדויות 25 + 26 אלו אותם בעלים ואותם סעיפי התנגדות.

**דבורה זיו**: במפגש האחרון נאמר לי שאימי לא משויכת לחכמי ישראל 26 והבנתי שאם יש רישום בטאבו אז מקבלים את הבעלות. הבעיה ששייכתם את 26 ל24 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 28+26 אותם כדי שלא אהיה משויכת.

**חרותי** – מדובר במגרש 1202 שבטעות הוא חולק יש בית ושני שכנים ולנו יש את החלק הימני. החצר שלנו שייכתם אותה מגרש 202.
אלון הרשקוביץ: חירותי מקבלים את ההתנגדות בחלקה.
אלון הרשקוביץ: התנגדות 25 נבצע בדיקה מול נציגות הבעלים וכל מי שרשמו נעביר למגרשי השיכון.
למעט הבעלים שלא רשומים בנסח הטאבו וגם במקרה שלהם נבדוק למה הם לא רשומים בנסח הטאבו.
התנגדות 26 כנ"ל
דני ארצי: זו הזדמנו להסביר למה יש אנשים שאומרים שיש סתירה בטבלת ההקצאות לבין המצב שלהם בפועל שהוא יותר גבוה.
גילי יזראלי: ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחיסי שלהם בחלקה ובטבלאות האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרשום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנטו האומר ה100% פחות שיעור ההפרשה 26.7%. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.
בנוסף ישנם בעלים וירטואליים שהם בעלים לכל דבר, כל טבלת האיזון מבוססת על בעלים בטאבו. אנחנו משייכים בהתאם למיקום שווי היחסי הוא בהתאם.
דני ארצי: יש לבעלים בטאבו שטח מסויים ובסופו של דבר ומחשבים כמה מגיע להם.
אלון הרשקוביץ: המבנים נבנו לפני קום המדינה בצורה של חדרים ואנשים קנו חדרים של 7מ' וככה הלאה ונרכשו עוד חדרים אבל הם לא נרשמו בטאבו כמה שניסו להוכיח רישום אחר לא הצלחנו להוכיח אחרת רק את נסח הטאבו. 26+25 אותה התנגדות.

**<u>מענה להתנגדויות</u>**

התנגדות אילן אורן ונילי קבלה 27- מקריא את ההתנגדות –לגבי החלק הראשון בהתנגדות אנחנו מקבלים את ההתנגדות. ולגבי הטענה השניה אנחנו דוחים את ההתנגדות.
דבורה זיו – מקבלים את ההתנגדות ומעבירים את הבעלות של אמא שלה. לגבי הטענה השניה אנחנו דוחים.
התנגדות 29 מקריא את ההתנגדות – מקבלים את הטענה הראשונה ולגבי הטענות השני והשלישית זהבה טוענת על בעלות מגרש 148 אך לא הוצגה הוכחה לבעלות למגרש 148 ומניסיונות לדבר עם חברי המשפחה לא הביעו התנגדות למצב המוצע ולכן אנחנו ממליצים לדחות את התנגדות.
התנגדות 30 חירותי– ממליצים לקבל את ההתנגדות ונשיב את הגינה הקדמית.

**תגובות מתנגדים**

התנגדות 25- אנחנו משלמים ארנונה גם שם רשום הגודל ושטח הבניה.
הראלה אברהם אוזן: החוק אומר שהבעלים הם מה שרשום בטאבו כל רישום אחר או אם יש חוזים או כל דבר אחר צריך לרשום בטאבו זה מה שרשום בטאבו. לגבי תוכניות איחוד וחלוקה ההתייחסות היחידה שמחייבת אותנו זה רק מה שרשום בטאבו. ברור שאנשים מחזיקים בשטח יותר גדול לדוגמא ארנונה אבל ארנונה משתלמת לפי דין אחר. המצב הקיים מבחינת החוק הוא המצב הרשום בטאבו.
התנגדות 28: דבורה זיו- מחליפים את המגרשים קטנים רשום 250 מ' האם נעשה איזון מבחינת מימוש אחוזי הבניה.
מתנגדות:
התנגדות 34 ו35 אנספלד לאה - אני מסירה את ההתנגדות שלי, האם זכויות הבניה בעקבות ההפקעה הם גדולות יותר?
אלון הרשקוביץ: אני צריך לבדוק זאת לעומק.
בתיה בסון: מסירה את ההתנגדות.
התנגדות 31: אביהו הראל עו"ד בשם אריה בצלאל.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -
אלי שגב-התנגדות 33: יש לנו מגרש שנבנה בית ומצביע מגרש ויש מגרש נוסף שחכרנו ל120 שנה. קנינו 4 שישיות ונשארו 2 שישיות שהגשנו תביעת פינוי בינוי ונקבל תשובה ביום ראשון על המגרש מבי"מש. בתיק בנין לא כתוב כלום, לא יכול להיות יש בנין 5 דירות 220 ואין צווי הריסה אין כלום. מדוע אין בתיק בנין את המסמכים הללו. אני לא יודע מה רוצים שני האנשים הללו.
ליאור שפירא: המתנגד חושש שהבעלים של 2 השישיות ירצו לתבוע.

אבנר שרון : בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח כ16 מ׳ הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעיריה באמצעות העו״ד ומה שהסתבר זה ברור שהקו שנמצא שהשכן פלש לחלקה 6. אנחנו נפגעים פעם ראשונה שלקחו לנו 16 מ׳ ושנית שהטרפז שלנו נפגע אם נרצה לבנות. כל שכן שילמנו במשך שנים את המיסים על 170 מ׳ ולא על 154 מ׳ כמו שיש לנו בפועל. אנחנו מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו ו/או לקבל שטח מהשטח שיפצה בצורה כזו או אחרת שיהיה לנו מגרש ראוי לבניה.
התנגדות 37 עו״ד יזהר אריאלי : קנינו בשנת 2015 ולא היה צווי הריסה. הבית נבנה בשנת 40+ ולפי תוכניות בניה הותר בשטח בניה שהיא חורגת ממה שיש במקום. כיום יש במבנה של 2 קומות בדירה בגודל של 203 מ״ר, כיום בנוי על השטח הרבה יותר. כבר משנת 68 בחריגת בניה מאוד משמעותית. התוכנית מציעה להשאיר את המצב הקיים. ומייצרים שוב את אותו מצב, יש את התבע שעדיין לא מותאמת למצב בשטח. בחתכים אתם מאפשרים את הבניה במלוא הגודל וכרגע אנחנו בחריגה אחרי 134 מ׳ . כלומר הדירה שקניתי ורשומה על שמנו בטאבו, בהיתר המקורי הדירה לא קיימת. ב2003 ועדה מחוזית התירה את כל המבנה ומבחינת הטאבו הוא לא קיים. הוגשה בקשה להיתר בניה 3 פעמים ונדחה כי אין שטח כי אתם לא כוללים את השטח שנבנה לפני 13 שנה לפני תוכנית המתאר שחולשת עליו היום. כלומר אתם מקעקעים את אותו מצב שהיה קיים מתוכנית סי תחת המנדט הבריטי. היא התירה מבנה בערך 60 מ׳ על זה בנוי 300 ומשהו מ׳ אנשים לא באו לראות מה בנוי.
עו״ד אור דבוש (ממשרד רייסמן גור) : אנחנו מבקשים לממש את הזכויות כפי שהם קיימות ולתת ביטוי לתוכנית. יש ביטוי בחתך אין ביטוי באחוזים.

**<u>מענה להתנגדויות</u>**

התנגדות 31- מקריא את ההתנגדות לדחות.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית – מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות
אניספלד לאה : הוסר
בתיה בסון : הוסר
אלי שוחט : החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות
אילה רונאל : אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקיפים.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 36- אורנה ואבנר שרון – אפשר לאחד את מגרשים 145 ו1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.
התנגדות 37, גילי יזראלי שמאי של התוכנית : השטח הבנוי כ300 מ׳ האנשים שהזדהו וניתן לשייך אותם למגרש הזה כל הזכויות שמסתכמות הם 176 מ׳. יכול להיות שיש עוד אנשים שטרם הזדהו ואז יגדלו הזכויות אך כרגע אין לנו מיידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ׳ בפועל זה 300 מ׳.

**<u>תגובת המתנגדים:</u>**

יזהר אריאלי- אוזלת היד היא בעייתית. אי אפשר להגיד לבעלים שקנו בתים על סמך היתר שניתן ב2003 על ידי ועדה מחוזית אחרי שהתנגדות של ועדה מקומית. אין היתר חדש למרות שהוגשו כל מיני בקשות.
אלון הרשקוביץ : ניתן היתר בגין שיפוץ הבנין
יזהר אריאלי : אז התירו את הקומה שאני גר בה.
הראלה : ההחלטה של ועדת הערר לגבי ההיתר לשיפוץ היא לא רלוונטית.
יזהר אריאלי : אם אתם ממשיכים רק על בסיס מה שכתוב בטאבו אתם יוצרים מצב בלתי אפשרי. בתוך השכונה אין הסתכלות על מה שקיים יש הסתכלות על מה שנרשם שזה מ1948.
36-תגובת אבנר שרון : המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון.
דורון ספיר : אתם צריך לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

התנגדות 38 : דליה לביא וראובני גילה. הבית שלנו נמצא על שני מגרשים חלקה 6, וחלקה 29 שרשומה בטאבו. מאחר ואתם עוסקים רק בחלקה 6 נלקח בחישוב חלק של הבית ונעשה חישוב של אחוזים אבל לא נעשה חישוב שיש עוד שטח שנמצא אצל השכנה. מכיוון שאתם אומרים שטחים שנלקחו ע״י שכנים נקבל עבורם אחוזי בניה יותר גדולים ומצד שני אתם אומרים שזה לא מעניינכם. כאן יש הזדמנות לתקן ולהתחשב באחוזים כולל הבית כולל השטח שרשום בטאבו שהוא 104 מ״ר. אם לא נתייחס הוא פחות 115 מ׳ ואין לו אחוזי בניה. אנחנו כן רוצים לאחד את שתי החלקות החלקה רשומה על שם אבא שלנו וכבכר נעשתה פרצלציה ונלקח שטח של הכביש, מה שנותר לבקש להתייחס לאותה חלקה ומשלמים עליה ארנונה ונמצאת אצל השכנה. כמו כן קבלו פחות מטר רבוע ממה שהבית בפועל בנוי. הבנוי בפועל צריך להיות מה שמגיע לנו. אבל בשטח קבלנו פחות.
התנגדות 40- בן יונתן שולמית : הבעלים במאור הגולה 48 שמחולק עם האחים של בעלי. העיריה רשמה פחות מטרים ולכן הבאנו מודד מטעמנו ואני מבקשת שתקבלו את המדידה שלו.

אלון הרשקוביץ: זו התנגדות נוספת
בן יונתן: אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.
אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה החדשה יש פער.
דורון ספיר: אפשר להגיש 106ב.
התנגדות 41 עו״ד מדלן אונגיל: אנחנו חוזרים על כל הטענות שהוגשו בהתנגדות. התוכנית נולדה מזה שנתנו לבנות מבלי שנבדקו הזכויות הקנייניות של הבונים ומבלי הבעלים יודעו הם נקראו כאן בעלי זכויות וירטואליות ואין להם זכויות בקרקע. לא נעשתה תשריט חלוקה ורוצים לפתור את בעיית המושות שנוצרה אבל יוצרים מושע בעייתית יותר. בקשנו ליצור מגרש עצמאי.
בנוגע להתנגדות מה״ע מבוקש לעשות תיקונים טכנים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניוד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קנייניות אנחנו מתנגדים למנגנון הזה. כי לא תינתן הזדמנות להתנגד.
שמאי רפאל כהן: בעלי הזכויות מחזיקים בחלקים מעל 4 דונם ואין להם מגרש משויך. התוכנית מקצה כמו לשאר בעלי הזכויות במגרש 2100 אך מתעלמת מזכויות הקנין שלהם גם ע״פ תוכניות קודמות. לא ברור למה הזכויות חולקו לפי 66% כאשר התוכנית מתירה 99%. אם היה לנו מגרש או שמים גדרות היום לנו 99%.
שנית הזכויות חושבו לפי המרכיב הבנוי ומאחר וכל השכונה בנויה והחלקים היחסים הובאו בחשבון כשווי בנוי ולמי שלא בנה במגרש 2100 כביכול יש לו זכויות בנויות. מבחינה שמאית מגרש 2100 נמצא במקום נחות לתוכנית לא הועברו לגבי היקף הבעלים עליו הפחתו והוא נמצא על ציר מסחרי וזכויות הבניה משקפות 2000מ׳ מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ׳ בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקיניני. כמו כן מי שמימש וקנה את הזכויות קיבל בחשבון לא רק את הבנוי בפועל גם יקבלו פיצוי על החצרות שלהם בשטח של . כל בעלי הזכויות שיש להם יעוד מגורים א שיש להם בניה נמוכה קבלו פיצוי בגין החצר. מי שלא מימש את זכויות הבניה לא רק שלא התייחסו אליו במצב הקודם אלא גבו ממנו את זכויות הבניה ודחקו אותו לחלקה אחרת ולא ברור על חשבון מי תהיה האחזקה של הבנין שיבנה.

התנגדות 42- שרון רוטברד- נציג התושבים של שכונת שפירא. מציג את ההתנגדות ומקריא אותה. מיותר להגדיל את התכסית גם ככה יש בעיה באזור של המושע פועל יוצא של כל הפלישות אבל שהמרחקים בין המבנים קטנים. איחוד המגרשים כשעבדנו על תוכנית האב רצינו למנוע מונופוליזציה ולתת לאנשים ולבעלי הזכויות אם רוצים לבנות וליזום. אחד הכלים היה לשמור על קני המידה של המגרשים על מנת לשמור על המרקם השכונתי. תוכנית המתאר המליצה להימנע מאיחוד המגרשים מעל לחצי דונם. אני ממליץ שהתוכנית הזו תתיישר עם המלצה של תוכנית האב. כמו כן שם מגרש 2001 אין לו הצדקה שיהיה מגדלי הוא לא יושב על צומת. תא 5000 מתייחסת באזורים אלו מאותה סיבה כדאי להשתמש בכלים שנותנים תוכנית האב.
התנגדות מה״ע: מקריא את ההתנגדות.
מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קניינים, אם מחייבים בחלקה משותפת
אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה בינהם ברורה
מענה להתנגדויות 42-38 נבצע גם תיקון בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.

אילה רונאל: התנגדות מס׳ 41- למשפ׳ מויאל כ 4 דונם בחלקה 4. למשפחת מויאל אין חזקה בשטח אלה רק רישום בנסח הטאבו. זכויות של משפחת מויאל מוקצות במגרש 2100.
לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה
חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע״י משפ׳ מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום.
התכנית במצבה הנוכחי המוצגת מולכם מייצגת נאמנה תוכנית חלוקה משנות ה-50 שחלקה את השכונה למגרשים קטנים הנעים בין 150 מ״ר ל 250 מ״ר ולדרכים. שטח הדרכים הוא כ 4 דונם וקצת יותר בהתאמה לשטח הנמצא בבעלות משפחת מויאל. אין לנו שום הוכחה לכך שהשטחים הינם שטח דרכים ועל כך איננו מערערים.
תכנית הבניה התקפה קבעה זכויות בניה פרוגרסיביות בהתאם לתפיסות בינוי בחלקה 4 אין מגרש שהשטח שלו מעל 350 מ״ר והיא על רקע תוכנית קודמת ועל כן תכנונית, אורבנית ועיצובית אין שום סיבה להגדיל את זכויות הבניה מעל 66.7%. בהתאם לחלוקת המגרשים הקיימת. אין בתחום התכנית מגרש של 4 דונם שניתן לשייך אותו למשפחת מויאל והיקף השטחים בבעלותם תואם את שטחי הדרכים.
גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו ע1 וכדמ׳ וכך להגדיל את השווי היחסי של הזכויות שלהם. המענה הוא כל החלקות הם במושע והזכויות מתחלקות בשווה ומגולם בשווים. בנוסף נטען לגבי המושע במגרש 2100 - חלקה 4 רשומה עם 750 בעלים והם מקבלים מושע אומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100.
הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של ההפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את

שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

אלון הרשקוביץ: בעקבות ההתנגדות של שרון הבנו שלא נכון לקבוע בתוכנית מס' יח' לדונם, כי זכויות הבניה המוקצות פה הם בהתאם למצב הקנייני ולא בהתאם למצב התכנוני. ניסינו להגיע לנוסחה נכונה וחשבנו על מנגנון שגודל דירה מינימלי של 65 מ' עיקרי בכל השכונה. אנחנו מציעים לאפשר בעלים במגרשים שיש מעל 170מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של מ'65 ועוד 38מ' לאפשר דירה של 50 מ' שטח עיקרי. התמהיל יהיה ללא ג' 1 זכויות עיקריות דהיינו 61% מיחידות הדיור כלומר 197 יח"ד יהיו בין הטווח של 100-65 מ' 19% = 62 יח"ד של 50מ' 23 דירות שהם פחות מ50 כי זה המצב הקניני וכ-43 יח"ד מעל 100 מ' ללא ג' 1.
תוספת זכויות בהתאם להמלצות תוכנית האב זה לא מתאפשר מבחינה טכנית. ההתנגדות לגודל מירבי של איחוד מגרשים – אנחנו מקבלים את ההתנגדות מאחר והמנה הנכונה של שכ' שפירא היא עד 500מ' עם רוחב חזית של 20 מ'. אנחנו מבקשים בשיקול דעת מה"ע ניתן לאחד מגרשים לגודל מעל 500 כאשר המצב התכנוני דורש זאת . לגבי הבינוי של מגרש 2100 הוא תואם את תוכנית המתאר. אני ממליץ לקבל את התנגדות מה"ע.

**<u>תגובות:</u>**
התנגדות 37 – עו"ד מורן גור יזהר אריאלי: תוכנית תא 590 הגדירה זכויות בניה מאחר והתוכנית לא מאשרת זכויות נוספות. יחד עם זאת לא נתתם ביטוי לאותם היתרי בניה ערב אישור התוכנית 590 כמו בבנין בחכמי ישראל 50. למעשה ניתנו היתרי בניה כדין לשטחים שהם כבר חורגים ועוברים את מסכת זכויות הבניה שמתאפשרת בחלקה. מדובר על קומת קרקע שיש היתר בניה ל200מ"ר כאשר ע"פ התוכנית אתם מאפשרים 188 מ"ר ב 3 קומות. דהיינו אני היום בדירה כ-40 מ' בדירה לא אוכל לממש את זכויותה בניה הואיל וכבר נוצלו כי התחשיב היה לפי מושע. אותם בעלים בקומת הקרקע כבר שאב את כל הזכויות ע"פ היתר בניה שניתן לו כדין. נספח הבינוי שמציג חתך של 3 קומות דהיינו לעולם לא יהיה מצב של 3 קומות ואתם יוצרים לי לפתוח חזית עם בעל הקרקע כדי להוציא לו צו הריסה ומנגד .
ואני מציע לתת ביטוי באותה תוכנית לפחות לאפשר באותו מפלס שמותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטור שהיה קיים בהיתר בניה קיים לפני תוכנית 590 כי אחרת יווצר תכנון "שניים שבורות" ולא תהיה אחידות תכנונית. אנחנו מבקשים להוסיף סעיף שקובע שכל היתרי הבניה שנתנו כדין לפני 590 לא יראו באותן זכויות שמומשו זכויות שגורעות מאותם בעלי דירות שבקומות העליות דהיינו במקרה שלי קומה 2.
הראלה אברהם אוזן: שהוגשה בקשה להיתר ע"י חלק מבעלי הזכויות הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי היא עמדה על כך שתוצאה של אישור הבקשה, יגרום לכך יהיו יותר זכויות במגרש מאשר שאפשר לבנות.
עו"ד מורן גור: יום יש לי בהיתר בניה 200 מ"ר משנת 55.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו נבדוק זאת.

**<u>תגובות</u>**
התנגדות 38- דליה לביא: למה לא לחשב עכשיו חלקה 29 יחד עם חלקה שנמצאת ב6 למרות שלא עשינו את האיחוד? זו הזדמנות אחרונה שמישהו התחשב בזה שנלקח לי שטח שנמצא אצל השכנה.
אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לדאוג לכך שהשכנה פלשה אליכם.
הראלה אברהם אוזן: יש מצבים שהם מחוץ לקו הכחול אבל אנחנו כן קבענו הוראה בתוכנית בעתיד, את תוכלי להתאחד וליצור מגרש יותר גדול, השטח יהיה לכם יותר גדול ולא תשאבו זכויות מחלקה 29. התוכנית עוסקת רק בחלקות 4,6 היא מאזנת אותם אי אפשר להכניס גורם נוסף כי יפגע בתוכנית.

התנגדות 41- בתוכנית 590 חלקה 4 לא היו מגרשים גדולים, הטענה לא רלוונטית. אני בחלקה 4 נתנו לי זכויות בחלקה 6 גם פעלו בניגוד לחוק וגם נתנו לי מקום במגרש שהוא פחות טוב, וגם אומרים לי תקחי את הזכויות התאורטיות כאילו. אם הייתם עושים תוכנית איחוד וחלוקה הייתי מקבלת את 4 דונם שלי במגרש אחד אז לפחות לאחד אותם.
שמאי: יש מצב של ביצה ותרנגולת ולמעשה שחילקו את הזוכויות בפועל הסתכלו על הבינוי שאלו מגרשים של 750. אם הייתי בא נסח טאבו הייתי מבקש דף זכויות היו רואים שיש לי 4 דונם עדיין הייתי מקבל את הזכויות לפי ההיקף המירבי שהתב"עות המאושרות נותנות. מבחינת ההפקעות כל המגרשים בפועל שבנו לא באמת מפקיעים להם זה רק הליך שמוצג בטבלאות האיזון. מה שקורה שאני הבאתי 4 דונם ונותר עם פחות מ-50% בניה

**<u>דיון פנימי:</u>**
ליאור שפירא: התנגדות 37 הנכס שיש בו בפועל יותר בנוי מאשר יש לו זכויות ועכשיו נראה שיש לו היתר בניה זה נכון?

איילה רונאל: הבעלים מקבלים זכויות בהתאם למה שרשום בטאבו. יכול להיות שטעינו ששיבצנו אנשים שלא נוכחים במגרש 2100 והיינו צריכים לשבץ אותם במגרש 90. יכול להיות שיש שם 200 מטר זהויות מטר ושיבצנו 150 מ' אבל ההליך של האיתור הוא לא מלא במאת האחוזים ולכן הזזנו אנשים מ2100 למקומות שמגיע להם אבל ההיתר בניה לא רשום על שם המתנגד. המתנגד אמר מעל המקום עם 40 מ' הוא לא טוען שהוא קבל את היתר הבניה.
דני ארצי: טבלת ההקצאות אין קשר בין מה שיצא ההיתר ללוח ההקצאות.
איילה רונאל: באותה מידה שהוא לא יקבל היום הוא לא יקבל מחר. אבל לאחר שהתוכנית תאושר הוא יוכל להסדיר את הנושא שלו בתב"ע.
אלון הרשקוביץ: יכול להיות שזה מהלך שנוכל לעשות במושות אחרות.
ליאור: אם יש מצבים שניתן היתר אבל לא רשום בטאבו.
הראלה אברהם אוזן: לא יתכן כזו סיטואציה מכיוון שהיתר זה תכנון טאבו זה קנין. שמוצאים היתרי בניה, התנאי הראשון הוא שמי שמבקש את ההיתר בניה הוא רשום בטאבו כבעלים או כחוכר לדורות זה הבסיס של הבסיס גם בהיתרים באזורים הבעייתיים שכ' התקווה שמגדירים מגרש משני אתה מראה את הזיקה שלך בטאבו. לכן אם יש פה היתר היה רשום בטאבו. למעשה יש מגרש תכנוני עם היקף מסויים שבנוי אבל היקף הבעלים במגרש לא משקף את היקף הבניה בו. היינו צריכים להזריק למגרש הזה עוד בעלים ולא יודעים מי הם, זה המצב האמיתי. אם היו באים אנשים שהיו אומרים אנחנו צריכים להיות רשומים שם ומראים את הזיקה יכול להיות שהיינו מקבלים את ההתנגדות ולצרף אותם לרשימת הבעלים. הם אומרים אחנו בעלים ויש פה בינוי מסויים ומאחר ואנחנו מבינים שהחתך הוא 3 קומות אז תאפשרו לנו להוסיף עוד זכויות בניה לחתך שאתם מאפשרים אבל כרגע לא פרצנו את היקף הזכויות. יכול להיות שבעתיד זה השתנה אבל כרגע כדי לשמור על איזון אי אפשר מטר אחד לתת לאחר.
ליאור שפירא: בכל מקרה גם אם בעתיד נחליט לא לעשות את זה הוא אדיש לתוכנית הזו כי הריסה אנחנו לא מאשרים.
אודי כרמלי: צריך לשקול אם להעמיס על המגרש הזה עוד נוכחים נפקדים.
אילה: יש לי עבר מושע קשה ובעזרא הוספנו וזה לא התקבל טוב לכן אנחנו מעדיפים לא לשים על גג של מישהו שמתגורר בבית אנשים לא נוכחים. לכן ישנו סעיף בהתנגדות מה"ע שאומר שאם ירכוש זכויות בניה מלא נוכחים ניתן לו לנייד את זכויות בניה ממגרש 2100 אנחנו מעודדים את זה.
אופירה יוחנן כרמלי: האם נאמר למתנגדים?
אודי כרמלי: זה נאמר בהתנגדות מה"ע אבל הליך תבעי צריך קודם החלטה לכך של הועדה של הצוות.
זה אומר שאתם צריכים לאשר את התנגדות מהנדס העיר.
מלי: מתנגד שיש לו חנות רהיטים והוא נמצא ב2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.
אודי: הוא כן מתקן מ750 שותפים ל150 שותפים.
אלון הרשקוביץ: אנחנו יש לנו X לא נוכחים וXלא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800מ', אם נוריד מגודל המגרש.
דני ארצי: מאפשרים להשתמש בחנות.
מלי פולישוק: המגרש 2100 ריק?
אלון הרשקוביץ: לא זה בליל של סככות, חלק בנין חלק פחונים.
מלי פולישוק: נעשתה כאן עבודה נהדרת.
אורלי אראל: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי שטחי הציבור.
אלון הרשקוביץ: שטחי ציבור על מנת להשאיר בתוכנית בסמכות מקומית. מדובר 2028 מ' במצב המוצע איתרנו את כל השטחים הריקים שלא איתרנו עליהם בעלות והפכנו אותם לשטחים חומים. כמו שמתם לב הוגשו 2 התנגדויות על שתי שטחים חומים על מגרשים 184 ו228 וזה מפחית את היקף השטחים החומים בתוכנית.
חלופה א: חשבנו לקחת בתי כנסת שקיימים משנת 48 ולהפוך אותם לשטחים חומים ואז נותנים מענה מספרי להיקף השטחים החומים שאנחנו נדרשים לתת בחזרה.
חלופה ב' בתוכנית המתאר סעיף351 מאפשר צמצום שטחים חומים פה מדובר על צמצום של 200 מ"ר שטחים חומים ואנחנו ממליצים על חלופה ב'. חלופה א' חושפת אותנו לתביעות וזה גם לא שטח חום איכותי שנשתמש בו.

## בישיבתה מספר 0014-19ב' מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים ואת המלצות הצוות המקצועי, הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים:

| מס' התנגדות | השינויים המוצעים | |
|---|---|---|
| 3, 4 | לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים. | 207 |
| 5 | לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים. | 129 |
| 6 | להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101 | 101 |
| 7 | להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179 | 179 |
| 8 | לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109 | 109 |
| 9 | לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85 | 85 |
| 12 | להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243 | 243 |
| 13 | לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש | 242, 245 |
| 14 | לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח | 247, 246, 245 |
| 14 | לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה | 247 |
| 18 | להעביר את הבעלות למגרשים 159, 160 | 159, 160 |
| 19 | להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228 | 228 |
| 20 | לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים | 203 |
| 23 | לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 | 191 |
| 24 | לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים | 210, 138 |
| 25, 26 | שינוי איתור הבעלות | 226, 227, 223, 230 |
| 27 | לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש | 166, 167, 165 |
| 28 | לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 116 חכמי ישראל 28 | 116 |
| 29 | פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח | 151 |
| 30 | לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן | 1202, 202 |
| 36 | איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי | 145, 1145 |
| 43 | לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל | 191, 192, 193, 194, 1195, 156, 252, 153, 151, 152, 106, 105, 104, 103, 102, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 157, 1157, 172, 173, 181, 182, 190 |

ביחס להתנגדות מס' 40 יערך בירור לגבי גבולות המגרשים 170, 171 ובהתאם יוחלט אם נדרש לבצע שינויים בתוכנית.

הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שהשינויים המוצעים נוגעים אליהם.
ההתנגדויות שתוגשנה תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, זבולון אלחנן

**<u>מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'</u>**

**<u>כללי:</u>**
תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.
בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהוועדה שוקלת לקבלן (כ-50 מגרשים).
בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

לאחר עדכון המדידה ועדכון טבלאות האיזון התבהר כי ההתנגדויות אותן הוועדה שוקלת לקבל גורמות לשינוים בטבלאות האיזון בלמעלה מ 500 רשומות המהוות כמחצית מהבעלים הרשומים. כמו כן, במהלך התקופה של עדכון המסמכים פנו אל צוות התכנון בעלי קרקע שלא ידעו על התכנית לפני ההפקדה והוכיחו כי שויכו למגרשים לא נכונים.

**חוות דעת צוות:**

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב׳ לחוק התו״ב , צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב׳ לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.

כמו כן, מומלץ לאשר בקשות שנתקבלו לאחר הדיונים בוועדה המקומית ועד למועד הפרסום לגבי שינוים בשיוך בעלים בין היתר במגרשים הבאים:

1. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
2. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ״ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב״צ לשטח למגורים
3. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20ב׳ מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: ע״פ היעוץ המשפטי לדורון , אופירה ואנוכי ליאור אין מניעה להשתתף בישיבה הזו.
אלון הרשקוביץ: לפני כשנה היינו בועדה בדיון בהתנגדויות ולאחר שמיעתן החלטנו לשקול לקבל כ-50 התנגדויות ולפרסם 106ב. במהלך השנה הסתבר שקבלת ההתנגדויות תגרום לשינויים בתוך טבלאות האיזון שישפיעו על בעלי זכויות נוספים. בעקבות כך אנחנו רוצים לפרסם את 106ב לכל הבעלים בתוכנית ששטחה 60 דונם , המדובר מעל 1000 בעלים. אנחנו רוצים שכל בעלי הענין יהיו חשופים וזו נקודת הזמן הנכונה להרחיב את הפרסום לכולם.
דורון ספיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?
אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב.
דורון ספיר: צריך להבהיר זאת במפורש במסגרת הפרסום שלא ייווצר מצב שיגיעו אותם מתנגדים. שידברו רק על השינויים שנעשו.
הראלה אברהם אוזן: אתם מחליטים על פרסום לפי 106ב׳ בדרך של הפקדת תוכנית למעט פרסום ברשומות.
אלון הרשקוביץ: הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.
הראלה אברהם אוזן: במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות .
(לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלו״ז להגשת ההתנגדויות )
ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

## בישיבתה מספר 0018-20ב׳ מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 7.8.2019 בה הורתה הועדה על משלוח הודעות אישיות לפי סעיף 106ב לחוק שטרם בוצעה, לבעלי הזכויות המפורטים בהחלטה, הועדה המקומית מחליטה כדלקמן:

1. נוכח בקשות מבעלי זכויות בתחום התוכנית שנתקבלו לאחר שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הועדה המקומית שוקלת לבצע שינויים גם בשיוך בעלים במגרשים הבאים:

א. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
ב. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ״ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב״צ לשטח למגורים
ג. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם

2. להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב׳ לחוק לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.
הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב׳ לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות
כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים יהיה רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים, כולם או מקצתם, תוך 60 יום.

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

נעשה פרסום לפי סעיף 106ב׳ בעיתונים: ישראל היום ומקומון ת״א בתאריך 20.11.20, ועיתון THE MARKER בתאריך 19.11.20, נישלחו הודעות לבעלים בתאריך 24.11.20.
הוגשו 32 התנגדויות.

**<u>להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' :</u>**

| מס | שמות המתנגדים | כתובת ומס' מגרש | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | לוי (דוידוב) מרים | רבי מאיר בעל הנס 28<br><br>**<u>מגרש 228</u>** | 1. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר<br>2. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית | 1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות<br>2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון.<br>במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו. | 1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי<br>2. לדחות את ההתנגדות |
| **2.** | פרידמן שירלי | רבי מאיר בעל הנס 28<br><br>**<u>מגרש 228</u>** | לפי סעיף 1 | 1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות<br>2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון.<br>במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו. | 1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי<br>2. לדחות את ההתנגדות |
| **3.** | רן שבת | מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34<br><br>**<u>מגרש 157</u>** | 1. תיקון טעות מודד : שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר<br>2. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף | 1. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש<br>2. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה | 1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר<br>2. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90 | |
| **4.** | בן צדוק דבורה | חכמי אתונה 18<br><br>**<u>מגרש 145</u>** | 1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145<br>2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20 | 1. טעות בשיוך של ענת שלום<br>2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד | 1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147<br>2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון |
| **5.** | גיא אלה | חכמי אתונה 46<br><br>**<u>מגרש 161</u>** | 1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46<br>2. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. **<u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u>**<br>3. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים : לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר **<u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ- 14 מ"ר.</u>** | 1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש<br>2. על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים.<br>3. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי'. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות. | 1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46<br>2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים.<br>3. לדחות את ההתנגדות |
| **6.** | דורית כפיר ** | קיבוץ גלויות 95 | טעות בשיוך : טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר | טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **<u>מגרש 231</u>** | היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95 | לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176.<br>בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני. | ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית |
| **.7** | שמואל דניאל | שיפר 13<br>**<u>מגרש 185</u>** | המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל | לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון | לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186 |
| **.8** | עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל | חכמי ישראל 20- 22<br>**<u>מגרש 118</u>** | מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים | אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים |
| **.9** | יצחק אפריים הראתי: ת.ז 05491250 מנשה הראתי: | קיבוץ גלויות 82<br>**<u>מגרש 2100</u>** | מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100 |
| **.10** | יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני | קיבוץ גלויות 82<br>**<u>מגרש 2100</u>** | מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81 | טעות בשיוך<br>לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו | לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100 |
| **.11** | דבורה זיו ובטורוף יעל | חכמי ישראל 26+28 | לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **מגרשים 114, 116** | ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114. | | |
| **12.** | יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית | חכמי אתונה 19<br>**מגרש 115** | להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש. |
| **13.** | יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב, | חכמי אתונה 26- 28<br>**מגרש 149** | 1. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147<br>2. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש<br>3. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות | 1. טעות בשיוך<br>2. טעות מדידה וחלוקת מגרשים<br>3. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד<br>2. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש<br>3. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת |
| **14.** | משה קניג | מאור הגולה 13, 19, 21<br>**מגרשים 144,146 ו 140** | 1. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר<br>2. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית<br>3. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19 | 1. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות<br>2. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים<br>3. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר | 1. לדחות את ההתנגדות<br>2. לדחות את ההתנגדות<br>3. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144 |
| **15.** | אבנר אשד | מאיר בעל הנס 19<br>**מגרש 198** | מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי | לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. לא ניתן לעדכן את זכויות הבניה בהתאם להיקף הבינוי הקיים, בין אם בהיתר או בין אם לא בהיתר | לדחות את ההתנגדות |
| **16.** | יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד | רבי מאיר בעל הנס 31 א'<br>**מגרש 188** | 1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188<br>2. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית | 1. טעות בשיוך<br>2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או | 1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי | שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם | המקומית עת"א-יפו<br>2. לדחות את ההתנגדות |
| **17.** | ענת שלום | חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)<br>**<u>מגרש 147</u>** | 1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית<br>2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147 | 1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש<br>2. טעות בשיוך | 1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש<br>2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147 |
| **18.** | זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח | חכמי אתונה 23<br>**<u>מגרש 148</u>**<br>ומסילת ישרים 27<br>**<u>מגרש 151</u>** | 1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151<br>2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30<br>3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27<br>4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151<br>5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148 | 1. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים.<br>2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית<br>3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית<br>4. טעות בשיוך<br>5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים<br>2. לדחות את ההתנגדות<br>3. לדחות את ההתנגדות<br>4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים<br>5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת. |
| **19.** | חגית פרבר | חכמי ישראל 58/גג<br>**<u>מגרש 87</u>** | התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87 |
| **20.** | משפחת מויאל | **<u>מגרש 2100</u>** | 1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר.<br>2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100. | 1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים | 1. לדחות את ההתנגדות<br>2. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול.<br>חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).<br>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.<br><br><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים</u>:<br>• מגרש 520 הוקצה מתחת לקו –<br><u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי.<br>• מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות–<br><u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.<br>• נסחי רישום לא עדכניים -<br><u>התייחסות</u>: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.<br>**2.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים | |
| **21.** | דניאל בן יונתן | מאור הגולה 48<br>**<u>מגרש 174</u>** | לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו | למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים | לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם. |
| **22.** | יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל | חכמי ישראל 56<br>**<u>מגרש 250</u>** | 3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר<br>4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250<br>5. לבטל את ההפקעות בהיקף של | 3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש<br>4. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ | 7. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר<br>8. לדחות את ההתנגדות<br>9. לדחות את ההתנגדות<br>10. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 27%<br>6. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 | 5. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל .<br>6. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית | לתחום שלה |
| **23.** | דליה לביא | מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1<br><br>**<u>מגרש 211</u>** | תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים | בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי.<br>בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע).<br>רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6.<br>בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. | לדחות את ההתנגדות |
| .24 | קרוון אחזקות בע"מ<br>*** | מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14<br><br><u>מגרשים 193, 194, 217</u> | 1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס<br>2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס<br>3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים<br>4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה | 1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים<br><br>4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת<br><br>6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו | 1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100<br><br>4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.<br><br>6 לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור<br>5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.<br>6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו" | | |
| **.25** | זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל | מאור הגולה 42<br>**<u>מגרש 179</u>** | לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה | טעות בשיוך. | לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196 |
| **.26** | אלבוחרי יוסף וזיוית | חכמי ישראל 44<br>חכמי אתונה 27<br>**<u>מגרש 108, 102, 110, 87</u>** | 1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44<br>2. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27 . מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים : זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.<br>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110 | 1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך<br>2. טעות בשיוך היורשים | 1. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים<br>2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87 |
| **.27** | עיריית תל אביב – מהנדס עיר | כללי | 1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין<br>2. עדכון הוראות התכנית המופקדת | 1. התנגדות הוסרה<br>2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת<br>3. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590 | 1. התנגדות הוסרה<br>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו<br>3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת | | תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג"<br>3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:<br>• צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה<br>• גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות)<br>• ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת.<br>• יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור |
| **28.** | עיריית תל אביב – אגף נכסים | **<u>מגרש 147</u>** | העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147 |
| **29.** | גת תל אביב ניהול נכסים | **<u>מגרשים 238 ו 241</u>** | אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת | לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך | לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים |
| **30.** | אדיק בן רחל *** | חכמי אתונה 29א'<br>**<u>מגרש 107</u>** | אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות | טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105 | לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף |
| **31.** | אבנר שרון | חכמי אתונה 20<br>**<u>מגרש 1145</u>** | מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב | המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב | לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 |
| **32.** | רוזין שרה | חכמי אתונה 27<br>**<u>מגרש 110</u>** | בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87 |

**מס' החלטה**

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות יפו)

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב׳ לחוק התו״ב למגרשים בהם חלו שינוים ולתקופה של 21 יום.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21ב׳ מיום 28/04/2021 תיאור הדיון**:

אירית סייג מחליפה את מה״ע
אלון הרשקוביץ: נותן תזכורת לגבי התוכנית. יש לנו 35 התנגדויות שחלקן אנחנו מקבלים. מקריא מתוך הדרפט.
**<u>רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות</u>**
רן שבת – מקבלים את ההתנגדות
בן צדוק דבורה – מקבלים את ההתנגדות
דוידוף – מקבלים את ההתנגדות
אבנר שרון – מקבלים את ההתנגדות
שמואל דניאל – מקבלים את ההתנגדות לשנות טעות סופר.
עזרא אלוני ואח׳ - מקבלים את ההתנגדות
יצחק אפרים ומנשה הראתי– מקבלים את ההתנגדות
דבורה זיו ובאטורו יעל - מקבלים את ההתנגדות
יגאל נתנוב וסמי טיאנו עו״ד ימין עוז- מקבלים את ההתנגדות
יגאל נתנוב מלכה דפנה דוד נתבו ורפאל נתנוב עו״ד עוז ימין - מקבלים את ההתנגדות
ענת שלום - מקבלים את ההתנגדות
חגית פרבר - מקבלים את ההתנגדות
דניאל בן יונתן - מקבלים את ההתנגדות
עו״ד מלי חיימוב במקום זיווה פוקס ב״כ עיזבון ברוך שבתאי - מקבלים את ההתנגדות
עו״ד מלי חיימוב: בהתנגדות שלנו בקשנו שגודל המגרש כפי שמצוין אצלכם הוא מ״ר106 כאשר אצלנו 206מ״ר בפועל יש 270 מ״ר.
אלון הרשקוביץ: זה לא הוגש בהתנגדות.
דרור כהן השמאי: זכויות הבניה הם כ 200 מ״ר ובפועל יש 270 מ״ר .
אלון הרשקוביץ: נבדוק זאת כי זו התנגדות שלא הוגשה.
דרור כהן השמאי: היא הוגשה כי בטבלה הקודמת נתתם 107.5מ״ר כי היו לו עוד 2 שותפים במקום 270 מ״ר גם שהורדתם את שני השותפים בפועל זה יוצא 200 מ״ר שבפועל בנוי אצלו 270 מ״ר.
אלון הרשקוביץ: אתם מתייחסים לגודל המגרש או להיקף זכויות הבניה?
דרור כהן השמאי: היקף זכויות הבניה . מה שמהותי זה זכויות הבניה 107.5 מ״ר עם 2 שותפים ושמורדים את השותפים יהיו פעמיים 44 מ״ר.
דורון ספיר: השמאי של התוכנית יעשה עדכון לטבלת האיזון ובהתאמה והזכויות התעדכנו ונפרסם שוב ב106ב׳ ותוכלו להגיב.
אלבוחר יוסף וזיוית - מקבלים את ההתנגדות – עו״ד קסטוריאנו עמיאל
מהנדס העיר עיריית ת״א - מקבלים את ההתנגדות
אגף נכסים - מקבלים את ההתנגדות
גת תל אביב ניהול נכסים - מקבלים את ההתנגדות
אדיק בן רחל- מקבלים את ההתנגדות
אדיק: המטרים כמו שקניתי אותו כמה הם?
אלון הרשקוביץ: אדיק הוא במגרש 107 והמגרש 201 מ״ר.
רוזין שרה - מקבלים את ההתנגדות

**<u>התנגדויות שקבלו בחלקם על פי הדרפט</u>**
לוי דוידוף ופרידמן שירלי – מקבלים בחלקה את ההתנגדות שלהם אבל דוחים את שאר ההתנגדות.
תמרה דביר: מדובר על מבנה אחד דו קומתי. השטח בפועל קיים שנים רבות כאשר בכל קומה יש 70 מ״ר זה מאד קרוב ל66%, התוכנית הזו באה לעשות סדר בשטח המגרש והבינוי שלו במצב הנוכחי אי אפשר להסדיר את הקיים. כרגע יש דירת קרקע ודירה בקומה עליונה עם גרם מדרגות . מבחינת הצפיפות אנחנו צריכות לקבל 2 יח״ד. אני מודה על ההפרדה במגרש משאר השטח אנחנו רוצים להסדיר את השטח במגרש. שלחתי גם לשמאי התוכנית נתונים. אם לוקחים את השטח של המגרש נטו והשטח של ההפרשה לצורכי ציבור. אם מסתכלים על שטח ברוטו של המגרש מגיעים למצב שעם 50% מהשטח ברוטו מגיעים

לשטח שקיים היום. כלומר השטח שמוצא נטו ולהגיע לאחוזי בניה יותר קטנים יוצר מצב לא הגיוני שמייצר פגיעה כפולה.
דני ארצי: יש תחשיב שלוקח את הקיים בשטח אבל לוקח בחשבון עוד נתונים. מדובר על המגרש בפועל לעומת נסח הטאבו.
יאיר מגיל יזרעאלי -שמאי: חישבנו את זכויות הבניה המוקצות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. הזכויות חושבו מתוך סל הזכויות שקיימות בחלקה בניכוי ההפרשות של צורכי ציבור תוך התחשבות בכל שטח יחסי של כל חלקה 4 ו6 והזכויות נקבעו ביחס למגרש 228 המוגדל ולא המוקטן שישונה לאחר ההתנגדות והם ישונו בפועל לאחר ההתנגדות ויוטמעו בטבלאות האיזון .
תמר דביר: אם יש הפרשה לצורכי ציבור באופן יחסי אני מגיע ל300 מ״ר בברוטו.
דורון ספיר: שמענו את ההתנגדות וזו התשובה.
תמר דביר: האם אחוזי הבניה ישארו כפי שרשומים בטבלה?
אלון הרשקוביץ: לא הם יעדכנו בהתאם לחלוקת השטח החדש אבל הרציונל של השומה לא השתנה.
איילה רונאל: העדכון יבוצע יחסית לגודל המגרש בפועל. בעדכון ייבחן אם צריך להגדיל או להקטין את אחוזי הבניה ביחס לגודל המגרש. פירוש הדבר הוא אם גודל המגרש שאת מחזיקה בפועל גדול יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יקטנו, ואם גודל המגרש בפועל קטן יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יגדלו.
תמר דביר: אני מסכימה אתך.
איילה רונאל: אז זה התחשיב.
גיא אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.
גיא- אני מבקש לשמור על הזכויות הקיימות.
דני ארצי: הכל יעשה בהתאם לתחשיב לפי המגרש שמקבל בפועל בהתחשב בזכויות נטו בנסח טאבו
אלון הרשקוביץ: משה קניג- אנחנו מקבלים את הסעיף השלישי להתנגדות ושאר הסעיפים לדחות ההתנגדות.
משה קניג: לגבי הסעיף הראשון בטאבו אני רשום 365מ״ר וטענתם 357 מ״ר. המדידה שלכם לא נכונה והבאתי מודד שלי והוא קבע שזה 365מ״ר. לא יתכן ששלחתם מודד מטעמכם כי זה סגור שם ואי אפשר למדוד שם. לגבי אחוזי הבניה מה שהשמאי קבע היקף זכויות בניה אין הגיון במה שהוא נותן והשמאי היה צריך לנמק למה כל אחד מקבל אחוז שונה. אני לא מבין למה אחד מקבל 120% ואחד 10% פיר מטר.
השמאי כותב שזכויות הבניה מבוססות על מה שרשום בטאבו. אני הבעלים של חלק מהמגרשים144 ו146 שאת הסעיף בהתנגדות הזו קבלתם.
אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה קבלתי את המדידה של משה ובדקנו שוב מול המודד שלנו והוא קבע שאין טעות במדידה.
המודד שלנו קבע שאין טעות במדידה. ואם המדידה לא מקובלת הסוגיה תגיע למודד בורר.
דני ארצי: המדידות הם ברמה אנליטית ואנחנו מתבססים עליהם ברישום וגם מפ״י והיא מדידה אנליטית.
משה קניג: יש את השטח הזה איך הוא יכול לקבוע אם הוא לא בא לשטח.
שמאי יאיר: זכויות הבניה חושבו משטח החלקה נטו ולא ברוטו. הזכויות שאתה מביא בחשבון נלקח מהחלק היחסי בטאבו ומחלק בשטח החלקה ברוטו, ולא מביאים בחשבון את שטחי ההפחתות ספציפית זכויות הבניה בהתאם לזכויות היחסיות לכל הבעלים בהם. כמו שנאמר מקודם על ידי איילה.
משה קניג: השטח שלי הוא לפחות 365 מ״ר ויש מודד ואני מתעקש שלא היה מודד. לגבי מגרש 146 איך יכול להיות יש רק 30% אחוזי בניה, במיוחד שאתה אומר גם שהמגרש יותר קטן אז יש יותר זכויות בניה והחישוב שלכם לא הגיוני. יש שם שני בעלים מה שיוצא 290מ״ר אז איך זה שיש זכויות בניה של 60מ״ר.
יאיר שמאי: שטחי הבניה יעודכנו בהתאם לפיצול למגרשים ולשינויים בשיוך, וזה ישקף את מצב הזכויות של הבעלים שלהם.
משה קניג: כדי שנבין אם אחד מקבל 10% והשני 120% אנחנו רוצים לדעת את הנוסחה לפי איזה קריטריון שהשמאי יכתוב למה הוא כתב לפי אחוזי בניה נמוכים.
דני ארצי: זה קריטריון שמאי וכתוב בצורה ברורה לכל שמאי ואיש מקצוע בעקרונות השומה שפורסמו.
דורון ספיר: מקריא את התנגדותו של אבנר אשד: מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתוכנית המוצעת בשטח הבנוי לפי ההיתר.
אבנר אשד מתנגד: יש לי שטח במבנה קיים בטאבו לפני שנת 1961 והמבנה שלי הוא בהיתר (סעיף 2 להתנגדות). לכן יש לי זכות של שטח בסיס של 65מ״ר בקומה אחת כפי שבנוי בשנת 51. נלקחו לי 21 מ״ר שזה 38% נזק קנייני. אמרו לי שאולי יפצו אותי בבניה על הגג, עד 66% לפי גודל מגרש. (ההקלטה לא ברורה) המדידה של המודד שלכם היא לא נכונה מתברר שהגדר שלי היא כמעט מטר צפונה יותר והקיר שם הוא שלי כי גנבו לי, והגדר מצד ימין מזרחי לצד הצפוני היא בסביבות 80 ס״מ והמודד שלכם לא ראה את זה והמודד שלכם לא ראה את זה, אני מוכן להביא מודד בורר. האדריכל של העיריה טען שאפשר לפגוע בזכויות קנין. רציתי את החוו״ד הזו הוא סירב לתת לי.

אלון הרשקוביץ: ההתנגדות שהוגשה עסקה בזכויות היתר ולא עסקה במדידה אנחנו פועלים לפי זכויות רשומות לפי נסח הטאבו ובהתאם מקצים את הזכויות לפי כל אחד מהמגרשים. אם יש צורך בתיקון בעניין המדידה נבחן בהתאם לצורך.
דני ארצי: ההיתר שאתה כותב עליו הוא לא קובע אלא המגרש בפועל לעומת מה שיש לך בנסח הטאבו נטו.
אלון הרשקוביץ: ציין שיש להוסיף לתחשיב שטחי שירות וממ"ד והנושא של ג1' הוא לא פיצוי כי זו תוכנית של בניה על הגגות והיא מתאפשרת במגרשים בהתאם להוראות שלה ולנאי המגרש.
אבנר אשד: בטאבו מה שרשום לי זה לא מה שרשמתם אין לי שם הפקעות בטאבו.
דני ארצי: טאבו זה דבר מוחלט זה לא יכול להיות על פי זה השמאי מכין את טבלת האיזון ואין מצב שלא קבלת לפי חלקך בטאבו.
דורון ספיר: תבדקו את זה אחרי הישיבה אם יש לך אסמכתאות אחרות.
אלון הרשקוביץ: יוסי חוגי ואריאל פורנג'י - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולמגרש 187 נותר ללא בעלים וההצעה לרשום את השטח ע"ש עירית ת"א לטובת בית הכנסת האפגני. סעיף הראשון להתנגדות
יוסי חוגי: אנחנו מסכימים את הדחיה לסעיף 2. זה על שם אריאל פרנג'י.
זהבה בבז'נוב עליזה קרימלובסקי יהודה בבז'נוב - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש הבעלים וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.
זהבה בבז'נוב – למה אתם מעבירים אותנו למגרש אחר?
אלון הרשקוביץ: אנחנו עושים כמו שבקשתם משאירים במגרש במסילת ישרים המגרש שבו בקרנו את מגישי ההתנגדות ואת יתר הבעלים ששיכנו בטעות ואת המתנגדים אנחנו מעבירים למגרש 148 בהתאם למה שבקשתם.
זהבה: אתם מעבירים את כל הקבוצה במאור הגולה למקום אחר.
אלון הרשקוביץ: עשינו בדיוק כפי שביקשתם בפגישה שלנו ולפי הבקשות ומסמכי הבעלות שהעברתם לנו בעצם את כל המשפחה זהבה עליזה יהודה וגאולה שייכנו למגרש 151 בהתאם להתנגדות שלכם, הבנו שיש מס' בעלים שלא צריכים להיות שם וגם נתקן את גבולות המגרש יתר הבעלים יעבור למגרש 148 ביחד עם בעלויות המתנגדים
אורי: בענין השטח ב148 מה בשטח הזה כרגע?
אלון הרשקוביץ: כרגע אין אף אחד, אנחנו נעדכן את מסמכי התוכנית ונעביר את הבעלים ונשנה את היעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למגורים.
זהבה: 148 זה מאור הגולה אנחנו שייכים גם לאותו מגש לא להזיז אותם. מה גודל המגרש לא ניידת אותנו למסילת ישרים.
אלון הרשקוביץ: 191 מ"ר זה שטח המגרש מדוד בין גדרות.
זהבה: לנו רשום יותר.
אלון הרשקוביץ: בהתאם למדידה עדכנית שטח המגרש הוא 191 מ"ר.
זהבה: החנויות במסילת ישרים אולי ארצה להעביר אותם למגורים המרפסת שלי היתה שם ואתם לקחתם לי את השטח הזה האם החזרתם לי אותו.
אלון הרשקוביץ: לא ידוע לגבי המרה של מסחר למגורים. החזית של הבניין שהיא חלק מהמדרכה היא חלק מהשטח הסחיר הפרטי שלך.
משפחת מויאל – מייצגים עו"ד גלעד נאמן ועו"ד מדלן – אנחנו חוזרים על כל מה שהגשנו בהתנגדות. אנחנו התייחסנו לתוכנית הקודמת שאפשרה 99% אחוזי בניה לפי הזכויות של מרשתנו. אתם רשמתם שהם יכלו לבנות 66.97% כי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. כלומר, לא רק שנשלו את הלקוחות ולא נתנו להם מגרש והם לא יכולים לקבל מגרש גדול שיוכל לבנות 99%. בנוסף, לכל הטענות השמאיות לא קבלנו התשובות. למשל כותב השמאי שיש מקום לעשות שיעור הפחתות בעניין בניה לגובה אתם עונים אין מקום, למה לא מנומק.
אילה רונאל: יעקב מויאל והנרי פרץ רכשו חלקים מחלקה 4, ב1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים כ20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של כ190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד' ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי כ2 דונם כל אחד ואלו השטחים בבעלותם היום. באותו זמן היתה קיימת תוכנית חלוקה בפועל של מגרשים קטנים בחלקה 4 השטח של המגרשים 190 מ"ר, 200, 300 מטר וכד'. תוכנית 590 קובעת אחוזי בניה הדרגתיים בהתאם עד 250 מ"ר עד 500 ו750 מ"ר לעת אישורה של 590 חלקה 4 לא היו מגרשים של 750 מ"ר היו רק מגרשים של 10 דונם שהם הדרכים. כאשר 590 אושרה היא אמרה ניתן למגרשים הקטנים 33% ו66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על יד מויאל ופרץ הם חילקו ופירצלו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכנס היו מגרשים שזכאים ל99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב1967 ולאותם מצב מגרשים באותה עת.
עו"ד מדלן: לא אנחנו יצרנו את תוכנית 590 אתן יצרתם.
דני ארצי: על כל התשובות ענינו בעת ההתנגדות ולא היה צריך להישמע ב106ב

עו"ד מדלן: לא התחשבתם במשפחת מויאל אלא אתם יצרתם תוכנית שמלכתחילה לא יכולה להתממש
הראלה אברהם אוזן: לא נכון, תוכנית 590 לא משתרעת רק על חלקה 4 אלא על כל השכונה בחלקה 4 אין מגרשים כאלה ערב אישורה של תוכנית 590.
עו"ד מדלן: אז אתם יצרת את התוכנית הזו
אלון הרשקוביץ: לפי החלוקה הקיימת שמשפחת מויאל ופרץ ביצעה.
עו"ד גלעד נאמן: הגשנו ערר בעקבות ההתנגדות שלנו והעיריה ביקשה שהערר לא ידון לאור הפרסום הצפוי לפי 106ב' ולכן ברמה הפורמלית ולאור התשובה אנו נאלצים להגיש את אותה התנגדות
הראלה אברהם אוזן: גם היום ההמלצה שתהיה היום היא לא תהיה לאשר את התוכנית אלא לבצע שוב פרסום 106ב' כי יש פה לא מעט תיקונים ואנחנו רוצים לוודא שכל הבעלים יודעים על השינויים שבוצעו בעקבות ה106ב' אחרי ה106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר.
שמאית מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות וההחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחוו"ד לגבי אופן הכנת טבלת ההקצאה והאיזון שערך שמאי הועדה המקומית ועל הקשיים המהותיים שהיו בשמאות שנערכה הצגנו זאת בפרק מאד רחב ולא קבלנו תשובה.
דני ארצי: בחנו את המקדמים ואני כשמאי הועדה בדקתי את שמאי התוכנית והם נמצאו תקינים לפי דעתנו ואותו דבר על טענות השמאיות האחרות.
שמאית ממשרד קמיל: לא ניתנה התייחסות בפן השמאי לדוגמא למגרש 158 שהוערך בשווי חצי מיליון שקלים טבלת ההקצאה נערכה לא לפי תקן 15 ולא ע"פ שווי שוק. זכויות הבניה שרשום בתקנון עצמו הוא 6 מ' שבפועל בנוי 300 מ' זה לא השימוש המיטבי ויש עוד דוגמאות.
שמאי יאיר: ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לזכויות הקנייניות הרשומות בטאבו אין בהכרח קשר למה שאושר בהיתרי בניה ולכן לא רלוונטית הטענה הזו.
שמאית מקמיל: השווי של אותם מגרשים מתקבל שווי מ"ר מבונה אבסורדי בין מגרש למגרש מ80 אלף למ"ר ועד 13 אלף למ"ר מבונה והדבר פוגע בזכויות בניה של מתנגדים שלנו.
שמאי יאיר: זכויות הבניה עוד לא נקבעו סופית ולאחר ביצוע כל התיקונים נוכל להעריך שווי כל מגרש.
שמאית מקמיל: אנחנו מחכים לתשובה .
אלון הרשקוביץ: יורשי ישראל שבתאי ואסתר רחמים- ממליצים לקבל באופן חלקי.
עו"ד עדנה שבתאי: הטענה העיקרית התייחסה לתיקון גודל המגרש. נאמר לנו שחלקה 3 גם היא שייכת למגרש 250 למה נדחתה ההתנגדות בעניין הזה.
אלון הרשקוביץ: מדובר בחלקת מושה אחרת שאנחנו עומדים לפרצל אותה ואי אפשר להכניס לתחום התוכנית אנחנו מסמנים את זה כמגרש השלמה, והמגרש יושלם בתוכנית הבאה.
עו"ד עדנה שבתאי: לא טענתי זאת. לגבי ההפקעות של 27% האם אלו הפקעות עבר או עתידיות
דני ארצי: אלו הפקעות שהיו בשטח.
עו"ד עדנה שבתאי: אלו לא הפקעות עתידיות.
אילה רונאל: תוכנית590 כולל שוטחים לצורכי ציבור גם תוכנית החלוקה כוללת הפרשות, בשכונת שפירא יש הפקעות שקיימות בפועל לעומת זאת השטח שרשום על שמך בטאבו לא נגרעו שטחים בהפקעות האלה.
עו"ד עדנה שבתאי: לגבי תיקון שטח המגרש האם טבלת ההקצאה יתוקנו בהתאם.
אלון הרשקוביץ: כן.
דליה לביא: אחוזי הבניה בפועל הם 70%בפועל והורדתם ל60% כלומר הורדה של 14.3%. אני רוצה להדגיש ששטח הגדרות בפועל ושטח הרשום בטאבו הם זהים ואין חריגות. לכן אין מצב של גריעת אחוזי בניה בגלל חריגה. הבית עצמו נמצא על שני שטחים מגרש 211 ועוד חלקה 29 שאתם אומרים שהיא לא קשורה למושע. יש להבין שבנין והשטח כולו הם 70% כמו שרשום בטאבו, והמגרש שלנו מדויק לפי מה שרשום בטאבו. 2 המגרשים שגובלים בשטח שלנו מגרש 210 שגובל בצד המזרחי קיבל (ההקלטה לא ברורה) וגם מגרש 212 שקבל 68% זו ההתנגדות שלנו. כשבקשנו הסבר מענה מסודר ינתן רק כמענה להתנגדות במסגרת הדיון בועדה המקומית אנחנו מבקשים להחזיר את המצב ל68%.
אלון הרשקוביץ: החלקה שאנחנו לא רוצים להתייחס אליה היא חלקה מפורצלת מחוץ לתחום התכנית ולכן אי אפשר להוסיף אותה לתחום התוכנית. נעשה שינוי מהגרסה המופקדת לגרסה של 106ב' וזאת בעיקר בגלל השינויים עקב ההתנגדויות וזה גרם לשינויים בטבלת ההקצאה.
יאיר שמאי הועדה: הבינוי הקיים לא רלוונטי להקצאה והאיזון. בגרסה המופקדת נרשמו לכם יותר זכויות מאשר בגרסה הנוכחית. זאת משום שבצענו חישוב לגבי שיעור ההפקעה בין חלקות 4 ל6 לקחנו ממוצע. בשלב ההפקדה הבנו שאנחנו צריכים להביא בחשבון ששטח חלקה 4 לחלקה 6 וגילנו שרוב ההפקעות רשומים על חלקה 6 מה שיצר בפועל הפחתה בזכויות המוקצות למגרשים שנמצאים בתחום חלקה 6 ביחס לחלקה 4. בצורה מינורית יכול להיות שאצלכם יצא קצת יותר כי יש לכם שטח חצר יותר גדול אולי היוצא דופן.
עו"ד עדנה שבתאי: הפחתה של14.3% זה לא מינורי והבניה צריך להיות בהתאם.

יאיר שמאי: הבניה לא הובאה בחשבון לטבלת הקצאות רק הרישום היחסי בטאבו
עו"ד עדנה שבתאי: הרישום בטאבו מדויק
אלון הרשקוביץ: ההבדל בעקרונות השומה לגרסה המופקדת לבין הגרסה של 106 ב' נערך שינוי מקצועי שתואם את כל החלקות וגורף לכל המגרשים לכל כ 1200 האנשים וזו התוצאה במגרש שלך.

התנגדות קרוון אחזקות בע"מ – מקבלים את ההתנגדות בחלקה מקריא מתוך הדרפט.
נעמי קפלר שמאית – לגבי הבעלות עיריית ת"א הטענה שלנו שעיריית ת"א קבלה את הזכויות במגרשים ולא במושע בעוד שאנחנו בבעלות פרטיים פתאום עם שותפים חדשים. למענה סעיפים 1 ו21 קבלנו כפי שבקשנו. קבלנו את שטח המגרש ובבעלות יחיד. בכל זאת רצינו במגרש 217 הם מקבלים 90מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14מ' אקויולנטי כלומר היחס של שיעור ההפקעה הוא יותר ממה 227% ואם בחלקה 6 היו הפקעות גדולות יותר אין ספק שאנחנו מעבר ל50% כך שנוצר מצב שבאופן יחסי היא קבלה הקצאה נמוכה ביחס למה שהיא נכנסה באופן ניכר. אין קורולציה בין השטח הנכנס בין זכויות הבניה לבין השטח היוצא וזכות הבניה.
דני ארצי: הדבר נעשה כפי שרשום בעקרונות ובהתאם התחשיב הוא התאים את עצמו למצב הנכנס. זה חושב לפי נסח הטאבו ולפי זה קבלתם את הזכויות האקויולנטיות.
אלון הרשקוביץ: יכול להיות שיש פה פער למה שקיים בשטח למה שחב' קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.
נעמי קפלר: יש מדידה אחרת.
דורון ספיר: תעבירו את המסמכים ונבדוק.
אלון הרשקוביץ: אנחנו מציעים לפרסם פרסום 106 ב' הפעם רק למי שהושפע מההתנגדויות ולאפשר לעשות תיקון שיוכי ותיקון תקנון עד לדיון הבא.

דורון ספיר: אישרנו את חוות דעת הצוות.

## בישיבתה מספר 0009-21ב' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון הועדה מורה על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב על ידי משלוח הודעות למגרשים בהם חלו שינוים ולתקופה של 21 יום.

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

**06/04/2022**

בישיבתה מספר 0009-21 מיום 28/04/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה כי לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו שינוים ולתקופה של 21 יום.

נערך פרסום לפי סעיף 106ב' שני על ידי משלוח הודעות בתאריך 19.1.22, והוגשו 8 התנגדויות כלהלן:

**<u>להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' (שני) :</u>**

| מס | שמות המתנגדים | כתובת ומס' מגרש | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|---|
| **.1** | עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל | **חכמי אתונה 29א מגרש 107** | בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר | מבדיקה שנערכה עולה ששטח מהמבנה בבעלות המתנגד לא נכנס לתחום המגרש | לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל המגרש לאחר בחינת מפת המדידה שהוגשה ע"י מודד |
| **.2** | גב' חגית פרבר | **מגרשים 87, 203** | - הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203.<br>- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים. | העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203 |
| **.3** | קרוון אחזקות בע"מ | **מסילת ישרים 15א מגרש 193** | 1. יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר<br>2. לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית<br>3. לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס. | 1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור.<br>2. יש לעדכן מדידה<br>3. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין. | 1. לדחות את ההתנגדות.<br>2. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר<br>3. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **4.** | עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה | **<u>חכמי ישראל 24</u>**<br>**<u>מגרש 116</u>** | 1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים<br>2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין | 1. אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים<br>2. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה | 1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים<br>2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| **5.** | אליעזר דוד | **<u>מגרש 144, 1144</u>**<br>**<u>מאור הגולה 19</u>** | מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו | זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני | לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש. |
| **6.** | דניאל קונקרייב | **רבי מאיר בעל הנס 15**<br>**מגרשים 203 ו 204** | ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203 | טעות מדידה | לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש |
| **7.** | עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין | **<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u>**<br>**<u>מגרש 187</u>** | המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 | אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות | לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו |
| **8.** | שלומי אליהו | **<u>מסילת ישרים 21</u>**<br>**<u>מגרש 252</u>** | אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח. | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236 |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

| **דיון בהתנגדויות 7/8/2019** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מס** | **שמות המתנגדים** | **כתובת ומס' מגרש** | **טענה** | **מענה** | **המלצה** |
| **.33** | יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב | מאור הגולה 40 מגרש 180 | זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר | בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד. | לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159 |
| **.34** | עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי | רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. | בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור | מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור. | לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד |
| **.35** | עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי | רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207. | נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | נפרדת | | |
| **.36** | ריקי יקותיאל<br>עו"ד בשם<br>גבריאל<br>ניאזוב | רבי מאיר בעל<br>הנס 7א'<br>מגרש 207<br>חלקה 6 | בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים | לקבל את ההתנגדות | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי |
| **.37** | יהונתן קמרי<br>עו"ד בשם<br>נאמן דוד | חכמי אתונה 5<br>מגרש 129. | התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים. |
| **.38** | אלדר מרדכי | חכמי אתונה 53<br>מגרש 101 | מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101 |
| **.39** | עו"ד זיוה<br>פוקס בשם<br>ברוך שבתאי | מאור הגולה 42<br>מגרש 179 | מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179 |
| **.40** | יורם בינור | חכמי ישראל 38<br>א'<br>מגרש 109 | בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109 |
| **.41** | עו"ד טל ספיר<br>בשם ליאורה<br>פרייד | חכמי ישראל 64<br>מגרש 85 | המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85 |
| **.42** | עמיחי שם-<br>טוב עו"ד<br>בשם מרים<br>שבתאי<br>ואמנון<br>שבתאי, יורשי<br>יעקב שבתאי<br>ז"ל | שיפר 15<br>מגרש 184 | 3. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור<br>4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100 | 3. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית<br>**4.** אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית. | לקבל את ההתנגדות<br>לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים |
| **.43** | ד"ר גולן לוזון<br>עו"ד בשם<br>יפה רנרט<br>ויגאל | חכמי אתונה 21<br>מגרש 111, 117 | טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119 | השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956 | לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | קיסלוביץ' | | | | |
| **.44** | אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך | מסילת ישרים 6, 8<br>מגרש 243, 244 | טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244 | טעות באיתור | לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243<br>ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם |
| **.45** | עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב | שיפר 5<br>מגרש 242 | עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית | מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש | לקבל את ההתנגדות<br>ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש |
| **.46** | יעקב חייט | קיבוץ גלויות 97,<br>מגרש 247 | 3. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל .<br>4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי | 3. טעות טכנית במדידה<br>4. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים. | 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח<br>4. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף |
| **.47** | אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון | קיבוץ גלויות 87<br>מגרש 223 | שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223 |
| **.48** | דוד לזר | קיבוץ גלויות 91<br>מגרש 227 | יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227 |
| **.49** | רז חיים | קיבוץ גלויות 87<br>מגרש 223 | שויך למגרש 2100 במקום 223 | איתור ושיוך לא נכון | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223 |
| **.50** | דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד | חכמי אתונה -40 42<br>מגרש 159-160 | שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160 |
| **.51** | סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד | רבי מאיר בעל הנס 26א'<br>מגרש 228 | שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228 |
| **.52** | אלעד ששה | רבי מאיר בעל | התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל | הנס 15 א', מגרש 203 | עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין | בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לשני מגרשים נפרדים. |
| **53.** | לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג | מאור הגולה 13 מגרש 140. | על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר.<br>מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות | הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום. | לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי |
| **54.** | עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה | קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. | 4. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס<br>5. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים<br>6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100 | 4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית<br>5. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר<br>6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם | 4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש.<br>5. לדחות את ההתנגדות<br>6. לקבל את ההתנגדות |
| **55.** | עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע | מסילת ישרים 13 מגרש 191 | 3. שויך למגרש 192 במקום למגרש 191<br>4. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר. | 3. טעות באיתור הבעלות<br>4. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס | 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191<br>4. דחיית ההתנגדות |
| **56.** | עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב | מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210 | 3. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר<br>4. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור | 3. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות<br>4. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138 | לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136.<br><br>לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד |
| **57.** | עו"ד עמית ארד בשם | קיבוץ גלויות -87 93 | 3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, | 3. טעות חלקית באיתור הבעלות<br>4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום | 3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91 | מגרשים 227, 226, 223 | 227<br>4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל | בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל | 4. לדחות את ההתנגדות |
| **58.** | עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז | קיבוץ גלויות -87 93<br>מגרשים 227, 226, 223 | 3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227<br>4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל | מענה בהתנגדות 25 | |
| **59.** | פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה | מאור הגולה 47<br>מגרש 166 | 3. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו<br>4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל | 3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש<br>4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו. | 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש<br>4. לדחות את ההתנגדות |
| **60.** | דבורה זיו | חכמי ישראל -26 28<br>מגרש 114 | 3. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28<br>4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת | 3. טעות באיתור הבעלות והשיוך<br>4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין<br>0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים | 3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114<br>4. לדחות את ההתנגדות |
| **61.** | עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף | מסילת ישרים 27<br>מגרש 151 | 4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח<br>5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים<br>6. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148 | 4. טעות במדידה ובסימון המגרש<br>5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148<br>6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 | 4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת<br>5. לדחות את ההתנגדות<br>6. לדחות את ההתנגדות |
| **62.** | עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון | מאור הגולה 26<br>מגרש 1202 | 3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית<br>4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני | 3. טעות מדידה<br>4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון | 3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | חרותי | | מגרשים נפרדים | מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה | 4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם |
| **.63** | עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל | חכמי אתונה 5 מגרש 129 | המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר. | במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון | לדחות את ההתנגדות |
| **.64** | כהן אבנר ורונית | קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 | שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר | במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד'<br><br>לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס | לדחות את ההתנגדות |
| **.65** | עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט | מאור הגולה 43 מגרש 168 | רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי | 6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו.<br>7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014<br>8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות.<br>9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה.<br>10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה. | לדחות את ההתנגדות |
| **.66** | אניספלד לאה | חכמי ישראל 64 מגרש 85 | הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | 4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה<br>ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.<br>5. תחשיב השווי בוצע כך: 27/80000= 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי.<br>בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי.<br>6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. | |
| **67.** | עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון | חכמי ישראל 64<br>מגרש 85 | החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | מענה בהתנגדות מס' 16 | לדחות את ההתנגדות |
| **68.** | עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון | חכמי אתונה 20<br>מגרש 145 | טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר | חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות. | לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145 |
| **69.** | עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי | חכמי ישראל 50<br>מגרש 90 | המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ | זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש<br>לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79 | לדחות את ההתנגדות |
| **70.** | דליה לביא וראובני גילה | מאור הגולה 12<br>מגרש 211 | חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר | הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל.<br>השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה | לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית. |
| **71.** | אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד | רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 | טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | 4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו.<br>5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה.<br>6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **72.** | בן יונתן דניאל ושלומית | מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 | מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו | רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה.<br>לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית | לדחות את ההתנגדות. |
| **73.** | עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל) | מגרש 2100 | 10. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות.<br>11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד.<br>12. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם.<br>13. מבקשים מגרש נפרד<br>14. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו'- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.<br>15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים.<br>16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה | 10. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק<br>11. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.<br>12. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.<br>13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש.<br>14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן.<br>15. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.<br>16. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות | 1.לדחות את ההתנגדות<br>2. לדחות את ההתנגדות<br>3. לדחות את ההתנגדות<br>4. לדחות את ההתנגדות<br>5. לקבל את ההתנגדות בחלקה<br>6. לדחות את ההתנגדות<br>7. לדחות את ההתנגדות<br>8. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | בשיעור היחסי ביחס לאחרים.<br>17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.<br>18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי. | בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.<br>17. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.<br>מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים.<br>בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא.<br>אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן:<br>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים).<br>- התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות.<br>- חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית.<br>- סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי.<br>18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים. | |
| **74.** | שרון רוטברד | חלקה 4,6 | 8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין | 8. התייחסות לסטירות באופן פרטני<br>9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל | 8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | תכנית האב לחדשה<br>9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה<br>10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך<br>11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב<br>12. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה<br>13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב<br>14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות | העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה.<br>10. מענה בסעיף 2<br>11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית.<br>12. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש<br>13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש<br>14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע | 9. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.<br>10. לקבל את ההתנגדות בחלקה.<br>11. לדחות את ההתנגדות<br>12. לדחות את ההתנגדות<br>13. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי<br>14. לדחות את ההתנגדות |
| **.75** | התנגדות מה"ע | חלקה 4,6 | 6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל<br>7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע<br>8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש<br>9. תיקונים טכניים<br>10. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100 | 6. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006<br>7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים<br>8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש<br>9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 | לקבל את ההתנגדויות:<br>6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל<br>7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590<br>8. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6. | הבינוי וקווי בניין.<br>9. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי<br>10. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים:<br>א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות<br>ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין<br>ג. רח"ק עד 2.5<br>ד. התנאים לעיל הינם מצטברים |

| **דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מס** | **שמות המתנגדים** | **כתובת ומס' מגרש** | **טענה** | **מענה** | **המלצה** |
| **.76** | לוי (דוידוב) מרים | רבי מאיר בעל הנס 28<br><br>**<u>מגרש 228</u>** | 3. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר<br>4. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית | 3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות<br>4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון.<br>במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו. | 3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי<br>4. לדחות את ההתנגדות |
| **.77** | פרידמן שירלי | רבי מאיר בעל הנס 28<br><br>**<u>מגרש 228</u>** | לפי סעיף 1 | 3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות<br>4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 | 3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי<br>4. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון.<br>במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו. | |
| **.78** | רן שבת | מסילת ישרים 32<br>פינת חכמי אתונה 34<br><br>**<u>מגרש 157</u>** | 3. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר<br>4. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף | 3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש<br>4. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון.<br>במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90 | 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר<br>4. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90 |
| **.79** | בן צדוק דבורה | חכמי אתונה 18<br><br>**<u>מגרש 145</u>** | 3. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145<br>4. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20 | 3. טעות בשיוך של ענת שלום<br>4. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד | 3. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147<br>4. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון |
| **.80** | גיא אלה | חכמי אתונה 46<br><br>**<u>מגרש 161</u>** | 4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46<br>5. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש | 4. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש<br>5. על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים.<br>6. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה | 4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46<br>5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים.<br>6. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. **יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!**<br>6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר **לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.** | בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי'. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות. | |
| **.81** | דורית כפיר ** | קיבוץ גלויות 95<br>**מגרש 231** | טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95 | טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית.<br>לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176.<br>בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | אביב בנאמנות ובאופן זמני. | |
| **.82** | שמואל דניאל | שיפר 13<br><br>**<u>מגרש 185</u>** | המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל | לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון | לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186 |
| **.83** | עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל | חכמי ישראל -20 22<br><br>**<u>מגרש 118</u>** | מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים | אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים |
| **.84** | יצחק אפריים הראתי : ת.ז 05491250 מנשה הראתי: | קיבוץ גלויות 82<br><br>**<u>מגרש 2100</u>** | מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100 |
| **.85** | יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני | קיבוץ גלויות 82<br><br>**<u>מגרש 2100</u>** | מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81 | טעות בשיוך<br>לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו | לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100 |
| **.86** | דבורה זיו ובטורוף יעל | חכמי ישראל 26+28<br><br>**<u>מגרשים 114, 116</u>** | לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | למגרש 114. | | |
| **87.** | יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית | חכמי אתונה 19<br><br>**<u>מגרש 115</u>** | להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש. |
| **88.** | יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב, | חכמי אתונה -26 28<br><br>**<u>מגרש 149</u>** | 4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147<br>5. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש<br>6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות | 4. טעות בשיוך<br>5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים<br>6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד<br>5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש<br>6. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת |
| **89.** | משה קניג | מאור הגולה 13, 19, 21<br><br>**<u>מגרשים 144,146 ו 140</u>** | 4. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר<br>5. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית<br>6. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19 | 4. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות<br>5. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים<br>6. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר | 4. לדחות את ההתנגדות<br>5. לדחות את ההתנגדות<br>6. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144 |
| **90.** | אבנר אשד | מאיר בעל הנס 19<br><br>**<u>מגרש 198</u>** | מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי | לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו | לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה | ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| **.91** | יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד | רבי מאיר בעל הנס 31 א'<br><br>**<u>מגרש 188</u>** | 3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188<br>4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי | 3. טעות בשיוך<br>4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם | 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו<br>4. לדחות את ההתנגדות |
| **.92** | ענת שלום | חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)<br><br>**<u>מגרש 147</u>** | 3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית<br>4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147 | 3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש<br>4. טעות בשיוך | 3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש<br>4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147 |
| **.93** | זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח | חכמי אתונה 23<br>**<u>מגרש 148</u>**<br><br>ומסילת ישרים 27<br><br>**<u>מגרש 151</u>** | 6. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151<br>7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 | 6. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים.<br>7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית<br>8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית<br>9. טעות בשיוך<br>10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 6. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים<br>7. לדחות את ההתנגדות<br>8. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 8. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27<br>9. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151<br>10. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148 | | 9. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים<br>10. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת. |
| **94.** | חגית פרבר | התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203 | חכמי ישראל 58/גג<br>**<u>מגרש 87</u>** | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87 |
| **95.** | משפחת מויאל | 7. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%.<br>בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר.<br>8. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100. | **<u>מגרש 2100</u>** | 11. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול.<br>חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).<br>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.<br><br><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u><br>• מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – | 3. לדחות את ההתנגדות<br>4. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | התייחסות: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי.<br>• מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות–<br>התייחסות: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.<br>• נסחי רישום לא עדכניים - התייחסות: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.<br>**12.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים | |
| **96.** | דניאל בן יונתן | מאור הגולה 48<br>**<u>מגרש 174</u>** | לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו | למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה,<br>תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים | לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם. |
| **97.** | יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל | חכמי ישראל 56<br>**<u>מגרש 250</u>** | 9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר<br>10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250<br>11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27%<br>12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 | 13. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש<br>14. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה<br>15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . | 17. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר<br>18. לדחות את ההתנגדות<br>19. לדחות את ההתנגדות<br>20. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית | |
| **98.** | דליה לביא | מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1<br><br>**<u>מגרש 211</u>** | תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים | בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי.<br>בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע).<br>רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6.<br>בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.<br><br>זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה | לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| .99 | קרוון אחזקות בע"מ<br>*** | מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14<br><br><u>מגרשים 193, 194, 217</u> | 7. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס<br>8. יש לבחון את היקף הזכויות האקווויולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס | 1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים<br><br>4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%.<br>ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100<br><br>4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 9. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים<br>10. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור<br>11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.<br>12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו" | 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו | גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.<br><br>6 לדחות את ההתנגדות |
| **100.** | זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל | מאור הגולה 42<br><br>**<u>מגרש 179</u>** | לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה | טעות בשיוך. | לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196 |
| **101.** | אלבוחרי יוסף וזיוית | חכמי ישראל 44<br>חכמי אתונה 27<br><br>**<u>מגרש 108, 102, 110, 87</u>** | 3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44<br>4. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27 . מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.<br>בתכנית המוצעת העבירו את | 3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך<br>4. טעות בשיוך היורשים | 3. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים<br>4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110 | | |
| **102.** | עיריית תל אביב – מהנדס עיר | כללי | 4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין<br>5. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו<br>6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת | 4. התנגדות הוסרה<br>5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת<br>6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590 | 4. התנגדות הוסרה<br>5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג"<br>6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:<br>• צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה<br>• גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות)<br>• ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת.<br>• יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור |
| **103.** | עיריית תל אביב – אגף נכסים | **<u>מגרש 147</u>** | העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147 |
| **104.** | גת תל אביב ניהול נכסים | **<u>מגרשים 238 ו 241</u>** | אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם | לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך | לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | לחברת גת | | |
| **.105** | אדיק בן רחל *** | חכמי אתונה 29א'<br>**<u>מגרש 107</u>** | אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות | טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105 | לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף |
| **.106** | אבנר שרון | חכמי אתונה 20<br>**<u>מגרש 1145</u>** | מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב | המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 | לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 |
| **.107** | רוזין שרה | חכמי אתונה 27<br>**<u>מגרש 110</u>** | בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87 |
| **דיון 106ב (שני) 6/4/2022** | | | | | |
| **מס** | **שמות המתנגדים** | **כתובת ומס' מגרש** | **טענה** | **מענה** | **המלצה** |
| **.108** | עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל | **חכמי אתונה 29א** | בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר | ייבדק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע. | |
| **.109** | גב' חגית פרבר | **מגרשים 87, 203** | - הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את | העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203.<br><br>- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים. | למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות | |
| **110.** | קרוון אחזקות בע"מ | **מסילת ישרים 15א מגרש 193** | - יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר<br>- לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית<br>- לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס. | 1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.<br>2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור.<br>3. יש לעדכן מדידה<br>4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא.<br>5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין. | - לדחות את ההתנגדות.<br>- לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר<br>- לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **.111** | עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה | **<u>חכמי ישראל 24</u>**<br>**<u>מגרש 116</u>** | - מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים<br>- התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין | - אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים<br>- זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה | לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| **.112** | אליעזר דוד | **<u>מגרש 144,</u>**<br>**<u>1144</u>**<br><br>**<u>מאור הגולה 19</u>** | מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו | זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני | לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש. |
| **.113** | דניאל קונקרייב | **רבי מאיר בעל הנס 15**<br>**מגרשים 203 ו 204** | ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203 | טעות מדידה | לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש |
| **.114** | עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין | **<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u>**<br><br>**<u>מגרש 187</u>** | המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 | אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות | לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו |
| **.115** | שלומי אליהו | **<u>מסילת ישרים 21</u>**<br>**<u>מגרש 252</u>** | אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | זכות בשטח. | | | |

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון**:

אלון הרשקוביץ: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום שני של 106ב' כאשר 7 מהתנגדויות התקבלו והתנגדות אחת שלא התקבלה יש בה טיעונים שמאים. מתזכר בקווים כללים את התוכנית וההליכים שהתקיימו בה עתה.
אודי כרמלי: שאלון יציג את כל ההתנגדויות שקבלנו ואח"כ נפנה למתנגדים ונשאל אם יש להם מה להוסיף
אלון הרשקוביץ מקריא את כל ההתנגדויות מתוך הדרפט ואת המענה.
עו"ד טננבאום מייצג את אדיק בן רחל: אין לנו מה להוסיף.
אלון הרשקוביץ: מקבלים את ההתנגדות של חגית פרבר
קרוון אחזקות בע"מ מקבלים סעיף 2 מהתנגדות ודוחים את סעיפים 1, 3
ארנון גולדברג עו"ד של קרוון אחזקות בע"מ: לגבי המצב הנכנס בתחולת התוכנית ובתקנון שאושר כתוב בעקרונות בסעיף ב' המצב הקודם זכויות הבניה בתוכנית 590 יהיה בהתאם להיקף הבניה המקסימלי. לכן צריך להביא בחשבון את שטח המגרש הרשום שהוא 367 מ"ר ולא 346מ"רכי כך כתוב בתוכנית. התכנית לא באה לגרוע ממצב הזכויות שבתוכנית. לפי התחשיב של שמאי התוכנית אם לא מביאים את השטח במצב הקודם זה כפי שהתוכנית כותבת בעקרונות שלה אנחנו בנזק מעל 2 מיליון ₪ ביחס למצב הקיים. כי במצב הקיים אני במגרש 367מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל344מ"ר אני יורד במדרגה יותר נחותה 40% זכויות וזה לא מה שהיה במצב הקודם אז זה לא היה בעקרונות שלה תוכנית. מפנה לסעיף 22 בתקנון התוכנית סעיף ב' ו"ר".
אלון הרשקוביץ: 590 היא תוכנית דיפרנציאלית שמגדירה את זכויות הבניה במגרש בתוכנית המוצעת כל המגרשים קיבלו את הדרגה הכמעט הכי גבוהה דהיינו 66% בניה לכל המגרשים.
דני ארצי: היתה הפקעה משותפת שכל אחד מהמגרשים הנכנסים קיבל אותה וזה ההסבר לפער בין 366 מ"ר ל347 מ"ר.
יאיר שמאי הועדה: אנחנו חישבנו את הזכויות במצב הנכנס בהתחשב בעובדה שהזכויות נובעות משטח החלקה בניכוי ההפרשות. בחלקות מעולם לא בוצע הפקעה של הדרכים והשצ"פים ומבני הציבור.
אלון הרשקוביץ: מקריא את ההתנגדות של עו"ד יוסי לוי בשם בירמן אורנה ואח'
ממליצים לקבל את ההתנגדות חלקית (פירוט יינתן בהחלטה)
ליאור שפירא: מה היה קורה עם הבית היה בנוי או לא בנוי בהתאם להיתר?
הראלה אברהם אוזן: אם יש בנין שהוא בנוי לא לפי היתר מעבר לשטחים המותרים , השטחים הללו לא קיימים בשום מקום.
אלון הרשקוביץ: אף אחד לא שולח דחפורים לשטח אבל שירצו לחדש את היתר הם יצטרכו להתיישר עם זכויות הבניה שהוקצו בתכנית החדשה. בתכנית הנוכחית אנחנו מפרקים מושע ולא מוסיפים זכויות בניה.
ליאור שפירא: מה עם אישור עירייה גם מקבלים בלי בעיות
הראלה אברהם אוזן: היום אנשים מוכרים דירות עם בניה לא חוקית ומקבלים אישור כתוב באישור שהוא לא מאשר שהבניה חוקית או לא, האישור הוא לצורך מס לא לצורך בניה.
אלון הרשקוביץ מציג את התנגדויות 5, 6, 7, 8 ממליצים לקבל את ההתנגדויות.
עו"ד ארנון גולדנברג התנגדות 3: בחישוב לפי השטח הרשום 367 מ"ר וכתוב שאנחנו עובדים לפי השטחים של הבניה המקסימלית אנחנו רוצים לשמר את מה שהיה במצב הקודם. המעבר מ367 מ"ר ל346 מ"ר מוריד אותנו ב 1/3 מזכויות הבניה. ככל שאני עובד לפי השטח הרשום ומנסה לא לפגוע בחלקה, אז אני עם 66%, כי תוכנית 590 קובעת קפיצה בזכויות הבניה ועד 350 מ"ר אני בזכויות יותר נמוכות והמעבר הזה אני נפגע בזכויות הבניה בצורה דרמטית. אני מבקש מהוועדה לשקול את הנושא הזה. הפער הוא 3 מ"ר
יאיר שמאי הועדה: זכויות הבניה הם עדיין 66% העניין ממה לוקחים אותם. אתה לוקח משטח הזכויות החלקיות לפי שטח החלקה הרשום ואני לוקח את זכויות הבניה משטח החלקה הרשום בניכוי תועלות לצורכי ציבור . הזכויות הקנייניות הם במושע לכן אנחנו רוצים לפרק אותם. זכויות הבניה חושבו לכל החלקה וממנה לכל אחד נגזרות הזכויות לפי החלק היחסי ממה שרשום בטאבו הזכויות בניה.
ליאור שפירא: כך נהגתם לגבי כל החלקות?

דני ארצי: מדובר על חלוקה לפי נסח הטאבו והחלקים הם לפי נסח הטאבו. זה החלק שנקבע בנסח הטאבו ועליו יורד שטחי הציבור.
ליאור שפירא: אם היינו מפעילים את החישוב ברוטו לכל החלקות האם המצב הזה היה יוצא זהה לחלוטין?
אודי כרמלי: אתה לוקח את כל הברוטו של החלקה נגיד 1000 דונם והזכויות הם 100% אז כל החלקה הזו צריכה לקבל זכויות של 100 אלף מ' . כאן צריך לנכות מהם את השטחים הציבורים
ליאור שפירא: ארנון אומר שתיקח את השטח שלו ברוטו אל תפחית את השטח והשאלה אם היינו עושים חישוב על יתר החלקות האם גם אז היינו שומרים על היחסיות לגבי החלקה שלו?
אודי כרמלי: הייתם מוסיפים 27% לכל החלקות ואז מחלקים בשלם והיתה אותה תוצאה.
ארנון גולדברג: נכון כי אתה עובד לפי הברוטו ולא היתה הפגיעה של 27% מהשטח אם היו אומרים החלטה רוחבית בוא ניתן לכולם לפי השטח ברוטו שלהחלקה אז כול היו מקבלים זכויות ולא היו טענות לפגיעה .
אודי כרמלי : אלו 27% שלא היו שלהם אלא לכבישים אתם רוצים להיות בעלים של כביש 27% של שטחי ציבור מנכים את השטחים הציבורים ואז מחלק את הנטו בין כולם. אם מחשבים מהברוטו אז הוא צריך להיות גם בעלים של הכבישים, לשאת בעלויות של הסלילה הביטוח וכד'. אנחנו רק מפרקים אנחנו לא מוסיפים זכויות.
אלחנן זבולון: אז איך אמרנו שזה יהיה לפי היתר.
אודי כרמלי: יש עקרונות שומה איך לחלק? מותר בתוך המאסה הזו הקבועה לקבוע עקרונות שומה לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים שבתוכם אתה מייצר מנגנוני ניוד אבל נושא של שטחי ציבור הכבישים זה גורף לכולם.
ארנון גולדברג: יש היתרי בניה שאנשים מחזיקים בגדרות והם מקבלים היתר לפי זכויות הבניה. שיש מורכביות בשטחים אז אתם אומרים ניתן לכם את השטחים לפי שטח ברוטו מכיוון שיש בעיות רישום חזקות בעיתיות אין התאמה ואז סוגרים את כמות הזכויות והם לא נפגעים.
אלון הרשקוביץ: עדכון להתנגדות מס' 7 המלצה שאמורה לשרת את האינטרסים של הבית כנסת שלא לרשום את ביה"כ ביעוד הקרקע חום כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויוכל לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע.
עו"ד משה פולקביץ: יש התייחסות ל2 מהטענות שלנו. הטענה השניה מה שאומרת ההמלצה שזכויות הבניה יהיו לפי היתר בניה קיים לפי הגבוה, אבל יש עוד 2 סעיפים שאני לא רואה התייחסות אליהם. הטענה שההקצאה שמעבר למה שניתן היא הקצאה בלתי מאוזנת יש מגרשים שקבלו 44% ויש כאלה שקבלו 55% וכאלה שקבלו 120% טבלת ההקצאה לא מאוזנת שלא ברור מה העקרונות לפיהם הם נעשו ולכן צריך לייצר או הקצאה מאוזנת או שיקבעו תשלומי איזון, אבל המצב כיום שיש מגרשים שזכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחוברים שישנם במקרקעין כפי שפורט בהתנגדות. לפי תקן 15 במקרה שלנו יש על הנכס שלנו מבנה ונראה שאין שום התייחסות לתרומה שלו לשווי ולכן במסגרת טבלת ההקצאה לתקן אותה כך שיגולם התרומה של שווי המבנה לזכויות המוקצות בין אם בזכויות או בתשלומי איזון.
דני ארצי: צריך להבין שהאיזון של הבעלים נעשה באמצעות זכויות, כי נעשה תהליך של הסדר קרקע שנתן לכל אחד לפי התפיסה שלו בפועל. לכן היה צריך לאזן בצורה של איזון זכויות. ונוצר מצב שאחד קבל 100% והשני פחות. התוצאה שכל אחד קבל זכויות הכל בהתאם לתפיסה בפועל. בנוגע לתרומת המבנים היא מתייחסת למבנה שנהרס אותו בעל מקבל זיכוי על מבנה שבנה בהיתר ועל זה הוא מקבל בגינו זיכוי במקרה הזה הבתים נשארים במקומם ולכן אין צורך בזיכוי ואין צורך בתרומת המבנים .
יאיר שמאי התכנית: יש איזון בין המצב הנכנס למצב היוצא. האיזון הוא בשווי היחסי במצב הנכנס בין שוויי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחוברים כי שום דבר לא משנתה וזה מופיע בתקן 15.
ארנון גולדברג: ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות תתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר– 27% ו66% .
אלון הרשקוביץ: לאחר שדנו בכל ההתנגדויות המלצת הצוות היא לקבל את המלצת הצוות בכל ההתנגדויות שהוגשו .
הראלה אברהם אוזן: הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הזו במס' ישיבות וכרגע ריכזנו בפרוטוקול את ההמלצה של הצוות המעודכנת גם נוכח מה שנאמר בקשר למצב שיש בו היתרי בניה קיימים למרות שבעבר היתה המלצה לא להתחשב בהם אז תקנו וכרגע ההמלצה כן להתחשב בהם. כרגע מבוקש להצביע על הטבלה

המרוכזת שמתכללת את כלל ההמלצות והדבר היחיד זה לתקן את נושא בית הכנסת והמגרש המיוחד ותצביעו לקבל ו/או לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולאשר את התוכנית למתן תוקף
ליאור שפירא: מאשרים לקבל את המלצת הצוות עם התיקון ליעוד מגרש ביה"כ ולאשר את התוכנית פה אחד.

**בישיבתה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

| דיון בהתנגדויות 7/8/2019 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מס** | **שמות המתנגדים** | **כתובת ומס' מגרש** | **טענה** | **מענה** | **המלצה** |
| **1.** | יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב | מאור הגולה 40 מגרש 180 | זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר | בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד. | לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159 |
| **2.** | עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי | רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. | בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור | מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור. | לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד |
| **3.** | עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי | רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207. | נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים. |
| **4.** | ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב | רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6 | בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים | לקבל את ההתנגדות | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **.5** | יהונתן קמרי<br>עו"ד בשם נאמן דוד | חכמי אתונה 5<br>מגרש 129. | התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים. |
| **.6** | אלדר מרדכי | חכמי אתונה 53<br>מגרש 101 | מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101 |
| **.7** | עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי | מאור הגולה 42<br>מגרש 179 | מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179 |
| **.8** | יורם בינור | חכמי ישראל 38<br>א'<br>מגרש 109 | בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109 |
| **.9** | עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד | חכמי ישראל 64<br>מגרש 85 | המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100 | טעות באיתור הבעלות | לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85 |
| **.10** | עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל | שיפר 15<br>מגרש 184 | .5 מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור<br>.6 טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100 | .5 לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית<br>**.6** אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית. | לקבל את ההתנגדות<br>לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים |
| **.11** | ד"ר גולן לוזון<br>עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ' | חכמי אתונה 21<br>מגרש 111, 117 | טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119 | השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956 | לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום |
| **.12** | אולג סלבוטסקי<br>עו"ד בשם ניאזוב ברוך | מסילת ישרים 6, 8<br>מגרש 243, 244 | טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244 | טעות באיתור | לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243<br>ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם |
| **.13** | עו"ד ענר | שיפר 5 | עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש | מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא | לקבל את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | דסקלו בשם יוסף רובינוב | מגרש 242 | היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית | השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש | ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש |
| **14.** | יעקב חייט | קיבוץ גלויות 97, מגרש 247 | 5. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל .<br>6. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי | 5. טעות טכנית במדידה<br>6. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים. | 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח<br>6. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף |
| **15.** | אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון | קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 | שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223 |
| **16.** | דוד לזר | קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 | יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227 |
| **17.** | רז חיים | קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 | שויך למגרש 2100 במקום 223 | איתור ושיוך לא נכון | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223 |
| **18.** | דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד | חכמי אתונה -40 42<br>מגרש 159-160 | שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160 |
| **19.** | סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד | רבי מאיר בעל הנס 26א'<br>מגרש 228 | שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228 | טעות באיתור ושיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228 |
| **20.** | אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל | רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203 | התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין | עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים. |
| **21.** | לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג | מאור הגולה 13<br>מגרש 140. | על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 | הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח | לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | מ"ר.<br>מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות | טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום. | |
| **.22** | עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה | קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. | 7. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס<br>8. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים<br>9. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100 | 7. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית<br>8. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר<br>9. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם | 7. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש.<br>8. לדחות את ההתנגדות<br>9. לקבל את ההתנגדות |
| **.23** | עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע | מסילת ישרים 13 מגרש 191 | 5. שויך למגרש 192 במקום למגרש 191<br>6. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר. | 5. טעות באיתור הבעלות<br>6. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס | 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191<br>6. דחיית ההתנגדות |
| **.24** | עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב | מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210 | 5. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר<br>6. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור | 5. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקווויולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות<br>6. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 210 138 | לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136.<br><br>לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד |
| **.25** | עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91 | קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223 | 5. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227<br>6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל | 5. טעות חלקית באיתור הבעלות<br>6. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל | 5. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו<br>6. לדחות את ההתנגדות |
| **.26** | עו"ד עומרי | קיבוץ גלויות -87 | 5. טענה לשיוך לא נכון של בעלים | מענה בהתנגדות 25 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | דהן בשם חברת יעז | 93<br>מגרשים 227, 226, 223 | המתגוררים במגרשים 223, 226, 227<br>6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל | | |
| **.27** | פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה | מאור הגולה 47<br>מגרש 166 | 5. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו<br>6. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל | 5. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש<br>6. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו. | 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש<br>6. לדחות את ההתנגדות |
| **.28** | דבורה זיו | חכמי ישראל -26 28<br>מגרש 114 | 5. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28<br>6. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת | 5. טעות באיתור הבעלות והשיוך<br>6. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים | 5. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114<br>6. לדחות את ההתנגדות |
| **.29** | עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף | מסילת ישרים 27<br>מגרש 151 | 7. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח<br>8. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים<br>9. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148 | 7. טעות במדידה ובסימון המגרש<br>8. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148<br>9. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 | 7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת<br>8. לדחות את ההתנגדות<br>9. לדחות את ההתנגדות |
| **.30** | עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי | מאור הגולה 26<br>מגרש 1202 | 5. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית<br>6. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים | 5. טעות מדידה<br>6. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה | 5. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן<br>6. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם |
| **.31** | עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל | חכמי אתונה 5<br>מגרש 129 | המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. | במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר. | 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו.<br>זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון | |
| **.32** | כהן אבנר ורונית | קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 | שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר | במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד'<br><br>לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס | לדחות את ההתנגדות |
| **.33** | עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט | מאור הגולה 43 מגרש 168 | רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי | 11. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו.<br>12. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014<br>13. וכן הערה בדבר החכירה לדורות.<br>14. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה.<br>15. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה. | לדחות את ההתנגדות |
| **.34** | אניספלד לאה | חכמי ישראל 64 מגרש 85 | הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | 7. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה<br>ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.<br>8. תחשיב השווי בוצע כך: 27/80000= 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה.<br>זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור.<br>סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי.<br>בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי.<br>9. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת | לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ההקצאות. | |
| **.35** | עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון | חכמי ישראל 64 מגרש 85 | החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | מענה בהתנגדות מס' 16 | לדחות את ההתנגדות |
| **.36** | עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון | חכמי אתונה 20 מגרש 145 | טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר | חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות. | לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145 |
| **.37** | עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי | חכמי ישראל 50 מגרש 90 | המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ | זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש<br>לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79 | לדחות את ההתנגדות |
| **.38** | דליה לביא וראובני גילה | מאור הגולה 12 מגרש 211 | חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר | הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל.<br>השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה | לדחות את ההתנגדות<br>ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית. |
| **.39** | אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד | רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 | טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם. | 7. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו.<br>8. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה.<br>9. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. | לדחות את ההתנגדות |
| **.40** | בן יונתן דניאל ושלומית | מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 | מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו | רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה.<br>לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית | לדחות את ההתנגדות. |
| **.41** | עו"ד גלעד נאמן בשם | מגרש 2100 | 19. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר | 19. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים | 1.לדחות את ההתנגדות<br>2. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל) | | בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות.<br>20. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד.<br>21. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם.<br>22. מבקשים מגרש נפרד<br>23. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו'-דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.<br>24. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא-למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים.<br>25. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים.<br>26. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב | בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק<br>20. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.<br>21. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.<br>22. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש.<br>23. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן.<br>24. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.<br>25. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.<br>26. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי | 3. לדחות את ההתנגדות<br>4. לדחות את ההתנגדות<br>5. לקבל את ההתנגדות בחלקה<br>6. לדחות את ההתנגדות<br>7. לדחות את ההתנגדות<br>8. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.<br>27. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי. | המקרקעין.<br>מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים.<br>בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא.<br>אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן:<br>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים).<br>- התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות.<br>- חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית.<br>- סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי.<br>27. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים. | |
| **42.** | שרון רוטברד | חלקה 4,6 | 15. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה<br>16. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה<br>17. הגדלת הצפיפות שלא לצורך<br>18. תוספת זכויות בניה בהתאם | 15. התייחסות לסטירות באופן פרטני<br>16. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה.<br>17. מענה בסעיף 2<br>18. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. | 15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית<br>16. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | להמלצות תכנית האב<br>19. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה<br>20. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב<br>21. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות | התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית.<br>19. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש<br>20. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש<br>21. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע | גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.<br>17. לקבל את ההתנגדות בחלקה.<br>18. לדחות את ההתנגדות<br>19. לדחות את ההתנגדות<br>20. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי<br>21. לדחות את ההתנגדות |
| **43.** | התנגדות מה"ע | חלקה 4,6 | 11. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל<br>12. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע<br>13. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש<br>14. תיקונים טכניים<br>15. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100 | 11. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006<br>12. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים<br>13. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש<br>14. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5<br>15. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6. | לקבל את ההתנגדויות:<br>11. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל<br>12. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590<br>13. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין.<br>14. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי<br>15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | בתחום התכנית ובתנאים הבאים:<br>א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות<br>ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין<br>ג. רח"ק עד 2.5<br>ד. התנאים לעיל הינם מצטברים |
| **דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021** | | | | | |
| **מס** | **שמות המתנגדים** | **כתובת ומס' מגרש** | **טענה** | **מענה** | **המלצה** |
| **.44** | לוי (דוידוב) מרים | רבי מאיר בעל הנס 28<br><br>**<u>מגרש 228</u>** | 5. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר<br>6. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית | 5. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות<br>6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון.<br>במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו. | 5. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי<br>6. לדחות את ההתנגדות |
| **.45** | פרידמן שירלי | רבי מאיר בעל הנס 28<br><br>**<u>מגרש 228</u>** | לפי סעיף 1 | 5. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות<br>6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון.<br>במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות | 5. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי<br>6. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו. | |
| **46.** | רן שבת | מסילת ישרים 32<br>פינת חכמי אתונה 34<br><br>**<u>מגרש 157</u>** | 5. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר<br>6. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף | 5. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש<br>6. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90 | 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר<br>6. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90 |
| **47.** | בן צדוק דבורה | חכמי אתונה 18<br><br>**<u>מגרש 145</u>** | 5. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145<br>6. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20 | 5. טעות בשיוך של ענת שלום<br>6. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד | 5. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147<br>6. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון |
| **48.** | גיא אלה | חכמי אתונה 46<br><br>**<u>מגרש 161</u>** | 7. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46<br>8. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. **<u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש</u>** | 7. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש<br>8. על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים.<br>9. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל- 146.56 מ"ר אקווי'. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה | 7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46<br>8. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים.<br>9. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **<u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u>**<br>9. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר **<u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>** | האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות. | |
| **49.** | דורית כפיר ** | קיבוץ גלויות 95<br>**<u>מגרש 231</u>** | טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95 | טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית.<br>לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176.<br>בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני. | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית |
| **50.** | שמואל דניאל | שיפר 13<br>**<u>מגרש 185</u>** | המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, | לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון | לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל | | | |
| **51.** | עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל | חכמי ישראל -20 22<br><br>**<u>מגרש 118</u>** | מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים | אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש | לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים |
| **52.** | יצחק אפריים הראתי : ת.ז 05491250 מנשה הראתי: | קיבוץ גלויות 82<br><br>**<u>מגרש 2100</u>** | מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100 |
| **53.** | יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני | קיבוץ גלויות 82<br><br>**<u>מגרש 2100</u>** | מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81 | טעות בשיוך<br>לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו | לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100 |
| **54.** | דבורה זיו ובטורוף יעל | חכמי ישראל 26+28<br><br>**<u>מגרשים 114, 116</u>** | לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114. | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114 |
| **55.** | יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי | חכמי אתונה 19<br><br>**<u>מגרש 115</u>** | להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית | | | | |
| **56.** | יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב, | חכמי אתונה -26 28<br><br>**<u>מגרש 149</u>** | 7. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147<br>8. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש<br>9. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות | 7. טעות בשיוך<br>8. טעות מדידה וחלוקת מגרשים<br>9. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 7. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד<br>8. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש<br>9. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת |
| **57.** | משה קניג | מאור הגולה 13, 19, 21<br><br>**<u>מגרשים 144,146 ו 140</u>** | 7. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר<br>8. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית<br>9. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19 | 7. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות<br>8. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים<br>9. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר | 7. לדחות את ההתנגדות<br>8. לדחות את ההתנגדות<br>9. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144 |
| **58.** | אבנר אשד | מאיר בעל הנס 19<br><br>**<u>מגרש 198</u>** | מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי | לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה | לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| **.59** | יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד | רבי מאיר בעל הנס 31 א'<br><br>**<u>מגרש 188</u>** | 5. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188<br>6. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי | 5. טעות בשיוך<br>6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם | 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו<br>6. לדחות את ההתנגדות |
| **.60** | ענת שלום | חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)<br><br>**<u>מגרש 147</u>** | 5. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית<br>6. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147 | 5. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש<br>6. טעות בשיוך | 5. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש<br>6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147 |
| **.61** | זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח | חכמי אתונה 23<br>**<u>מגרש 148</u>**<br><br>ומסילת ישרים 27<br><br>**<u>מגרש 151</u>** | 11. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151<br>12. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30<br>13. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27<br>14. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151<br>15. הענקת תמורות וזכויות כפי | 11. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים.<br>12. תוקן בגרסת התכנית העדכנית<br>13. תוקן בגרסת התכנית העדכנית<br>14. טעות בשיוך<br>15. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת | 11. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים<br>12. לדחות את ההתנגדות<br>13. לדחות את ההתנגדות<br>14. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים<br>15. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148 | | הבניה לאור ההקצאה המתוקנת. |
| **.62** | חגית פרבר | חכמי ישראל 58/גג<br><br>**<u>מגרש 87</u>** | התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87 |
| **.63** | משפחת מואל | **<u>מגרש 2100</u>** | 13. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%.<br>בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר.<br>14. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100. | 21. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול.<br>חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).<br>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.<br><br><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u><br>• מגרש 520 הוקצה מתחת לקו –<br><u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי.<br>• מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות– | 5. לדחות את ההתנגדות<br>6. לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | התייחסות: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.<br>• נסחי רישום לא עדכניים - התייחסות: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.<br>**22.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים | |
| **64.** | דניאל בן יונתן | מאור הגולה 48<br>**<u>מגרש 174</u>** | לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו | למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה,<br>תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים | לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם. |
| **65.** | יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל | חכמי ישראל 56<br>**<u>מגרש 250</u>** | 15. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר<br>16. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250<br>17. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27%<br>18. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 | 23. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש<br>24. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה<br>25. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל .<br>26. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית | 27. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר<br>28. לדחות את ההתנגדות<br>29. לדחות את ההתנגדות<br>30. לדחות את ההתנגדות |
| **66.** | דליה לביא | מאור הגולה 12 | תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף | בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה | לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | פינת רבי מאיר בעל הנס 1<br><br>**<u>מגרש 211</u>** | הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים | היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי.<br>בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע).<br>רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6.<br>בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.<br><br>זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה | הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| 67. | קרוון אחזקות בע"מ<br>*** | מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14<br><br><u>מגרשים 193, 194, 217</u> | 13. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס<br>14. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס<br>15. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים<br>16. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה | 1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים<br><br>4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%.<br>ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת<br><br>6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו | 1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100<br><br>4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.<br><br>6 לדחות את ההתנגדות |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור<br>17. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.<br>18. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו" | | |
| **68.** | זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל | מאור הגולה 42<br>**<u>מגרש 179</u>** | לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה | טעות בשיוך. | לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196 |
| **69.** | אלבוחרי יוסף וזיוית | חכמי ישראל 44<br>חכמי אתונה 27<br>**<u>מגרש 108, 102, 110, 87</u>** | 5. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44<br>6. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27 . מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.<br>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.<br>יהיה נכון להותיר גם את יתר | 5. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך<br>6. טעות בשיוך היורשים | 5. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים<br>6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | היורשים במגרש 110 | | |
| **.70** | עיריית תל אביב – מהנדס עיר | כללי | 7. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין<br>8. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו<br>9. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת | 7. התנגדות הוסרה<br>8. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת<br>9. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590 | 7. התנגדות הוסרה<br>8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג"<br>9. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:<br>• צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה<br>• גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות)<br>• ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת.<br>• יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור |
| **.71** | עיריית תל אביב – אגף נכסים | **<u>מגרש 147</u>** | העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147 | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147 |
| **.72** | גת תל אביב ניהול נכסים | **<u>מגרשים 238 ו 241</u>** | אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת | לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך | לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים |
| **.73** | אדיק בן רחל *** | חכמי אתונה 29א'<br>**<u>מגרש 107</u>** | אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות | טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל | לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105 | |
| **.74** | אבנר שרון | חכמי אתונה 20<br><br>**<u>מגרש 1145</u>** | מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב | המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב | לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 |
| **.75** | רוזין שרה | חכמי אתונה 27<br><br>**<u>מגרש 110</u>** | בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87 |

**דיון 106ב (שני) 6/4/2022**

| מס | שמות המתנגדים | כתובת ומס' מגרש | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|---|
| **.76** | עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל | **חכמי אתונה 29א** | בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר | ייבדק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע. | |
| **.77** | גב' חגית פרבר | **מגרשים 87, 203** | - הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה | העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203.<br><br>- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים. | | |
| **.78** | קרוון אחזקות בע"מ | **מסילת ישרים 15א**<br>**מגרש 193** | - יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר<br>- לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית<br>- לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס. | 6. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.<br>7. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור.<br>8. יש לעדכן מדידה<br>9. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא.<br>10. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין. | - לדחות את ההתנגדות.<br>- לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר<br>- לדחות את ההתנגדות |
| **.79** | עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה | **<u>חכמי ישראל 24</u>**<br>**<u>מגרש 116</u>** | - מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים<br>- התכנית אינה מקצה מספיק | - אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים<br>- זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של | לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:<br>• זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין<br>- הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים<br>- לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15 | תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה<br>- האיזון נעשה בתוכנית באמצעות זכויות בניה<br>- לפי תקן 15 יש להתייחס לתרומת המבנים הקיימים במקרה של הריסה התוכנית לא מסמנת מבנים להריסה | זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם<br>• יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. |
| **.80** | אליעזר דוד | **<u>מגרש 144,</u>**<br>**<u>1144</u>**<br><br>**<u>מאור הגולה 19</u>** | מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו | זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני | לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש. |
| **.81** | דניאל קונקרייב | **רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204** | ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203 | טעות מדידה | לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש |
| **.82** | עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין | **<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u>**<br><br>**<u>מגרש 187</u>** | המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 | אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות | לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו, וכן לשנות את יעוד המגרש ממגרש למבני ציבור (חום) למגרש מיוחד. |
| **.83** | שלומי אליהו | **<u>מסילת ישרים 21</u>**<br>**<u>מגרש 252</u>** | אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח. | טעות בשיוך | לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236 |

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**01/06/2022**

בישיבתה מספר 22-0012 מיום **06/04/2022** דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו לתכנית ולפרסם את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש ערר לועדת הערר לתכנון ובניה, כך שעד לקבלת החלטת ועדת הערר לא ניתן יהיה לפרסם התכנית למתן תוקף.

בין לבין, במסגרת עדכון מסמכי התכנית הסתבר שקבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו בעקבות משלוח ההודעות השני שבוצע לפי סעיף 106 (ב) לחוק תו"ב משפיע על בעלי זכויות שלא היו חלק מהליך זה. לכן מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.**

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

| מס' | שמות המתנגדים | כתובת ומספר מגרש | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות |
|---|---|---|---|---|
| .1 | עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל | חכמי אתונה 29א' מגרשים :107, 103, 108 | שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה | משלוח הודעות לפי ס' 106(ב)למגרשים: 107, 103, 108 |
| .2 | עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה | **חכמי ישראל 24 מגרש 116** | פיצול המגרש | משלוח הודעותלפי ס' 106(ב) למגרש 116 |
| .3 | דניאל קונקרייב | **רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204** | תיקון גבול מגרש | משלוח הודעות לפי ס' 106(ב)למגרשים 203, 204 |
| .4 | עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין | **רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187** | שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב | משלוח הודעות לפי ס' 106(ב)למגרש 187 |
| .5 | שלומי אליהו | **מסילת ישרים 21 מגרש 252** מסילת ישרים 12 מגרש 1236 | העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236 | משלוח הודעות לפי ס' 106ב למגרשים 252, 1236 |

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: ב4.6.21 היה דיון התנגדויות כאשר התקדמנו עם מסמכים למתן תוקף הגענו למסקנה שצריך לפרסום שוב 106ב' .
מבוקש מהועדה לאשר את המשלוח. בנוסף יש שני תיקונים טכנים. בדיון בועדה המלצנו להמיר יעוד קרקע של בית כנסת ליעוד "מגרש מיוחד" על מנת שביה"כ יוכל להישאר של העדה האפגנית. טכנית לא קיים יעוד טכני כזה במבא"ת ולכן אנחנו משנים ממגרש מיוחד למגרש מעורב עירוני. שיהיו שם שימושים של בית כנסת חינוך רווחה ושימושים קהילתיים ציבוריים בלבד וזיקה למוסדות דת.
חיים גורן: זה מקובל עליהם

אלון הרשקוביץ: כן זה מקובל. זו קרקע פרטית ביעוד מגורים שניתנה כהקדש גם אם הקהילה תצטמצם. תיקון טעות סופר להתנגדות במגרש 136 היתה שם טעות לא נכונה ומבקשים לתקן
דורון ספיר: מאושר הדיווח

## בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוחלט לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.**

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

| מס' | שמות המתנגדים | כתובת ומספר מגרש | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות |
|---|---|---|---|---|
| .6 | עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל | חכמי אתונה 29א' מגרשים :107, 103, 108 | שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה | פרסום להתנגדויות למגרש: 103. מגרש 108 במידה וימצא כי נדרש שינוי ופרסום |
| .7 | עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה | **חכמי ישראל 24 מגרש 116** | פיצול המגרש | פרסום להתנגדויות למגרש 116 |
| .8 | דניאל קונקרייב | **רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204** | תיקון גבול מגרש | פרסום להתנגדויות למגרש: 204 |
| .9 | עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין | **רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187** | שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב | פרסום להתנגדויות למגרש 187 |
| .10 | שלומי אליהו | **מסילת ישרים 21 מגרש 252** מסילת ישרים 12 מגרש 1236 | העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236 | פרסום להתנגדויות למגרשים 252, 1236 |
| .11 | עו"ד צבי שוב בשם מרדכי בר סימן טוב | מגרש 136 | תיקון טכני | תיקון טכני של החלטת הוועדה למגרש 136 לפי החלטת הוועדה 0018-20ב' מיום 30/09/2020 להלן: במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים |

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

**מס' החלטה**

---

---

**01/06/2022**

בישיבתה מספר 22-0012 מיום **06/04/2022** דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו לתכנית ולפרסם את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש ערר לועדת הערר לתכנון ובניה, כך שעד לקבלת החלטת ועדת הערר לא ניתן יהיה לפרסם התכנית למתן תוקף.

בין לבין, במסגרת עדכון מסמכי התכנית הסתבר שקבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו בעקבות משלוח ההודעות השני שבוצע לפי סעיף 106 (ב) לחוק תו"ב משפיע על בעלי זכויות שלא היו חלק מהליך זה. לכן מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.**

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

**15/02/2023**

1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

| מס | שמות המתנגדים | כתובת ומס׳ מגרש | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | סיון גורן ארזוני ואביב נווה | חכמי אתונה 39<br>מגרש מס׳ 95 | 1. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס׳ 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ״ר<br>2. לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל | 1. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיור בשטח ואמצעיים גראפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש<br>2. לאחר סיור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת | 1. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96<br>2. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת ההנאה תבוטל. |
| **2.** | עו״ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז״ל | קיבוץ גלויות 83<br>מגרש 2100 | בדרך לא דרך מנסה מר חג׳בי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ״ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ״ש המחוזי בת״א.<br><br>הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הנן של שחמורוב ז״ל | זכויות גב׳ שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת | לדחות את ההתנגדות |

2. במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שויך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22.

3. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.

4. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינוים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103,108 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96

5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

6. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

7. מומלץ לתקן את התכנית ולשייך את אמנון אברמוב למגרש ,96 ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו 96.

8. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20.

9. מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96

10. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: פירוק של 2 חלקות מושה, 4 ו-6 בשכונת שפירא. חלק מ-5 חלקות מושה שנמצאות בשכונה. החלק הדרום מערבי של שכונת שפירא. התוכנית בתהליך מספר שנים. בתקופה האחרונה הוגשו מספר התנגדויות ואנו ממליצים לדון בהם ולפרסם אותם בדרך 106 ב'. המטרה היום להרחיב את פרסום 106 שהוגשו והומלץ לקבלן.. מדובר בנושא חשוב והינרנטי לאופי התכנית גם אם זה מאריך את מועד מתן התוקף שכבר הוחלט עליו. בנוסף יש גם טעות תיקון טכנית בפרוטוקול ותיקון טכני בתכנית.

- בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות ושלשום הוגשה התנגדות נוספת ע"י המתנגדת עו"ד חיה אזולאי. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשלושת ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

| שמות המתנגדים | כתובת ומס' מגרש | טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| סיון גורן<br>ארזוני ואביב נווה | חכמי אתונה 39<br>מגרש מס׳ 95 | 3. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס׳ 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ״ר<br>4. לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל | 3. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיור בשטח ואמצעיים גראפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש<br>4. לאחר סיור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת | 3. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96. שטח סופי של המגרשים ייקבע לאחר בדיקה של המודד<br>4. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת ההנאה תבוטל. |
| עו״ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז״ל | קיבוץ גלויות 83<br>מגרש 2100 | בדרך לא דרך מנסה מר חג׳בי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ״ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ״ש המחוזי בת״א.<br><br>הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הנן של שחמורוב ז״ל | זכויות גב׳ שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים.<br>מעבר לכך הסוגיות שנותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת | לדחות את ההתנגדות |

אלון הרשקוביץ: כאמור הוגשה התנגדות נוספת לפני יומיים של עו״ד חיה אזולאי לגבי זכויות של יורשי שחמורוב ז״ל.
בהתנגדות מבוקש לבצע חלוקת מגרש 2100 לשנים או שלושה מגרשים לצורך מימוש מיטבי ובאופן של שיוך זכויות של בעלים נוכחים למגרש ספציפי. בהתנגדות נטען כי הבעיה העיקרית במגרש 2100 היא שהמגרש גדול מדי והוכנסו לתוכו בעלים רבים שלא אותרו ע״י העירייה ובמצב זה ערכן של הזכויות קטן משוויון הממשי, הואיל והצפי למימוש במגרש כה גדול, השייך למספר רב של בעלים שקשה לאתרם מפחית משווי הזכויות

צוות התכנון ממליץ לדחות את ההתנגדות. מגרש 2100 היינו מגרש ייחודי בתחום חלקות המושע ונמצא על דרך קיבוץ גלויות. בתכנית המתאר 5000 המגרש נושא זכויות בניה גדולות יותר משאר המרקם ומאפשר ריכוז של בעלים שונים. ריבוי בעלויות (מקדם מושע) נבחן ע״י שמאי התכנית וניתן מקדם לרכיב זה באופן שוויוני.
יש לציין כי הוראות התכנית ס׳ 4.3.2 (א) 6 ״הוראות לאיחוד וחלוקה״ כוללות אפשרות לפיצול המגרש לשני תאי שטח למימוש פרטני במסגרת תכנית חלוקה שתכלול הוראות בינוי ותפעול לצורך מיצוי הזכויות בשני המגרשים שייווצרו והבטחת תפעול ראוי..

חיים גורן: מה שעושים כעת זה לשייך עוד אנשים על מנת לקבל עוד זכויות?
אלון הרשקוביץ: לא גרים שמה, יש שם בעיקר מסחר.. במושע אין שיוך גיאוגרפי יש רק רישום בטאבו.
חיים גורן: בניין בנוי של 3 קומות למשל, יש בו זכויות ליותר קומות ואתם רוצים לשייך בעלים נוספים אבל לבעלי הבניין אין עניין לעשות משהו
אורלי אראל: במושע הכל שטוח, הכל שייך לכולם. אין להם עוד זכויות ספציפיות.
אלון הרשקוביץ: במגרש הזה זיהינו אותו כמגרש ריק. הכל נעשה בצורה הגיונית.

- במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שויך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22
מלי פולישוק: אז למגרש 96 גם לקחתם שטח וגם הוספתם בעלים?
אלון הרשקוביץ: אנו מסדירים מצב קיים. יש שם 2000 בעלים וזה עניין מורכב.

- מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס׳ 24, תתוקן המלצת הצוות כך: ״לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ״ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב״צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד.״ זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.

- בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינוים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)

- במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה

מלי פולישוק: וזה יהיה סיום ל106 ב׳?
הראלה אברהם אוזן: התכנית הזו יוצאת דופן מכיוון שכל המהות שלה היא קניינית. היא לא מוסיפה זכויות בניה אלא לוקחת זכויות קיימות ומחלקת אותן. מבחינת הייעוץ המשפטי היא תכנית שמבררת זכויות של אנשים. זה דבר מהותי ולכן אנו מקבלים את ההתנגדויות האלה.
דורון ספיר: חשוב לקדם את זה כדי שאנשים יוכלו לממש את הזכויות שלהם.
אופירה יוחנן וולק: לכן חשוב לתקן את הטעויות שמתגלות.
חיים גורן: במידה ויוגשו התנגדויות אנו נדון בהם?
אלון הרשקוביץ: באם יוגשו ואנו ונחליט לדחות אותן אז התוכנית תקבל מתן תוקף.
הראלה אברהם אוזן: על ההחלטה הראשונה של הוועדה מיוני 2022 כבר הוגשו עררים לוועדת הערר. הודענו לוועדת ערר שעדיין אין החלטה סופית.
דורון ספיר: המטרה כאן היא לפתור כמה שיותר בעיות על מנת שפחות נושאים יגיעו לערר אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות כמפורט בדרפט עם התיקון שהוקרא ותוספת ההתנגדות הנוספת.

## בישיבתה מספר 0003-23ב׳ מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לדון בשלושת ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית לצורך פרסום בהתאם להתנגדויות **שהומלץ לקבלן** ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

2. לתקן את התכנית לצורך פרסום ולשייך את אמנון אברמוב למגרש ,96 ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו 96.

3. לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20.

4. לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)

5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן , אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

# דיווח לוועדה המקומית על הגשת מסמכי תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון לוועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל)

**רקע:**

1. תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון מהווה שלב א' בפרויקט קירוי האיילון, במיקומים בהם קיימת נחיצות וניתן הנדסית לקדם את הקירוי בטווח הקצר.
2. בהמשך למדיניות קירוי האיילון תא/9068 שאישרה וועדת המשנה לתכנון ולבניה של הוועדה המקומית בתאריך 03/11/2021, והחלטת הוועדה להכריז על קידום התכנית והעברתה לוועדה לתשתיות לאומיות, הובא שלב א' בקירוי האיילון כתכנית בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל) להרחבת גשרים קיימים.
3. בתאריך 02/06/2021 נערך בות"ל קונגרס לדיון בתכנית.
4. בתאריך 22/11/2021 נערך בות"ל דיון לפרסום עריכת תכנית על פי סעיף 77 (פרסום בעיתונות בתאריך 10/02/2022).
5. בתאריך 01/12/2021 התקבלו הנחיות הות"ל לעריכת מסמכי התכנית.
6. בהתאם להנחיות התכנון מהות"ל נערך סט המסמכים לטובת הגשת מסמכים לבדיקה ראשונית.

סט המסמכים כולל:

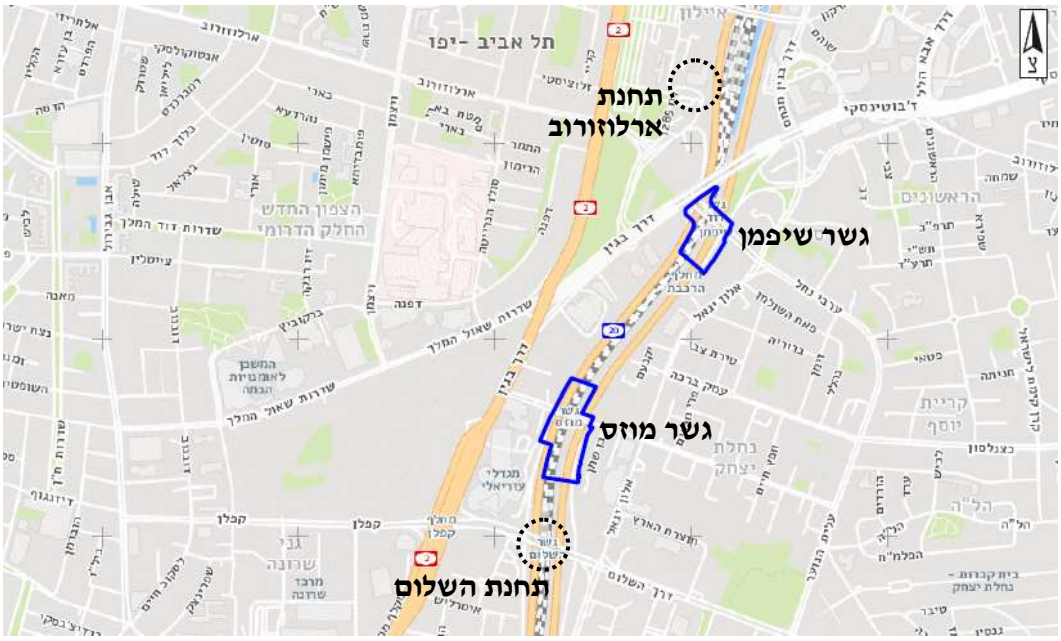
א. הוראות התכנית
ב. תשריט מצב מוצע
ג. נספח בינוי ופיתוח נפרד לכל גשר (מוזס ושיפמן)
ד. מצב מאושר ברמה ארצית, מחוזית ומקומית
ה. תצ"א
ו. נספח קונסטרוקציה (מנחה)

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

**מיקום:** בתחום העיר תל אביב-יפו ובגבול גבעתיים, שני גשרים מעל האיילון במקטע שבין תחנת רכבת ארלוזורוב לתחנת רכבת השלום: שטחים מצפון ומדרום לגשר מוזס, ושטחים מצפון ומדרום לגשר שיפמן (כולל רצועות של עד 7 מטר בדפנות מזרח-מערב), מעל נתיבי איילון.

**כתובת:**

- גשר מוזס יהודה ונח (בין רחוב נחלת יצחק ממזרח ורחוב מוזס יהודה ונח במערב).
- גשר שיפמן (בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב פרשת דרכים במערב);



## גושים וחלקות בתכנית:

**מתחם צפוני – הרחבת גשר שיפמן:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמון | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6110 | רשום | חלק | 384 | 357,383,403,405,406,411,416 |
| 7105 | רשום | חלק | 125,163,164 | 143,145,158,160,161,163,165 |
| 7110 | רשום | חלק | | 2,327,367 |

**מתחם דרומי – הרחבת גשר מוזס:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמון | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7093 | רשום | חלק | 195,309 | 186,193,196,266,308,507,530,536 |
| 7106 | רשום | חלק | 37,38,40,43,87,84 | 39,41,42,45,50,51,77,81,88 |

**שטח התכנית**: קו כחול צפוני – גשר שיפמן כ- 15 דונם; קו כחול דרומי – גשר מוזס כ- 27 דונם.

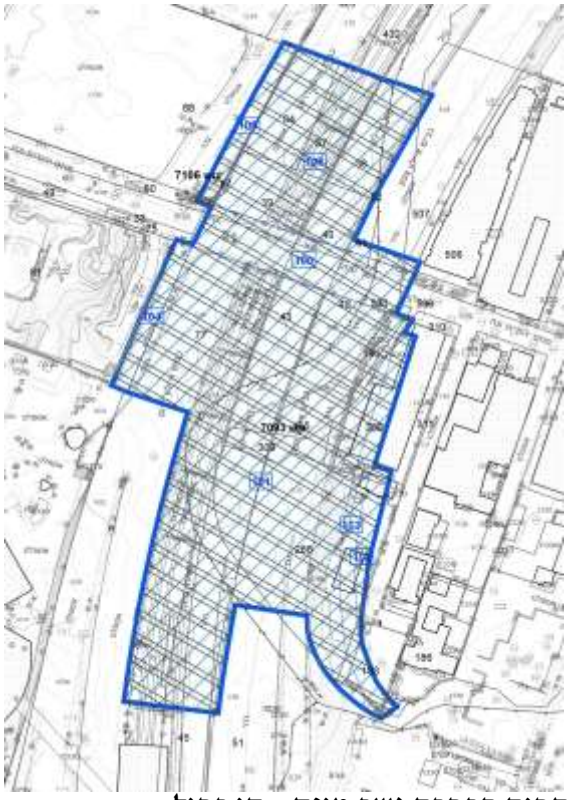
**מתכנן:**
- אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו
- אגף תכנון אסטרטגי, חטיבת תכנון אב, חברת נתיבי איילון
- מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים – עורכי התכנית
- וקסמן גוברין גבע בע"מ – ניהול הפרויקט
- סטודיו צורא – אדריכלות נוף
- ירון-שמעוני-שחם – קונסטרוקציה
- לשם שפר איכות סביבה – איכות סביבה
- אמי מתום מהנדסים ויועצים – תכנון תחבורה
- סירקין בוכנר קורננברג – ניקוז
- גבריאל לוטן מהנדסים – תיאום הנדסי

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו וחברת נתיבי איילון.

**בעלות:** עיריית תל אביב – יפו, מדינת ישראל, פרטיים.

## מצב תכנוני מוצע:

**1.** במסגרת התכנון נערכו התאמות לקו הכחול אשר פורסם בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה.
קו כחול מעודכן להגשה לקליטה לות"ל:



**תחום הרחבת גשר מוזס - קו כחול**



**תחום הרחבת גשר שיפמן - קו כחול**

**2. עיקרי הוראות התוכנית:**

א. קביעת עקרונות לביסוס הרחבות הגשרים.
ב. קביעת עקרונות לבינוי ועיצוב אדריכלי, תכנון ממשקי דופן ההרחבות, פיתוח וניקוז.
ג. קביעת הנחיות להגשת מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע והגדרת תכולתם.
ד. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.
ה. קביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

**3. יעודי קרקע ושימושים:**

3.1. ייעוד: "ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת"
3.2. שימושים:
1. כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות.
2. שימושים זמניים לצורך הקמת הרחבות הגשרים כגון שטחי התארגנות, דרכי גישה, עירום עפר, וכל הנדרש מהיבטים של הקמה וביצוע.
3. קווי ומתקני תשתית הנדרשים לצורך הרחבת הגשרים.
4. בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות תקפות, יותרו במפלס הרחבות הגשרים השימושים להלן:
   א. גינון ונטיעות.
   ב. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים.

ג. ריהוט גן, מתקני משחק לילדים ומתקני תאורה.
ד. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו״ב.
ה. מבני שירות* כגון: מתקני שירותים ציבוריים, מבני מודיעין לתחבורה והתמצאות עירונית, ביתני שומרים, תפעול ותחזוקה .
ו. מבנה פבליון מתחלף לתרבות, אמנות תצוגה, בית קפה וקיוסק לרווחת המבקרים.
ז. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.

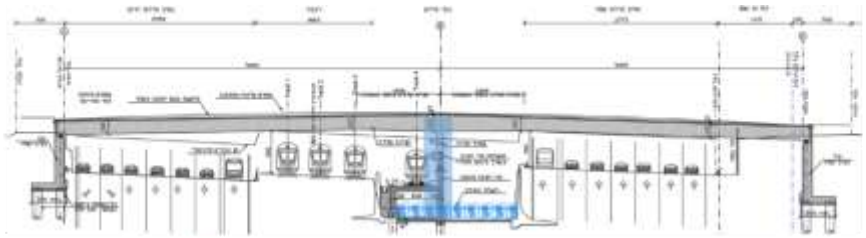
*הערות למבני שירות:

1. סה״כ שטחי הבנייה עבור מבני שירות ומבנה פבליון מתחלף בהרחבת גשר מוזס, בתאי שטח: 101, 106, יהיו ע״פ המפורט בטבלה מס׳ 5 בהוראות התכנית. ובכל מקרה לא יעלו על 425 מ״ר.
2. סה״כ שטחי הבנייה עבור מבני שירות בהרחבת גשר שיפמן, בתאי שטח: 108, 111, יהיו ע״פ המפורט בטבלה מס׳ 5 בהוראות התכנית, ובכל מקרה לא יעלו על 258 מ״ר.

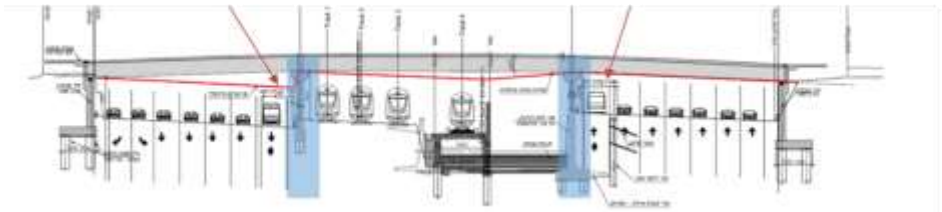
### 4. חלופות הביסוס להרחבות הגשרים מוזס ושיפמן

1. בדיון בות"ל בתאריך 6/2/22 סוכם כי "מסמכי התכנית יכללו את שתי חלופות הביסוס למקרה שלא יתאפשר סנכרון עם ביצוע הרכבת, וכן יציגו את הקירוי המרבי".
2. עבור הרחבת גשר מוזס נערכו מסמכים הכוללים את שתי חלופות הביסוס.
3. לאור העובדה כי בגשר שיפמן בוצעו כלונסאות עבור הקמת המסילה רביעית, ושינוי המצב הקיים דורש התערבות בלו"ז ביצוע המסילה הרביעית, נערכו בתיאום עם הות"ל מסמכי התכנית לגשר שיפמן הכוללים חלופת ביסוס דופן נתיבי איילון בלבד.
4. הוראות התכנית לא יימנעו את ביצוע שתי חלופות הביסוס.
5. חלופות הביסוס מוצגות בחתכים הבאים:

חלופת ביסוס במשותף עם המסילה הרביעית:



חלופת ביסוס בדופן נתיבי האיילון:



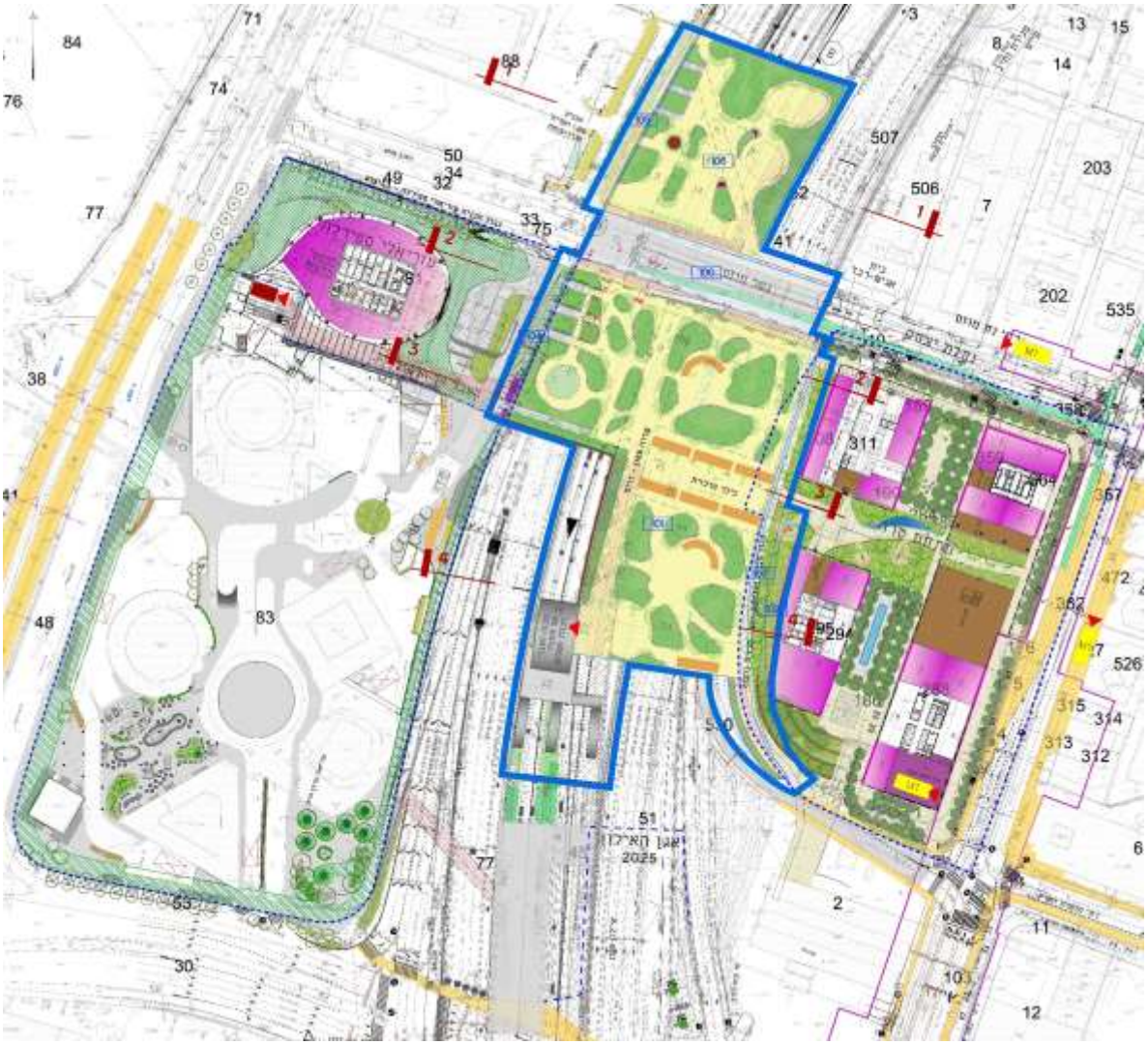
6. שיטת הביצוע, שלביות ופתרון הקונסטרוקציה אל מול האילוצים, ייקבעו במסמכי התכנון המפורט.
7. מודגש כי נספחי הבינוי הם מנחים בלבד ואינם מחייבים.

### 5. הרחבת גשר מוזס

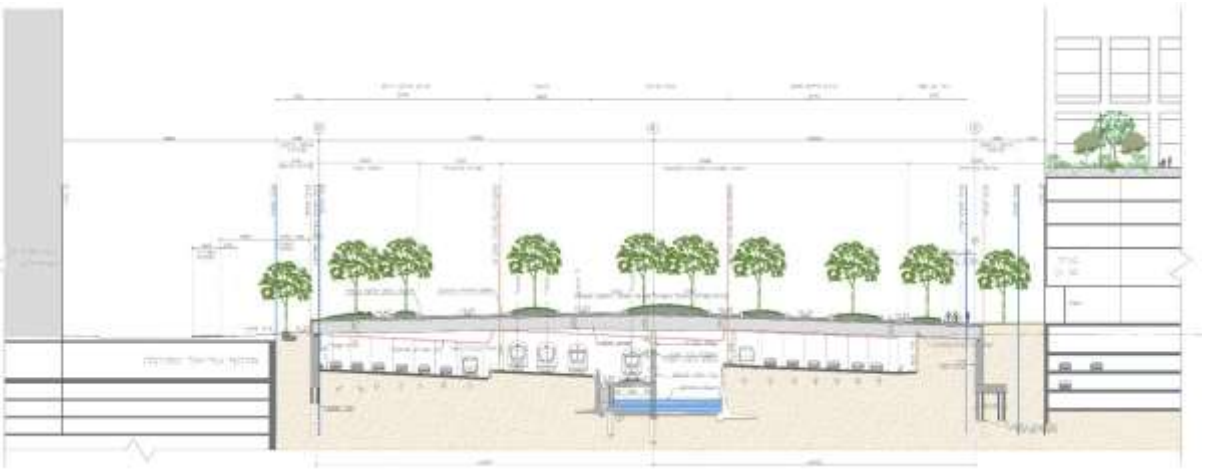
תכנית הבינוי והפיתוח להרחבת גשר מוזס מציגה דרכי גישה מיטביות עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, בין מוקדי התחבורה הקיימים והמתוכננים, וזאת בתיאום ותוך השתלבות בתכניות הסמוכות. התכנית מעגנת שדרה מרכזית מלווה בנטיעות, הנפרסת לאורך ההרחבה מצפון לדרום במטרה לאפשר גישה נאותה בין המוקדים העירוניים, לצד שדרה רוחבית, במרכז ההרחבה, המאפשרת מעבר רציף בין מרחב תכנית טרה במזרח לבין מרחב תכנית ידיעות אחרונות (עזריאלי – הספירלה) במערב. שדרה מרכזית זו ממשיכה תוואי קיים בתכנית מרחב טרה ומייצרת מסדרון עירוני רחב שמרכזו ישמש, בין השאר, עבור אירועים עירוניים וירידים זמניים.
בקטע הדרום מערבי של הרחבת הגשר – תא שטח 101, התכנית מציגה תחום עבור חיבור אל תחנת רכבת ישראל השלום, חיבור שיאפשר כניסה ויציאה נוספים להולכי רגל מצפון לתחנה, וכחלק מהתפיסה הכוללת של מתח"ם (מרכז תחבורה משולב) השלום.

#### 5.1. תאי שטח ושטח התכנית:

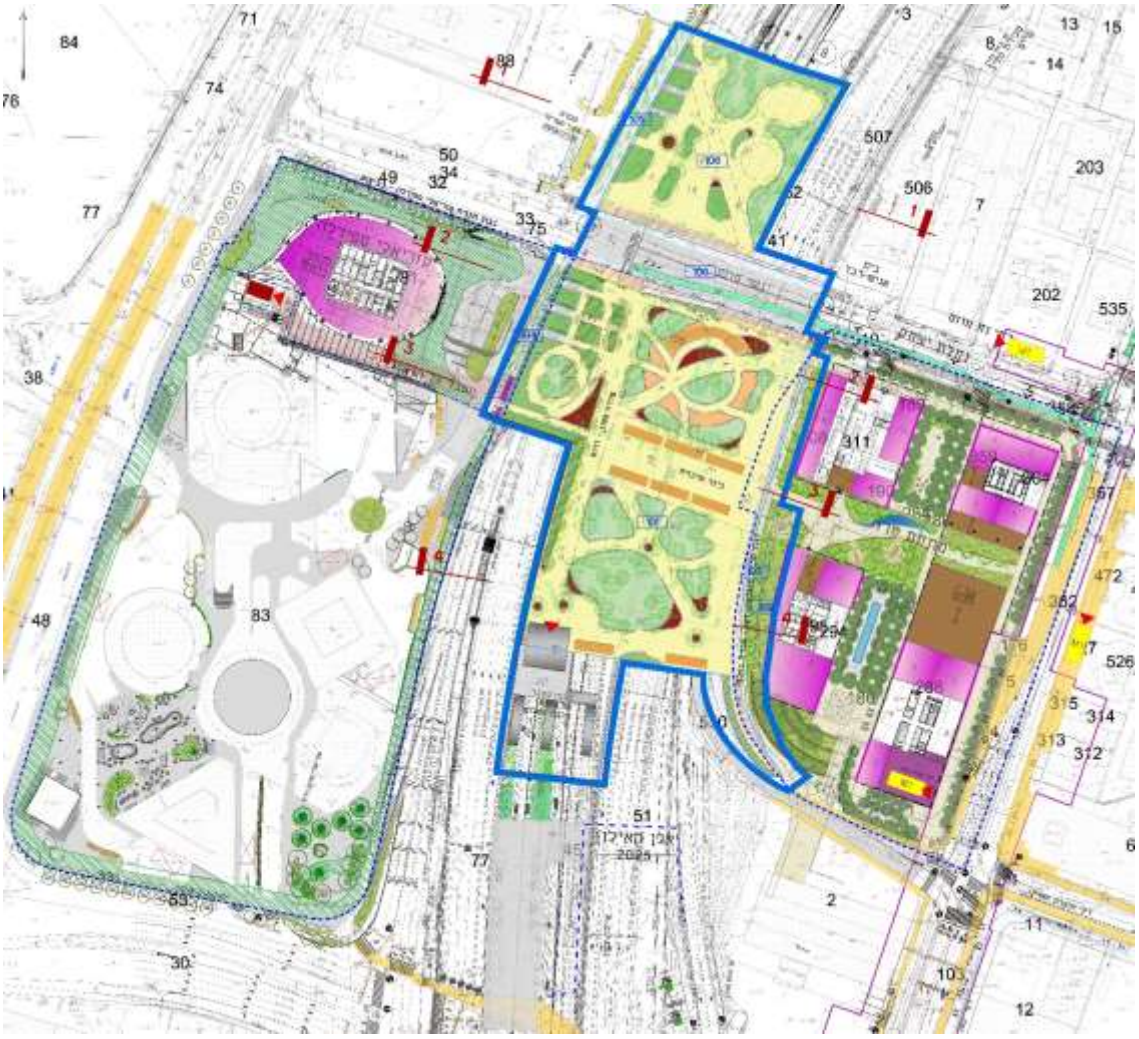
| | תאי שטח | שטח כולל (דונם) | סה"כ (דונם) |
| --- | --- | --- | --- |
| **גשר מוזס (קיים)** | 100 | 2 | כ-27 |
| **הרחבה מצפון (מוצע)** | 106 ,105 | 5.8 | |
| **הרחבה מדרום (מוצע)** | 101-104 | 19.2 | |



הרחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס במסילה רביעית – תנוחה, נערכה בקנ״מ 1:500



הרחבת גשר מוזס - חלופת ביסוס במסילה רביעית - חתך 2-2 מבט לצפון




הרחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס בנתיבי איילון – תנוחה, נערכה בקנ״מ 1:500



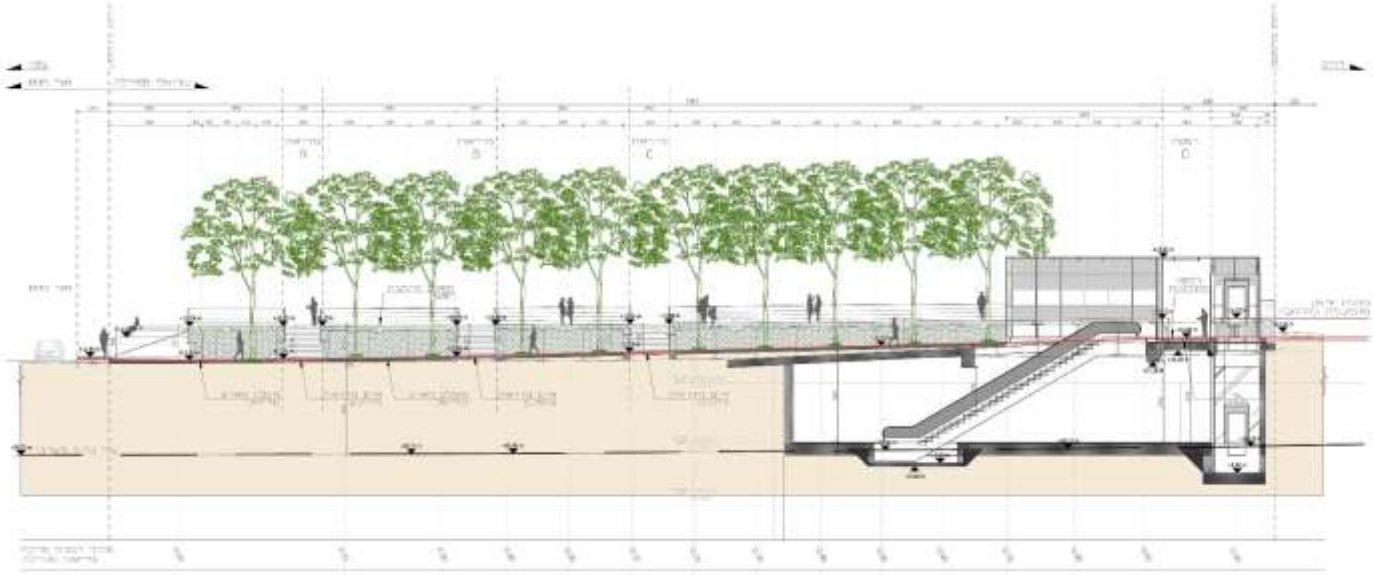
הרחבת גשר מוזס – חלופת ביסוס בנתיבי איילון - חתך 2-2 מבט לצפון

### 5.2. הרחבת גשר מוזס - ממשקי דופן עיקריים

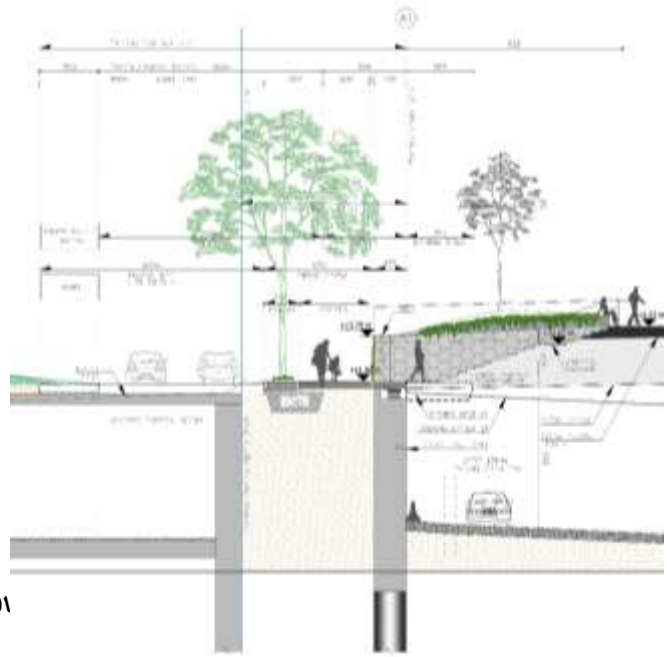
בהתאם לדרישות הגבריט (רצועת הקרקע בה נעים כלי הרכב או הרכבת) של נתיבי התנועה באיילון ורכבת ישראל, ובהתאם לגבהי הפיתוח והבינוי במגרשים גובלים, לצד הגובה הסטטי הנדרש למבנה הגישור, נוצרו פערי גבהים אשר דרשו פתרונות במפגשי הדופן.
במסגרת התכנית נבחנו דרכים ייחודיות לשילוב אלמנטים המגשרים בין מפלסים המצויים בהפרשי גובה משתנים. השפה האדריכלית לצד הכלים שפותחו במיוחד למטרה זו, איפשרו את הכנתה של תכנית מיטבית לממשקי הדופן.

#### 5.2.1. ממשק בין מגרש ידיעות אחרונות (עזריאלי – הספירלה) לבין הרחבת גשר מוזס

בדופן זו מתוכננים מעבר/ים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, רמפה וגרמי מדרגות תוך שילוב צמחיה ורטיקלית בקיר ההרחבה.
מבני שירות בבניה בעלת תכסית מינימלית ושקיפות מקסימלית הכוללים מבנה תת קרקעי למערך דרגנועים ומעלית, יאפשרו מעבר בין מפלס ההרחבה לבין מפלס תחתון בו מתוכנן מעבר רציף לתחנת הקו האדום של הרק"ל בדרך בגין.



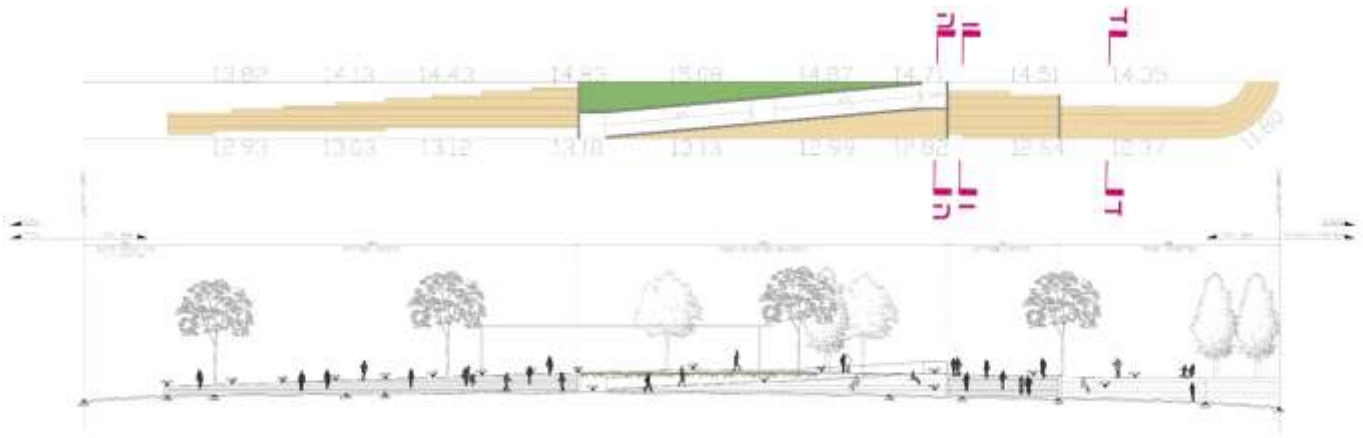
מבט למזרח על הממשק שבין עזריאלי ספירלה לבין הרחבת גשר מוזס - חזית ג-ג



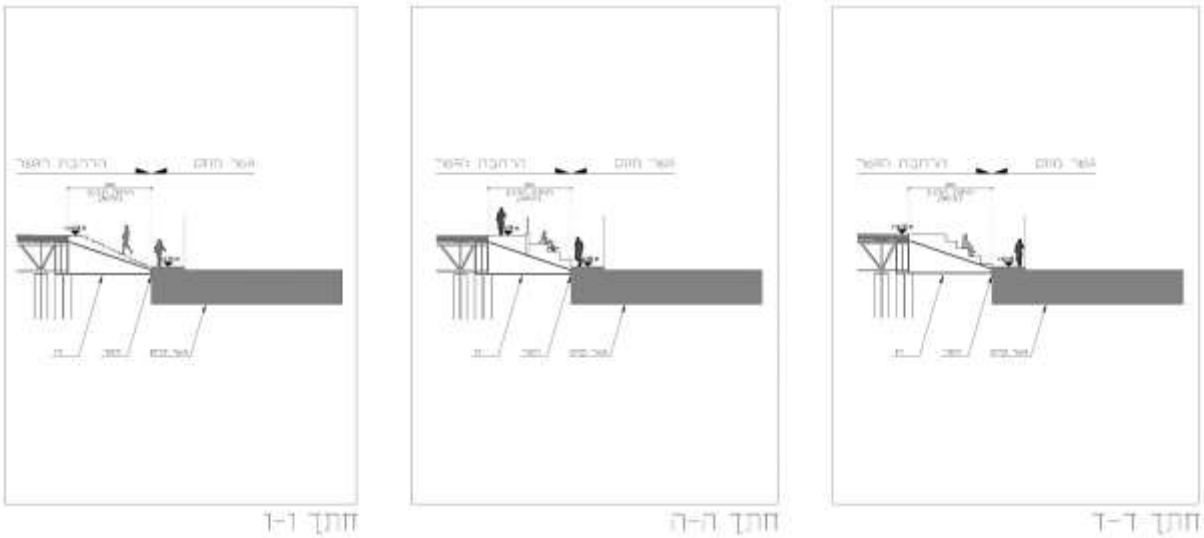
חתך רוחב דרך גרם מדרגות בממשק שבין עזריאלי ספירלה לבין הרחבת גשר מוזס

### 5.2.2. ממשק בין גשר מוזס הקיים לבין הרחבת הגשר

תחומי הממשק שבין גשר מוזס הקיים לבין ההרחבות הצפונית והדרומית לו, מתוכננים כך שיאפשרו גישה מיטבית לכל אורכם אל ההרחבות המתוכננות.
התכנית מציגה רצועה זיזית שמטרתה להכיל את הגישור בין המפלסים, רצועה הכוללת הרחבת מדרכות, רמפות ומדרגות לכל אורכה.
הממשק עם גשר מוזס הוא חלק אינטגרלי של הפיתוח בהיבטי אחידות, ריצוף, ושפה עיצובית ליצירת חלל עירוני רציף.

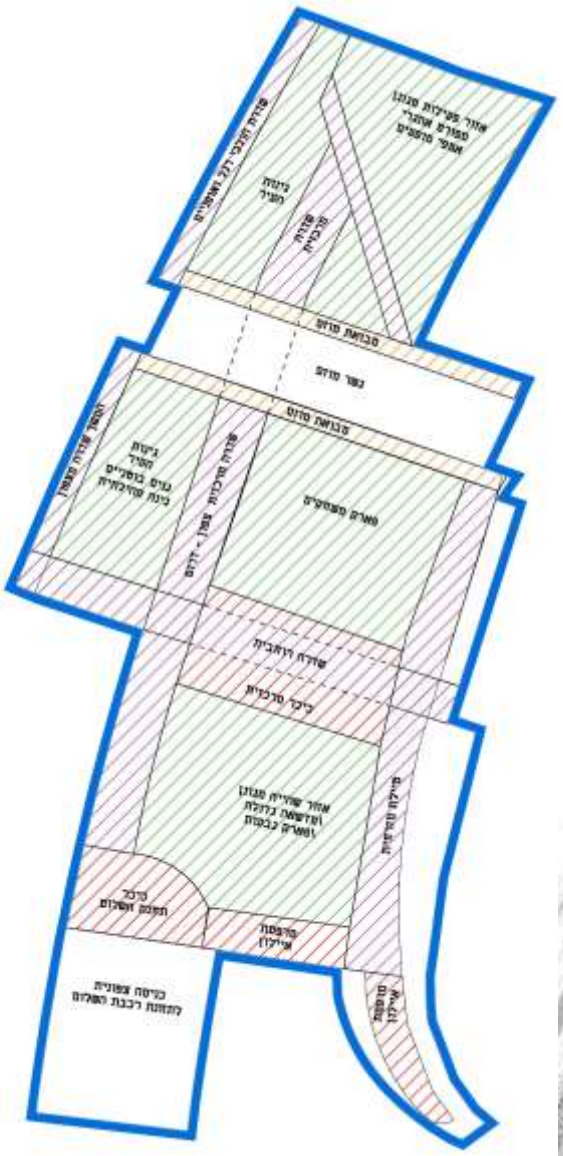


ממשק בין גשר מוזס הקיים לבין הרחבת הגשר - תכנית וחזית - מבט לדרום

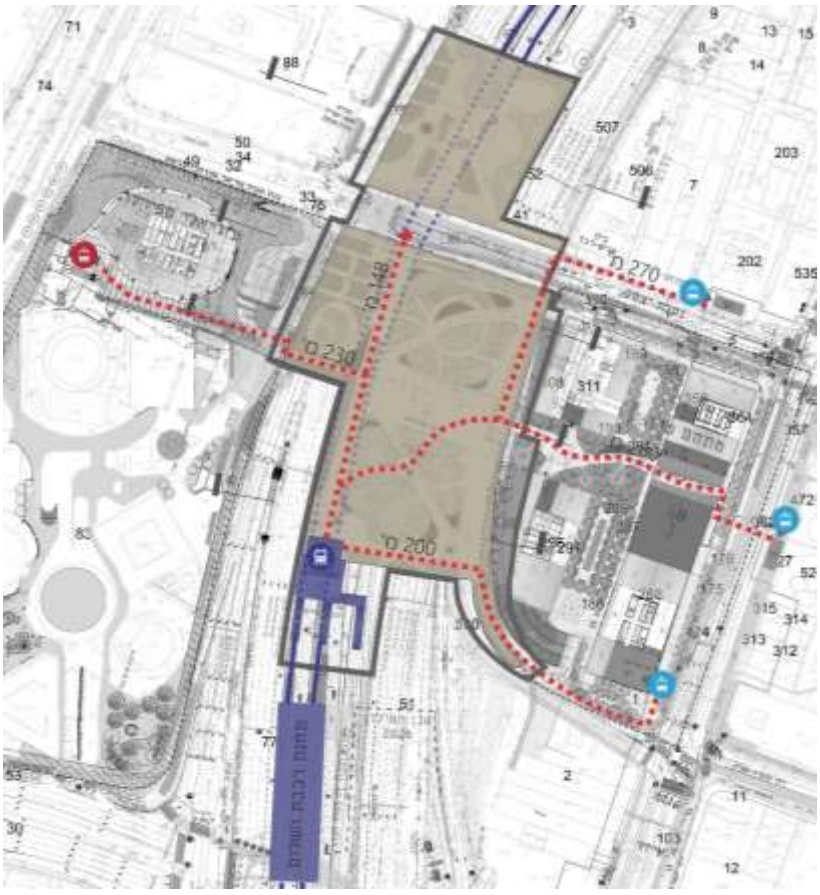


חתכי רוחב בממשק הדרומי שבין גשר מוזס הקיים לבין הרחבת הגשר.

### 5.2.3. סכמה: פרוגרמת שימושים ומרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית עתירת נוסעים



סכמת פרוגרמת יישומים




רק״ל – קו אדום

מטרו M1

רכבת ישראל

תחום הרחבת הגשר

מרחקי הליכה

סכמת מרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית

### 6. הרחבת גשר שיפמן

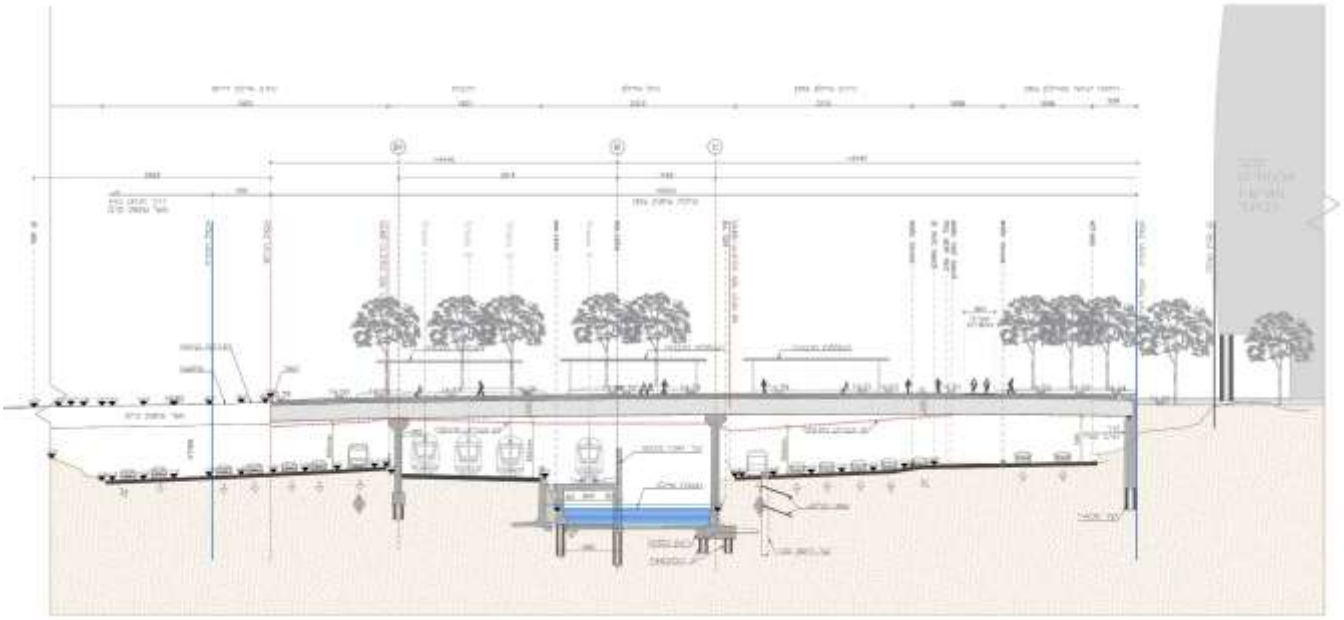
תכנית הבינוי והפיתוח להרחבת גשר שיפמן מציגה מדרום לגשר הקיים חיבור רציף, ירוק ומוצל בין רחוב יגאל אלון ומוקדי התעסוקה המתוכננים מצידו המזרחי של האיילון לבין הצד המערבי הכולל את אזור המע״ר הצפוני, טיילת האיילון והמתח״ם המתוכננים. במסגרת הביסוס האפשרי בחלק הדרום מערבי של הגשר הקיים, נערך תכנון להרחבת מדרכה באופן מהותי במטרה לאפשר מעבר מיטבי להולכי רגל אל כיוון המע״ר ומוקדי התחבורה הציבורית.
מצפון לגשר הקיים, התכנית מציגה טיילת עילית חדשה, מוצלת וירוקה, לאורך הגשר הקיים ובו זמנית מרחיבה את המדרכה הקיימת לכל אורכו באופן ניכר.
אל הטיילת ניתן להגיע מכל דפנות ההרחבה דרך רצועה המשכית של גרמי מדרגות ורמפות נגישות.
שביל אופניים דו כיווני, הממשיך את המתוכנן במסגרת תכנית מגרש 1 סיטי גבעתיים, חוצה את הרחבת הגשר כלפי מערב, דרך רמפות בשיפוע עדין, לכיוון מוקדי התחבורה הציבורית ואל לב העיר.

#### 6.1. תאי שטח ושטח התכנית:

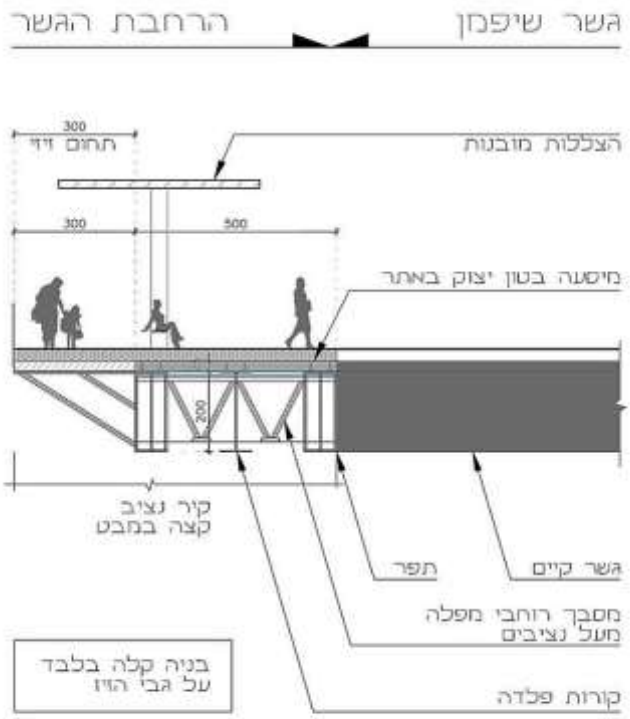
| | תאי שטח | שטח כולל (דונם) | סה״כ (דונם) |
| --- | --- | --- | --- |
| **גשר שיפמן (קיים)**<br>**(קטע הגשר אשר בתחום התכנית)** | 107 | כ- 4.5 | כ- 15.5 |
| **הרחבה מצפון (מוצע)** | 111 | כ- 2 | |
| **הרחבה מדרום (מוצע)** | 108-110 | כ- 9 | |



הרחבת גשר שיפמן - תנוחה, נערכה בקנ"מ 1:500



הרחבת גשר שיפמן מצפון – חתך 8-8 מבט לצפון




הרחבת מדרכה דרומית בקטע מערבי בגשר שיפמן הקיים כחלק מהרחבת הגשר כלפי דרום – חתך 10 א׳

### 6.2. סכמה: פרוגרמת שימושים ומרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית עתירת נוסעים



סכמת פרוגרמת יישומים



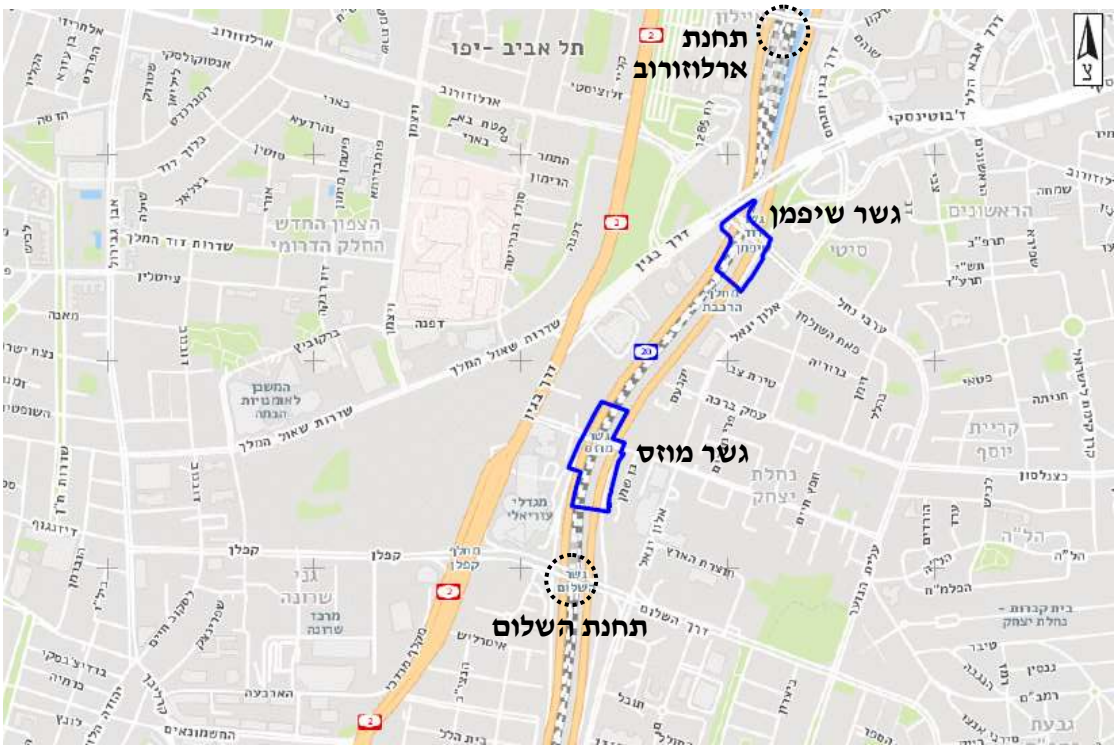

סכמת מרחקי הליכה למוקדי תחבורה ציבורית

## להלן ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית:

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

**מיקום:** בתחום העיר תל אביב-יפו ובגבול גבעתיים, שני גשרים מעל האיילון במקטע שבין תחנת רכבת ארלוזורוב לתחנת רכבת השלום: שטחים מצפון ומדרום לגשר מוזס, ושטחים מצפון ומדרום לגשר שיפמן (כולל רצועות של עד 7 מטר בדפנות מזרח-מערב), מעל נתיבי איילון.

**כתובת:**
- גשר מוזס יהודה ונח (בין רחוב נחלת יצחק ממזרח ורחוב מוזס יהודה ונח במערב).
- גשר שיפמן (בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב פרשת דרכים במערב);




## גושים וחלקות בתכנית:

**מתחם צפוני – הרחבת גשר שיפמן:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמון | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6110 | רשום | חלק | 384 | 357,383,403,405,406,411,416 |
| 7105 | רשום | חלק | 125,163,164 | 143,145,158,160,161,165 |
| 7110 | רשום | חלק | | 2,327,367 |

**מתחם דרומי – הרחבת גשר מוזס:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמון | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7093 | רשום | חלק | 195,309 | 196,266,308,507,530,536 |
| 7106 | רשום | חלק | 37,38,40,43,87,84 | 39,41,42,45,50,51,77,81,88 |

**שטח התכנית**: קו כחול צפוני – גשר שיפמן כ- 15 דונם; קו כחול דרומי – גשר מוזס כ- 24 דונם.

**מתכנן:**

- אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו
- אגף תכנון אסטרטגי, חטיבת תכנון אב, חברת נתיבי איילון
- מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים – עורכי התכנית
- וקסמן גוברין גבע בע״מ – ניהול הפרויקט
- סטודיו צורא – אדריכלות נוף
- ירון-שמעוני-שחם – קונסטרוקציה
- לשם שפר איכות סביבה – איכות סביבה
- אמי מתום מהנדסים ויועצים – תכנון תחבורה
- סירקין בוכנר קורננברג – ניקוז
- גבריאל לוטן מהנדסים – תיאום הנדסי

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו וחברת נתיבי איילון.

**בעלות:** עיריית תל אביב – יפו, מדינת ישראל, פרטיים.

## מצב השטח בפועל:

**א. <u>גשר מוזס</u>**

גשר נח ויהודה מוזס הינו גשר מעל רצועת האיילון המחבר בין רחוב נחלת יצחק בשכונת נחלת יצחק במזרח העיר ת״א-יפו ובין רחוב מוזס במע״ר הצפוני במערב העיר. באזור מתוכננים בצדו המזרחי מרחב תכנון טרה ובצדו המערבי מגדל עזריאלי ידיעות אחרונות. מבנים קיימים: מגדלי עזריאלי ומגדלי תעסוקה רבים באזור (כגון TOHA ברחוב תוצרת הארץ ומגדלים במע״ר הצפוני כגון מגדל הצעירים), למרכז שרונה והקריה. הגשר נמצא מצפון לגשר השלום ותחנת הרכבת השלום, ממערב לרחוב יגאל אלון בנחלת יצחק בו מתוכננות תחנות קווי מטרו M1 ו- M2, וממזרח לקו האדום של הרק״ל בדרך בגין.

רוחב הגשר הקיים כ- 21 מ׳. רוחב המדרכה הקיימת בצדו הדרומי של הגשר הינו כ 1.80 מ׳ בלבד, עם נתיב לכל כיוון לרכב.




**ב. <u>גשר שיפמן</u>**

גשר שיפמן הינו גשר מעל רצועת האיילון במע״ר הצפוני של ת״א-יפו המחבר בין חלקה המערבי של העיר גבעתיים לת״א-יפו; בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב על פרשת דרכים במערב. הגשר מקשר בין תחנת הרכבת סבידור-מרכז לדופן המזרחית של המע״ר, לגבעתיים ולשכונות המגורים ממזרח לאיילון. בקרבת הגשר תחנת רכבת סבידור-מרכז, תחנת הקו האדום של הרק״ל ותחנת קו מטרו M1 המתוכנן. הגשר המורחב יאפשר גם חיבור לטיילת המתוכננת בצדו המערבי של האיילון – בתחום המע״ר הצפוני.

בדפנות האיילון במקטע זה – תכנון ופיתוח מעורב שימושים בבנייה מגדלית: התכנון באזור כולל מבנים המהווים חלק מהמע״ר בדופן יגאל אלון (מגדל החלבן ומגדל תע״ש על פרשת דרכים בצדו

המזרחי) וכן מתחם סי.טי. (ביונד) בתחום גבעתיים (מצפון לרח׳ ערבי נחל), ובצדו המערבי פרויקט מגדלי הצעירים המשתייכים למע״ר הצפוני.
רוחב הגשר הקיים כ- 35 מ׳. רוחב המדרכה הקיימת להולכי הרגל בצדו הדרומי הינו כ 1.80 מ׳ בלבד, ישנו נתיב לכיוון לרכב.




**ג. <u>מגדל ידיעות אחרונות (עזריאלי הספירלה)</u>**
מגדל תעסוקה, מגורים תיירות ומסחר, בשטח כ-96 אלף מ״ר עילי ובגובה כ-90 קומות. בביצוע חפירה, דיפון ומרתפים.



**ד. <u>סי.טי. גבעתיים (תדהר)</u>**
בתחום מע״ר העיר גבעתיים, תכנית לשימושי תעסוקה, מגורים מסחר ותיירות, בשטח כולל כ-130 אלף מ״ר עילי, הכוללת שני מגדלים – מגדל תעסוקה בגובה כ-83 קומות ומגדל מגורים בגובה כ-50 קומות. בביצוע חפירה, דיפון ומרתפים.



## מדיניות קיימת:

- **דו״ח לקירוי איילון (2006)** – בעריכת אדר׳ יהודה פתאל, משרד אדריכלים פרחי-צפריר ונוספים עבור חברת נתיבי איילון.
- **בדיקת היתכנות לקירוי האיילון (2011-2016)** – נערכה על ידי חברת ענבל בעבור חברת נתיבי איילון. צוות בדיקת ההיתכנות הציע לקדם בשלב הראשון ובכפוף למועד המימוש וזמינות המקטע, תכנית לקירוי רצועת האיילון במקטעים שבין מחלף ארלוזורוב לבין גשר יצחק שדה (להוציא גשר השלום).
- **תא/9068 – תכנית אב קירוי האיילון – ״חזון האיילון״ (2016)** - אושרה בוועדה המקומית לתו״ב ת״א-יפו בישיבה מספר 0017-16ב׳ מיום 13.07.2016 – החלטה מספר 5.
- **תא/4385 ״פארק האיילון״ (2016)** – קידום תכנית מפורטת ע״י עיריית תל אביב-יפו במרחב שבין גשר שיפמן ועד גשר השלושה, אשר נעצרה בשלב זה. תובנות התכנון הוטמעו במסמך המדיניות לקירוי האיילון.
- **מסמך מדיניות לקירוי האיילון (2021) – עדכון תא/9068** - בעריכת משרד לרמן אדריכלים ונוספים עבור עיריית ת״א-יפו – אושר בוועדת היגוי ולקראת דיון בוועדה המקומית (11/2021). מתבסס על מיפוי האתגרים וההזדמנויות להקמת קירוי רציף, ומבחין בין פעולות להבטחת הקירוי בטווח הקצר לבין פעולות אשר ידרשו למימוש החזון בטווח הארוך.
הבנת המשמעויות, האתגרים והחסמים ההנדסיים והסטטוטוריים לקירוי במלואו, הובילו להצעה לקדם בטווח הקצר והמיידי ראשית את תכנון הרחבות הגשרים הקיימים ברי המימוש.

בחירת הגשרים להרחבה במסגרת תת״ל 132 מתבססת על עבודות קודמות שנערכו במרחב ובפרט קידום תכנית תא/4385 והמלצות מסמך המדיניות לקירוי האיילון ומתממשקת עם מגמות התכנון והפיתוח במרחב האיילון.

קידום תכנון להרחבת גשרים נוספים ו/או קירוי ייבחן במסגרת תכניות עתידיות.



**<u>תא/9068 – תכנית אב קירוי האיילון – ״חזון האיילון״:</u>**

תכנית האב נערכה ביוזמת הוועדה המקומית ע״י משרד לרמן אדריכלים ומתכנני ערים. התכנית גיבשה מדיניות כוללת למרחב האיילון תוך ראייה עתידית ורב-תחומית של כיווני ההתפתחות של מטרופולין תל אביב.

**תכנית האב מציעה חלוקה לאזורים:**

- **מקטע צפוני** – מגשר ערבי נחל ועד גשר ההלכה בצפון.
- **מקטע מרכזי** – מגשר יצחק שדה ועד גשר ערבי נחל בצפון ומוקד תחנת הרכבת השלום במרכזה.
- **מקטע דרומי** – מגשר ההגנה בדרום ועד גשר יצחק שדה בצפון.

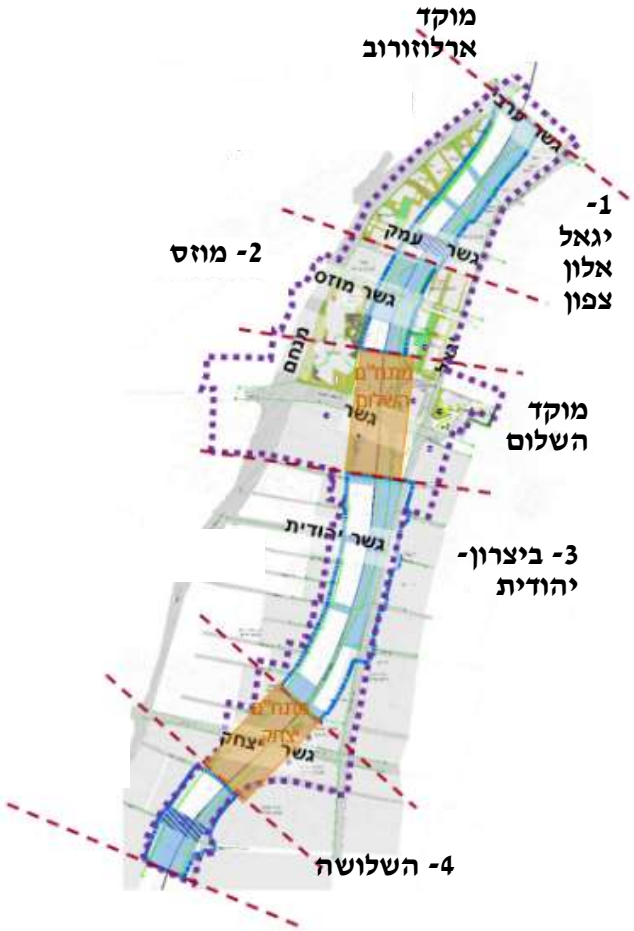
**<u>מסמך מדיניות לקירוי האיילון – כרקע לבחירה ולהתמקדות בשני הגשרים להרחבה:</u>**

לאור הזדמנות הפיתוח ושיפור המרחב הציבורי החיוני לשירות מוקדי התחבורה ונוכח האילוצים נערך עדכון לתכנית האב לקירוי האיילון תא/9068 – באמצעות עריכת מסמך מדיניות לקירוי האיילון להבטחת החזון לטווח הארוך. המסמך מפרט את הנחיות התכנון עבור תכניות מפורטות בדפנות האיילון שתגובשנה בהמשך, כך שישמרו התנאים ההכרחיים להגשמת החזון, ויודגשו פעולות התכנון אשר יבטיחו את התנאים המספיקים להגשמתו.

מסמך המדיניות מתייחס למקטע המרכזי של האיילון, באורך של כ- 2.5 ק"מ, בחלק שבין מוקד ארלוזורוב לבין גשר השלושה ועוסק הן ב"רצועת האיילון" - כביש 20 – נתיבי איילון, תחום המסילות של רכבת ישראל ואפיק הניקוז של תעלת האיילון והן ברצועת המגרשים הצמודה לרצועת האיילון, וזאת, על מנת לייצר ממשק ראוי ויעיל לעיר בין הקירוי – פארק האיילון, לבין סביבתו.

מסמך המדיניות מחלק את מרחב "פארק האיילון" ל-4 מקטעים:

1. **יגאל אלון צפון** – המע"ר הצפוני – נחלת יצחק - בין גשר שיפמן (ערבי נחל) לגשר עמק ברכה.
2. **גשר מוזס** – מצפון למתח"ם השלום.
3. **ביצרון-יהודית** – בין מתח"ם השלום למתח"ם יצחק שדה.
4. **השלושה** – מדרום למתח"ם יצחק שדה.



**תחום המדיניות אינו כולל את מוקדי התחבורה השלום ויצחק שדה, המקודמים במסגרות אחרות** (תכנון המתח״מים מקודם בתכנון מוקדם בימים אלה בהובלת נת״ע).

**מתווה הקירוי:**
קירוי האיילון הינו פרויקט תכנוני מורכב ורב היקף. לאור בדיקות שנערכו בשנים האחרונות לבחינת אפשרויות מימושו של הקירוי עולה כי ישנם מגוון אתגרים וחסמים. בפער שבין החזון לבין המצב הקיים, פועל מתווה קירוי האיילון למימוש הקירוי:

**בטווח הקצר– בו האפשרויות לביסוס מתחמי קירוי הן נקודתיות – ממליץ מסמך המדיניות לתכנן ולממש את הקירוי באמצעות הרחבת גשרים קיימים.** כמו כן מומלץ לפעול לשיפור הנגישות והקישוריות להולכי רגל ולרוכבי אופניים בתחום רצועת האיילון.
בטווח הארוך מומלצת בחינה עתידית של אפשרויות חדשות שייווצרו לביסוס הקירוי, המשך התיאום עם גופי התשתית ברצועת האיילון, וניצול הזדמנויות שיפתחו עם התחדשותה ההדרגתית של הסביבה הבנויה סביב רצועת האיילון.

מסמך המדיניות מתווה מסגרת תיאום וקבלת החלטות גמישה לטווח הארוך, אשר תאפשר את קידומו ההדרגתי של פרויקט הקירוי עם השתחררות החסמים הנוכחיים. מסמך המדיניות מציע סל כלים למימוש חזון האיילון. כמו כן, ממליצה המדיניות על מימוש תכניות מאושרות לגשרים: עמק ברכה, גשר השלושה, וכן על תכנון גשרים נוספים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

## מצב תכנוני קיים:

הגשרים הנבחרים להרחבה במסגרת תת״ל 132 מצויים במרחב רווי תכנון ופיתוח – החל בתשתיות לאומיות ובעיקרן תנועה, תחבורה ומערכות מתע״ן וכלה במספר רב של מבנים ומוקדים במרחב, המפותחים ומוקמים במסגרת יוזמות פרטיות ומתמצה במספר גדול במיוחד של הולכי רגל במרחב.

ראו להלן תקציר סקירה סטטוטורית לתחום הרחבת הגשרים הנבחרים – מוזס ושיפמן – בסעיפים הבאים:

א. **תכניות מתאר ארציות ותכניות תשתיות לאומיות** – תוך מתן דגש לתכניות תשתיות שונות המשפיעות על מרחב התכנון דוגמת חשמול הרכבת ובפרט תכניות לתחנות ולקווי מטרו ורק״ל סמוכים למרחב התכנון..
ב. **תכנית מתאר מחוז ת״א – תמ״מ 5** – מרכזיותו של המרחב בראי תכנית המתאר המחוזית.
ג. תכנית מתאר תל אביב תא/5000 – תוך שימת דגש לעקרונות התכנון ולתפיסה המרחבית – פוטנציאל מרחב הקירוב בלב המע״ר.
ד. **תכניות מפורטות/ מקומיות** (תב״ע) בשטח התכנית ובסביבתה (תכניות עיקריות/ נבחרות) – תוך שימת דגש על תכניות במרחב התכנון או גובלות לו; זיהוי הזדמנויות ו/או צרכי תיאום בממשק בין תכניות, ובפרט ממשק בין תכניות לצרכי ביסוס הקירוי ו/או שיפור הקישוריות וההליכתיות במרחב.

**<u>תכניות מתאר ארציות, תכניות תשתיות לאומיות, ותכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5</u>**

| שם התכנית | מספר התכנית | מועד מתן תוקף/ סטטוס | מסמכי תכנית רלוונטיים | דגשים רלוונטיים לתכנון תת"ל 132 |
|---|---|---|---|---|
| **תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור** | **תמ"א 1/35** | שינוי 1<br>9.6.2016 | תשריט מרקמים | תחום התכנית מצוי במרקם עירוני.<br>מסמן בתחום התכנית דרכים ומחלפים, מסילות ברזל ותחנות. בנוסף שטח בתכנית עובר ברצועת נחל איילון.<br>סעיף 9.2 בהוראת התמ"א קובע כי תכנית החלה ברצועת נחל תופקד רק אם שוכנע מוסד התכנון שהתכנית אינה פוגעת בתפקוד הנחל. |
| | | | תשריט הנחיות סביבתיות | מסמן את שטח התכנית כשטח לשימור משאבי מים וכשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.<br>הוראות התמ"א קובעות כי:<br>10.2.1 "מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום שטח לשימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים".<br>10.2.2 "תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד התכנון עלולה לגרום לזיהום מי התהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום. "<br>הוראות התכנית קובעות כי תכנית בתחום המסומן כבעל רגישות נופית סביבתית גבוה תלווה בנספח נופי- סביבתי.<br>סעיף 11.4 בהוראות התכנית קובע כי רשאי מוסד התכנון לפטור מחובת הגשת נספח נופי סביבתי במקרים הבאים:<br>1. הוגש תסקיר השפעה על הסביבה על פי הקבוע בתקנות או על פי החלטת מוסד התכנון.<br>2. בתכנית מתאר מחוזית קבע מוסד התכנון כי הנספח הנופי סביבתי יצורף לתכנית המקומית שתערך על פיה.<br>3. שוכנע מוסד התכנון, לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי אין בתכנית כדי לפגוע בערכי הנוף, הטבע, החקלאות, הסביבה והמורשת ונימק זאת בהחלטתו. |
| **תכנית מתאר ארצית** | **תמ"א 1** | 19.2.2020 | תשריט | שטח התכנית מוגדר כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום ברמת רגישות גבוהה וכאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. כמו כן, מסמן התשריט את נחל האיילון, מסילת ברזל ודרך פרבירית מהירה בתחום התכנית. |
| | | | פרק תחבורה (לאישור הממשלה) | שטח התכנית מסומן באזור מיוחד לרכיבה על אופניים. |
| **תכנית מתאר ארצית** | **תמ"א 4/א/23** | 12.08.2010 | | התכנית כוללת רשת של מערכות קווים, תחנות ואתרי תחזוקה ותפעול, לצורך הפעלת מערכת הסעת המונים במטרופולין. |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין ת״א** | | | | הקו האדום, ותחנותיו (שאול המלך, ארלוזורוב) נמצאים בסמיכות לגשרים המוצעים. |
| **חשמול מערך המסילות הארצי** | **תת״ל 18** | 15.12.2014 | | ע״פ הוראות התת״ל סעיף 4.1.1 (מגבלות בניה ופיתוח, שימושים): בשטח זה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו ע״פ כל דין, למעט שימושים הכרוכים בשהיית אדם, ולא תותר מבנים לשהיית אדם. מגבלות הבניה חלות גם על המימד האנכי מעל מפלס מסילות הברזל. בכל מקום בו הותרה בניה מעל המסילה תחול המגבלה הבאה: מעל המסילה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו ע״פ כל דין, למעט במבנים, או בחלקים ממבנים, אשר רצפתם היא במרחק אנכי קטן מ- 25 מ׳ ממפלס פסי מסילת הברזל עצמם. במבנים אלו לא תותר שהיית אדם ולא תותר בניית מבנים המיועדים לשהיית אדם. במבנים מעל המסילה שרצפתם נמצאת במרחק אנכי קטן מ- 25 מ׳, אך הוכח לוועדה כי לא מתקיימת בהם חריגה חורגת מהסף המגביל, יותר<br>להשתמש לצרכי תעסוקה, משרדים ומסחר. |
| **מסילה רביעית באיילון קטע ת״א מרכז-לוד** | **תת״ל 33** | 29.07.2018 | | תשריט התת״ל מסמן חלק מציר מסילת הרכבת הנמצא בשטח התכנית. סעיף 6.1.2 בתת״ל מתייחס ל״גמישויות עתידיות״ ומגדיר את ״קירוי עילי מעל תוואי המסילה והכביש״ כתכנית שאיננה נחשבת שינוי לתת״ל אך מחייבת את אישור מוסד התכנון. |
| **קווי מטרו במטרופולין ת״א – קו M1 – מקטע צפוני** | **תת״ל 101 ב׳** | 10.12.2020 | תשריט | תוואי המטרו לאורך רחוב יגאל אלון, חוצה תחת גשר שיפמן, קישוריות חשובה למתח״ם סבידור; מתוכננות תחנות סמוכות ברחובות המקבילים לציר איילון ולהרחבות– במרחב ההליכתיות. |
| **קווי מטרו במטרופולין ת״א – קו M2** | **תת״ל 102** | 13.10.2020 | תשריט | תוואי המטרו חוצה את גשר השלום, קישוריות חשובה למתח״ם השלום.<br>מתוכננות תחנות סמוכות ברחובות המקבילים לציר איילון ולהרחבות– במרחב ההליכתיות. |
| **– מסילות 5-6 רכבת ישראל** | **תת״ל 133** | בתכנון | | בחינת יציאות תחנת הרכבת למסילות 5 ו 6 במרחב השלום |
| **תכנית מתאר מחוזית מחוז תל אביב** | **תמ״מ 5** | 15.04.2010 | כללי | תממ/5 מסמנת את מרחב האיילון כמע״ר מטרופוליני ראשי ואת רצועת הדרך של נתיבי איילון (דרך מס׳ 20) כדרך מהירה ובמרכזה תוואי מסילת ברזל.<br>התכנית מגדירה את מרחב האיילון כאזור מוטה תחבורה ציבורית ומסמנת בתחום תכנית פארק האיילון שני מרכזי תחבורה וצמתים מרכזיים: |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | השלום ויצחק שדה. בסמיכות ל רצועת האיילון מסומן קו הרכבת הקלה. |
| | | | ייעודי קרקע | מסמן את שטח התכנית כאזור מע״ר מטרופוליני. ממזרח לתכנית מסומן ציר ירוק עירוני ראשי, וממערב לה בית חולים ומרכז תרבות מטרופוליני. |
| | | | תשריט תחבורה | מסמן את תוואי הרכבת הקלה העובר בשטח התכנית, זאת ע״פ תמ״א 23/א/4. מרכז שטח התכנית מוגדר כאזור מוטה תחבורה ציבורית ושני מרכזי תחבורה מסומנים במרכז ובדרום התכנית. |
| | | | תשריט תשתיות | מסמן את שטח התכנית כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, ע״פ תמ״א/34/ב/4. את שטח התכנית חוצה מצפון לדרום מוביל שפכים ע״פ תמ״א 34/ב , וכמו כן פרוזדור תשתית הנדסית על תוואי מסילת הרכבת בדרום התכנית מוצעת תחמ״ש. |
| | **תיקונים לתמ״מ 5** | עדכונים לתכנית המתאר המחוזית לתכנון מערכת הסעת המונים – קווי הרק״ל אדום, ירוק | | |

**<u>הרחבת הגשרים בראי תכנית המתאר העירונית – תא/5000</u>**

| שם התכנית | עיקרי התכנית | מסמכים רלוונטיים בתכנית | דגשים רלוונטיים לתכנון תת״ל 132 |
|---|---|---|---|
| **תא/5000 – תכנית מתאר לעיר תל אביב יפו** | **קירוי מעל דרך פרברית מהירה** – תא/5000 נותנת ביטוי סטטוטורי ראשון לכוונה להקים קירוי מעל רצועת האיילון ומסמנת ״קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)״. בכך היא למעשה מכשירה את הקרקע וקובעת את התנאים הסטטוטוריים להקמת קירוי מעל רצועת האיילון ליצירת מרחב ציבורי פתוח ורב-תכליתי ולאיחוי הרקמה העירונית משני צידי רצועת האיילון. | ייעודי קרקע | תשריט אזורי יעוד בשטח התכנית מסמן את שטח התכנית כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על תוואי נחל איילון מסומנות דרך מהירה ודרך פרברית מהירה, נחל/תעלת ניקוז מוסדרת, רכבת ישראל וקירוי מעל דרך פרברית מהירה. תכנית המתאר מקנה לוועדה סמכות לדרוש הכנת מסמך מדיניות בהיבטים שונים: |
| | | עיצוב עירוני | - **מרחב ציבורי פתוח**- קשרים בין אזורי העיר, עיגון הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון והקשרים אליו, מתן מענה למחסור בשטחים פתוחים באזורים סמוכים וכדומה.<br>- **בינוי** - תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, יצירת חזית פעילה לכיוון האיילון.<br>- **קירוי עתידי של האיילון** - הנחיות לשמירת אפשרות לקירוי עתידי של האיילון.<br>- הנחיות לגבי עיצובו של הקירוי, רוחבו, השימושים ממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה<br>- הנחיות לגבי אופן המימוש המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה.<br>- מיקום והיקפי נטיעת עצים ושתילה, בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון.<br>תא/5000 כוללת בנוסף את ההתייחסויות הבאות בנוגע למסדרון האיילון:<br>- טיילת עירונית - הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | | אליו. ציר זה ישמש כטיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרוכבי אופניים מצפון העיר עד דרומה ויחבר את שני הפארקים המטרופולינים : גני יהושע (פארק הירקון) בצפון ופארק אריאל שרון (פארק האיילון) בדרום.<br>- גישור וקרוי מעל האיילון – התוכנית מתייחסת להרחבתם של גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון על מנת ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים. בכך יאפשרו הטיילת והגשרים קישור אל אזורים אחרים באמצעות ׳צירים ירוקים׳ נוספים המתוכננים בכל רחבי העיר. |
| | | נספח תחבורה | - דרך מהירה ומרכזי תחבורה - התכנית מגדירה דרך מהירה וקווי רכבת ישראל לאורך האיילון.<br>- מסומנים בשטח הפרויקט מספר מחלפים שאושרו ומרכזי תחבורה משולבים עירוניים במחלף השלום וביצחק שדה וכן מרכז תחבורה משולב מטרופוליני במסוף 2000. בנוסף לאורך האיילון מסומן שביל אופניים אותו חוצים שבילי אופניים נוספים בכיוון מז׳-מע׳. |
| | | נספח תשתיות | - הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות.<br>- תשתיות הנדסיות – לאורך האיילון עובר קו מתח 161 ק״ו, קו ביוב וקו שפד״ן מתוכנן. בנוסף קיימים כמה קווי ניקוז וקו מים החוצה את האיילון לאורך דרך השלום ובהמשכה רח׳ גבעת התחמושת. |

**<u>מגמות ומהלכי תכנון נוספים במרחב</u>**

- תכנית אסטרטגית/ מדיניות למתח״מים באיילון – מקודמת בהובלת נתיבי איילון על ידי צוות משותף של מן-שנער הישראלים עם חברות תכנון בינ״ל – Arup ו- Grimshaw. מסמכי התכנית שהוגשו עד כה כללו – לימוד תקדימים בינ״ל, לימוד סביבת התכנון – קונטקסט אורבני וגיבוש קווי מנחים לתכנון.
- תכנון מתח״מים באיילון – בהזמנת נת״ע – העבודה המקדמית נערכת על ידי צוות בהובלת HQ אדריכלים, מזור-פירשט ובשיתוף SOM.

## מצב תכנוני מוצע:

לאור בחינת היתכנות מקיפה ולימוד ההזדמנויות במסגרת עבודת התכנון של תת״ל 132 ועבודות תכנון שקדמו לה, זוהו שני גשרים קיימים בעלי היתכנות סטטוטורית והנדסית להרחבה – גשר מוזס וגשר שיפמן. **שניהם בעלי חשיבות גבוהה בשל מיקומם במרחב ואפשרות להקמתם בטווח הקצר.**

### א. <u>הרחבת גשר מוזס יהודה ונח</u>

השטח המוצע להרחבה הוא כ-24 דונם ובעל היתכנות מימוש מבחינה הנדסית וסטטוטורית. התכנית מציעה מתן מענה להולכי רגל ורוכבי אופניים באזור אשר יתמוך בעומסים הרבים בגשר השלום והסביבה, בה מתוכנן מתח״מ השלום העתידי עם ממשק בין תחנת רכבת ישראל תחנת השלום לבין תחנות מערכות המתע״ן המתוכננות – **כל זאת על ידי הרחבת הגשר:**

- **הרחבה לכיוון דרום מערב** – בסמוך לפרויקט עזריאלי ידיעות אחרונות – כ- 70 מ׳ מדרום לגשר מעל הנתיבים של איילון דרום, מסלולי הרכבת ותוואי הנחל.
- **הרחבה לכיוון צפון מערב** – כ- 70 מ׳ צפונה במקביל למרחב תכנון אגד.
- **הרחבה לכיוון דרום-מזרח לאורך מרחב טרה** – הרחבה בכ-100 מ׳ במטרה לאפשר מרחב ציבורי בשטח משמעותי (מעל נתיבי איילון צפון, תוואי הנחל ומסילות הרכבת).

הרחבת הגשר תאפשר את שיפור הקישוריות בין אמצעי הסעת ההמונים במרחב ובין מוקדי התעסוקה. כך למשל, חיבור עם תחנת הקו האדום של רק״ל דרך עזריאלי ספירלה, חיבור צפוני לתחנת רכבת השלום, קישוריות גבוהה לתחנות המטרו ממזרח, ובבחינה יציאות מתחנות הרכבת של מסילות 5 ו-6.

הרחבת הגשר, בחלקו הדרומי במקביל למתחם טרה ממזרח – תאפשר חיבור והמשכיות לציר הולכי רגל מתוכנן מרח׳ יגאל אלון מערבה עד מתחם עזריאלי. הדבר יאפשר ציר רחב נוסף ונעים להולכי רגל במקום הציר הצפוף והעמוס לאורך רח׳ גבעת התחמושת.

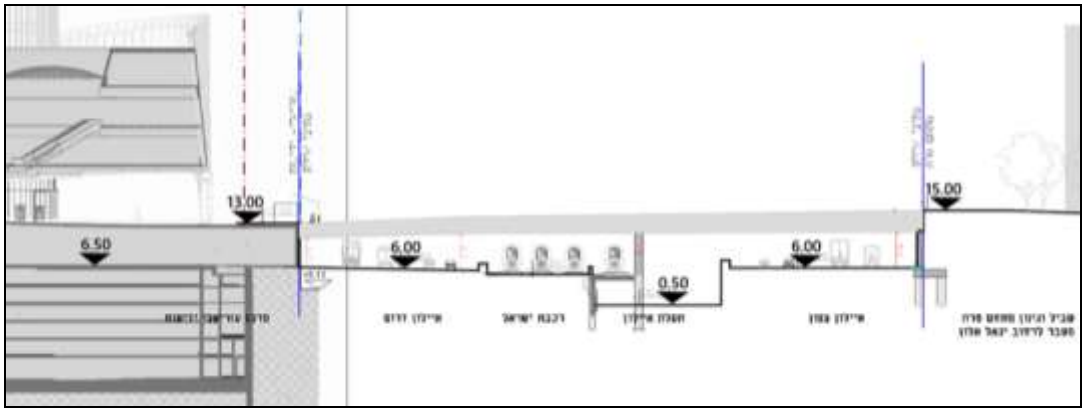
**היתכנות הנדסית** – לאור הבחינה, נמצאה היתכנות הנדסית לניצבי הקצה, הרחבת הגשר המוצעת מהווה המשך לביסוס הגשר הקיים (בדומה לביסוס גשר השלום) בין דופן נתיבי איילון צפון ותעלת האיילון ובין רצועת הרכבת לנתיבי איילון דרום.

**מצב מוצע**

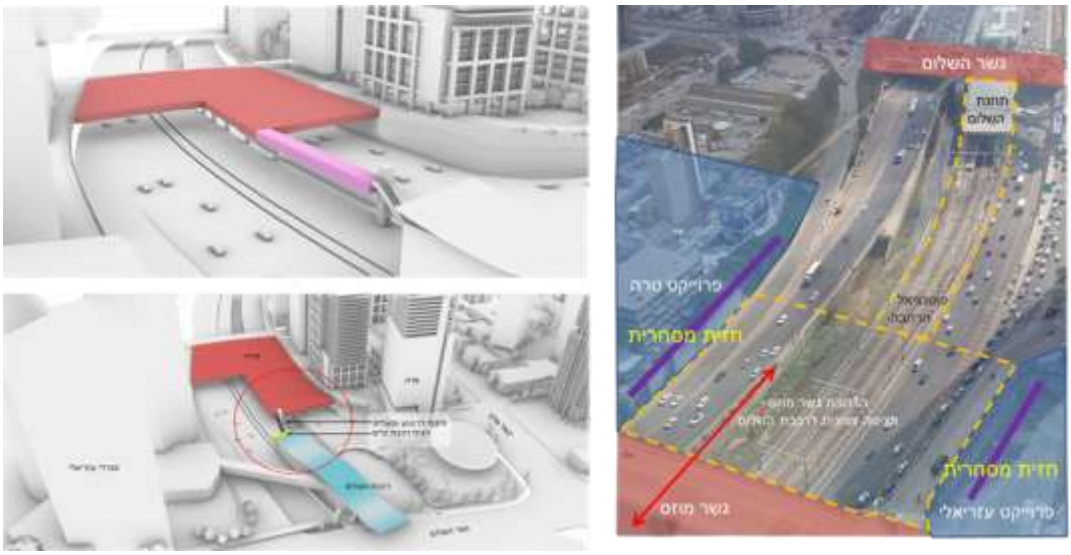
תחום הרחבת גשר מוזס ברקע תצלום תלת ממדי ותכניות הבינוי במרחבים הסמוכים (מרחב טרה ועזריאלי ידיעות אחרונות – הספירלה):




חתך פוטנציאל הרחבת גשר מוזס – בין דפנות תכניות עזריאלי ידיעות אחרונות ומרחב טרה:




הרחבת גשר מוזס – הדמיה למקטע הדרומי ובחינת פוטנציאל החיבור לתחנת רכבת השלום (מבט לכיוון דרום):



**ב. <u>הרחבת גשר שיפמן</u>**

השטח המוצע להרחבה הוא בשטח כולל של כ-15 דונם. מוצעת הרחבת הגשר לכיוון דרום כך שייווצר מרחב להולכי רגל בשטח של כ-8 דונם מעל נתיבי הנסיעה לאורך הגדה המזרחית של דופן האיילון, הרחבה באורך של כ-100 מ׳ וברוחב של כ-50 מ׳. כמו כן, מוצעת הרחבת הגשר ברצועה צפונית לגשר (עד פינת מתחם סי.טי. גבעתיים).

**מצב מוצע**
הרחבת גשר שיפמן (ראו בעמוד הבא - קומפילציית מבט תלת ממדי ותכניות הבינוי הגובלות ; מבט לכיוון צפון).




**היתכנות הנדסית -** הרחבת הגשר הינה המשך לביסוס הגשר הקיים בין דופן נתיבי איילון צפון ותעלת האיילון ובין רצועת הרכבת לנתיבי איילון דרום.

## גבול תכנית מוצע:

**א. <u>גבול תכנית מוצע – הרחבת גשר מוזס יהודה ונח:</u>**



שטח קו כחול מוצע: כ-24 דונם.

**ב. <u>גבול תכנית מוצע - הרחבת גשר שיפמן:</u>**



שטח קו כחול מוצע: כ-15 דונם.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)
מוצע לוועדה להודיע על עריכת תכנית ולהעבירה לדיון בוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות.

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

לריסה מה"ע במקום אודי
מיטל הייתה במהלך כל הדיון ולא הייתה בהחלטה

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

**עומר וולף:** הדיון היום מתקיים בהמשך לדיון בוועדת היגוי בראשות מהנדס העיר ובראשות חבר המועצה איתי פנקס ארד, בנקודת זמן שבה כל השותפים לתהליך הארוך והסדור – הוועדה המחוזית, חברת נתיבי איילון, רכבת ישראל, הוועדה לתשתיות לאומיות, מינהלים עירוניים – ישבו יחד סביב שולחן עגול ובירכו על קידום התכנית. התוצרים של התהליך הארוך והסדור, בהמשך לתכנית האב שאושרה בוועדה ב-2018 ולאור למידת השטח ובחינה מפורטת של המגבלות והאילוצים, הם עדכון למסמך המדיניות לקירוי האיילון, והמלצה על קידום תכנית בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות להרחבת שני גשרים קיימים – גשר מוזס וגשר שיפמן, שיהוו שני מקטעי קירוי, שהם למעשה כל מקטעי הקירוי שמצאנו שניתן תכנונית והנדסית לקדם כבר היום בטווח הזמן המיידי.
עדנה לרמן, גלי דולב ואורי מזור מציגים את תמצית עדכון מסמך המדיניות לקירוי האיילון ואת התכנית המוצעת לקידום בוות"ל – תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון.
**עומר וולף:** המלצת הצוות היא להרחיב את תחום הקו הכחול של התכנית להרחבת הגשרים, כך שבהרחבת גשר מוזס יכיל אפשרות למבנה לכניסה צפונית נוספת לתחנת "השלום" של רכבת ישראל.
מיטל להבי: איפה? בלי תשריט?
**עומר וולף:** אנחנו ממליצים לוועדה לבקש להרחיב את תחום הקו הכחול במקטע ההרחבה של גשר מוזס כך שיכיל אפשרות למבנה כניסה נוסף צפוני לתחנת הרכבת.
**מיטל להבי:** איפה? בלי תשריט? לא היה ברור
**עומר וולף:** גשר מוזס מסומן בירוק. מובא להחלטת הוועדה להמליץ על קו כחול לקידום תכנית לתשתיות

לאומיות, והמלצת הצוות היא להרחיב את הקו הכחול שמובא בפניכם בדרפט ובמצגת כך שיוכל לכלול מבנה כניסה, לכניסה צפונית נוספת לרכבת.
**מיטל להבי:** זה המבנה הקיים? או שזה מבנה נוסף?
**אורי מזור:** יש פוטנציאל שאנחנו מוצאים מהקו הכחול שהוגש אליכם לפני ימים ספורים, לחיבור אל צפון הרציפים הקיימים של הרכבת, ושמתוכננים להארכה במסגרת עבודות שנעשות למסילה הרביעית, פוטנציאל לחיבור רגלי מהקירוי לחלק הצפוני של תחנת השלום. לאפשר נגישות נוספת למרחבים צפוניים יותר ובעיקר ברגל בהליכה מגשר מוזס.
**מלי פולשוק:** לא מובן משהו בסיסי, גשר מוזס הוא 21 מ' רוחב, שיפמן 35 מ' רוחב, אתם לא מרחיבים בעצם.
**עומר וולף:** התחום הירוק שאנו רואים במצגת הוא למעשה תחום הגשר העתידי
**מלי פולישוק:** זה לא הגשר עצמו זה מסביב לגשר
**אורי מזור:** תלוי איך מגדירים גשר
**מלי פולישוק:** הגשר זה מאיפה שמכונית עוברת ממקום אחד לשני
**מיטל להבי:** הולכי רגל, רוכבי אופנים
**מלי פולישוק:** מישהו צריך לעבור מגדה לגדה מעל הכביש מעל נתיבי איילון, זה מבחינתי גשר. כשכתוב הרחבת הגשרים, המחשבה הראשונה הייתה שהולכים לעשות עוד נתיב אבל זה לא, זה יישאר עדיין 25 מ'.
**גלי דולב:** נכון, אולי אפילו פחות אני אסביר למה זה גם נקרא הרחבת גשרים.
**מלי פולישוק:** הרוחב של מוזס הוא 21 מ' אתם מרחיבים אותו? אתם לא יכולים
**עומר וולף:** יש שינוי בתפיסה של מה עובר על הגשר, הגשר פה כחלק מגישת היפוך הפירמידה נועד להעביר הולכי רגל ורוכבי אופניים...
**מיטל להבי:** לא לא, אבל אתה לא עונה לה.
**עומר וולף:** התחום הירוק שאנו רואים הוא מבנה הגשר מעל הכביש, אנחנו מציעים שבתחום הקו הכחול תקודם הרחבת הגשר, מבנה גשר.
**גלי דולב:** גם גשר יהודית שהולכים עליו הולכי רגל נקרא גשר, כלומר כל הפעולה של גישור בין דופן לדופן נקראת גשר, המונח שהשתמשו בו עד היום הוא קירוי הם מונחים זהים.
**מיטל להבי:** לא, זה לא זהה.
**ליאור שפירא:** יש גשר שמסתכלים ממנו למטה. יהיה תוספות בצדדים? כנפיים? התשובה היא כן
**גלי דולב:** יהיו תוספות אבל לא למכוניות.
**מיטל להבי:** כן הבנו שלא למכוניות, זה מה שהיא אמרה.
**גלי דולב:** מידת האורך היא כ-100 מ', ההרחבה דרומה של מוזס היא כ-150 מ', הגישור מדופן לדופן זה כ-100 מ', אלה הממדים, ברוחב – המידה הארוכה היא 150 מ', המידה לא תהיה רציפה זה יהיה פתוח לכל הצדדים, 150 מ' הרחבה לדופן הזו בנוסף לגשר מוזס בעצמו שהוא כ-25 מ'.
**ליאור שפירא:** מה זה לא יהיה ברצף
**גלי דולב:** אנחנו נדאג שבכל מקום לא תיווצר מנהרה. ברגע שזה פתוח לפה ולא מדופן לדופן של נתיבי האיילון זה לא מנהרה.
**אורי מזור:** לא מוגדר כמנהרה.
**גלי דולב:** רואים פה, כאן זה מגיע- דופן בנויה- וכאן פתוח, לא מגיע עד עזריאלי הקיים, נעצר לפני
**מלי פולישוק:** יהיה אוורור
**גלי דולב:** נכון מאוד, כדי לאוורר
**ליאור שפירא:** אה רק מצד שמאל, לא שבאמצע אפשר לעבור מצד לצד...
**גלי דולב:** נכון, נכון מאוד
**ליאור שפירא:** לא מרוץ מכשולים
**מלי פולישוק:** מה שחבל בכל הסיפור, ואני נורא מאוכזבת, זה שכשדיברו על קירוי איילון לאורך כמה ק"מ לפחות ברצף, דמיינתי את המנהרה שעשו בסידני, ששם עשו קולטנים בשני קצוות המנהרה ומטהרים את האוויר ב-100 אחוז. קיוויתי שיהיה אפשר לטהר פה את האוויר, אבל במרחבים כאלה של פה קטע פה קטע אי אפשר לעשות כלום, אולי ארובות עשן אבל לא מעבר לזה.
**גלי דולב:** הדילמה שבגללה לא הצלחנו להגיע לתוצאה של קירוי רציף, זה לא האוורור, אלא שאין לנו מקום לבסס בו בדפנות. לא אוורור. האילוץ ההנדסי – התשובה לשאלה קירוי כן או לא, כאשר לא בנו את זה מראש ככה, כאשר אתה בא אחרי שבנו כבר, היא הביסוס בדפנות. בדפנות אתה חייב לבסס את הקירוי או הגישור.
**מלי פולישוק:** ולא ידעו את זה בהתחלה לפני שדיברו על זה כמה שנים?
**עדנה לרמן:** הנושא של האוורור ידוע מההתחלה, עוד כשהייתה תפיסה שתהיה מנהרה שמכסה את כל

איילון, מעבר לאורך מסוים זה מחייב פתרונות אוורור כבדים ומשמעותיים. אבל ברגע שהתברר לנו שאנחנו שלא יכולים להגיע למנהרה גם אם רוצים, בגלל אפשרויות הביסוס, בגלל זה, אין סוגית אוורור לפתור

**מיטל להבי:** אבל הצגתם את זה ככוונה לקירוי מלא, לפני 5 שנים...

**אורלי אראל:** הצגנו שבעצם יש פה אילוסטרציה, אבל שבגלל נושא הביסוס, המנהור והאוורור זה לא יהיה קירוי מלא, זה מה שאמרנו מלכתחילה.

**מיטל להבי:** אז קודם כל אני מברכת על זה שבאזורים של גשרים לעוברים ושבים תהיה לנו הרחבה לטובת שטחים ירוקים, אם היינו צריכים להגיע לפשרה בין קירוי מלא לבין מקטעים, זה נותן ערך של שטח ירוק וזה מבורך. לעשות את מה שאפשרי זה מסקנה חשובה וטובה.

אני לפעמים נוסעת באיילון, ואני רואה את האנשים שממתינים לרכבת בשלום וליבי אליהם, אני לא מסוגלת לפתוח חלון ברכב בגלל רמת זיהום אוויר מטורפת ואני רואה אותם עומדים בתחנה למטה וסופגים את זיהום האוויר. להגיד שאנחנו נקרה חלקים ואפילו נעשה צ'ופצ'יק לכיוון תחנה ולחלק הצפוני שהזכרת ולא נטפל בנושא זיהום האוויר בין אם זה מנהרה מלאה ובין אם חלקית, כל עוד יש אנשים שנמצאים במפלס האיילון בתחנות הרכבת, אנחנו צריכים לטפל ברמות זיהום האוויר, אנחנו שולחים את משתמשי הרכבת למקום לא טוב. אנשים שעולים בהגנה, עזבו שהם הולכים כמו עכברים מתחת לגשר וכל התנאים לא תנאים, אני מדברת על חוסר יכולת לנשום. בתחנה החדשה שבנינו בדופן הדרומית ליבי על האנשים, איזה אמצעים אנחנו בכל זאת מכניסים במקום הזה כדי שתנאי דרך גם של הנוסעים ברכבת העומדים במפלס האיילון לא יהיו גרועים יותר עקב חלקיקי הקירוי האלה?

**אורלי אראל:** זה לא רלוונטי לתכנית.

**מיטל להבי:** זה מאוד רלוונטי, זה חלק מהתכנית צריך להיות, לא יכול להיות שמביאים תכנית כזו ולא מדברים על מערכות אוורור גם אם רק מקרים 200 מ' לכאן או לשם.

**אורלי אראל:** הקירוי בצורה כזו לא דורש מערכות אוורור, זה בדיוק העניין, אחרת

**מיטל להבי:** אז אני חושבת שטועים, שכבר היום צריך לשים מערכות אוורור ברכבת השלום, האוויר שם הוא בלתי נסבל!

**אורלי אראל:** אבל זה לא קשור לתכנית הזו. הקו הכחול שלה לא נמצא מעל תחנת רכבת השלום.

**עדנה לרמן :** תחנת השלום תקודם במסגרת של הפרויקט למרכז תחבורתי משולב ושם יינתנו כל הפתרונות, כל החיבורים גם לרכבת גם למטרו וגם לרכבת הקלה.

**מיטל להבי:** דבר שני אני רוצה לשאול משהו שאני ומלי דיברנו עליו, הנושא של היטלי השבחה, הם יכולים ללכת לדברים האלה?

**אורלי אראל:** אנחנו לא לקחנו היטלי השבחה בפרויקטים האלה. התשלום לקרן הקירוי הוא כחלק מהתועלת הציבורית שלהם.

**מיטל להבי:** כשמסתכלים על כל מרחב האיילון, האם את יכולה להגיד לי כמה אחוז זה הכיסוי וכמה אחוז זה הפתוח? כלומר אחרי שבדקתם את המגבלות, כמה אחוז נשאר פתוח? כמה אחוז נשאר סגור? וכמה בכלל נשאר בתכנית הזו? כי הוצאנו כל מיני החוצה. רציתי לדעת מה ההשפעה על המגרשים מסביב והאם זה מטיל עליהם כל מיני מגבלות או חובות ציבוריות למיניהן?

**אסף הראל:** יש לי הצעה אחרת. אני מאוכזב מהתכנית, קודם כל כי אני לא מסכים עם הנחות היסוד שלה, אני חושב שאי אפשר ללכת לפרויקט כל כך גדול שלכאורה מציג היפוך פירמידה בלי באמת היפוך פירמידה, וזה אומר שצריך לעשות שינוי בסדר העדיפויות ואם רוצים משהו, זה צריך לבוא על חשבון משהו אחר. הטרגדיה של איילון כרגע היא שדוחסים, רוצים נתיבי תחבורה ציבורית, לא על חשבון רכב פרטי, רוצים רכבת רביעית בואו נוסיף על חשבון תעלת מים, דוחסים על הרצועה הצרה הזו בלי לוותר על משהו. יש שם הרבה מאוד נתיבי רכב פרטי. קירוי איילון פשוט מאוד – ברגע שיהיו מוכנים לוותר על נתיב לרכב פרטי, ואז יהיה שטח זמין לביסוס כמו שצריך, צריך לגזור את שני הדברים.

כמובן שאי אפשר הכל, להשאיר את כל נתיבי המכוניות, אי אפשר להשאיר את כל הנתיבים לרכב הפרטי והרכבות והכל ואז להגיד שלקירוי איילון לא נשאר. קירוי איילון חשוב לא פחות ואף יותר מכמות הנתיבים לרכב פרטי. זה היה משנה את כל הנחת היסוד, כי מה בעצם נשלחתם לעשות? איפה אפשר לעשות קירוי בהנחה שנשאר שם הכל, וזה זה חיפוש חסר תוחלת.

איפה צריך קירוי? איפה הוא ישרת את העיר? איפה יש מספיק אנשים בשתי הדפנות כדי שיהיו בו צורך, שיהנו ממנו שיצדיק את הכסף הציבורי? ככה מגיעים לגשר שיפמן, עוד שנייה הייתם מביאים את גשר גלילות. מה גשר שיפמן וקירוי איילון. כי הנה יוצאים לדרך עם הוות"ל להרחיב את גשר שיפמן, פשוט כסף ציבורי שהולך לפח. יש שם מגדל אחד, גינת וולובסקי? זה לא המקום לעשות בו קירוי איילון. גשר מוזס נכון, החלטה טובה כולל הרחבת הקו הכחול, אני בעד. כל מטר שאפשר להוסיף לזה מבורך. גשר שיפמן? סתם תולדה של מחפשים איפה אפשר ולא איפה שצריך. זה מזכיר את שבילי אופניים בצפון ת"א, יש מקום אז אנחנו עושים שבילי אופניים סתם. אותו דבר קירוי איילון, הנה אנחנו מקרים, על זה דובר? לא,

שבילי אופניים עושים בלב העיר על חשבון רכב פרטי, כמו שאנחנו עושים בהרצל, כמו בדיזנגוף, כי שם צריך את זה ושם זה יורגש, כנ״ל קירוי איילון, צריך את זה בגשר מוזס, צריך הרבה יותר באזור לה גווארדיה, אתם רוצים לחכות ליצחק שדה, להאב התחבורתי שבטח רק עוד 20 שנה נראה תכניות? טעות בעיני, אני הייתי עושה שם את זה, ושהאב ירדוף אחרינו ואם לא שם אז בהגנה. חסרים מיקומים בדרום? לחבר את שכונת התקווה, אלו מקומות שבאמת יש בהם תחלופה של משתמשים. שהמקום יחיה, לא איפה שיש מקום לעמודים, זה פשוט חשיבה. גם אישרנו שם פרויקט בגב של הסינרמה שמתבסס על קירוי איילון ואמרנו כן זה יקרה, זה יקרה מחר, אבל לא – שיפמן קורה מחר, וזה יחכה לנת״ע.

**מיטל להבי:** אז למה באמת האזור של הסינרמה, שקידמנו פרויקט מבוסס קירוי, לא פה?

**אסף הראל:** לא הבנתי

**מלי פולישוק:** למה לא עושים קירוי ביצחק שדה?

**אסף הראל:** אז אני חושב שאנחנו צריכים לתמוך בגשר מוזס בכל הכוח כולל ההרחבות, ושגשר שיפמן הוא לא דבר נכון. שנוכל לעשות, עושים כמו שצריך איפה שצריך כמה שצריך, ולא סתם לזרוק כסף ציבורי. אני חושב שלאורך קירוי איילון אפשר גם לחשוב על עוד שימושים. האם במרחב הזה נאפשר מסחר? קיוסקים? חשוב שיהיו מקומות עם חיים עירוניים כמו שדרה עם קפה ושירותים ציבוריים. מקום מצוין לחיבור של רחוב חנויות כמו באבן גבירול. חנויות שמתחברות שנוכל ללכת לאורך חנויות כמו שעושים בכל ציר בעיר. שעושים בשדרות הקריה. המפתח של עירוניות הוא ללכת כמו באבן גבירול לצד מסחר. המסחר צריך לחבר אותנו למזרח, זו הליכה עירונית טבעית. הקירוי נכון, אבל לא רק הביטוי הירוק שלו, אלא גם ביטוי של מסחר יעשה.

**מיטל להבי:** מרחב שוטטות מה שאתה אומר

**אסף הראל:** כן, כמו שעושים בכל העיר

**ליאור שפירא:** אתם חושבים שזה פארק, בפארק אין מסחר

**אסף הראל:** לא צריך רק פארק כי כשאתה רוצה לחבר חלקים בעיר אתה עושה את זה דרך הליכה, דרך מסחר, זה מה שמאפיין את תל אביב.

**ליאור שפירא:** וגני יהושוע?

**אסף הראל:** נכון, גם גני יהושע איפשהו לאפשר הליכה במקום הזה. ההצעה שלי דורון היא

**אופירה יוחנן וולק:** רגע אתה מדבר על עגלות קפה לא ברמת חנויות.

**מיטל להבי:** ביגאל אלון חסר לנו חתך דרך לאופניים, מאוד צפוף שם, וחלק מהשיח היה שמרחיבים את יגאל אלון מעל איילון בדופן המערבית שלו.

**אופירה יוחנן וולק:** באיזה אזור?

**מיטל להבי:** באזור של כל המגדלים שבנו שם

**אופירה יוחנן וולק:** לכיוון תוצרת הארץ? החלק הצפוני שלו?

**מיטל להבי:** יותר דרומה, איפה שיש לנו שם מקביל לשדרות ההשכלה, איפה שקופות חולים,

**אופירה יוחנן וולק:** מגדלי אלון

**מיטל להבי:** יש חתך דרך שלא מאפשר להכניס כל כך את כל המשתמשים כמו שצריך. ששואלים אותי מה יהיה, הייתה גם מדיניות יגאל אלון שדיברה על הרחבה של יגאל אלון מעל איילון מערבה זה מה שאמרו. עניין הקירוי הוא איפה נחוץ בגלל כספי ציבור. למשל ביגאל אלון יש צורך ממשי לאותה רצועת קירוי שהראיתם אותה בתור מסגרת החורים. מדוע לא לקחת את הדברים שיהיו על בסיס בנייה קיימת, על בסיס תכניות, צרכים, חתך דרך, ושם לתת את העדיפות ולאפשר את התכניות הפרטניות. אני רוצה שלצד מוזס נאשר את הרחבת יגאל אלון מעל איילון.

**שולה קשת:** האם תוכל לחדד לנו מה השתנה ממה שהוצג לוועדה במסמך של שנת 2016? יש כאן צמצום משמעותי של הפרויקט, מדוע?

**דורון ספיר:** זה מה שהציגו ב- 40 דק׳ האחרונות

**שולה קשת:** שאלה לאגף הנכסים, בשנים האחרונות יזמים רבים קיבלו הטבות משמעותיות בתמורה להשקעה בקירוי האיילון, אולם הולכים לבצע בפועל רק חלק קטן מהתכנית, השאלה מה יעשו עם הכספים שהיזמים התחייבו לתת בתמורה להטבות שהם קיבלו? האם העירייה טרחה לגבות את הכספים? שאלה למתכננים - אם החלטתם שפרויקט הקירוי לא יהיה רלוונטי עבור שכונות דרום העיר, האם אין מקום לחשוב על פתרונות אחרים לטובת שכונות אלו, כמו למשל צמצום זכות הדרך של הכבישים ליד מחלף קיבוץ גלויות, או שינוי בחתך שלהם כדי להוסיף מחסומים ירוקים בשולי הכביש?

כמו כן האם לא צריך לשקול הוספת עוד גשרים מזרח-מערב באזור? מלבד גשר המכנסיים? איך מתחברת תכנית הקירוי למרכז התחברותי שאמור להיות מקודם באזור בן צבי מחלף קיבוץ גלויות? לגבי החלטה 77-78 : מדוע לא כלול ביצוע גשר הולכי הרגל מה שנקרא גשר המכנסיים?

**דורון ספיר:** מה קשור הקירוי לבן צבי?

**שולה קשת:** למחלף קיבוץ גלויות

**דורון ספיר:** מה קשור
**שולה קשת:** אמור להיות מקודם
**ליאור שפירא:** למה לא שמו את הקירוי גם שם, ואם לא שמו את הקירוי שמה למה לא מעבירים את הכספים לדברים בדרום. היא שואלת למה הפרויקט הצטמצם? ואם הוא הצטמצם למה לא עושים בדרום? ואם לא עושים בדרום והוא הצטמצם מה אתם עושים עם עודפי הכסף?
**שולה קשת:** לא רק זה, מרכז תחבורתי במע"ר בן צבי, וכאילו התכנית מתעלמת ממה שאמור להתפתח שם, ואיך מתחברת התכנית של הקירוי למרכז הזה שאמור להיות מקודם באזור מע"ר בן צבי. לגבי החלטה בנושא 78-77, לגבי גשר הולכי רגל גולומב מסלנ"ט גשר המכנסיים למה הגשר לא מקודם בשלב הראשון של קירוי האיילון ולא כלול בפרסום הנוכחי של 78-77?
**מיטל להבי:** מצטרפת.
**שולה קשת:** בסמכות מי תפורסם ההחלטה בנושא 78-77 והאם חברי הוועדה מקומית יכולות להתנגד לפרסום לפי 78-77?
**מיטל להבי:** כתוב בעמ' 135 סעיף 2 בפיתוח המרחב הציבורי, עדכון תשריט תכנית המתאר העירונית לסימון ציר ירוק טיילת דופן האיילון, במקום הצירים הירוקים המטרופוליטניים בדופן האיילון. אז מה בא במקום מה?
**אורלי אראל:** בנוגע לפרסום לפי ס' 78-77. אין פרסום לפי ס' 78 כי אין פה מגבלות להוצאת תנאים, זה רק פרסום לפי ס' 77 – הכרזה שמקדמים תכנית סטטוטורית. ס' 78- אין פה שום הגבלות להוצאת התרי בנייה במגרשים גובלים, המגבלות הן סטטוטוריות בתכניות בתוקף. ס' 77 – אנחנו ממליצים לכם להכריז על הכנת תכנית שתקודם בוות"ל על ידי חברת נתיבי איילון, זו המשמעות של ההחלטה שלכם היום.
בחלק הראשון של הדיון, הצגנו את עדכון מסמך המדיניות שאושר לפני מספר שנים, כשהיינו בתחילת העבודה. בחינת ההיתכנות הראתה שצריך לחדד אותה למתכונת מצומצמת יותר, אין ביטול של הקירוי – יש צמצום כי ככל שעבר הזמן הבנו את המגבלות שמטילים על האפשרות לקירוי המלא: רכבת ישראל, נתיבי איילון, המטרו, נת"ע, כל הגופים הממשלתיים – שהטילו מגבלות כאלה שהקירוי המלא לא יכול להתבצע. אנחנו כמנהל הנדסה מצרים מאוד על כך. יש התנגדות עזה של רכבת ישראל, נתיבי איילון ועוד גופים למה שרצינו לעשות וזה לא צלח שנעביר בוועדה המחוזית כי לא ניתן לתאם בין כל הגופים. לכן נבחרה הוות"ל, ונתיבי איילון הסכימו לקדם את התכנית בוות"ל כי להם יש את הסמכות הסטטוטורית לכך ולנו אין. אני מסכימה שבתפיסת העולם, אסף, זה לא היפוך הפירמידה. אך זו התחלה של דרך, זו התחלה שבמקומות שבהם אפשר, וברור לנו שאפשר ויש הסכמות של כלל הגופים של הממשלה, במקומות האלה אמרו – אפשר, אז אנחנו לוקחים מה שיש. הסטטוטוריקה אומרת שכרגע זה הקו הכחול. בכל פעם שיהיה אפשר להגדיל ולעשות במקומות אחרים – אנחנו נחזור לפה. אנחנו רוצים את זה, זה חשוב, אנחנו חושבים שזה יעשה מהפך במזרח ודרום העיר, החלום שלנו לא ירד אנחנו לוקחים מה שיש. כי לא היו מאפשרים לנו לקדם סטטוטוריקה אחרת. מדינת ישראל לא אפשרה, לא המחוזית ולא הוות"ל. סדרי העדיפות של המדינה הם אלו שקבעו איפה נעשה את זה.
לגבי התקציב, מימון הקירוי כרוך בעלויות מאוד גבוהות. מעולם לא חשבה העירייה שהמימון של התועלות הציבוריות שבאות מהיזמים הפרטיים יממן את כל הקירוי. הנהלת העירייה קיבלה החלטה שזה באמת נושא חשוב וקריטי ולכן מה שאפשר לממן מאותה תועלת ציבורית של יזמים – שזו ההחלטה שלכם בוועדה, ניתן, ומה שלא – ימומן גם מכספים עירוניים. כרגע יש הסכמים על מספר פרויקטים, וברגע שירצו להוציא את היתר בנייה הם יצטרכו להכניס את הכסף לאותה קרן של קירוי האיילון.
בנושא המסחר, בשל קרינה אלקטרומגנטית מחשמול הרכבת לא ניתן להציב שימושים קבועים של מסחר על גבי הקירוי, אפשר עגלות קפה פה ושם אבל לא בנייה קבועה. אפשר לעבור ולשהות לפרקי זמן, אך לא שהייה קבועה והקמת מבנים. יחד עם זאת התכניות המקודמות בדופן של האיילון, כוללות הקמת דופן בנויה מסחרית ופעילה בקרקע בחזית הקירוי, שתיתן מענה למסחר. בכל הדפנות עצמן, שבהן יש ביסוס, יש גם חזיתות מסחריות. וגם, לפעמים לא צריך מסחר, אפשר שטחים פתוחים מגוננים בלי למסחר אותם.
לגבי יגאל אלון, אנחנו באנו עם מסמך מדיניות של יגאל אלון שהצגנו, לא קירוי של אילון, וזה גם הוצג במסמך המדיניות, שיש מרפסת על דופן האיילון, כמו לצפייה. זה לא קירוי, זה מרפסת, ואפשר לעשות אותה וזה לא קשור לקירוי איילון.
**מיטל להבי:** אבל זה משורטט בתכנית של קירוי האיילון
**אורלי אראל:** זה משורטט במסמך המדיניות, מסמך המדיניות מכיל תפיסה כוללת לקירוי האיילון. אני לא צריכה לזה סטטוטוריקה ולכן כל זה לא ב-77. פרסום לפי ס' 77 זה תכנית, והצוות הכניס רק מה שנדרש לו סטטוטוריקה, ולכן אני לא צריכה להציג את זה.
עכשיו, לגבי מרחב יצחק שדה וההגנה- כל מי שאמר את זה – אנחנו מסכימים עם כל מילה, הקירוי יכנס באזור הזה במסגרת העבודה על המתח"מים שמדינת ישראל מקדמת, ואנחנו מקימים צוות מטעמנו שיעבוד איתם במקביל. ברור שצריך לקרות שם, אולם זה נכנס לכל ה"בלאגן" של המטרו, ויהיה צריך

להסתכל על זה במשקפיים האלה. לכן זה לא נכנס בסטטוטוריקה הנוכחית, זה יכנס באישור של המתח״מים, שיהיו גם באזורים אחרים בעיר. לא יודעת לענות כרגע אם זה ילך ישר לוות״ל, יש לנו וויכוח עם המדינה האם זה תכנון שלנו או של המדינה, מי יאשר את זה? כל זה ייכנס לחוק המטרו העתידי שיבוא לא בחוק ההסדרים והוויכוח יהיה שם. אבל האזורים האלה, המשקפיים יסתכלו עליהם במסגרת תכנון המתח״מים. אנחנו במסגרת הזו עושים מה שאנחנו יכולים, בידיעה שזה מאפשר להעביר תכנית סטטוטורית בוועדות התכנון. לא ניתן להעביר משהו אחר. הלוואי שהיינו יכולים, אבל החשמול של רכבת ישראל, והבעלויות שיש בין הרכבת לבין נתיבי איילון, לא מאפשרים לנו לעשות את כל החלומות שלנו.
גם מע״ר בן צבי, יש אפשרות למתח״ם גדול מאוד, ולא ברור לנו אם יהיה במסגרת התכנית של מע״ר בן צבי או במסגרת נפרדת, משרד התחבורה באמצעות נת״ע מקדמים שם את המתח״ם. ברגע שיהיה משהו נציג לכם אותו. לא ברור אם אפשר לקרות שם את האיילון בגלל שאין מספיק גובה, אבל המתח״ם שם יש לו פתרון בתחום מע״ר בן צבי. גשר המכנסיים היא תכנית שנמצאת בהפקדה, יש דיון בהתנגדויות בעתיד הקרוב, זו תכנית בסמכות ועדה מקומית, מופקדת, אין צורך להפקיד עוד תוכנית שמאפשרת את הקירוי שם.
**מיטל להבי:** אבל שם זה גשר זה לא קירוי
**אורלי אראל**: גשר נכון זה לא קירוי
**מיטל להבי:** אז למה לא לעשות שם קירוי?
**אורלי אראל:** אפשר לעשות רק מה שהמדינה מאפשרת לנו, אי אפשר לעשות משהו שהמדינה לא מאפשרת
**מיטל להבי:** המדינה לא מאפשרת לעשות שם קירוי?
**אורלי אראל:** כרגע, שם, המדינה איפשרה את הגשר, אז לנו יש את הגשר.
**מיטל להבי:** מתי היה דיון בוועדה המקומית שהתכנית הופקדה?
**אורלי אראל:** על גשר המכנסיים? היא בהפקדה עכשיו, אנחנו לפני דיון בהתנגדויות שיהיה בסביבות ינואר.
**אסף הראל:** המרחב מדרום לסלמה, אז הפקדנו אותה ובהחלט נמשיך אם לקדם?
**אורלי אראל:** הפקדנו כדי שסטטוטורית תהיה לנו דרך, יהיה לנו גשר, יבצעו אותו, מי יבצע אותו ומתי יבצעו אותו אני לא יודעת להגיד.
**מיטל להבי:** הוא לא קיים בתכניות קודמות
**אורלי אראל:** לא, יש את גשר ההגנה שקיים בפועל. יצחק שדה – אם תהיה שם תחנת רכבת זה תלוי ברכבת ישראל. אנחנו לא יודעים, זה עולה ויורד מדי פעם, כרגע יש שם גשר, אנחנו רוצים כמה שיותר תחנות רכבת בתחום האיילון, לדעתנו זה תורם לנגישות.
**אופירה יוחנן וולק:** מצד שני זה גורם למי שרוצה לנסוע מההגנה לאוניברסיטה לנסיעה של 20 דק׳ במקום 10 דק׳.
**אורלי אראל:** גם גשר השלום, גם זה ייבדק במסגרת העבודה על המתח״מים. ברור לנו שתחנת השלום זו התחנה הכבדה אחרי סבידור-ארלוזורוב בעומסים ובהיקף הולכי הרגל, אולי אפילו יותר מסבידור. זה במסגרת המתח״ם של השלום. ברור שיהיה שם קירוי אינטנסיבי וגדול אבל זה במסגרת המתח״ם של השלום.
**אופירה יוחנן וולק:** ברגע שאת מקרה את מייצרת אוויר טוב יותר בתחנת רכבת?
**אורלי אראל:** בלמעלה
**אופירה יוחנן וולק:** אז אם תחנת השלום היא אחת המזוהמות
**אורלי אראל:** אמרתי אחת העמוסות להולכי רגל
**אופירה יוחנן וולק:** אם אנחנו מקרים מעליה אז בכלל השלט שכתוב יש זיהום אוויר עדיף לחכות למעלה
**שולה קשת:** מה מספר התכנית של גשר המכנסיים? האם זו תכנית גולומב מסלנט?
**אורלי אראל:** תכנית גולומב מסלנט (גשר המכנסיים) זו אותה תוכנית היא בהפקדה. לא מטלה, זו סטטוטוריקה.
**מיטל להבי**: כמו שהיה בכוכב הצפון בזמנו? מה זה סטטוטוריקה?
**אורלי אראל:** שיש תכנית שמאפשרת גשר. מי בונה אותו בפועל זה לא חלק מהסטטוטוריקה. תכנית גולומב מסלנט היא תכנית פינוי בינוי, לא מטילים עליה תועלות ציבוריות.
**מיטל להבי:** אבל אם זה תנאי לכל מערכת התנועה, אז מי מוציא את זה לפועל במקביל?
**אורלי אראל :** זה לא תנאי להוצאת היתרי בנייה מה פתאום
**מיטל להבי:** למה תכנית של גשר נמצאת בתכנית פינוי בינוי אם היא לא תנאי בשלביות
**אורלי הראל:** כי התכנית היא סטטוטורית, היא סטטוטוריקה, היא מאפשרת שיהיה לנו זכויות לגשר, זה ניצול הזדמנות שיש תכנית שמתקדמת במרחב.
**הראלה אברהם אוזן:** זו תכנית פינוי בינוי מהממת, היא משני צדי הגשר ואנחנו עבדנו עליה שנים
**מיטל להבי:** לא הבנתי למה גשר שלא מהווה תנאי לתכנית נמצא בתוך התכנית

**אורלי אראל:** כי יש גשר, ואני רוצה לעשות לו סטטוטוריקה, לאפשר אותו סטטוטורית.
אין התניה, אני אומרת שניצלנו הזדמנות שיש תכנית התחדשות עירונית במרחב הזה, והכנסנו בתוכה סטטוטורית גם את הגשר, בכדי שיהיה אפשר להוציא לו היתר בניה ולא לעשות תב"ע נוספת למטרה הזו.
**מיטל להבי:** אני רוצה תשובה על
**שולה קשת:** רגע אני לא קיבלתי תשובה אם חברי ועדה מקומית יכולים להתנגד לפרסום לפי 77?
**הראלה אברהם אוזן:** אין לך למה להתנגד, הפרסום הוא דקלרטיבי, הצהרתי, אין לו הליך התנגדויות בשום צורה שהיא.
**מיטל להבי:** לא קיבלתי תשובה, כמו על מה זה עדכון תכנית המתאר לסימון ציר ירוק אלטרנטיבי.
**אורלי אראל:** זו טעות, זה היה צריך להימחק. כאשר עברתי על הדרפטים זה בטעות לא נמחק... בנוגע לעדכון תשריט תכנית המתאר – זו טעות בדרפט, עדכון תכנית המתאר העירונית אינו במסגרת דיון זה.
**מיטל להבי:** זאת אומרת שלא מביאים שום עדכון על שינוי שום צירים.
**אורלי אראל:** לא, לא, זו טעות. לא נמחק בטעות.
**מיטל להבי:** אז שיהיה כתוב בפרוטוקול שזה נמחק. שאלה שנייה, זה בנושא איכות אוויר, איך אתם מטפלים בנושא איכות אוויר?
**גלי דולב:** ברגע שאנחנו עושים קירוי, הבעיה של איכות אוויר עדיין קיימת. אבל מה שאנחנו עושים באמצעות פיתוח על גבי הגשר, זה מרחיקים את האנשים מהדפנות, ככה שהם ילכו במרחב יותר מוגן.
**מיטל להבי:** אני לא מדברת על הגשר, אני מדברת על מתחת לגשר בתחנות הרכבת, אתם מקרים?
**גלי דולב:** אנחנו לא מקרים מעל תחנות הרכבת. אין מתחת לגשר מוזס תחנת רכבת.
**מיטל להבי:** הרגע הראיתם לי צ'ופצ'יק שמגיע עד לתחנה הצפונית.
**גלי דולב:** קישור מהגשר שממנו אולי יוכלו לרדת, אנשים לא עומדים, שם הם עומדים ברציפים.
**מיטל להבי:** אז איך מטפלים באיכות האוויר מתחת לחלקיקי הקירוי האלה?
**גלי דולב:** אין אנשים מתחת לחלקיקי הקירוי.
**מיטל להבי:** מה הכוונה שאין אנשים?
**גלי דולב:** יש מכוניות ורכבות נוסעות מתחת, אין אנשים מתחת.
**מיטל להבי:** התשובה לא מקובלת עליי, מאחר שהושקעו מיליונים ויושקעו עוד כמה, בשביל להביא אותה לידי גמר אז כמו שאתם בודקים חשמל מים וניקוז, תבדקו איכות אוויר בשביל זה אנחנו עושים את זה.
**גלי דולב:** אנחנו בודקים באופן קבוע
**מיטל להבי:** אז תביאו תשובה בפעם הבאה יותרת מפורטת כי כרגע אנחנו רק ב-77. אני מודיעה שעל איכות אוויר אני ארצה תשובות. הנושא השלישי זה סדר העדיפות, בשביל מה לבזבז כספי ציבור, למה לא הולכים למקומות שבהם המקטעים נחוצים בצורה ברורה? במיקומים שיש נפח של הולכי רגל ושל בינוי, ולמה הולכים למקומות פחות נחוצים כרגע מבחינת התועלת הציבורית?
**אורלי אראל:** המקומות נחוצים והאזורים האחרים יטופלו במסגרת המתח"מים של המטרו – יצחק שדה, ההגנה, מע"ר בן צבי, והשלום, יטופלו במסגרת המתח"מים.
**אסף הראל:** אורלי, שיפמן מאוד מאוד נחוץ?
**אורלי אראל:** לעמדתנו כן.
**אסף הראל:** כמה אנשים יגיעו לשם, תסבירי לי את התנועה, מי יהיה בפארק? כמה אנשים מאיפה הם באים?
**מלי פולישוק:** וגם את הזיהום אוויר סביב שני המקומות, למטה אמרת שאין אנשים, ולמעלה כן...
**גלי דולב:** יש לנו יועץ סביבה כחלק מצוות התכנון. למעלה, אנחנו מגנים על האנשים מהרעש, משפרים את איכות האוויר, באמצעים שיגנו על המרחב של הולכי רגל שילכו למעלה. יהיה להם נעים יותר מאשר איך שהם הולכים היום. זו אחת המטרות, ואותו דבר גם בגשר שיפמן. תראה את שיפמן היום, אנשים הולכים במדרכה ברוחב של 80 ס"מ, ככה יצטרכו להגיע לתחנה של הקו האדום מהבניינים ברחוב יגאל אלון, יש שם מדרכה של 80 ס"מ.
**אסף הראל:** אנחנו לא מדברים על הרחבת מדרכה, אלא על פארק, אז תציגו את הסביבה האורבנית סביב שיפמן שמצדיקה את התקציב הגדול הזה
**גלי דולב:** יש לנו יועץ סביבה, אחת המגבלות לדוגמה, לעניין המסחר, בגלל החשמול לא מותרת שהות קבועה של אנשים, לדוגמה אנשים שעובדים 8 שעות בבוטקה. רק שהות אקראית מותרת בגלל החשמול, לכן השימושים המסחריים הקבועים הם בדפנות. בכל הבניינים שדפנות יש מסחר בקרקע. עגלות קפה יוכלו להיות בדפנות ונדאג לזה.
לגבי רעש, האנשים יוכוונו באמצעות פיתוח למרכז יותר.
לעניין גשר שיפמן, נעשה מאמץ גדול לאפשר הרחבת הגשר גם שם, שתי המדרכות הקיימות היום הן ברוחב מטר. הכניסה לתחנות הרק"ל מהבניינים ברחוב יגאל אלון, של מי שגר באזור עמק ברכה ורוצה להגיע לתחנות הקו האדום והסגול – הם עוברים על גשר שיפמן, והיום אנחנו מנסים לגרום לו שיהיה להם

יותר נעים.
**אורלי אראל:** מה שאתה רואה שכתוב (תכנית 2000) מיליון מ״ר, זו תכנית שהייתה אמורה להיות מזמן בתהליכי עבודה, רק המדינה עצרה אותה. קרקע של המדינה, קרקע שלנו, בגלל המסילות הרביעית, החמישית, השישית והמטרו, צריך לעשות בה חשיבה מחודשת, זה אחד המתחמים הגדולים שיהיו של מדינת ישראל, מדובר על מיליון מ״ר, זה חלק מהקישור הזה.
**אסף הראל:** מה זה מוכיח, אלו בדיוק האנשים שגינת וולובסקי צריכה לשרת אותם
**אורלי אראל:** זה קישור בין מזרח מערב
**אסף הראל:** מה את מקשרת פה, את עליית הנוער?
**אורלי אראל:** את גבעתיים ורמת גן שהולכים להיות שם פרויקטים ענקיים
**אסף הראל:** עיריית גבעתיים תשתתף בתקציב?
**גלי דולב:** לצערנו לא נוכל לנחות ישר על הטיילת הצפונית, כי מבנית אי אפשר לעשות זאת. אחת המגבלות הראשיות לתחומים של איפה שאפשר לעשות. יש מגרשים פרטיים בדפנות, אי אפשר לבנות שם, כל הדופן הזו מגרשים פרטיים עם חנייה בקו אפס לאיילון. אנחנו מנסים להעביר את האנשים ממזרח, מהבינוי האינטנסיבי במע״ר נחלת יצחק ובמע״ר של הערים השכנות – מערבה לכיוון המע״ר הצפוני, באמצעות כך שלהולכי הרגל ולרוכבי האופניים יהיה יותר נעים. וולובסקי זה אזור אחר בכלל.
**אסף הראל:** אז ההתייחסות שלך למרחב הזה, הוא לא כמרחב שהייה אלא מעבר?
**גלי דולב:** אני אסביר. אנחנו הגדרנו את זה בשביל להיות מסוגלים לקדם את התכנית. לא שהייה, אין שם מבנה ציבור. בן אדם ירצה לשבת, לשתות קפה, חצי שעה הוא ישב, זה מרחב פתוח נעים, אין בניינים. אני מציינת, גם ההיבטים הסביבתיים מנחים את התשובה לשאלה מה יהיה מעבר ומה שהייה. עיקר המטרה היא שלאנשים במרחב העירוני האינטנסיבי הזה, בכל השעות, יהיה להם נעים יותר, יוכלו לשבת על ספסל כמו בכל השדרות שבעיר. לא יהיה פה בניין ציבור עם שימוש קבוע, אלא שטח ציבורי פתוח, זה ההבדל.
**אסף הראל:** כמו שציינת, זה פרויקט מאוד יקר, ומאוד רחב. אם רוצים לבצע כמו שדרה, אני בעד, שדרה רחבה שתוליך סבבה, כמו הרוחב של רוטשילד, אז קחי 30 מ׳. את מדברת על הרבה יותר.
**גלי דולב:** אם אתה רוצה מרחב מוגן ונעים לאנשים, אנחנו צריכים את המרחב יותר גדול כדי להגן עליהם. ניתן לדמיין את זה כמרחב ציבורי פתוח כמו כיכר רבין, שהיא לא מרחב שהייה קבוע אלא מרחב שיש בו התכנסויות מדי פעם. אולי כמו כיכר הבימה, או המרחב בין המוזיאון לספרית בית אריאלה – מרחב עירוני שיאפשר למעבר וגם לאירועים מסוימים, כמו בקאמרי ששמים במרחבים שעתיים-שלוש מופע והולכים. זה יקרה, במרחבים האלה שיוכלו לקשר, וזה החזון- חיבור בין מזרח למערב ומצפון לדרום. גשר יהודית הוא רק להולכי רגל, אבל אתה עובר בו מהר. אנחנו מנסים לייצר מקום שלאדם יהיה גם איפה לחכות לרכבת.
**מלי פולישוק:** את מדברת בשיפמן על הרחבה של מדרכה ממטר – שני מטר מדרכה, ל-50 מ׳
**גלי דולב:** לא הבנתי את השאלה, המטרה לייצר מרחב עירוני
**מלי פולישוק:** ה-50 מ׳ רוחב זה מה שיהיה לאורך 100 מ׳, זה מה שכתוב פה, זה מה שיעזור לבן אדם לנשום יותר טוב?
**גלי דולב:** בוודאי, כי אם אני ממקמת בדפנות גם פיתוח וגם מיגון, בוודאי.
**מלי פולישוק:** איזה סוג של מיגון?
**גלי דולב:** עצים, נטיעות.
**אסף הראל:** אין מחלוקת שבכל מקום שאתה עושה ירוק – זה טוב, כמו שאמרתי קודם ההשוואה לשבילי אופניים זה טוב, אין מחלוקת. השאלה היא בהסתכלות הכללית, האם זה לא מרחיק את הדבר שבאמת נחוץ במקום שבאמת נחוץ בו. האם כשאנחנו נבוא למשרד הפנים או האוצר מי שמתקצב, יגיד היי היי קיבלתם כבר קירוי איילון, חכו 10 שנים? אני מרגיש, יכול להיות שזה בעיני, מה שיאשרו ב-10 שנים הקרובות, כשאני מסתכל על קירוי איילון בנקודה הזו, בין מוזס ושיפמן, הן לא דומות בנחיצות העירונית שלהן ובתנועה שצפויה להן. לכן אני חושב, שירוק ומעבר זה נעים, אבל צריך לקחת בחשבון את הסיכון שהדבר ירחיק ביצוע קירוי הכרחי יותר בעתיד הקרוב, וזה מה שמפחיד אותי.
**מלי פולישוק:** אסף, אני מציעה לך ברצינות לפנות לשרת התחבורה, זה באמת עניין ממשלתי ולא רק עירוני ויכול להיות שצריך מדיניות אחרת של המדינה.
**דורון ספיר:** מאשרים את מסמך המדיניות?
**אסף הראל:** מציע לאשר את הרחבת גשר מוזס + הרחבה של הקו הכחול, ולהוציא את הרחבת גשר שיפמן מהוות״ל ולא לקדם אותה.
**בעד חוות דעת צוות:** ליאור שפירא, דורון ספיר וקול כפול

**נגד:** אסף הראל, אופירה יוחנן וולק

מיטל להבי הייתה במהלך כל הדיון ולא נכחה בהחלטה. יצאה בשעה 14:45

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

הועדה מחליטה על עריכת תכנית ולהעבירה לדיון בוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות ובתנאי הרחבת תחום הקו הכחול של התכנית כך שיכיל אפשרות למבנה כניסה צפוני לתחנת רכבת השלום.

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

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות מזרח)

מוצע לוועדה להעביר את מסמכי התכנית לוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות לאומיות.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב׳ מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

עומר וולף: אני נרגש לדווח לוועדה על הגשת מסמכי שלב א׳ בפרויקט קירוי איילון, מסמכי תת״ל 132 להרחבת גשרים באיילון, לות״ל – הוועדה לתשתיות לאומיות, בהמשך למדיניות קירוי האיילון שאישרה הוועדה בנובמבר 2021 ובהתאמה להחלטת הוועדה בנובמבר 2021 לעריכת תכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון הבניה. מדובר על הרחבת שני גשרים קיימים – גשר מוזס וגשר שיפמן, שני מקטעי קירוי שלפי הבדיקה התכנונית וההנדסית שנערכה בשלב הכנת מדיניות קירוי האיילון הם היחידים שניתן לקדם בטווח המיידי ויש נחיצות לקדם אותם. התכנית נערכת ומקודמת בשיתוף פעולה מלא עם חברת נתיבי איילון, מגישי התכנית בות״ל.
אדר׳ אורי מזור: מציג את עיקרי התוכנית.
מלי פולישוק: לגבי הבינוי הנמוך בדפנות האיילון, האם אפשר יהיה בעתיד לפנות ולבנות קירוי מלא?
אורי מזור: כן, הקירוי יידע לתת מענה גם להשלמת חלקי הקירוי בעתיד.
ליאור שפירא: כשאתה אומר שבעתיד יהיה אפשר זה תיאורטי או מעשי?
אורי מזור: זה מעשי.
עומר וולף: ככל שיקודמו תוכניות בדפנות האיילון, הן יקודמו בהתאם למדיניות קירוי איילון. מדיניות קירוי האיילון קובעת כי יש להשאיר רצועת תשתיות פנויה מכל בנייה שיהיה ניתן לבסס בה קירוי עתידי. שמירת הרצועה בהתאם למדיניות הקירוי בתכנית עתידיות יאפשר את הקירוי בעתיד.
ליאור שפירא: האם החלק התלוי כרגע, יאפשר המשך גישה להתחבר בין הצד המזרחי למערבי?
עומר וולף: ניתן לפתור את זה בתכנון מפורט.
אורי מזור: כן, יהיה ניתן להשלים את הקורה המלאה מהתמך המרכזי ועד הדופן ולהשלים כך כל מקטע ומקטע.
חיים גורן: כמה עצים בוגרים גדולים יכולים להחזיק על התשתיות?
אורי מזור: אין לי מספרים מדויקים. יהיה ניתן להגיע לכמות עצים מאוד נכבדת ומשמעותית, התוכנית בחנה את ההיקפים והמשקלים שניתן לממש.
אופירה יוחנן וולק: מה לגבי הצללות?
אורי מזור: ההצללות יכולות להיות בשני אופנים – באמצעות העצים ובהצללות מלאכותיות בנויות לאורך מעברים. המקום יידע גם לייצר שטחים בנויים בהיקפים מצומצמים לשימושים כמו עגלות קפה, קיוסק מידע, שירותים.
ממשיך להציג את התוכנית מהמצגת.
עומר וולף: גם גשר שיפמן מורחב בצורה משמעותית בשתי הדפנות. עבור תנועת הולכי רגל.
אופירה יוחנן וולק: מה לגבי תנועת רכבים ואופניים?
עומר וולף: תנועת אופניים מקודמת לא בסטטוריקה אלא בהסדרי תנועה בטווח המיידי, אנחנו מקדמים שביל אופניים בדרום גשר שיפמן בהתאם לתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים בעיר. בתת״ל אנו מדברים על הרחבת המדרכות והמרחב הציבורי להולכי הרגל, מדרכות בדפנות הגשר שהן היום ברוחב של פחות מ-3 מטר. בדופן של המע״ר הצפוני באזור מגדלי הצעירים, בצד המערבי, אין דופן פנויה לביסוס שניתן

להוריד בה ניצב קצה לכן ההרחבה בצד זה מצומצמת ביחס למוצע בדופן המזרחית. השטח שרואים כיום כטיילת מתחתיה יש דרך שירות ומרתפים. מדובר בתכנית בסמכות הות״ל, אנחנו נמצאים לפני הגשת מסמכים לבדיקה ראשונית, הדיווח כעת לוועדה הוא טרום הגשת המסמכים. את כל השאלות הסביבתיות יש להשאיר להמשך מכיוון שתהליך העבודה של הות״ל הוא שהנחיות לעריכת מסמך סביבתי ניתנות רק לאחר הגשת המסמכים לבדיקה הראשונית. הסוגיות הסביבתיות כבר על שולחן העבודה אך טרם כלולות במסמכי התכנית.
מלי פולישוק: ככל שהאוויר ייחסם צריך למצוא פתרון לזיהום האוויר?
אורי מזור: אני רוצה להדגיש שבקירוי שלנו אין משתמשים מתחת לקירוי למעט רכבים, תחום רציפי הרכבת הוא דרומית למקטע הקירוי כלומר הקירוי לא מעליו, המקרה שונה מהמקרה של גשר השלום שהוא ממש גג מעל רציפי תחנת הרכבת.
דורון ספיר: רשמנו את הדיווח.

## בישיבתה מספר 23-0003ב׳ מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להעביר את מסמכי התכנית לוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות לאומיות, ולהמליץ לוועדה לתשתיות לאומיות על קידומה המהיר של תכנית אסטרטגית חשובה זו.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ליאור שפירא

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מיקום:**

- בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
- במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
- בדרום: רחוב יפו
- במערב: רחוב הרצל

**כתובות:**

- דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 29ב, 31, 31א, 31ב, 33
- גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א , 3, 5, 7, 9
- הרצל: 21, 23, 23א, 25

**שטח התכנית:** 6.156 דונם




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6925 | לא מוסדר | חלק | 23-25, 48-49, 199, 201, 203-207 | 21-22, 26, 123-124, 127, 135 |

**מתכננים:**

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדירכלות נוף
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה
- תשתיות וניקוז: ארז גלבוע
- יועץ שימור: נאור מימר

**מגיש:** וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

**יזם:** וויי-בוקס גת רימון בע"מ

**בעלות:** וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

### מטרת התכנית:

1. תוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
2. יצירת מגרש ציבורי בשימוש שצ"פ/שב"צ.
3. שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.

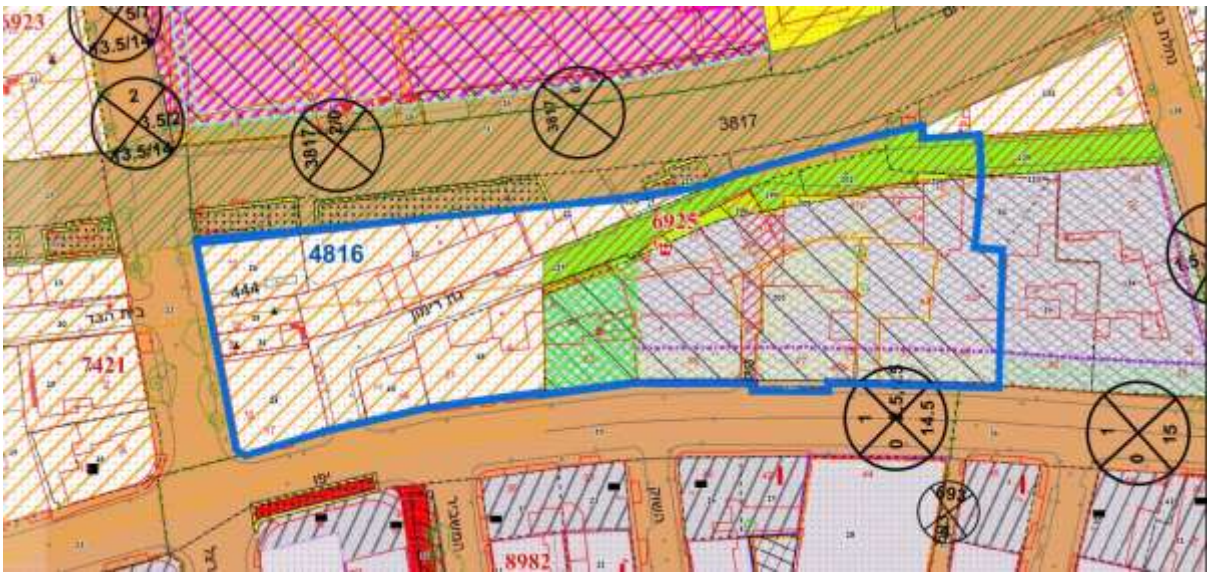
הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והנחיות מדיניות מרחב המסילה תא/9032.

## <u>המצב הקיים:</u>

### מצב השטח בפועל:

1. בחלקו המזרחי - בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600 : קרקע פנויה ממבנים, אשר נהרסו לפני כחודש על פי תב"ע מאושרת.
2. בחלקו המערבי - בתאי שטח מוצעים A101, B101 101 ותא שטח B600 : מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימוש מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים בתכנית המוצעת להריסה, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650ב' על רחוב הרצל : דרך יפו 17/ הרצל 25 ("בית פונרוב") והרצל 23 ("בית ברין").

### מצב סטטוטורי קיים:

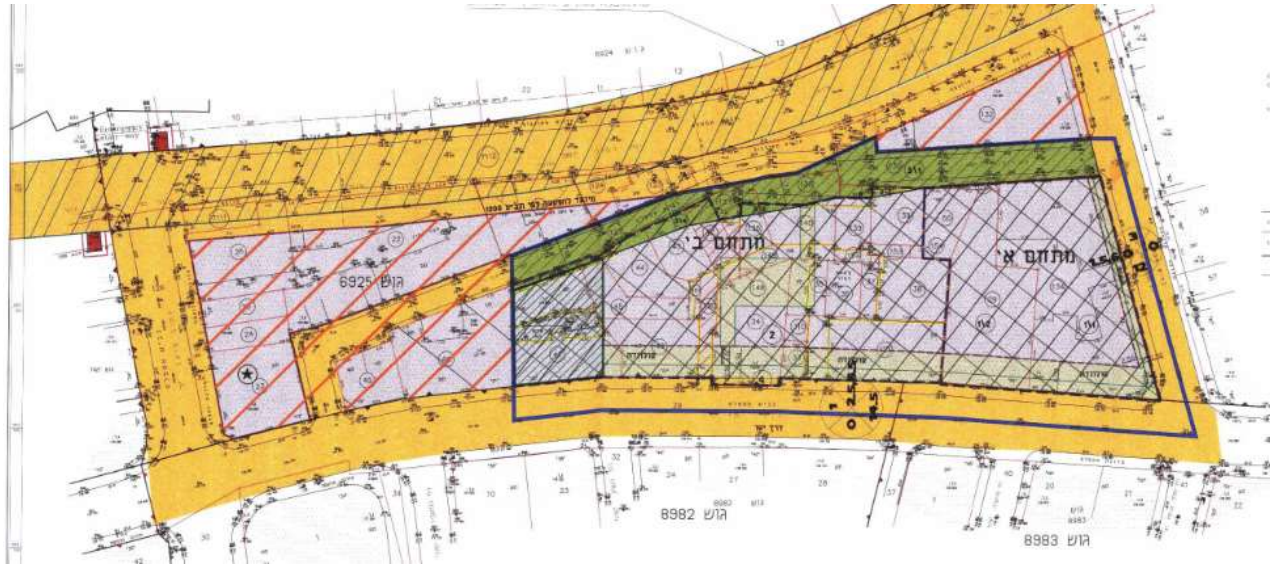



*תשריט מצב קיים*

**בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600:**

<u>תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה"</u>

תכנית תא/3419 "מתחם ניבה" קבעה מתחמי בניה: "מתחם א" (לא נכנס לגבול התכנית המוצעת) ו-"מתחם ב"; וקבעה שינוי ייעוד קרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן התכנית קבעה את תחום חלק דרך גת רימון שבתחום התכנית כשטח ציבורי פתוח.




*תשריט תכנית תא/3419*

<u>תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה":</u>

בתאריך 05.08.2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית העיצוב האדריכלית תעא/3419- מתחם ניבה- עבור מתחם א + ב.

תכנית העיצוב קבעה את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי בנוי.

התכנון כולל 4 קומות מסד בבנייה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במתחם א' לשמירה על בנייה מרקמית רציפה המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי מתוכנן מגדל, בנסיגה של 8 מ' מדופן קומת המסד כלפי רחוב יפו, בגובה עד 26 קומות סה"כ (לא כולל קומות טכניות) ממפלס הרחוב, בהתאמה למדיניות מרחב המסילה תא/9032.

בקומת הקרקע תכנית העיצוב מציעה קולונדה על דופן רחוב יפו בהתאם לתכנית תא/3419 המאושרת, ויצירת שטח פתוח בזיקת הנאה בשטח של 770 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר ביעוד שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

יעודים: מרכז עסקים ראשי בשטח 2,412 מ"ר, שפ"פ בשטח 420 מ"ר, שצ"פ בשטח 696 מ"ר ודרך בשטח 41 מ"ר.

זכויות מותרות לפי תכנית תקפה תא/3419 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/3419: 18,092 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- מתוכם, מגורים /מלונאות: 4,523 מ"ר, משרדים: 12,769 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 800 מ"ר.

**בתאי שטח מוצעים A101, B101 101 ותא שטח B600:**

תוכנית תקפה: תא/1200

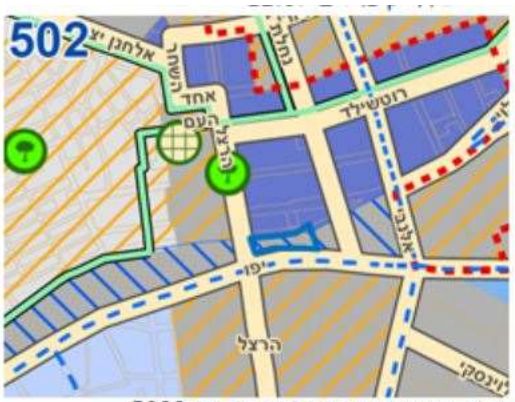
יעוד: שטח לתכנון בעתיד

תוכנית תא/ 2650 ב' לשימור מבנים בתל-אביב: הוכרזו לשימור שני מבנים קיימים - בית ברין (מבנה ברחוב הרצל 23 , 23א') ובית פונרוב (מבנה בדרך יפו 17/הרצל 25).

## תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.
- רח"ק מירבי :12.8
- טבלה 5.4 בהוראות תא/ 5000

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רחי אילת | תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני | ראו הערות | ראו הערות | ראו הערות |
| • בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאושרה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט. | | | | |



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000

## מדיניות קיימת:

**תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה)**

התכנית ממוקמת בתחום מרחב המסילה ומתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות אשר אושר בתאריך 18.11.2020

מסמך המדיניות קבע מרחבים משניים אשר ניתן לקדם בהם תכנית מפורטת במסגרת תכנית המתאר ובסמכות הועדה המקומית. תחום התכנית הינו במרחב משנה "ניבה- גת רימון".

<u>עקרונות תכנון מרחב ניבה – גת רימון</u>

1. תחום : בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
2. ישמרו מעברים מזרח – מערב וצפון- דרום, ככול הניתן על בסיס מעברים הקיימים , ובתוספת מעברים נוספים.

3. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
5. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

## מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות המסילה תא/9032.
קביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, שפ"פ ושטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור.

א. התכנית קובעת 3 מגרשים:

- מגרש 100 מורכב מתאי שטח A100 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B100 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע.
- מגרש 101 המורכב מתא שטח A101 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B101 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע. מגרש A101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב
- מגרש 600 – מגרש בייעוד ציבורי הנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.

ב. במגרשים 100 ו- 101 בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ:

- זכויות בנייה בהתאם לתכנית המתאר עד רח"ק 12.8 בכל מגרש.
- שימושים מעורבים בהתאם לתמהיל תכנית המתאר: 75% תעסוקה ומשרדים, 25% מגורים בשילוב מסחר בקומת הקרקע. בנוסף ישולבו שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
- בכל אחד מהמגרשים תתאפשר הקמת מבנה עם 4 קומות מסד מרקמיות ומגדל עד 40 קומות סה"כ. המגדלים ייבנו בנסיגה מרח' יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
- הוראות התכנית ביחס למגרש 100 הן הוראות של תכנית מפורטת, היא כוללת איחוד וחלוקה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. הוראות התכנית ביחס למגרש 101 הן הוראות של תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

ג. במגרש 600 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

- זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ' עד רח"ק 2.7
- שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – חינוך, קהילה, תרבות וספורט, דת, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים וכד'.
- הבינוי כולל בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית של המגדלים לאורך רחוב דרך יפו, ומעל גובה זה בנייה של עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
- 40% משטח המגרש יותר כשטח פתוח ללא גידור וללא בניה על קרקעית כחלף שטח שצ"פ קיים




*תשריט מצב מוצע*

## עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע – מיעודים : מרכז עסקים ראשי, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטח לתכנון בעתיד ודרך, ליעודים : עירוני מעורב ; שטח פרטי פתוח ; ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים לתעסוקה ומסחר, מגורים ושטחים ציבוריים. התכנית כוללת אפשרות להמרת שימוש תעסוקה למלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גבהי הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסיות.
8. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
12. קביעת הוראות לשימור מבנים - שילוב מבנים לשימור בתכנון תא שטח 101, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
13. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

## טבלת זכויות והוראות בניה:

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | מספר קומות |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | | | מעל הכניסה הקובעת |
| עירוני מעורב | תעסוקה | 100A | | 17668 | 5890 | | | | |
| עירוני מעורב | מגורים | 100A | | 4480 | 1802 | | | 70 | |
| עירוני מעורב | דיור מיוחד | 100A | | 1120 | 450 | | | | |
| עירוני מעורב | מבנים ומוסדות ציבור | 100A | | 1130 | 380 | | | | |
| **עירוני מעורב** | **<סך הכל>** | **100A** | **2572** | **32920** | | **16172** | **70** | | **40** |
| עירוני מעורב | תעסוקה | 101A | | 14903 | 4970 | | | | |
| עירוני מעורב | מגורים | 101A | | 3840 | 1459 | | | 60 | |
| עירוני מעורב | דיור מיוחד | 101A | | 960 | 365 | | | | |
| עירוני מעורב | מבנים ומוסדות ציבור | 101A | | 873 | 290 | | | | |
| **עירוני מעורב** | **<סך הכל>** | **101A** | **2161** | **27660** | | **13875** | **70** | | **40** |
| **שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור** | | **600A, 600B** | **1400** | **2835** | **945** | **8400** | **50** | | **7** |

**הערות לטבלה:**

א. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת היתרי בנייה.

ב. שטחי השרות הסופיים יקבעו על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן להמיר לכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות בכל ייעוד כל עוד יישארו לפחות 25% שטחי שירות.

ג. השטחים המופיעים בטבלה, בעמוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.

ד. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. ומהווים עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. ניתן לנייד שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים באותו מגרש.

ה. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.

ו. ניתן יהיה לנייד שטחים לשימושים הציבוריים בין מגרשים 100 ו-101 לאחר קבלת חוות דעת מהדס העיר והיחידה האסטרטגית.

ז. לא יותר ניוד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע.

ח. יותרו עד 6 קומות מתחת לקרקע.

ט. השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.

י. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ומלונאות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ״ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ״ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ״ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

## שימושים:

**במגרש 100 ו-101**

לפי תמהיל תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה):

בקומת הכניסה:

- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה.

בקומות הבניה המרקמית:

- יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי ושימושים ציבוריים.
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- לכיוון חזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.

בקומות המגדל:

- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

שימוש בגגות:

- שימושים למשתמשים בבניין, בכלל זה בריכות שחייה, אזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכנים יוסתרו.
- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.

במרתפים:

- חניה, אחסנה וכד' ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.

בבניינים לשימור:

- יותר מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומלונאות.
התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
-

**במגרש 600**

- שימושים ציבוריים בנויים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' וכן שטחים פתוחים
- בקומות הקרקע יותרו שימושי מסחר עד 5% מזכויות הבנייה
- במרתפים יותרו שטחי חניה, אחסנה ושימושים ציבוריים.

## קומות וגבהים:

**במגרשים 100 ו 101 :**

מספר הקומות המרבי יהיה עד 40 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 36 קומות במגדלים כולל קומות טכניות.

- גובה בניה המרקמית יהיה עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג
- גובה המגדל לא יעלה על 162 מטר ממפלס הכניסה הקובעת. בכפוף למגבלות תעופה. המגדלים יבנו בנסיגה של 8 מטר מקו הבניין הקדמי לאורך דרך יפו, על מנת לשמור על גובה בניה מרקמית לאורך הרחוב.
- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו. תא/5000 קובעת גובה קומת קרקע עד 6מ'. חריגה זו היא על דעת צוות התכנון העירוני ולהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.
- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטר ברוטו
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 10 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומה נוספת.
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית ובגובה המגדל המירבי.
- גובה 2 קומות העליונות של המרתף יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תכנון שטחים עיקריים ולא יהיה נמוך מ 3.5 מטר ברוטו. הגובה הסופי של קומות המרתף, לרבות שתי הקומות העליונות ייקבע בתכנית העיצוב.

**בתא שטח 600 (מבנה ציבור) :**

מספר הקומות המרבי יהיה עד 7 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 3 קומות בנסיגה כולל קומות טכניות, גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים:

- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו
- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו

תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב לאור השימושים בשטחם אלה, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית.

## תכסית בינוי:

- תכסית קומות המגדל (קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה): עד 1200 מ"ר לקומה.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרשים 100 ו- 101: עד 70% *.

*תא/5000 קובעת באזור הייעוד תכסית עד 60%, חריגה מהוראת בינוי זו נובעת מאופי הבנייה מלוות הרחוב והשטחים הפתוחים והציבוריים והיא בהמלצת צוות התכנון העירוני. להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.

- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרש 600 : עד 50%
- תכסית הבנייה בתת הקרקע לכל מגרש תהיה עד 85%.

## קווי בניין:

בהתאם למדיניות מרחב המסילה קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחסות לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור.

א. <u>לכיוון דרום רחוב יפו לכל המבנים</u>:

- קו בניין לבנייה המרקמית בכלל זה קומת הקרקע יהיה 2.5 מטר. כך תתאפשר הרחבת מדרכות לאורך רחוב יפו
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) יהיה 10.5 מטרים

ב. <u>לכיוון צפון- פארק המסילה</u>:

במגרש 100

- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 3 מטר לשפ"פ
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית): 0 לשפ"פ

במגרש 600

- קו בניין 4.5 מטרים

במגרש 101

- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 4.5 מטרים
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר

ג. לכיוון מזרח ומערב:
במגרש 100
- קו בניין מזרחי לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) - 0 . קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 3 מטר
- קו בניין מערבי - 4.5 מטרים

במגרש 600
- קו בניין מזרחי - 4 מטרים
- קו בניין מערבי - 0 מטרים

במגרש 101
- קו בניין מזרחי במגרש 101 - 0 מטרים
- קו בניין מערבי במגרש 101 - 6 מטרים מהמבנים לשימור לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) . קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר מהמבנים לשימור.

ד. קווי בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים, בהתאם לתיק התיעוד, בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור ולאישור במסגרת תכנית עיצוב.

ה. קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח ולפחות עד 85% תכסית המגרש. לא יותרו מרתפים בתאי שטח ביעוד שפ"פ במגרש 100 ו- 101

## מגורים:

**תמהיל**
- שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ 80 מ"ר עיקרי. לפחות 15% דירות קטנות מאוד 35-50 מ"ר עיקרי.
- התמהיל וגודל יח"ד יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב.
- במידה והתאפשר על פי ההוראות, ההנחיות ותקנות פיקוד העורף, פתרונות המיגון שינתנו לדירות יהיו מרחבים מוגנים קומתיים לא יותר מרחב מוגן דירתי בקומות הטיפוסיות, אלה באישור מהנדס העיר במסגרת תוכנית העיצוב.
- לא יותר איחוד דירות.

**דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:**
- 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101 יהיו דירות בהישג יד
- תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר.

## מלונאות:

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בנייה.
- ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בכפוף לסעיף א לעיל.

## מסחר:

א. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-200 מ"ר בכל בניין במגרשים 100 ו-101. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
ב. המסחר יהיה רציף ככל האפשר
ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
ד. לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל

ה. בכל מגרש יוקצה שטח להצבת דחסן לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.
ו. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור.
ז. קומות הקרקע יהיו בשימוש מסחר , שימושים ציבוריים ושימושים בעל אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב יפו ולפארק המסילה, ולרחוב הרצל, כל זאת לפחות 70% מחזית כל מבנן (כולל מבואות לכל השימושים) וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה. (המבנים לשימור לא יכללו בחישוב 70%).
ח. רוחב יחידה מסחרית יהיה עד כ- 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו, (לא כולל במבנים לשימור)
ט. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים. קומה ביניים לא תחשב במניין הקומות .

## פיתוח המרחב הציבורי:

א. <u>מעברים להולכי רגל:</u>
המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו כך שבמקום המעבר הקיים בין רחוב גת רימון לפארק המסילה תכנית זו מציעה 2 מעברים :

- מעבר אחד מרחוב יפו לבין פארק המסילה במגרש 100 ובתא שטח 600 ברוחב לפחות ברוחב 8.5 מטר
- מעבר נוסף במגרש 101 בין המגדל החדש לבין המבנים לשימור ברוחב של 6 מטר.

ב. <u>פארק המסילה:</u>
בכל הדפנות הפונות למרחב המסילה בכל המבנים בתחום התכנית ישמרו מעברים חופשיים לציבור, כמו כן בינוי המבנים ,פיתוח השטח שימושים בקומת הכניסה של המבנים וכניסות למבנים יתייחסו לחזית הפארק.
ממשק עם פארק המסילה- התכנית מציגה הפרש מפלסים מתון בחיבור עם הפארק כפי שתואם עם נת"ע

ג. <u>כיכר:</u>
תכנית זו מציע כיכר ברחוב הרצל בין פארק המסילה עד למבנה לשימור (תא שטח 101B ביעוד שפ"פ)

ד. הרחבת מדרכות:
קו הבניין לכיוון רח' יפו יאפשר פיתוח המרחב להולכי הרגל במקטע רחוב זה.

ה. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

ו. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הלא מבונה בתחום כל התכנית לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

ז. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

## הקצאות לצרכי ציבור:

א. בהתאם למדיניות מרחב המסילה תא/9032 נדרשת הקצאה של לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שיירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את הקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים לשיקול דעת הועדה המקומית. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו במבנים לשימור.
תכנית זו מציעה הקצאת מגרש 600 ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בו יבנה מבנה ציבור לפי זכויות התואמות את תכנית צ' בתכסית עד 50% ועל פי הוראות הבינוי המפורטות בתכנית. שטח המגרש הציבורי הינו 1400 מ"ר ונוצר מאיחוד שצ"פ קיים, והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. לפחות 50% משטח המגרש ישמש לשטחים פתוחים, כשטח השצ"פ במצב הקיים. כך

מתאפשרת הקמתו של מגרש ציבורי רגולרי עליו ניתן להקים מבנה ציבור ולשמור על השטחים הפתוחים. תתאפשר הקמת מבנה הציבורי על כל אחד משטחי הקצאות המגרשים הפרטיים.

ב. בנוסף וכדי להשלים את השטח הנדרש להקצאה לשטחי ציבור, התכנית קובעת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים הסחירים, מתוך הרח"ק המותר בכל בניין, בשטח של 1510 מ"ר ברוטו במגרש 100 ו- 1163 מ"ר ברוטו במגרש 101. סה"כ 2673 מ"ר ברוטו.

- השטחים הציבוריים הבנויים נקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לתכנית תא/5000.
- השטחים הבנויים לצרכי ציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית העיצוב בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.

ג. הקצעת שפ"פ ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע בשטח 566 מ"ר ומעברים פתוחים בייעוד העירוני מעורב בשטח של כ-974 מ"ר, כולם עם זיקות הנאה שתירשם כדין. בשטח זיקות ההנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

## איחוד וחלוקה:

א. תחום איחוד וחלוקה בתכנית זו כולל את מגרש 100 ותא שטח 600 A, כמסומן בתשריט. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 יהיה הכנת תכנית וחלוקה למגרש 101 ותא שטח B600.

## תועלת ציבורית:

- התועלת הציבורית שנקבעה הינה שילוב דיור בהישג יד.
- בנוסף התכנית מוסיפה דיור בהישג יד מעבר לתועלת הציבורית כך שסך הדיור בהישג יד יהיה בהיקף של 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101.
- היקף הדיור להישג יד המפורט בתכנית משקף הן את התועלות הציבוריות והן את שטחי הדיור בהישג יד הנוספים כאמור לעיל.

## מבנים לשימור:

א. בשטח מגרש 101 קיימים 2 בניינים המיועדים לשימור. שנקבעו בתכנית תא/ 2650/ ב.

- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד מלא, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
- הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ד'
- כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.
- לא תותר תוספת בניה על המבנים מעבר למבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד.
- . הריסת תוספות מאוחרות על פי תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור.
- ביצוע שימור של 2 המבנים בפועל, באישור מחלקת שימור, יהווה תנאי לאכלוס המגדל במגרש 101 .

ב. אחזקת המבנים לשימור:

- כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד המלא להיתר בניה הכולל הנחיות שימור ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גדור, גינון, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכולי.
- לעניין זה תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, שתיוחד למגרש 101.
- תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני

- מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכלל את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2 2.2

ג. לפחות 50% מהאבן הכורכרית במבנה המיועד להריסה בכתובת גת רימון 10 תישמר בעת ביצוע ההריסה ותשולב בבינוי או בפתוח של התכנון החדש. אופן השילוב יקבע בתכנית העיצוב.

## תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות תכנון התנועה והחניה במרחב המסילה מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000

<u>פתרון תנועה בתכנית:</u>

1. הגישה לחניון התת קרקעית ל-3 תאי השטח תהיה מרמפה בתא שטח 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בין מגרש 100 למגרש 600, ובין מגרש 600 למגרש 101.
2. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרש 100 ו 101 ומגרש 600.

<u>מקומות חניה:</u>

א. התכנית מציעה תקני חניה מופחתים. תקני החנייה הם מקסימליים ויעמדו על 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, 0.5:1 חניות ליח"ד בשטחי המגורים, 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, או על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה , הנמוך מבניהם. יתר השימושים יהיו על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

ב. החניונים ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית ולא תותר הצמדה של החניות, למעט לדירות המגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים. חניות למלונאות במידה ותיקבע יוקצו במסגרת בתכנית העיצוב.

ד. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי בהתאם להנחיות עירית תל אביב, במסגרת תכנית העיצוב.

ה. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים

ו. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, סידור מקומות החניה לאופניים תתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות

ז. כניסות מרחוב יפו יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.

ט. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרשים 100 ו 101 ו-600 ותקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

י. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

יא. קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים, על ידי ביטול חניות והסבתם לשימושים עיקריים, במסגרת תכנית העיצוב ובאישור המשרד להגנת הסביבה (בנושא שימושים עיקרים בתת הקרקע)

יב. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניות המשמשות את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו-101, לבין החניות המשמשות את יתר השימושים.

יג. מיקום מקומות החנייה עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה במפלס החנייה העליון לשימוש חניה, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

יד. תשמר זיקת הנאה לטובת כניסת רכבים למתחם א' (לפי תכנית תא/ 3419 במידה ותהיה הריסה ובניה מחדש במתחם א'.

טו. תקן החניה למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור יהיה לפי תכנית תא/מק/י"צ'. תקן החניה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

## בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

א. <u>תקינה לבניה ירוקה:</u>

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות ושאיפה לרמת platinum, ו ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. <u>תקינה ליעילות אנרגטית:</u>

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- תכנון חזיתות בהיבטים פאסיביים סולאריים ושילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית עבור המגדל במתחם ב'. לפי מסקנות הסקר, יש לשלב בתוכנית של מגדל זה אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 195,495 קוט"ש/שנה שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.
- עבור המגדל במגרש 101 פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב וייושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית לפי הנחיות העירייה.
- יש לרכז מערכות טכניות על הגג בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן לשם מיקסום האפשרות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
- במבנים בהם קיימות קומות מגורים, יש לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) צש"ף-2019 פרק י"א: "מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה".
- בחינת נושא התקדמות לו"ז הספקת הגז בשלב תכנוני מפורט יותר לצורך בדיקת רלוונטיות ליישום הכנה למערכות גז, בהיבט סימון מיקום עתידי של כל המערכות הנחוצות ליישום המערכת מתוך ראייה של כדאיות כלכלית ליזם.
- יבוצע סקר אנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ע"פ דרישות העירייה ויוגש לאישור עבור כל מבנה בנפרד.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- 1.תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
- 2.ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.
- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ז. זיהום קרקע

ביצוע בדיקת גז קרקע אקטיבי ודיגומי קרקע במיקומים המוצעים יבוצעו על פי אישור המשרד להגנת הסביבה ובוצעו טרם הריסת מבנים. לאחר הריסת המבנים באתר ופינוי פסולת הבניין וככל שתדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, תבוצע השלמה של סקר הקרקע בשאר חלקי האתר וביצוע מיגון נגד גזי קרקע, ככל שידרש, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ח. אקוסטיקה

חו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים ,מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת.

יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

## עצים:

א. <u>עצים לשימור</u>:
על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. הנחיות לעצים חדשים:
1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- בתחום ה תוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום ה תוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית לא יפחת מ10- 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עירית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
- מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי
5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.

## תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

א. תנאי להיתר בנייה למגרש 100 הינו עדכון תכנית העיצוב המאושרת ע"י מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מעודכנת.

ב. תנאי להיתר בנייה למגרש 600 הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 600.

ג. תנאי להיתר בנייה למגרש 101 הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה ולתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 101 אשר תאושר לאחר אישור מחלקת השימור לתיקי תיעוד מלאים למבנים לשימור במגרש.

תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, תכלול את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.
2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים משטחי ההתעסוקה, המלונאות, והמסחר; קביעת מיקום הדיור בהישג יד; קביעת תמהיל שטחי הדירות והדיור בהישג יד.
3. קביעת גובה קומות סופי.
4. קביעת השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.

5. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית , בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב וכן למבנים לשימור ; ויוצגו הנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.
6. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
7. מיקום, בשטח כל מגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מפלסים בפיתוח מול פראק המסילה וקביעת מפלס 0.0 של המבנים.
11. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
12. קביעת פתרונות למיקום מערכות טכניות עבור מבנים לשימור, עבור מגרש 101 בלבד.
13. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום השטחים הפתוחים בתחום במגרש 600 , בתחום שטח פרטי פתוח ובתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגזוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
14. לסה"כ שטחי המסחר, מטבחי מלון יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
17. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע.
19. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
20. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
21. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
22. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכולי.
23. בשימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
24. מסתורי כביסה:

פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.

25. קביעת תחום והיקף סופי של זיקות הנאה.

## טבלת השוואה שטחי בניה:

| | נתונים | | | מצב קיים | | | מצב מוצע |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | תעסוקה מיוחד | | | עירוני מעורב |
| מגרש 100 | סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע | | | 18,092 מ"ר שטח כולל לפי תא/3419 | | | 32920 מ"ר שטח כולל |
| | מגורים מתוך סך הזכויות | | | 4,523 מ"ר | | | 7,852 מ"ר |
| | מספר יח"ד | | | 48 יח"ד | | | 70 יח"ד |
| | גודל יח"ד ממוצעת | | | 70 מ"ר | | | 80 מ"ר |
| | מספר קומות | | | 27 קומות | | | 40 קומות |
| | חניה | | | 131 | | | 129 |
| מגרש 101 | סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע | | | 0<br>לפי תא/ **1200**<br>קיימים 2 מבנים לשימור בשטח 922 מ"ר שטח כולל | | | 27660 מ"ר שטח כולל |
| | מגורים מתוך סך הזכויות | | | 0 | | | 6624 מ"ר |
| | מספר יח"ד | | | 0 | | | 60 יח"ד |
| | גודל יח"ד ממוצעת | | | | | | 80 מ"ר |
| | מספר קומות | | | 0 | | | 40 קומות |
| | חניה | | | 0 | | | 105 |
| | מבנים ומוסדות ציבור מתוך סך הזכויות | | | 800 מ"ר במתחם ב'<br>במתחם ב' | | | 1510 מ"ר במגרש 100<br>1163 מ"ר במגרש 101<br>3780 בתא שטח 600 (ציבורי) |

**<u>הדמיות:</u>**







## עדכון הציבור:

בתאריך 13.05.21 החליטה תת הועדה לשיתוף הציבור בעניין התכנית על הליך של עדכון הציבור.

בתאריך 25.7.2021 נערך מפגש עדכון הציבור להצגת תכנית מתחם ניבה-גת רימון. המפגש נערך באמצעות מערכת זום והשתתפו בו כ-20 תושבים. במפגש הוצגה התכנית, הוסבר הרקע והתכנון עצמו וניתן זמן לשאלות ולמענה.

## התייעצות עם ועדת השימור:

התכנית כוללת שני מבנים לשימור ולכן הוצגה בתאריך 13.06.21 בועדת השימור, בדגש על מתווה שימור שני המבנים.

סוכם:

1. וועדת השימור מאשרת את הבקשה.
2. במצב הנוכחי מחלקת השימור מוצאת לנכון לשמר את שני המבנים הנ"ל בלבד.
3. אם במהלך 30 הימים הקרובים תדלה המועצה לשימור אתרים מידע חדש ומהותי בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם, המידה יועבר לעיון חברי וועדת השימור.

בהמשך לדיון העבירה המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית ת"א-יפו חוו"ד היסטורית ראשונית ובא נטענה החשיבות בשימור סמטת גת רימון והוצגה חלופה תכנונית הכוללת שימור מבנים נוספים. מחלקת השימור בחנה את המידע במכתב, לא מצאה בו מידע מהותי חדש והמליצה על המשך קידום התכנית כפי שהיא מוצעת. מכתב תגובה הועבר ליו"ר ועדת השימור ונשלח בהמשך גם לחברי ועדת השימור. דיון בנושא בועדת השימור נקבע לתאריך 06.02.22, כמה ימים לפני הדיון להפקדה בועדה המקומית. עדכון לגבי הדיון יינתן לחברי הועדה המקומית לעת הדיון להפקדה.

## חוות דעת סביבתית:

- הוכן נספח סביבתי לתכנית , נושאי איכות הסביבה אושרו בתאריך 6.12.2021.
- במסגרת הנספח הוכן סקר היסטורי – תנאי לדיון בהפקדה, שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ב- 2.5.2021 בכפוף לתנאים שהוטמעו בתקנון.
- בנוסף, נושאי השימושים והדרישות, אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, אסבסט הוטמעו בתקנון ובנספח הסביבתי ובהוראות ותנאים לשלבי תוכנית העיצוב והיתרי הבניה.
- היח' לתכנון בר קיימא ובנייה ירוקה אישרה את סקר האנרגיה - חישוב המתודולוגיה העקרונית אושר. כמו כן אושר לדחות סקר אנרגיה + סנוור לשלב תכנית העיצוב, ולכל מגדל בנפרד.
- נספח ניקוז מאושר
- מיקרו אקלים - אושר על אף פגיעה סביבתית. סוכם שבתקנון תירשם דרישה לתקן LEED gold בשאיפה לplatinum בתנאי שתיבחן האפשרות במסגרת תכנית העיצוב.
- הוראות התכנית – אושר לאחר עדכון דרישת תקן LEED.

## חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב - יפו (תא/5000), להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון אשר אושרה ע"י אגף התנועה:

<u>תשתית לתנועת הולכי רגל -</u>
במסגרת התכנית הנדונה מוצע קו בניין לקומת כניסה ובניה מרקמית שמוסיף כ- 3.2 מטר לרוחב המדרכה (סה"כ כ- 5.5 מטר רוחב במצב המוצע) לטובת הולכי הרגל באזור.

בין הבניינים בתכנית מוצעים 3 מעברים ציבוריים (צפון-דרום) שמאפשרים גישה בין דרך יפו לבין פארק המסילה לטובה תנועת הולכי רגל ומיקרו-ניידות. רוחב המעברים כדלקמן:

- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 101 – ברוחב של לפחות 6.0 מטר
- המעבר ממערב למבנה ציבור במגרש 600 – בהתאם להחלטות העירייה בעניין אופן הקמת המבנה הציבורי
- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 100 – ברוחב כשל לפחות 8.5 מטר

בדופן הצפוני של המתחם מוצע קו בניין שמאפשר מעבר ברוחב של כ- 4.5 מטר לטובת תנועת הולכי רגל בשטח בין הבינוי המוצע לבין אזור פארק המסילה.

רחוב קיים בשטח התכנית (רח' גת רימון) מתבטל לטובת שצ"פ והולכי רגל.

<u>תשתית לתנועת אופניים</u>
הגישה למתחם הנדון מתאפשרת באמצעות שבילי אופניים כדלקמן:

- שביל קיים ברח' יהודה הלוי שנמצא בביצוע בפארק המסילה צמוד לפרויקט בצד צפון.
- שביל מתוכנן ברח' נחלת בנימין ממזרח לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן ברח' הרצל ממערב לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן בדרך יפו מדרום לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.

במסגרת התכנון התנועתי של הפרויקט מוצע מתקני חניית אופניים כדלקמן:

- כ- 66 מקומות חניית ציבוריים לאופניים במפלס הקרקע בשטח פתוח בצד הצפוני של הפרויקט צמוד לפארק המסילה.
- כ- 366 מקומות חניית לאופניים במפלס התת-קרקעי הראשון של חניון הפרויקט.
- סה"כ כ- 432 מקומות חניית לאופניים מספק עודף של כ- 19 מקומות בייחס למדיניות.

<u>תחבורה ציבורית</u>
במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות גבוהה של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:

- בדרך יפו צמוד לפרויקט קיים נת"צ מערב-מזרח וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
- ברח' אלנבי במרחק של כ- 150 מטר ממזרח לפרויקט קיים נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 130 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.

בעתיד הקרוב יופעל הקו האדום של הרכבת הקלה בציר פארק המסילה צמוד לפרויקט (בתוואי תת-קרקעי). התחנה הקרובה הינה תחנת אלנבי במרחק של כ- 200 מטר ממזרח לפרויקט.
בהמשך מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה בציר אלנבי (בתוואי במפלס הקרקע) . התחנה הקרובה הינה תחנת יהודה הלוי במרחק של כ- 180 מטר מצפון לפרויקט.
הפרויקט מעודד השימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים במסגרת הפחתת מצאי החניה בהתאם תקני החניה של מדיניות מרחב המסילה. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:

- מגורים – 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
- משרדים – מקום חניה לכל 350 מ"ר שטח עיקרי.
- ציבורי – מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי.
- מסחר – מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח עיקרי.

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן (סה"כ ל- 3 המגרשים של התכנית):

- פרטי – 218 מקומות חניה
- תפעולי – 3 מקומות חניה
- אופנועים – 308 מקומות חניה
- אופניים – 432 מקומות חניה

<u>סיכום</u>
התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, אופניים, גישה לתח"צ בהתאם למדיניות התחבורתית של הוועדה המקומית תל אביב - יפו.

## <u>פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:</u>

להלן מסמך הפרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור כפי שהופץ על ידי היח' לתכנון אסטרטגי -

**א. מצב תכנוני נכנס:**

| תא שטח | שטח בנייה במצב הנכנס | רח"ק | יחידות דיור מאושרות / קיימות (על פי נתוני ארנונה) |
| --- | --- | --- | --- |
| **מתחם ב' (תא שטח 100 בתכנית המוצעת)** | 18,092 מ"ר<br>לפי תכנית תא/3419 | 6.424 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,816היוצא 2,572 מ"ר] | 50 יח"ד |
| **מתחם ג' (תא שטח 101 בתכנית המוצעת)** | 4,657 בניינים קיימים בפועל [נבדק על ידי היזם]<br>סטטוטרית – שטח לתכנון בעתיד | 1.8 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,580 היוצא 2,161 מ"ר] | 33 יח"ד |
| **סה"כ** | **22,749 מ"ר** | **4.2** | 83 יח"ד |

**מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:**

אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בינוי עד 40 קומות, רח"ק מרבי - 12.8.

**ב. מצב תכנוני מוצע :**

| | תא שטח 100 | תא שטח 101 | סה"כ |
| --- | --- | --- | --- |
| **רח"ק** | 12.8 | 12.8 | 12.8 |
| **שטח קרקע לחישוב זכויות** | 2,572 מ"ר | 2,161 מ"ר | 4,733 מ"ר |
| **סה"כ שטחי בנייה – עיקרי+ שירות** | 32,921 מ"ר | 27,660 מ"ר | 60,582 מ"ר |
| **שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (75%)** – עיקרי+ שירות | 24,690 מ"ר | 20,741 מ"ר | 45,431 מ"ר |
| **שטח בנייה מוצע למגורים [20% מסך השטחים הסחירים] כ- 114 יחידות דיור סה"כ** | 6,584 | 5,532 | 12,116 |
| **שטחי בנייה עבור דב"י [5% מסך השטחים הסחירים] כ- 30 יחידות דיור סה"כ** | 1,646 | 1,383 | 3,029 |
| **יח"ד מוצעות סה"כ [כולל דיור בר השגה] 80 מ"ר עיקרי ליח"ד** | 70 יח"ד | 60 יח"ד | 130 יח"ד |

**ג. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:**

***התכנית מציעה תוספת 47 יח"ד*** למצב הקיים בפועל, לפיכך לא תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי תדריך הקצאות הקרקע עבור תוספת יח"ד. לפיכך, ההקצאה עבור <u>כלל תוספת השטחים</u> תיבחן לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים *שאינם* למגורים.

על פי הנחיות תא/5000, <u>בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים</u> היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

<u>חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה</u>:

| | תא שטח 100 | תא שטח 101 | סה"כ | הסבר |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| זכויות במצב הנכנס | 18,092 | 4,567 | | |
| זכויות במצב היוצא | **32,921** | **27,660** | **60,582** | רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. |
| שטח המגרש | **2,816 מ"ר** | **2,580 מ"ר** | **5,412 מ"ר** | שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות |
| הפקעה מוצעת | **244 מ"ר** | **419 מ"ר** | **663 מ"ר** | הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבור. יחד עם 737 מ"ר שצ"פ בתב"ע המאושרת מתקבל מגרש ציבור של 1400 מ"ר. |
| שיעור ההקצאה הנדרש עבור תעסוקה | **18%**<br>**0.4*32922/(32922-18092)** | **33%**<br>**27661-)<br>0.4*27661/(4657** | **-** | חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות* 40% |
| שטח קרקע נדרש | **0.507**<br>**(2816*18%)** | **0.85**<br>**(2580*33%)** | **1.36** | + 800 מ"ר מבונה מכוח תכנית 3419 |

| | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| המרה לשטח בנוי [הפחתה של הקצאת קרקע והכפלה ברח"ק 2.7] | 0.263=0.507-0.244<br>710=2.7*263<br>710+800<br>**1,510 מ"ר** | 0.43=0.85-0.419<br>1242=2.7*430<br>**1163 מ"ר** | **2,673** | |

ד. **המלצה לנושא שטחי הציבור:**

<u>קרקע ציבורית:</u>

התכנית קובעת מגרש מפוספס חום ירוק רגולרי על ידי ביטול שצ"פ לינארי [כיום רחוב גת רימון] וצירופו להקצאות התכנית לשטחי הציבור. שטח המגרש המוצע סה"כ כ-1.4 דונם. כמחצית המגרש [0.66 דונם] הינה הקצאה של קרקע עבור מוסדות ציבור וכמחציתה שצ"פ. תקנון התכנית יקבע הוראות בינוי למגרש שישמרו על היחס בין היעוד למוסדות ציבור לבין יעוד השטח הפתוח. כמו כן הוראות התכנית יבטיחו את העברת הקרקע הציבורית לידי העירייה פנויה משימוש כתנאי להוצאת היתרי בנייה. הקרקע תועבר בשלביות בהתאם למימוש המתחם הרלוונטי.

<u>שטחי ציבור מבונים:</u>

בנוסף להקצאת הקרקע יתקבלו שטחי ציבור בנויים בכל אחד מן המגדלים כמפורט לעיל:

1,510 מ"ר בתא שטח 100

1,163 מ"ר בתא שטח 101

<u>שטחים פתוחים:</u>

התכנית מציעה מגרש ציבורי שב"צ-שצ"פ בשטח 1.4. מעבר לכך התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור 24/7 בהתאם להנחיות צוות התכנון.

<u>תמהיל יחידות דיור מוצע: [תמהיל סופי יקבע לעת תכנית העיצוב]</u>

יחידת דיור ממוצעת תהיה בשטח 80 מ"ר פלדלת.

<u>תמהיל רצוי:</u>

15% קטנות מאוד 35-50

35% קטנות 51-85

35% בינוניות 86-100

15% גדולות מעל 100

<u>תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת:</u>

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון:

הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת , בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

**היקף התועלת הציבורית** יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 ( מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

תחשיב עבור מגרש 100

[32,920-(9.9*2,572)]*0.2= **1,491m$^2$**

תחשיב עבור מגרש 101

[27,660-(8.5*2,161)]*0.2= **1,858m$^2$**

סה״כ היקף התועלת הציבורית הינו 3,349 מ״ר, בהתאם לתחשיב זה מוצע כי התועלת הציבוריות תהיה דיור בהיקף יד בהיקף של 5% משטחי הבנייה הסחירים.
יחידות הדב״י יתוכננו על פי תיקון 120 לחוק בהפחתה מקסמיאלית של 40% ממחיר שוק. משך השכירות לפחות 20 שנה. תמהיל יחידות הדב״י ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט אך לא יכלול דירות מעל 100 מ״ר.
התמהיל הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-0740019 | שם התכנית<br>תא/מק/4816 ניבה - גת רימון | מגיש התכנית<br>וויי-בוקס גת רימון בע"מ | עורך התכנית<br>אדריכל משה צור |

| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |

| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה |
|---|
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא תוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |

| תאור כללי של התכנית המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מיהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|
| תכנית לתוספת זכויות בנ"מ בשטח פרטי של כ- 6 דונם. מוצע חלוקת כ 90 מגרשים: מגרש ציבורי 21- מגרשים פרטיים אשר בכל אחד מהם יבנה מבנה חדש בעירוב שימושים. | 62 א (1) חוק התו"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016) |

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

| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראת רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|
| **הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים 502 | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 - אזור 502 - רחוב אילת בניה נקודתית תרינה מסביבתה תוחר עפייי מסמך מדיניות ועד 40 קומות | + אושר מסמך מדיניות בתאריך 18.11.2020 המדיניות מתייחסת לחיבטים הבאים: שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים |
| **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br>- אזורי תעסוקה | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים 502 | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3<br>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית | + תואם מדיניות מאושרת – כניל |

| | | | |
|---|---|---|---|
| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסמת המונים | יעדי קרקע מבאייתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר:<br>אזור תעסוקה מטרופוליני | +<br>השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי-תעסוקה<br>יעד מבאייתי:<br>עירוני מעורב<br>דרך<br>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסמת המונים | לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי-מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים<br>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית<br>סעיף 3.3.1 (ג) | +<br>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1.<br>קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.<br>+ |
| קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד<br>שימושים כללים | לפי סעיף 3.3.2(א)1 וסעיפים<br>3.1.1(ד) **שימושים נוספים:**<br>3.1.1(ו) **שימושים כללים:**<br>3.1.1 (ח) **שימושים נלווים לצרכי ציבור:** | +<br>קביעת עד 25% מחשטחים המחירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום מגרשים 100 ו- 101<br>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע<br>מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים<br>התכנית קובעת מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור<br>5% מסחר נלווה לשימושים ציבוריים |
| קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3<br>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסמת המונים | לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיין:<br>מגרש גדול מ- 1.5 דונם<br>רחייק בסיסי – 4.2<br>רחייק מרבי - 12.8<br>קביעת תוספת שטחי בניית עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3(ד) (1) וסעיף 3.1.3.(ד) (3)<br>סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה | +<br>קביעת ותוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסחייכ חשטחים הכוללים במגרש 100 יהיו **32920** מ"ר, ובמגרש 101 יהיו **27660** מ"ר -רחייק 12.8<br>קביעת תועלות לרחייק המרבי:<br>דיור בחישע יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3(ד) (1)<br>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 62א (א)(5) לחוק ל- 70% תכסית על מנת לשמור על רצף בינוי רחוב יתו בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות וכן בעקבות המבנים הקיימים לשימור |
| קביעת שטחי בניית העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.<br>3.1.4 (ו) קביעת שטחים למצללות לשימושים ציבוריים | +<br>+ |
| קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | **בכל שטח העיר** | לפי סעיף 3.1.5(א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניית תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע<br>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים | +<br>+<br>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע |

| | | | |
|---|---|---|---|
| קביעת גובה הבניית והוראות בדבר<br>'בניית נקודתית חריגה לשבירתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. | **מספר קומות מירבי: עד 40 קומות** | בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2 (א)(2) | +<br>מספר הקומות עד 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני. |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | | 4.2.2(ב)<br>4.2.2(ג) | הגישור בין הגבהים בבניה הגובלת נעשה על ידי חבניה חטרקמית חמותרת עד גובה של 21 מ' ונסיגת חמגדלים<br>מצורף לתכנית נספחי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי<br>מבוקשת גמישות בגובה חקומות על פי סעיף 62א(א)(5) |
| קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | כלל שטח התוכנית | תנאי להיתר הנחיות מרחביות בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | +<br>+<br>בנוסף התכנית קובעת כי תכנית עיצוב מחווה תנאי להיתר |
| חקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1<br>חועדה תחליט לחפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או חמורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בח הוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לתשעת המונים | לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר | +<br>תואמת חוזיד היחידה לתכנון אסטרטגי. |
| הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5<br>החוראות יחולו על מגרש חמיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | בכל שטח התוכנית | סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' | +<br>תכנית זו מקצה 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. |
| קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 חחוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'<br>רחוב עירוני | בכל שטח התוכנית, | לפי סעיף 3.6.1(א)- (ד)<br>לפי סעיף 3.6.14 (ב)- רוחב מדרכות | תכנית זו מקצה 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כאשר התכנית קובעת הוראות בינוי אשר מבטיחות כי השטח הציבורי הפתוח פותוך המגרש יהיה בשטח ובאיכות בהתאם לשטח הציבורי הפתוח במצב חקיים. בנוסף התכנית כולל שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש לציבור אשר יתחבר עם השטח הציבורי הפתוח ועם פארק המסילה וייצר שטח פתוח איכותי וגרחב.<br>+<br>קביעת זיקת חנאה בכל השטח הלא בנוי בתחום חמגרשים חסחירים<br>ברחוב חרצל רוחב מדרכה 4 מטר בלבד תואיל וחמבנים לשימור אינם מאפשרים הרחבת חמדרכה מעבר לכך.<br>ובדרך יפו התכנית מוסיפה 2.5 מטר כך שרוחב מדרכה 5 מטר. וזאת תואיל וחמגרש צר באופן יחסי וקיימת חנחיית מדיניות להרחקת חמגדל 8 מי מחזית חבינוי. |
| חוראות למורכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: תקן חניה (3.8.7) | נספח תחבורה | לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) ו(ח)<br>סעיף 3.8.2(ה) דרך מקומית<br>סעיף 3.8.7 - תקן חניה<br>3.8.2 ג, ושביל אופניים | +<br>חוות דעת התחבורתית מתאריך 30.1.2022<br>ביטול דרך מקומית חבלואה בין שציים חמסילה לבין השפיים<br>תקן חניה ללא תוספת חניה בגין חוכויות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפת.<br>קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים. |
| שימור – סעיף 4.3<br>הוראות כלליות (4.3.1) | מבנה לשימור:<br>חכלולים ברשימת חשימור חעירונית או שנקבעו לגביהם חוראות לשימור | סעיף 4.3.1 – 4.3.3 | +<br>קיים תיק תיעוד מקדים לב מבנים לשימור על פי תכנית 2650ב.<br>התקייחה ועדת שימור בתאריך 13.6.21 |

| | בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת | | התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים |
|---|---|---|---|
| איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להוצאה (4.4.5)<br>**הסמכות לסוגי מוסדות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית<br>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה<br>תנאי לחיתר הנחיות מרחביות | +<br>חוזיד סביבתית |
| **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>הנחיות כלליות לתכנון תכניות (4.6.2)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5) | **בכל שטח התוכנית** | הבטת נספח ביוב<br>4.6.2 (א)<br>4.6.4 (א) ו (ב)<br>4.6.5 | +<br>התכנית מותחברת לתשתיות קיימות הוראות בתכנית לגבי הנאים לחיתר בניה קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות<br>התכנית מאשירה לחרוג 15% משטח כל מגרש, נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, חשתיות, נטיעות עצים ובורות חלחול |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המותאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | סעיף (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית |
| | סעיף (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | שינוי בקו בניין |
| | סעיף (א)(5) | הוראות ביטוי | שינוי תכסית השינוי גובה |
| | סעיף (א)(19) | זיקות הנאה והפקעה | קביעת זיקות הנאה |

## תצהיר יחתימות

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

| מחנכים הועדת | | | |
|---|---|---|---|
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| אחוד קמפלי, אדרי | 048495137 | | 2.2.2022 |
| **יועצי המשפטי לועדה** | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| תראלה אברהם אורן, עו"ד | 26579376-9 | | 2.2.2022 |



העתקים
גבי אילנה סולמן – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

351\890\2019

**חו״ד הצוות**: (מוגש ע״י צוות מרכז)

ממליצים לאשר גובה קומת קרקע עד 6.5 מ׳ ותכסית בינוי עד 70%, ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב׳ מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאמה לתוכנית המתאר ולמדיניות המסילה. התוכנית מתפקדת כדופן הדרומית של מע״ר רוטשילד ומשמשת דופן דרומית למע״ר ההיסטורי.
יזם: YBOX, אדריכל מנדי רוטברד ממשה צור: מציג את התוכנית

אסף הראל: האם הדופן אטומה עד שיבנה המבנה ציבור מה נקבל בדופן הזו?
מנדי רוטברד: חזית קו אפס ואם הבנין יבנה לפני מבנה הציבור אז תהיה חזית שנצטרך לעשות משהו זמני עד שמבנה ציבור יבנה.
אלון מטוס: המגרש המערבי ידרוש תוכנית או״ח בשביל להתממש. סביר להניח שמבנה הציבור ירצה להבנות עד אז וקיים חיבור של הקומה ציבורית במגדל עם מבנה הציבור עצמו וזה יכול לקרות במקביל.
אסף הראל: יידרש שם או״ח.
אלון מטוס: במגרש המערבי ידרש או״ח ובמזרחי אנחנו כבר באו״ח. באופן תאורטי קיימות מגוון אפשרויות להקמת המבנה הציבורי במגרש הציבורי. גם בהקצאה של המגרש המזרחי בנפרד, ואם העיריה תבחר היא תוכל להקים מבנה בשלביות ואם העיריה תבחר גם אחרי ההקצאה קיימות אפשרות לבנות במגוון צורות.
מיטל להבי: במדיניות מתחם המסילה נעשתה עבודה מאוד מדוקדקת פעם ראשונה שנשברה מדיניות המסילה היה מתחם לפיד ועכשיו תוכנית שאישרנו ב2020 לא ברור שאינסופיות של הדיון. יוצאים מכאן עם זכויות בניה וחוזרים לפה לבקש עוד. לא משנה מה הסיבה.
אורלי אראל: גת רימון היא תוכנית ישנה. זה בהתאם למדיניות המסילה וזה בהתאם לתא 5000 אין פה שוני.
אלון מטוס: אלו תוכניות שמתאימות לתוכנית המתאר. התוכנית עברה כמה שלבים ומדיניות מרחב המסילה העדכון האחרון אושר ב2020 כלל כבר את המסגרת של התוכנית כפי שהיא מוצגת היום.
מיטל להבי: הצגת לנו תוספת זכויות במתחם במגדלים האחרים.
אורלי אראל: בהתאם לזכויות הבניה של תא 5000 וזה הוצג לחברי הועדה. הראנו את הפוטנציאל התכנוני למגרשים האלה.
מיטל להבי: כלומר מעבר לתוספת מגדל גם הכפלה של זכויות הבניה.
אלון מטוס: לא. ב2011 העדכון כלל את המגדלים והמדיניות ב2020 כללה את האפשרות למגדל נוסף ביחס למדיניות ב2011 בלפיד. שני המגדלים בתכנית זו כבר סומנו במדיניות המסילה לפני העדכון.
מיטל להבי: אבל זה לא בקנה המידה הזה. זה פי שתיים ממה שסומן
אלון מטוס: אחת המטרות של המדיניות היתה להתאים את נפחי הבניה והשימושים לתא 5000.
מיטל להבי: בתא 5000 אומרים לנו אנחנו מטמיעים את מסמכי המדיניות אבל אף אחד לא אמר שתהיה תוספת זכויות בגלל שמטמיעים מדיניות מסילה בגלל 5000.
אלון מטוס: הצגנו את העדכון שכלל זכויות בניה לפי תא 5000.
מיטל להבי: שנה אחרי שנה שדנים וכל הזמן מבקשים עוד זכויות בניה. במקום כזה להביא מגדלים הפוכים בסיס דק ומשולש הפוך אין את זה באף מקום בעיר. זה בדיוק למה קמה קבוצה להציל את נווה צדק מהפחד של המגדלים. דיור בר השגה אתה שם תועלת ציבורית ונותן לו 3029 מ׳ ואומרים שזה 30 יח״ד וגם שדיור בר השגה לא יהיה יותר מ100 מ׳ אני מבקשת שתגדיל את מס׳ יח״ד להשגה כך ש ה3029 ישקף את הגודל שאנחנו רוצים. כמה דיור בר השגה אתה יכול להוסיף.
חיים גורן: אתם נותנים זכויות בניה ומקבלים מבני ציבור בשטח של 3000 מ״ר, על איזה בסיס אתם מנסחים לפי איזה חישוב? האם יש יכולת איזה סוג של שימושי ציבורי צריכים באזור?

אודי כרמלי: אחת הסיבות שמדיניות המסילה חזרה זה בגלל שהיא התוותה את הרעיון לאורך רח' אילת יש שורת מגדלים שהיא קצה המע"ר וזה החיבור אל צפון יפו. אותה מדיניות מאז הגיעה תא 5000 עשינו מהלך שמתאים בין המדיניות לתא 5000 היתה הלימה ביניהם למעט עוד מגדל בלפיד. גם כאן יש מצבים שאנחנו נאלצים לקדם תב"ע שהולמת תמא שהולמת תב"ע אבל בגלל שאנחנו מייצרים מסגרת ברורה גם של מתאר ומדיניות אבל כל התוכניות נמצאות בהלימה לתוכניות הללו. התווינו קו ברור על המסילה של גבהים, נפחים של זכויות מה אפשר מה אי אפשר. במדיניות המסילה לא בכל מקום הגענו למקסימום. לכן הקו הוא קו ברור ופוגשים תוכנית אחרי תוכנית כי מדובר בבעלים ומימושים סיפור של מושע זה עוד מקרה טוב. בתוצרת הארץ הועדה אישרה 5 או 6 תבעות שונות שכולם נסבו סביב אותו בנין. כל אחד מהם הוא מהלך סטטוטורי אחר. אותנו מעניין שיהיה בנין ובשלביות ראויה ושהפרויקט הזה יש בו תרומה ציבורית ראויה.
כל פרויקט שמנוהל ע"י מינהל הנדסה עובר כמה תחנות בדרך. התחנה הראשונה היא היחידה האסטרטגית שרואה את כלל השירותים שנמצאים באזור ואת רף הזכויות ובכל פרויקט יש שוני. כל אחד מהם יש להם משמעות אחרת יש פה אינפוט תכנוני שנכנס כדי לנסות לקבל את התוצר הציבורי הראוי ביותר. כאן קבלנו שלד ציבורי שיש בנין ציבורי על קרקע ציבורית שלנו ששולח זרועות בקישוריות מלאה לשני הבנינים. פה ישבו אנשי היחידה האסטרטגית ובדקו את כל רף ההקצאות ורף התועלות. ברגע שאתה מוסיף יח"ד אז יש מחיר ציבורי והמחיר הזה אנחנו משקללים אותו. אם זה מתנ"ס או שטח ציבורי שלא יודעים מה יהיה שם, או מקווה בית כנסת שלא בהכרח קובעים בתב"ע אבל נותנים את הנפח שיכול להכיל את זה לדוגמא כתות גן וכד'. המחיר הציבורי מתאקלם לאיזשהו נפח וקבלנו נפח משמעותי וההישג הגדול של משנה נבנה לא נבנה כל פרויקט בפני עצמו נותן קומה ציבורית שתדע לעבוד יחד עם המבנה הציבורי הזה.
דורון ספיר: האם יש נוסחה שאומרת תוספת של 3 קומות לבנין כזה נותנת שטחי ציבור?
אודי כרמלי: בוודאי. יש טבלאות ליחידה האסטרטגית ונוסח שמחשבים את הדברים הללו. ובשלב כזה לא יודעים מה הפרוגרמה מה גם אנחנו משתדלים לא לעשות את זה בתב"ע כדי להשאיר את הגמישות לעירייה בזמן המימוש. בזמן הזה עושים את הסקירה ורואה בדיוק מה צריך במקום. אם נסמן גן ילדים ולמעשה צריך משהו אחר נצטרך לעשות תבע חדשה.
חיים גורן: אבל תצטרך בי"ס למה לא לסמן
אודי כרמלי: כי כאן אני יודע להגיד לך בוודאות שפה לא יהיה ב"ס. היחידה האסטרטגית יודעת לווסת את השטחים והשימושים.
חיים גורן: בנושא השימור .
מיטל להבי: הבנין לשימור רואים שזה פוגע בקו הרחוב, יש בליטה ברח' ואין רחוב יותר רחב. עד כמה הבניין חשוב ומה עומד להיות היעוד שלו.
מאיה נורי: לגבי הקישוריות בפארק המסילה האם יש הפרשי גבהים. להסתובב בפארק המסילה יש הרבה ערכים של שימור אבל יש פחות נגישות האם יש קשר בין הפרויקט והאם יש "דרכי מילוט" מהפארק.
אודי כרמלי: שיש בנין לשימור אנחנו מנסים לשקלל כל הזמן. עדיין יש שם פתרון המדרכה נעשית קצת יותר צרה אבל יש שם שביל אופניים. זו לא בליטה לתוך הכביש. כל הפרויקט הזה הוא יושב על פארק המסילה ומאפשר מעברים מפארק המסילה לרחוב אילת. הוא דיפוזי יש שם מעבר בצבע ירוק חום שמכריח מעבר במפלס אחד מהמסילה לאילת. עושים פשרות וזה לא מבטל את הנגישות.
אלון מטוס: היה דיון בתוכנית העיצוב לגבי הפרש גבהים קטן והאם כל השטח ישופע באופן אחיד או לחילופין תהיה מדרגת ישיבה. יש חיבורים מסוימים ששם יהיה חיבור ישיר ואולי כדאי לעשות שיפוע מתון או מדרגה הנושא נסגר בתוכנית עיצוב. המדרגה תהיה מדרגת ישבה והמקום הזה יהיה אחד המקומות הנגישים במרכז העיר.
אסף הראל: יש שם מדרכה והמעבר החציה לא מגיע לבני.
אלון מטוס: צומת הרצל מוקפת כולה במבנים לשימור.
מיטל להבי: לא חייבים לתת רח"ק מקסימלי ולא יוצרים מדרכות שוות.
אלון מטוס: לא ניתן להרחיב את רח' אילת קטגורית אבל במקומות שניתן להרחיב את הרחוב התוכנית מרחיבה
מיטל להבי: צומת זה המקום הכי בעייתי. צומת של הרצל דרך אילת מדרכה של 2 מטר אנחנו עושים משהו לא בסדר מבחינת ההזרמה של האנשים במרחב. וזה לא משנה בגלל גינה או כל דבר אחר. מקום כזה שישחזרו ב50%. יש שביל אופניים איך הוא התחבר.
אסף הראל: אפשר לאסור כניסה של רכבים פרטיים. ועדת השימור אימצה את המלצת הדרג המקצועי שזיהתה את שני המבנים לשימור על הרצל כעיקר התוכנית וראתה את כל היתרונות החיבור לפארק המסילה כעדיפה על שימור הדרך ההיסטורית של גת רימון והיו הרבה דיונים והתקבלה החלטה טובה.
מיטל להבי: מה בנוגע ליחידות הדיור בר השגה? אתה צריך להגדיל את הכמות. תמהיל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל יח"ד הדיור אך לא יכלול דירות מעל 100מ' לפי 3029 לחלק ל 30 אז כל דירה היא מעל 100מ' אז אתה צריך להגדיל את הכמות.
אלון מטוס: השטח הוא ברוטו ואם צריך להגדיל את כמות מבחינת מספרית, השטחים הם שטחים צריך להגדיל את מס' יח"ד בגלל שהשטחים יותאמו אז נעשה את זה

מיטל להבי: כל שטחי הבניה המפורטים כאן כוללים ממדים מרפסות ברוטו ברוטו כולל שטחי שירות
אלון מטוס: 5% מסך השטחים הסחירים בתוכנית יוקצו לדב"י.
מיטל להבי: אז הכל זה ברוטו ברוטו? 100 מ' ליח"ד כולל את הממ"ד המרפסת והמדרגות אז זה לא 100 מ' זה לא 3029 אלא 3000 שטח ושירות. גם ה12,000 מ' זה ברוטו.
אלון מטוס: אכן ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים
חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ו101 כתנאי להפקדה בפועל בנוסף למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תוכנית האו"ח העתידית. הסרת תביעות קיימות קודמות השלמת מסמכי תיאום או"ח. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

הצבעה: דורון ספיר, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אסף הראל מיטל להבי לאשר פה אחד.

טוביה חיסדאי: אני מייצג את בעלי החלקות של מתחם ג' למעט וויבוקס. בעלי החלקות לא קבלו זימון מוקדם לישיבה הזו. התוכנית הוכנה ע"י וויבוקס בלי מעורבות של מתחם ג'. אנחנו מבקשים שכל הדיונים יובאו לידיעתנו . בעלי החלקות פועלים בהסכמה ובוחרים יזם למתחם ג'. אנחנו מתנגדים לאופן ההתייחסות לשטחי המלונאות ולחלוקת שטחים בתוכנית. מתנגדים לדחיית שלב חלוקת שטחי המלונאות לתוכנית העיצוב ומבקשים ששטחי המלונאות יחולקו בתב"ע עצמה. דחיית חלוקת שיטחי המלונאות נובעת מהרצון להתחמק מעינה הפקוחה של הועדה ונציגי הציבור על חלוקה צודקת. במהלך שיחה עם עיריית ת"א בה הודיעה העיריה כי שהזכויות המוקצות ל 2 המתחמים יחד הן של 12 אלף רבוע אולי במקרה חב' וויבוקס הודיע לבורסה על הסכם עם רשת פתאל להקמת מלון על שטח זה בדיוק. כלומר היא מתכוונת להשתמש בכל שטחי המלונאות שניתנות לפרויקט ולמנוע בכך ממתחם ג' את האפשרויות התכנוניות להקמת המלון. אם תועבר חלוקת שטחי המלונאות לשלב תוכנית העיצוב תוכל וויבוקס לממש את תוכניתה. בנוסף ככל שתקבע שימוש מלונאי תרשם תקנה 27 לחוק בשלכת המקרקעין לבעלות אחודה לשטחי המלון. כלומר ברגע שיבנה מתחם ב' לא תהיה אפשרות למתחם ג לבנות מלון. בעלי החלקות מתנגדים להצמדת הבנין הציבורים לבנין של מתחם ג'. אנחנו נבדוק את התוכנית ונעביר
דורון ספיר: רוב הדברים שדיברת עליהם הם מחלוקות קניינות
מנדי: ההחלטה לא לדון על שטחי המלונאות זו היתה החלטה של מה"ע
הראלה אברהם אוזן: שמורה הזכות להגיש התנגדות לתוכנית הזו היא עדיין לא פורסמה אפשר להתייחס לטענות התכנוניות.
אלון מטוס: גם שטחי הבניה וגם השימושים שמתאפשרים בתוכנית הם יחסיים לגודל המגרש. אין פה איפה ואיפה בשום תחום בכלל בעניין המלונאות. היעוד זה אזור תעסוקה מטרופוליני אנחנו יודעים להמיר במסגרת מסוימת שטחי תעסוקה למלונאות. לא מובטחים שטחי מלונאות. דווקא נוצרה השוואתיות.

## בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ולמגרש 101 כתנאי להפקדה בפועל. למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.
2. הסרת תביעות קיימות קודמות.
3. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל, מאיה נורי, זבולון אלחנן

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

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10886 בעמוד 723 בתאריך 08/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
| --- | --- |
| מעריב הבוקר | 03/11/2022 |
| הארץ | 03/11/2022 |
| מקומון ת"א | 03/11/2022 |

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

| | |
| --- | --- |
| יעקב חסדאי | רחוב המלך ג'ורג' 41 ירושלים 9426116 |
| עופר מנשה קוטלר | רחוב סמ החשמונאים 6 רעננה 4325158 |

## סיכום ההתנגדויות והתשובות:

ההתנגדות של מר קוטלר מנשה עודד הוסרה והוא חזר בו מהטענות אותן טען, וזאת במכתב לועדה המקומית מיום 08.01.23.

להלן פירוט ההתנגדות שעומדת, מענה והמלצה:

| מספר | טענה | מענה | המלצה |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | המתנגד הינו בעל עניין בקרקע, במגרש 101 בו התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, אשר יצטרך להיעשות במסגרת תכנית נוספת שתוכן לצורך זה.<br>המתנגד מבקש מהועדה המקומית לאפשר לבעלי החלקות במגרש להגיש תוך זמן סביר תכנית איחוד וחלוקה מוסכמת במסגרת תב"ע זו ולאשר את התב"ע רק לאחר הגשת תכנית זו. | כוונת התכנון היתה לכלול איחוד וחלוקה גם למגרש 101 במסגרת תכנית זו אולם לאורך התהליך וזאת לכל אורכו הובן שלא מתגבשות הסכמות מספקות לקידום האיחוד והחלוקה במגרש זה במסגרת התכנית ומסמכי איחוד לחלוקה לא יבשילו במסגרת זמנים מספקת.<br>גם כעת, מובן לנו שעדיין לא מתקיימות הבנות מספקות בשביל לכלול איחוד וחלוקה בהסכמה במסגרת זו. החלטה על הכללת איחוד וחלוקה כזה משמעה למעשה הגשת תכנית חדשה במקום זו שהופקדה ומשמעותה תהיה עיכוב במימוש מרכיבי התכנית האחרים, במגרש 100 ובמגרש 600. אישור התכנית כפי שהיא מייצר מסגרת תכנונית למגרש 101 ומאפשר לבעלי העניין במגרש 101 להגיע להסכמות ולקדם תכנית איחוד וחלוקה ללא עיכובים. | לדחות את ההתנגדות. |

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז והיח' לתכנון אסטרטגי)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

כמו כן מעדכנים את הועדה על שלושה תיקונים בתקנון התכנית:

1. להחלטת הועדה - להוסיף בטבלה 5 הערה לזכויות הבנייה של שטחי הציבור שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך. גמישות זו נוגעת לשטחי הציבור בלבד, היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה.
2. תוספת לצורך הבהרה - להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מסעות בתת הקרקע.
3. תוספת לצורך הבהרה - יש להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 וB600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מדווחים על הסרת ההתנגדות ומבקשים לאשר התוכנית למתן תוקף. יש 3 תיקונים בתקנון התוכנית שאנו מבקשים לתקן בתוכנית. 3 התיקונים הם בעניין השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית, היזם מודע לתיקונים האלה והם מוסכמים על ידו. הראשון להוסיף בטבלה 5 לזכויות הבניה של שטחי הציבור הערה שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, גמישות שקשורה אך ורק לשטחי הציבור. היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה. הבהרה נוספת להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מיסעות בתת הקרקע. הבהרה נוספת, יש להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 וB600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה.
דורון ספיר: רשמנו את הסרת ההתנגדות ,אנו מאשרים את התיקונים ונותנים תוקף לתוכנית.

## בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית למתן תוקף ולבצע את התיקונים הבאים בתקנון התכנית:

1. להוסיף בטבלה 5 הערה לזכויות הבנייה של שטחי הציבור שתאפשר המרה ללא מגבלות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך. גמישות זו נוגעת לשטחי הציבור בלבד, היא אינה משנה את נפח הבניין או את היקף שטחי הבנייה.
2. להוסיף הערת הבהרה לטבלה 5 לפיה שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים (150 מ"ר) אינם כוללים את שטחי החניות הציבוריות ו/או מסעות בתת הקרקע.
3. להוסיף בתקנון התכנית את ציון גדלי תאי השטח A600 וB600, כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה. יש להוסיף הסבר ששני תאי שטח אלה הם הקצאות הקרקע לצרכי ציבור של מגרשים 100 ו-101 ויתקבלו בהתאם למימוש מגרשים אלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ליאור שפירא

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

**מיקום:** שכונת יפו ג'
**כתובת:** אפלטון 20-14 (זוגיים),24,26 \ אייזיק חריף12,14, 24-18 (זוגיים)






**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7000 | מוסדר | חלק | 211-215 | |

**שטח התכנית**: 4.32 דונם.

**מתכנן:** וקס דוידוב אדריכלים
**יזם:** צ.פ חברה לבנין בע"מ
**מגיש:** ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, צ.פ. חברה לבנין בע"מ
**בעלות:** פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית תל אביב (בעלות על תחום הדרך)
ב"כ הדיירים: עו"ד גיא פרבמן.

**מצב השטח בפועל:**
במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו טיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מאורך הכולל 16 יח"ד בקומה (4 קומות) – 64 יח"ד.
סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר (בהתאם למדידת קומה טיפוסית, כולל מרפסות שנסגרו)
בכלל מרחב התכנון הורחבו כ-40 דירות בפועל.
צפיפות יחידות הדיור במצב הקיים היא כ-30 יח"ד \דונם
בסמיכות למרחב התכנון מדרום שני בניינים בהליכי תמא 1\38. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק מתכנית תא\4781- פרדס דכא.
במרחב התכנון כ-7 יחידות דיור ציבורי (חלמיש\מדינה)

**מדיניות קיימת:**
**<u>תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו(2016):</u>**

**שטחי בנייה:**

- **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור 704א, אזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מקסימלי 4.0).
- **לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5:** מתחם התחדשות עירונית (הועדה רשאית להוסיף 1 רחק, סה"כ רח"ק 5).

**תכנית זו הינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א ולכן חורגת ממגבלת הרח"ק המותרת בתכנית המתאר תא\5000.**

**גובה הבנייה:**

- **לפי נספח עיצוב עירוני:** גובה בניה עד 8 קומות.
- **לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5:** מתחם התחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד מדרגת הגובה הנוספת. (15 קומות).
- **התכנון המוצע מטמיע הקלות במספר הקומות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ15 לעד 19 קומות, תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.**

**מסמך מדיניות**: תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (מדיניות אושרה ב2017).

**תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר העירונית המאפשר לוועדה לאשר תכנית הממשת זכויות מכח תמ"א 38 מבלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית המתאר. ובלבד שלא נוספו שטחי בנייה נוספים מעבר לתכניות התקפות ותמ"א 38.**

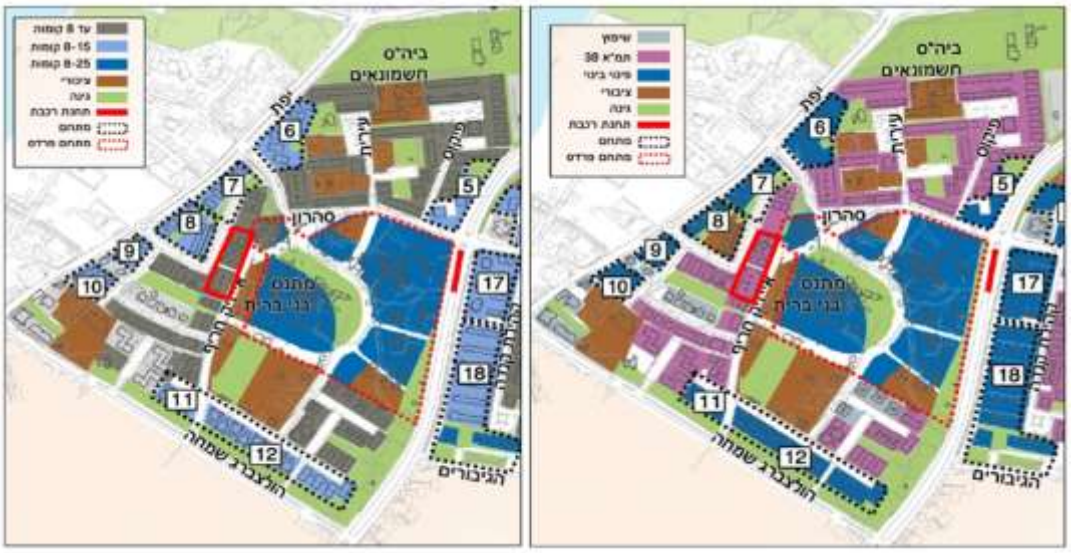
**<u>מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)</u>**

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו תוך בחינת התנאים והמתחמים המומלצים לקידום בתהליכי פינוי-בינוי. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור המומלץ להתחדשות בהליך תמא38.

**לאור הקושי במימוש תכנית ההרחבות המאושרת בטיפולוגיות יחודיות אלו , הבנויים בתכסית ובצפיפות גבוהה במצב הקיים (טרם מימוש הרחבות). חלופת מימוש תמא 38 נמצאה כאינה איכותית בהבט הדירתי והשכונתי ועל כן מומלץ חריגה ממסמך המדיניות במתווה ההתחדשות וקידום תכנית נקודתית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א .**

המאפשרת התחדשות הבינוי באופן מאוזן ואיכותי יותר תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון , קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים .
- התייחסות למרחב הציבורי , רחובות וקשרים לסביבה .המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שדרות ירושלים (תחנת הרק"ל), שכונת יפו ג' ורחוב יפת.
- רחוב אייזיק חריף אותר כרחוב חשוב, מוטה אופי ציבורי , העתיד להתחבר לרחוב סהרון במסגרת תכנון "פרדס דכא".




**מצב תכנוני קיים:**

**תא/577 ג' (1972)**

מהות: תכנית לשכונת יפו ג' לקביעת : קביעת יעודי קרקע, התווית דרכים חדשות והרחבת קיימות, קביעת אזור לבנייני ציבור, מס' יח"ד לכל מגרש.

יעוד :אזור 108,109 - אזור מגורים ג' (48+64 יחידות קיימות), ללא שינוי

**תכנית שיכון ציבורי 3/05/18 (1986)**

מהות: קביעת תכנית לשכון צבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. הקו הכחול כולל את רח' אייזיק חריף 26-30 .
קביעת אזור ביעוד מגורים בגובה 4 קומות, שבילי הולכי רגל ותחום דרך.

**תא/2544 – שיפור תנאי דיור בשכונת יפו ג' (1993)**
מהות: תכנית הרחבות להגדלת שטחי הדירות בהתאם לטיפוס הבנין.
באייזיק חריף 12-16 התכנית מתירה 16 יח״ד לכל מגרש, וההרחבה הינה מ 71/76 מ״ר ל-101 מ״ר לכל יח״ד.
באייזיק חריף 18-24 התכנית מתירה 64 יח״ד במגרש, וההרחבה הינה מ 70 מ״ר ל-90 מ״ר לכל יח״ד.

**מצב תכנוני מוצע:**
הריסת שלושה מבנים הקיימים הכוללים 96 יח״ד והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים כ-223 יח״ד.
**עקרונות הבינוי:**
התכנית מציעה שני בניינים מרקמיים בגובה של עד 10 קומות (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי)
וכן בניה נקודתית בגובה של 19 קומות (קרקע+17 קומות טיפוסיות+ גג חלקי) .
התכנית מאפשרת התחדשות הבינוי הקיים והוספת שטחים לרווחת הציבור תוך שמירה על השלד ההליכתי בשכונה ושיפור קומת הקרקע.
במרכז מרחב התכנון מבנה מגורים קיים המקודם בהליך היתר בהתאם למסלול תמא 1\38.

- הרחבת המדרכה ברחובות הסמוכים (אפלטון ואייזיק חריף) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב השכונתי תוך תוספת גינון ונטיעות ושמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ״ק) ופתרון מיגון דירתי (ממ״ד) בבניה החדשה המאפשרת גמישות בבינוי, שיפור איכות הדירות וייעול קומות תת הקרקע.
- התכנון מציע כ- 800 מ״ר שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע כולל שטח חוץ ו\או מרפסות שלא יפחת 200 מ״ר. תוך הפנייתם לשני הרחובות, אפלטון ואייזיק חריף.
- בתחום התכנון מגרש ביעוד דרך מאושרת (רח׳ אפלטון) אשר הפקעתו בפועל לא בוצעה ועל כן תכנית זו מסדירה שטח זה כדרך בבעלות עירייה במסגרת תכנית האחוד וחלוקה.(תא שטח 300)
כמו כן, הסדרת הבעלות על שביל הולכי רגל קיים לבעלות ותחזוקת עיריית ת״א-יפו.(תא שטח 200).
- שילוב דירות בקומת הקרקע (ללא שיוך גינה) יתאפשר באופן נקודתי, בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת מצפון למרחב התכנון על מנת להפנות חזית מגורים ללא הפניית מערכות\שטחי שירות כלפי מגורים קיימים.
- לאור מגבלות הפרויקט הן בהבט הכלכלי והן הנפחי, דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח בהתאם להסכם עם בעלי הנכסים. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית)

**ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ״א 38 (פרסום למתן תוקף אוקטובר 2023) , זכויות מכח התמ״א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.**

**תשריט מוצע-**




**פירוט יעודים/שימושים:** מגורים (הכוללים מוסדות ציבור-3.154 דונם , שביל 0.15 דונם , דרך מוצעת (קיימת) 1 ד׳.

**זכויות בניה:**

**מרחב התכנון המצומצם נקבע בהתאם ליוזמות תכנוניות אחרות המקודמות בסמיכות ובהקף הפרויקט אם בתכניות מפורטות ואם בהליכי היתר תמא 1\38. לאור כך, מרחב התכנון הנדון כולל צפיפות גבוהה של יחידות דיור קיימות בטיפולוגיות בניה יחודיות הבנויות בתכסית בינוי גבוהה ביחס לשטחו של המגרש.**
**על כן, התכנון המוצע חורג מתא\5000 לנושא זכויות הבניה(רחק)- מרח״ק 5 לכ-6.5. בהתאם לזכויות המתאפשרות מתוקף תמא 38.**

| יעוד | שטח עיקרי | | | | | | שטחי שירות | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מעל הקרקע[2] | | מתחת לקרקע | | סה״כ | | מעל הקרקע[1] | | מתחת לקרקע[2] | |
| | מ״ר | % | מ״ר | % | מ״ר | | מ״ר | % | מ״ר | % |
| מגורים | 14355 | 455 | 0 | - | 14,355 | | 5300 | 168 | *7841 | 252 |
| ציבורי | 720 | | 80 | - | 800 | | 0 | | | |

**סה״כ שטח בניה עילי למגורים- 19655 מ״ר**
**שטחי הבניה בתת הקרקע כוללים 15% שטחי שירות נלווים לשימושים הציבוריים (כ120 מ״ר)**
**שטח ממוצע מרפסות בפרויקט לא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד במגרש 101 ו12 מ״ר ליח״ד במגרש 100.**
*שטח הבניה בתת הקרקע הינו מקסימלי, היקפו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
*בשטחי הציבור המבונים יתאפשר ניוד שטח עיקרי לשירות וההפך

**תכנית קומת הקרקע:**




**נתונים נפחיים:**

- מספר קומות : מ : 10 (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) עד :19 (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי)
- גובה : עד 67.10 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר)
- תכסית : עד 70% (כולל מרפסות)

**קווי הבניין :**

קו בנין קדמי- לרחובות אפלטון ואייזיק חריף : 3 מ'
קוי בנין צדדים : 2.5-4 מ'
במגרש 101 קו בנין דרומי לא יפחת מ 10מ' , למעט בשלושת הקומות הראשונות בתא שטח 101 המשמשות בעבור שטחי ציבור בהם יתאפשר קו בנין 4.5 מ'.
בכל מקרה מרחק בין מבנים חדשים לא יפחת מ-8 מ' ומבניינים קיימים לא יפחת מ6 מ'.

תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ישמרו לפחות 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.

**יחידות דיור:** כ- 223
שטח דירה ממוצע בתכנית לא יפחת מ-70 מ"ר (פלדלת)
**צפיפות מוצעת** : כ70 יח"ד \לדונם
**שטח דירה מינימלי** –כ- 40 מ"ר (עיקרי במענה ממ"ד\ פלדלת במענה ממ"ק)

**תמהיל יחידות הדיור:**
תמהיל יחידות הדיור יבטיח מגוון גדלי דירות, ע"פ ההוראות הבאות :
היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 35% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד כמחצית בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).
היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ20% מכלל יחידות הדיור
תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.

**חוו״ד היחידה האסטרטגית:**

**הקצאה לצרכי ציבור:**

**פרוגרמה:** הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח״ד ושטחן) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את האזור כיום (2.8). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע.
בהתבסס על הנ״ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

| | סה״כ |
|---|---|
| סה״כ שב״צ (דונם) | 1.3 |
| שצ״פ (דונם) | 1.8<br>מתוכם: 1.1 ד׳ סף הבית<br>0.7 ד׳ עירוני |

**התייחסות לתכנון המוצע**: התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית הכוללת ריבוי יח״ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הקיים, המבנים ישנים ואינם עומדים בתקנים הנוכחיים לרעידות אדמה.
לפי כך, התכנון המוצע כולל הקצאה לצרכי ציבור בשטח בנוי שלא יפחת מ 800 מ״ר שייקבעו בקומות הנמוכות ואליהם יוצמדו שטחי חוץ (קרקע ו\או מרפסת גג) ששטחם לא יפחת מ 200 מ״ר.
להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ 15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

**מאפייני שטחי הציבור המבונים** ייקבעו באופן שיאפשר נראות ונגישות מקסימלית למרחב הציבורי וכן גמישות שימושים מרבית.
למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים.
אופן חלוקת הבינוי בין קומות המסד של המגדל ושטחי החוץ המוצמדים אליו ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב, ככל ויישמר רכיב ציבורי משמעותי בקומת הקרקע (לכל הפחות 80 מ״ר).

**מנגנוני תחזוקה**: לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

**דיור בהישג יד:** על פי מדיניות הדיור העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח״ד בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב״י.
על כן, מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב״י.

**תועלות ציבוריות**: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

**תנועה ותחבורה:**

- התכנית נמצאת במרחק של כ-350 מ״ר מתחנת הרכבת הקלה –״רחוב מחרוזת״ (הקו האדום) בשד׳ ירושלים.
- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: תחנת אוטובוס ברחוב יפת במרחק של כ100 מטר, תחנת אוטובוס ברחוב סהרון ונת״צ בשדרות ירושלים.
- שבילי אופניים – בקצה הצפוני של רח׳ אייזיק חריף וכן בקטע מרח׳ סהרון קיים שביל אופניים חלקי אשר עתיד להתחבר לשביל אופניים עתידי ברחוב יפת ולשביל הקיים בשדרת ירושלים. בנוסף קיים שביל ברחוב שמחה הולצברג.
- הולכי רגל- התכנון המוצע כולל שמירה על מרחב ההליכה תוך הגדלת השבילים בזיקות הנאה שיאפשרו שתילה ובתי גידול ברוחב מדרכות בין 2.5-3.5 מ׳.
- מרחב התכנית מוקף באזורים ממותני תנועה קיימים ועל כן, מתבקש להגדיר גם מרחב זה כאזור ממותן תנועה.
- במסגרת התכנית ייבנה חניון תת קרקעי , רמפות החניה ישולבו במסגרת הנפח הבנוי בלבד.
  היקף החניה הפרטית יהיה שתיים\שלוש קומות חניה בתת הקרקע בכל מגרש, בהתאם לקיבולת זו נקבע תקן החניה המוצע של הפרויקט העומד על תקן של כ- 0.8 :1 בעבור יחידות המגורים מעל כ 55 מ״ר.
  תקן החניה הסופי יקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף או מדיניות עירונית , הנמוך מבינהם .

**התייחסות לסביבה:**

- בסמיכות למרחב התכנון ממזרח דופן רחוב מוטה מוסדות ציבור פעילים (מרכז קהילתי בני ברית, בית כנסת ומעון יום). כמו כן ממערב למרחב מבנה דיור לקשיש "חלמיש". כך שמרחב התכנון נמצא בתווך בין מרחבים ציבוריים ובעל פוטנציאל לשיפור מפלס הקרקע, השימושים והמעברים.
- ממזרח למרחב התכנון שטח פתוח וריכוז עצים בוגרים הכלול במרחב התכנון של תכנית "פרדס דכא" וטרם נקבע לגביו תכנון סופי.
- בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת בחלקו הדרום-מערבי של המגרש, יותרו באופן נקודתי דירות בקומת הקרקע (שטחים משותפים לרווחת הדיירים, גינון וכד') אלו יכללו שטח מרפסת בהתאם להטל הקומה שמעליה או במסגרת הנפח הבנוי בלבד(יקבע בתכנית העיצוב). לא יותרו דירות גן. יתרת קומת הקרקע תפותח כמרחב איכותי ופעיל.
- מרחב התכנון נמצא בסמיכות לתחנת שאיבת ביוב (מרחק של כ100 מטר). תחנה זו כלולה בתחום התכנון של תכנית פרדס דכא הסמוכה.

**איכות סביבה** (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
בהתאם לסעיף 4.4.6 בתכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית בהתאם לחוו"ד הרשות לאיכה"ס לפטור תכנית עתידית מהכנת חוות דעת סביבתית כאשר התכנית מציעה תוספת בינוי שאיננה בעלת השפעה מהותית על סביבתה וללא שינוי בשימושים המאושרים בה כיום.

- ישמר מרחק הפרדה של 50 מ' לפחות בין המגורים לתחנת השאיבה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה: סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) מערכת להולכת שפכים תשע"ב- 2011. מומלץ בתכנון לא להפנות פתחים של שימושים רגישים לכיוון תחנת השאיבה.
- הנחיות בנושאי איכות סביבה לשלבים השונים (תכנית עיצוב, היתרים) הוטמעו בתקנון התכנית.

**בניה בת קיימא:**
נערך דוח מיקרו אקלים והידרולוגיה בהתאם לדרישות המחלקה לבניה בת קיימא -אדריכל העיר.
לאור הקפי הפרויקט לא נדרש סקר אנרגיה בשלב זה. יתרת ההנחיות לבניה בת קיימא הוטמעו בתקנון.

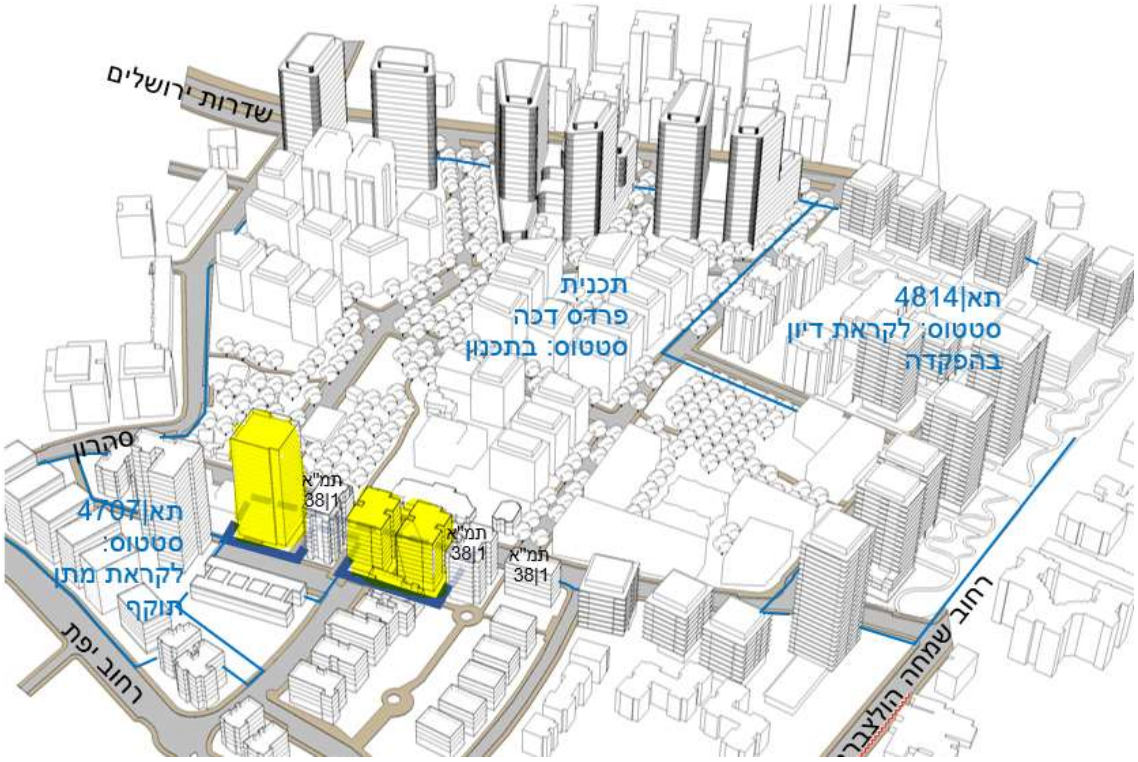
**מחלקת תברואה (פינוי אשפה):** לאור מגבלות המגרש וגודלו, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, בנפח הבנוי תוך פגיעה מינימלית בחזית הבינוי. ככל ויתאפשר מומלץ לבחון בתכנית העיצוב הטמנה של פינוי האשפה בתת הקרקע בהתאם לפתרונות פינוי האשפה הרלוונטים לעת מימוש התכנית.

**גנים ונוף:** סקר עצים מפורט אושר על ידי האגרונום העירוני בהתאם להנחיותיו.

| | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שטח עיקרי** | מ"ר | 7,936 | כ 15,150 |
| **סה"כ שטח ברוטו** | מ"ר | 8,570 | 20460 |
| | רח"ק | 2.27 | כ- 6.5 |
| **גובה** | קומות | עמודים + 4 | עד 10 / 19 |
| | מטר | 15.90 | 34.50 / 67.10 |
| **תכסית** | | 56% | עד 70% (כולל מרפסות) |
| **מקומות חניה** | | ללא | כ- 140 מקומות חניה בתת הקרקע למגורים תקן החניה לשטחי הציבור יקבע סופית בתכנית העיצוב , בהתאם לתקן התקף. |

**טבלת השוואה:**

מבט ממערב מרחב התכנון בשילוב תכניות מקודמות בסמיכות (שטרם אושרו)




**דו"ח סקר חברתי:**
נמצא כי לאור יוזמת הדיירים עצמם בפרויקט זה, קידומו של תסקיר חברתי בהתאם לתמ"א 38 וגודלה של התכנית הנדונה, לא נדרש תסקיר חברתי פרטני למרחב תכנון זה.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**
התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי דירות ע"י ב"כ עו"ד גיא פרבמן.
חברת צ.פ. נבחרה ע"י דיירי אייזיק חריף 12-14 וכן אייזיק חריף 18-24 במכרז שקודם ביוזמת בעלי הדירות ונוהל ע"י משרד עו"ד פרבמן רשף ושות'. בהתאם למידע שהועבר מהחברה היזמית נכון ליום דיון בהפקדה (מצורף), עד כה יש בכלל במתחם כ-66% חתומים על הסכם התקשרות.
במתחם יש 9 יח"ד בבעלות חלמיש ומדינת ישראל, אשר מתנהל מולם מו"מ לטובת חתימתם על הסכם פינוי בינוי.

אייזיק חריף 16\אפלטון 22- הוחרג מתכנית זו, מאחר והדיירים שם החלו לקדם לפני מס' שנים פרויקט תמא 38/1 עם חב' קן-התור. לאחר מספר פגישות עם נציגות הדיירים וחברת קן התור החליטו בעלי הנכסים שלא להצטרף לתכנית הנ"ל לאור הפער בציפיותיהם לתוספת שטח לדירה הקיימת.

**הנדון: <u>פרויקט "פינוי בינוי", מתחם הרחובות אפלטון 14,16,18,20,24,26/אייזיק חריף 12,14,18,20,22,24 בתל אביב</u>**

בשם מרשתי, חברת **צ.פ חברה לבנין בע"מ ח.פ 511626145** (להלן: "**החברה**") ובהמשך לבקשתכם, חריגי לאשר שהסכם ההתקשרות להוצאתו לפועל של הפרויקט שבנדון, על ידי החברה (להלן: "**הסכם ההתקשרות**"), נחתם על ידי בעלי הזכויות במתחם שבנדון, לפי חפירוט שלהן:

1. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 211, גוש 7000 (רחובות אפלטון 26/אייזיק חריף 12) - בעלי הזכויות של 12 מתוך 16 ת"ח, המהווים 75% מתתי החלקות בבית משותף זה.
2. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 212, גוש 7000 (רחובות אפלטון 24/אייזיק חריף 14) - בעלי הזכויות של 8 מתוך 16 ת"ח, המהווים 50% מתתי החלקות בבית משותף זה.
3. הבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 215, גוש 7000 (רחובות אפלטון 14,16,18,20/אייזיק חריף 18,20,22,24) - בעלי הזכויות של 44 מתוך 64 ת"ח, המהווים 68.75% מתתי החלקות בבית משותף זה.
4. בסך הכל, בשלושת הבתים המשותפים במתחם שבנדון, כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל, נחתם הסכם ההתקשרות, על ידי בעלי הזכויות של 64 ת"ח, המהווים 66.67% מכלל תתי החלקות במתחם שבנדון.

אשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה,

בכבוד רב,

סתיו אייזנברג, עו"ד

## להלן פירוט התהליך עם בעלי הדירות והתושבים:

- בתאריך 19.10.21 נערכה פגישה של כל בעלי הדירות בנוכחות מחזיק תיק התחדשות עירונית בעיריה, רועי אלקבץ.
- בתאריך 2.11.21 נערך מפגש של הנציגים בזום לבחירת עו"ד.
- בתאריך 27.12.21 נערכה פגישה של הנציגים עם ב"כ הדיירים לבחירת היזם לאחר קבלת תוצאות המכרז.
- בתאריך 28.12.21 התקבלה הודעה מב"כ הדיירים על בחירת צ.פ כיזם הפרויקט.
- בתאריך 3.2.22 התקיימה פגישת זום עם רכזת התחדשות עירונית באגף תכנון עיר בעת"א ובהשתתפות נציג דיירי הפרויקט, נציג דיירי אייזיק חריף 16, ב"כ הדיירים, ב"כ דיירי אייזיק חריף 16, חברת צ.פ. וחברת קן התור להצגת האתגרים בהליך התכנון, הגעה להסכמות וניסיון שיתוף פעולה בין כלל המגרשים במקטע הנדון.
- בתאריכים 7.6.22 ו-16.6.22 התקיימו מפגשים של חב' צ.פ עם בעלי דירות להסבר על התהליך, התמורות וכד'.
- בתאריך 4.7.22 התקיימה פגישה של הנציגות וב"כ הדיירים.
- בתאריך 11.7.22,14.7 התקיים כנס הסברה על ההסכם ועל הפרויקט, בו הציג ב"כ הדיירים את ההסכם והכנה לכנס.
- בתאריך 17.7.22 התקיים כנס חתימות על ההסכמים.
- 16.11.22 נערכה פגישה במרכז הקהילתי של רכזת התחדשות עירונית יפו-דר' -אגף תכנון עיר עם נציגות דיירים אפלטון 22 , עורך דינם ונציג חברת קן התור ונציגת חברת צ.פ להצגת התכנון המוצע, התהליך לוחות הזמנים ואפשרות שילובם בתכנון המוצע.

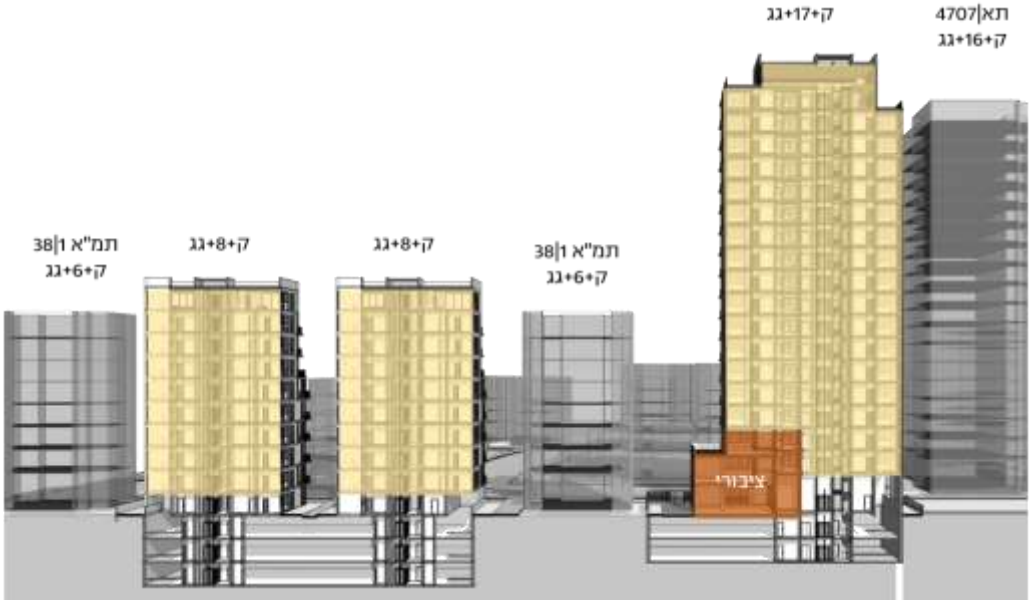
**בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת להתיעצות עם הציבור שהתקיימה ב1.2.23, יערך ב12.2.23 מפגש לתושבי השכונה המתגוררים בסמוך ובמרחב התכנון עצמו טרם הפקדת התכנית להצגת התכנון המוצע ושלביות המשך קידומה ומימושה.**

**זמן ביצוע**: ל"ר

**הדמייה-מבט ממערב**



**חתך עקרוני- בבניינים הכלולים בפרויקט**



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

# תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| **זיהוי התכנית** | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-1140185 | שם התכנית<br>תא/5174 –אפלטון-<br>אייזיק חריף | מגיש התכנית<br>ועדה מקומית לתכנון ובניה צ.פ תברה לבנין בע"מ | עורך התכנית<br>וקס דוידוב אדריכלים |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | תכנית התחדשות עירונית בשכונת יפו ג' מכח סעיף 23 לתמ"א 38 במתווה פינוי-בינוי הכוללת אחוד וחלוקה. קביעת שטחים והוראות בינוי לבניה חדשה הכוללת מגדל מגורים משולב קומות ציבוריות מבונות ושני בניינים נמוכים למגורים. | 62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה<br><br>תמ"א 38 (סעיף 23 לתמ"א), סעיף 2.4.3 לתכנית המותאר | **סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).** |
| | | | |
| | התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | |

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| הוראות מיוחדות | **הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | 704אי יפו ג' יפו ד' | ס.5.4, 704א'- מתחם התחדשות עירונית –סעיף 5.3.2<br><br>צורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:<br>1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינוי-בינוי.<br>2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה | +<br><br>+<br>קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080- מיום 6.9.2017 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. | |
| | קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:<br><br>- מתחם התחדשות עירונית | סימון המתחמים לפי אחד ממשמעי התוכנית:<br>תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנית עירונית<br><br>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות<br><br>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית | סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית:<br>5.3.2 (א,ב) עליה בגובה וניוד זכויות<br><br>עליה ברוטו גובה אחת מנספח עיצוב עירוני<br><br>5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית תועדה לאושר ניוד שטחי בניה בין המגרשים.<br><br>5.3.2 (ו) ללא גריעה מהוראות תמ"א 38 על שינוייה | +<br>התכנית קובעת גובה עד 15 קומות<br>כולל הטמעת הקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק בגובה מ15 ל19 קומות<br><br>+ |
| | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | 70%- יפו ג', יפו ד'<br>- אזור מגורים בבניה עירונית | ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית<br>מקבץ שימושים ראשי: מגורים | +<br>קביעת ייעודים למגורים ד', שביל, דרך מאושרת. |
| | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | 70%א- יפו ג', יפו ד'<br>- אזור מגורים בבניה עירונית | ס.3.2.4 (א)-שימושים: מגורים<br><br>סעיף 3.2.1(א)(1)(2)(3) | +<br><br>+<br>מעל 100 יח"ד- קיימת חובת יח' הפרוגרמטית |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | 70%א- יפו ג', יפו ד'<br>- אזור מגורים בבניה עירונית | ס.3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש מוסדות ומבני ציבור<br><br>סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים | +<br>התוכנית כוללת 3 קומות לשימושים ציבוריים משולב במגדל המגורים.<br>+<br>התכנית כוללת 5% שימושים נלווים לשימוש הציבורי |
| | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | 70%א- יפו ג', יפו ד'<br>- אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 2.4.3 | שטחי חבניה בתכנית היכם עיפ תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקוניה<br>+ |
| | קביעת שטחי בניה העולים על הזח"ק המירבי - 3.1.4<br>פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היישוב. | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי | ס. 3.1.4 (ח):<br>שטחי בניה עבור מרפסות למגורים<br><br>ס. 3.1.4 (ו) שטחי בניה עבור מצללות בשימושים ציבוריים | +<br><br>+ |
| | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | ס.3.1.5 (א): | +<br>לפי ע1 |

| | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.**<br>**(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)** | 704א'<br>יפו ג', יפו ד'<br>- נספח עיצוב עירוני<br><br>- אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 4.2.2 (א)(1) : מס' הקומות - 8 קומות<br><br>סעיף 4.2.6 (ב)<br>עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות<br>לפי סעיף 5.3.2 (ג) מותנה להתחדשות עירונית<br><br>סעיף 4.2.2 (ג)(1)<br>גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8מ'<br><br>בבניין בגובה 12 קי ומעלה או ברחובות עם רוחב מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' .<br><br>לשיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בניה שונה.<br><br>סעיף 4.2.2(ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג תחא קומה חלקית | +<br><br>+<br>התכנית קובעת 15 קומות ומוסיפה 4 קומות בהקלה בהתאם לחוק<br><br>+<br>גובה קומה טיפוסית 3.3 קרקע-4.5 מטר<br><br>+<br><br>+<br><br>+ |
| **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.**<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי תמגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התכנית** | סעיף 4.2.1: כללי<br><br>סעיף 4.2.3 -הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש<br><br>סעיף 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים. | +<br><br>+<br><br>+ |
| **חקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר חקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | | **סעיף 4.1.1** | +<br>קיימת חוו"ד יח' אסטרטגית<br>חקצאת שטח מבונה בהיקף של כ-800 מ"ר.<br><br>הסדרת בעלות על תחום דרך בהיקף של כ0.9 דונם ושביל ציבורי בהיקף של כ0.14 דונם.<br>הרחבת תחום דרך עם זיקת הנאת למעבר ושהייה לציבור. |
| **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1**<br>**הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'** | **בכל שטח התוכנית,** | **סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'**<br>רוחב מקומי<br><br>3.6.14 (ב) –רוחב מדרכות | +<br>הסדרת תחום דרך ושביל לחולכי רגל קיימים בפועל (שימושים בהתאם ל"מרחב ציבורי")<br><br>תוספת זיקות הנאה לטובת הרחבת מדרכות בעוד כ 3מ'. |
| **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים הבאים :<br>דרכים (3.8.2)<br>תקן חניית (3.8.7) | **בהתאם לנספח תחבורה :**<br>כלל שטח התכנית | ס.3.8.1 : כללי<br><br>ס.3.8.7 : תקן חניה | +<br>חוות דעת תחבורתית<br><br>+<br>תקן חנית מקסימלי לדירות מעל כ55 מ"ר , 0.8 ליחי"ד<br>תקן חניה 0 למסחר<br>תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף |
| **איכות סביבה - סעיף 4.4**<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>ונאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לשטות מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התכנית** | ס.4.4.1<br><br>ס.4.4.2: חוות דעת סביבתית.<br><br>ס.4.4.3: בניה ירוקה | +<br>סעיף 4.4.6 – תכנית ללא השפעה סביבתית משמעותית, לא מדרש נספח סביבתי.<br>קיימת חוות הרשות לאיכ"ס<br>+<br>חוטמעו בנחיות בתקנון |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | נערך דוח מיקרו אקלים |
| | | ס.4.4.4: חנויות מרחביות כתנאי לחיתר. | + |
| | | סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית | + |
| תשתיות – סעיף 4.6<br>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים:<br>חנויות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5) | בכל שטח התכנית | ס.4.6.2 (א) :הנחיות כלליות<br>ס.4.6.4 ניקוז<br>ס.4.6.5 :ביוב | +<br>מרחק מעל 50 מטר מאקודת תחנת שאיבת ביוב- אין מגבלות מיוחדות<br>+<br>כולל נספח תשתיות<br>+<br>שטחי תלתול בחיקף של 15% במגרש הפנויים מבניירח על ותת קרקעית. |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א (ד) | |
|---|---|---|
| | תוכנית בסמכות ועדת מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.<br>62א (א) למעט : (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (8) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (16) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בניה בישות עירונית. | שימוש בתוכנית המפורטת |
| סעיף | מהות הסעיף | |
| סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים |
| | | |
| סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | קביעת קווי בניין |
| סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר ביוני או עיצוב אדריכליים | +<br>נמישות בגובה קומות ציבוריות |
| סעיף קטן א (9) | כל חקלה שניתן לאשר בהתאם לסעיף 147 בכפוף לסעיף 151 לחוק | +<br>הטמעת הקלה מ15 ל19 קומות בתחאם למוראת המעבר חקבועה בנוגע לסעיף 151 לחוק לפי תיקון 134 לחוק התכנון והבניה. |
| סעיף קטן (א)(19) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | +<br>סימון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה. |

## תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כפי שמוגדר בסעיף (ג) בהגדרה זו.

מהנדס הועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אחוד כרמלי, אדרי | 025332735 | | |

חתימת המשפטי לועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| הראלה אברהם אזון, עו"ד | 24289776-9 | | 29.1.2022 |

אדרי אחוד כרמלי
מהנדס העיר
01-02-2023
עיריית תל-אביב - יפו
נ ת ק ב ל



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

1\1105\2022

**חו"ד חו"ד הצוות** : (מוגש ע"י צוות יפו)
**מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:**

1. מומלץ לועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
1. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
2. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
3. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה ו\או שפ"פ.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

**ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.**

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186 לחוק**

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

עדי בסיס: תכנית מצומצמת וחשובה שנותנת מענה לבניינים שקשה להם להתחדש במתווה אחר.
יפתח וקס: מציג את עיקרי התוכנית.
אופירה יוחנן וולק: המעברים זה שפפי"ם?
יפת וקס: המעברים הם לא שפפ"יים הם ביעוד מגורים עם זיקות הנאה לציבור שהגדרנו לאורך כל הרחובות וניתן לראות זאת בתשריט.
אופירה יוחנן וולק: שהם יתוחזקו על ידי העירייה.
דורון ספיר: זה מעשה בהסכם שפ"פ
אופירה יוחנן וולק: מה התקן לאופניים?
יפתח וקס: בהתאם למדיניות העירונית בהתאם למה שיידרש
אופירה יוחנן וולק: כמה דב"י יש בפרוייקט?
עדי בסיס: אין בפרויקט דב"י. נערכה בדיקה כלכלית מדובר במסלול תב"ע תמ"א ולכן אין יתרת רווח שמאפשרת הטמעת דיור בהישג יד. כמו כן, חשוב לציין שאין תמורות בשטח לדיירים.
אופירה יוחנן וולק: בני כמה קומות הבניינים הישנים?
עדי בסיס: יש 2 בניינים סטנדרטיים שאמורים להתרחב לשיכון גדול ועוד שיכון שיש לו 16 דירות בקומה 4 קומות על קומת עמודים. יש 2 בניינים כאלה בדרום ביפו ושניהם מקבלים מענה של התחדשות בתמ"א.
יפת וקס: זה דירות שיש להם פאטיו וחדרים שפונים לפאטיו של 3 על 3, בניין מאוד בעייתי
אופירה יוחנן וולק: איך אם יתחזקו את זה?
עדי בסיס: יש קרן תחזוקה.
יפתח וקס: הבניין מאוד ייחודי ולא ניתן לעשות לו הרחבות מבחינת תמ"א 38.
דורון ספיר: זה סוג של תמ"א שמקבלים גם שטחי ציבור.
מלי פולישוק: מה מונע שיהיו עוד בניינים בת"א במתכונת הזו?
עדי בסיס: הייתה התגייסות של כל הגורמים ולוח זמנים. התהליך פה יותר ארוך בערך כשנתיים. בגלל זה לא כפינו על הבניין שבאמצע להצטרף לתוכנית. במתווה כזה מושקעים הרבה משאבים שדרשו התגייסות גם של חברה יזמית וגם של הדיירים שוויתרו על תמורות, מצב שהוא נדיר.
עדי בסיס: לתקן את המלצת צוות יפו-דרום ל"ככל שיידרשו תיקונים בתוכנית על ידי המחוז הם יהיו כתנאי לאישור התוכנית ולא להפקדה".
דורון ספיר: התוכנית מאושרת.

## בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:**

3. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
6. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
7. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה ו\או שפ"פ.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
9. 

**ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.**

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

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

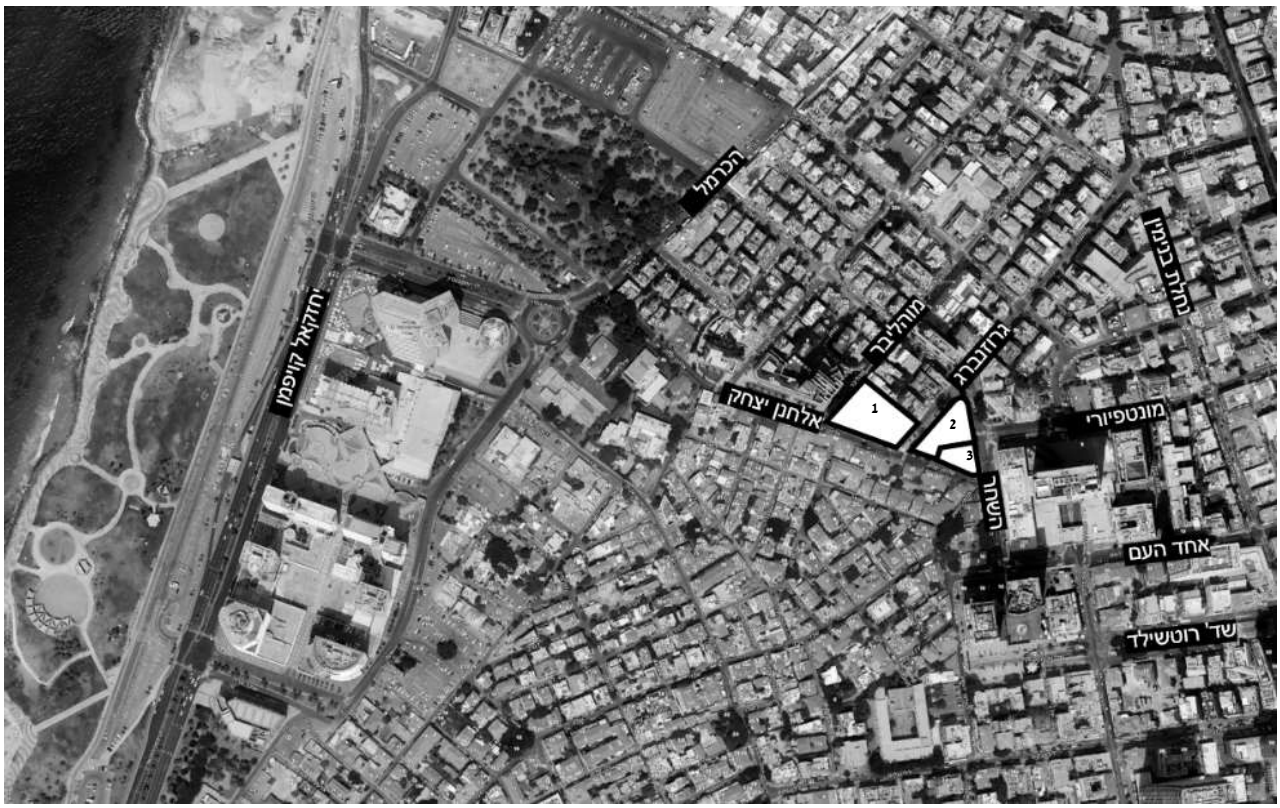
## מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

## מיקום:
שכונת נווה-צדק
כרם ישראל, מתחם נחלת בנימין

## כתובת:
צפון - רחוב גרוזנברג
מזרח - רחוב השחר
דרום - רחוב יצחק אלחנן
מערב – רחוב מוהליבר

בין שכונת נווה צדק לשכונת כרם ישראל.

**התכנית מתייחסת למבנים הקיימים : ברחוב יצחק אלחנן 19,21,23,25,27**
**רחוב גרוזנברג 3,3,2,1א רחוב השחר 2,4,6 ורחוב מוהליבר 2,4,6**

## מפת מיקום:


## גושים וחלקות בתוכנית:

| מספר גוש | גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6920 | דר | חלק מהגוש | 59-62 | 63,67 |
| 6922 | דר | חלק מהגוש | | 44 |
| 7228 | דר | חלק מהגוש | 36-41 | 65 |
| 7420 | דר | חלק מהגוש | | 107 |

## שטח התוכנית:

7.357 דונם

## מתכננים:

| יועצים / מס' מגרש | אדריכל | אדריכלות נוף | תנועה | איכות סביבה | ניקוז | תברואה | בטיחות אש | צמחיה | מודד |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| מגרש 1 מגורים ומסחר | אדר' גידי בר אוריין | שירי צ'סלר סולומון | אבירם אגאי | WAWA | איל ניב | ח.צ. מהנדסים ויועצים | א.ר.א | עמית רידר | משה פוגל |
| מגרש 2 מלונאות, מסחר ומגורים | אדר' איאן בדר ואדר' דורון הוק | | | רון לשם | ארז גלבוע | ירוחם איש גור | יואב אלדאג | דפנה הלביץ | |
| מגרש 3 שימוש למגורים ומסחר | אדר' אורי פדן | | | - | | | | עדה סגרה | |

## בעל הקרקע:

בעלים פרטיים מרובים.

## מצב השטח בפועל:

השטח בחלקו מבונה ובחלקו משמש לחניונים על קרקעיים, ללא מעברים ציבוריים וללא שטחים ירוקים.

**במגרש 1** (רח' אלחנן יצחק 19-23, רח' מוהליבר 2-6 רח' גרוזנברג1-3 3-1א קיימים 5 מבני מגורים בני 2-3 קומות הכוללים סה"כ כ-35 יח"ד,

**במגרש 2** (רח' השחר 2,4, רח' גרוזנברג 2, רח' אלחנן יצחק 25) קיים מבנה מגורים בן 4 קומות בן 15 יח"ד בעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב השחר ומבנה בשימוש מסחרי בן קומה אחת הפונה לרחובות יצחק אלחנן ולרחוב גרוזנברג.

**במגרש 3** (רח' השחר 6, רח' יצחק אלחנן 27) קיים מבנה מגורים לשימור בן 8 יח"ד. המבנה בן שלוש הקומות בנוי על גבי קרקע בשיפוע כך שיש לו כניסה אל הקומה התחתונה מרחוב אלחנן, המשמשת היום לאחסנה וכניסה נוספת מקומת הקרקע העליונה הקיימת הפונה לרח' השחר ומשמשת היום למסחר.

בסה"כ בשטח התכנית מיועדים לפינוי ולהריסה 7 בניינים בני 58 יח"ד .

## מצב תכנוני קיים:

על המגרשים חלה תכנית תא/2615/ב/1, אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22.08.2014.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים, קביעת ייעודים למגורים, מסחר ותעסוקה, כולל הסבת שטחי מגורים ותעסוקה למלונאות. בנוסף, קובעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושימוש להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן קובעת הוראות למבנה לשימור.
סך שטחי הבנייה בתכנית 61,600 מ"ר, במגרשים 1 ו-2. גובה הבנייה לפי התכנית הוא 9 קומות במגרש 1, 36 קומות במגרש 2, ובמגרש 3 (מבנה לשימור) הוספת קומה אחת מעל לקיים.
התכנית כוללת 133 יח"ד, מתוכן 42 יחידות במגרש 1, והשאר (91 יח"ד במגרש 2) וכ-250 חדרי מלון. התב"ע מאפשרת מלונאות או משרדים כאשר תכנית העיצוב תואמה ומאושרת לשימוש המלונאי.
בכפוף לסעיף 6.8 בתכנית תא/2615/ב/1, תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום התכנית והבטחת פיתוח השטחים לועדה המקומית.

## מצב תכנוני מוצע:

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

**במגרש 1**

מבנה בבנייה מרקמית בן 9 קומות. 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. גובה המבנה עד 45 מ' מפני הים עבור 42 יח"ד.
בקומת הקרקע קולונדה בעומק של מינימום 3.5 מ'.
זיקת הנאה מקיפה את המבנה לאורך חזיתות שלושת הרחובות הנ"ל. בזיקת ההנאה מתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים ושדרה ירוקה לשימוש הציבור.
הכניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג.
כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר.
החזיתות מעוצבות כמודול חזרתי של שתי קומות, חומרי הגמר הינם בטון חשוף, פרופילי אלומיניום וזכוכית.
3 קומות מרתף, קומת מרתף עליונה בתחום הבניין המתוכנן לשימושים נלווים למגורים ולמסחר. שני מרתפי חנייה בשטח של כ-85% משטח המגרש, וכן מתחת לתחום ההפקעה לאורך רחוב יצחק אלחנן, בהתאם להוראות התב"ע התקפה.

**במגרש 2**

מגדל הכולל קומת קרקע מסחרית מעליה מסד בן 4 קומות לשימוש מלונאי ומעליו מגדל בן 32 קומות, 14 קומות למלונאות לכ 250 חדרי מלון, קומה טכנית ו 17 קומות למגורים עבור 91 יח"ד וכן חדרי יציאה לגג כקומה חלקית, גובה המגדל 147 מ' לכל היותר. ארקאדה מלווה את קומת הקרקע המסחרית בחזית הפונה למעבר הציבורי בין המגדל למבנה לשימור ופונה לחזית הרחובות אלחנן יצחק ורחוב גרוזנברג. המגדל מוקף בזיקת הנאה הפונה לרחובות השחר, גרוזנברג ויצחק אלחנן ומתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים, שדרה ירוקה לצד מקומות ישיבה וקיוסק. הכניסה למגורים ולחניון התת קרקעי מהחזית המערבית של המגדל מכיוון רח' גרוזנברג, הכניסה למלון מהחזית המזרחית של המגדל מכיוון רחוב השחר. חומרי הגמר של המגדל הם אלומיניום, זכוכית וטיח בגוון בהיר. למגדל מתוכננות 5 קומות מרתף, העליונה חפורה חלקית בין מפלס רחוב השחר למפלס רחוב גרוזנברג ומתחתיה שלוש קומות מרתף אשר בחלקן מתחת לרחוב גרוזנברג והן למטרות

חניה. קומה נוספת מתוכננת בתחתית המרתף למטרות שירות לבניין. נחתם הסכם מול אגף נכסים המסכם את העסקה. העסקה תושלם לאחר שיתברר כמה שטח יש מתחת לרחוב גרוזנברג כתנאי חתימה על תכנית העיצוב

התכנון במגרש מספר 2 מציג חלופה נוספת המבוססת על הקלה שתפורסם במסגרת היתר הבניה והתכנון כפוף לאישורה כחוק: במגדל מבוקשות 2 קומות מלון בהקלה, סה"כ 38 קומות במקום 36 מאושרות בתכנית וזאת ללא שינוי הגובה המירבי המותר בתכנית (147 מ'). סיבת הבקשה, ניצול שטחי הבניה המותרים למלונאות והתאמה לדרישות השוק למלון בן כ-250 חדר.

**במגרש 3**

בניין לשימור בן 3 קומות ותוספות בניה של: קומה רביעית בתכסית של 60% של הקומה העליונה, אגף לכיוון צפון, מעלית פנימית וקיים חיבור של המבנה למרתפי המגדל. כל זאת עבור 8 יח"ד ו180 מ"ר למסחר בקומות הקרקע

**טבלת נתונים:**

| ים | | ש 1 | ש 2 | ש 3 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| שטחים עיקריים | מ"ר | 5,184 | 16,416 | 830 |
| שטחי שרות | מ"ר | 937 | 11,211 | 230 |
| מרפסות | מ"ר | 456 מ"ר + 225 מ"ר מרפסות גג | 1,467 | 19 + 76 מרפסת גג |
| גובה | מ' | 45 | 147 | 27 |
| תכסית קומה טיפוסית | מ"ר | 1,145 | 645 | - |
| תכסית מרתפים | מ"ר | 1,769 (85%) | 2,347 (84.8%) | |

**הדמיות כלליות – מתחם יצחק אלחנן:**



**הדמיות מגרש 1:**


מבט לבנייו המגורים במגרש 1 מכיוון רחוב


מבט לבנייו המגורים במגרש 1 מכיוון רחוב יצחק אלחנן

**הדמיות מגרש 2:**


מבט אל המעבר בין מגרשים 2 ו – 3 – מימין בניין לשימור ומשמאל המגדל


מבט למגדל במגרש 2 מכיוון רחוב יצחק אלחנן

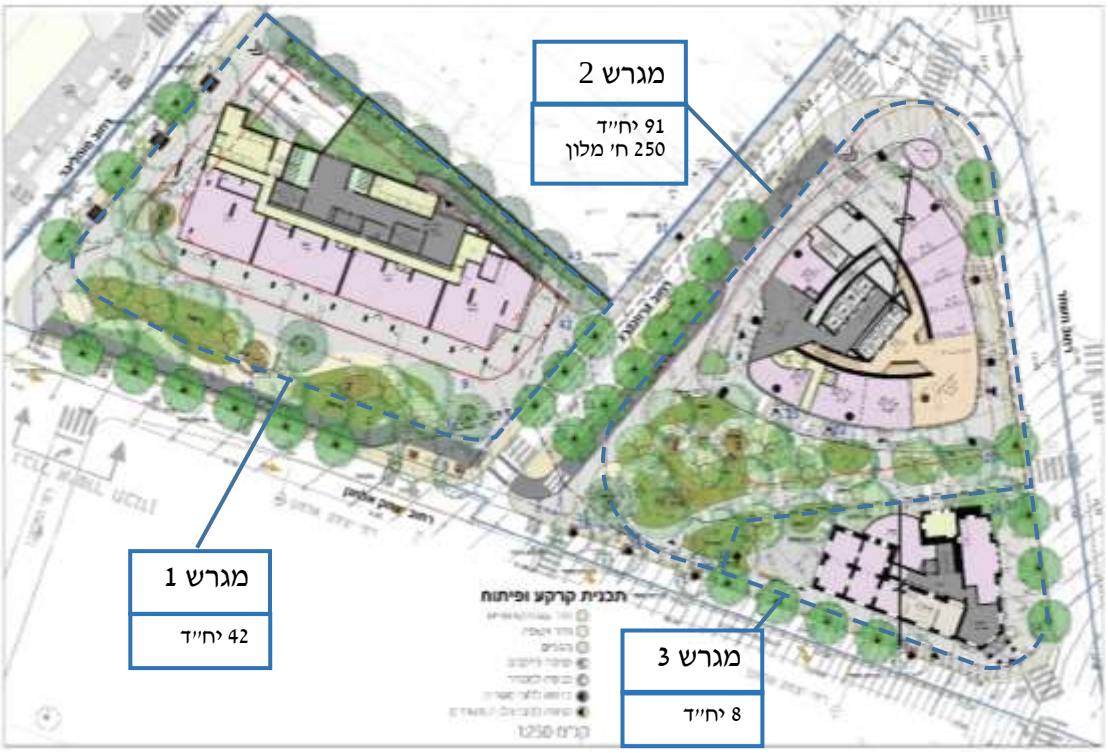

מבט למגדל במגרש 2 מכיוון רחוב מונטיפיורי

**<u>הדמיה מגרש 3:</u>**



מבט לבניין לשימור במגרש 3 מפינת הרחובות השחר ויצחק אלחנן

**תכנית פיתוח שטח כללית:**




**תכנית פיתוח שטח מגרש 1:**



**<u>תכנית פיתוח שטח מגרשים 2+3:</u>**



## העיצוב האדריכלי

**אפיון המבנים בפרויקט:**

**א. תיאור כללי**

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

**במגרש 1** מבנה בבנייה מרקמית בשימוש מגורים ל 42 יח״ד מעל קומת קרקע מסחרית. שתי הקומות העליונות בנסיגה, לפי המסומן בתשריט. בקומת הקרקע קולונדה בעומק מינימלי של 3.5 מ׳.
**במגרש 2** מתוכנן מגדל עבור מלונאות לכ 250 חדרי מלון ומגורים ל 91 יח״ד מעל מסד הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות לשימוש מלונאי.
במפגש הרחובות גרוזנברג והשחר מוצע קיוסק כהרחבה לקומת הקרקע הכולל מקומות ישיבה סביבו.
**במגרש 3** מבנה לשימור בן 4 קומות סה״כ. קומת הקרקע התחתונה (פונה לרחוב יצחק אלחנן) מתוכננת לשמש כקומה מסחרית, ובקומת הקרקע העליונה (במפלס רחוב השחר) ישולב מסחר בחלק הפונה לכיוון מזרח (לרח׳ השחר ) ומגורים בחלק הפונה לכיוון מערב. הקומה השלישית והרביעית (החדשה) -למגורים ל 8 יח״ד
המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות. בשל מיקומו בשיפוע, הקומה התחתונה הינה חלקית ומיועדת למסחר, והגישה אליה היא מהפיתוח בלב הפרויקט. הקומה האמצעית היא קומת הכניסה וגם מסחר ומפלסה תואם את רחוב השחר והקומה העליונה, שמיועדת למגורים, תהיה נגישה דרך הכניסה שבפינת רחוב השחר ורחוב אלחנן. יתווסף אגף אחורי שיהווה חזית חדשה הפונה אל מגרש 2 עם קישוריות למגדל שממול.

**השטחים הפתוחים** והמעברים במפלסי הרחוב פתוחים למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו7 ימים בשבוע והם כוללים שטחים פתוחים מגוננים ומרוצפים, אזורי ישיבה, מעברים מדרכות ושבילי אופניים. השטחים הפתוחים מסומנים בזיקות הנאה ויהיו פתוחים בכל שעות היממה לשימוש ומעבר הציבור לאורך רחוב אלחנן ובמעבר בין המגדל במגרש 2 לבניין לשימור במגרש 3 מתוכננת חזית מסחרית וארקדה.

**השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה פרטית. הקמתם ותחזוקתם תהיה בכפוף להתחייבות שתוגש במסגרת היתר הבניה לעמידה בתחזוקה לשביעות רצון מהנדס העיר.**

**ב. גובה המבנים, מס׳ קומות ומפלסים**

**במגרש 1** מבנה מרקמי בן 9 קומות
גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.5 מ׳, למעט חללים בגובה קומה כפולה.
קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ׳ ולא יעלה על 7 מ׳.
גג טכני עם מעקה עד גובה 5.5 מ׳.
גובה המבנה כולו עד 45 מ׳ מעל פני הים, בהתאם למותר בתכנית.
גובה המרתף העליון עד 4 מ׳ (בהתאם ל-ע-1), וגובה שאר קומות המרתף עד 3 מ׳.

**במגרש 2** מגדל בן 33 קומות (2 מתוכן בהקלה בהיתר, ראה הערה בעמ׳ 4), מעל מסד בן 5 קומות וכן 5 קומות מרתף תת קרקעיות.

גובה קומות המגדל 3.30 מ'.

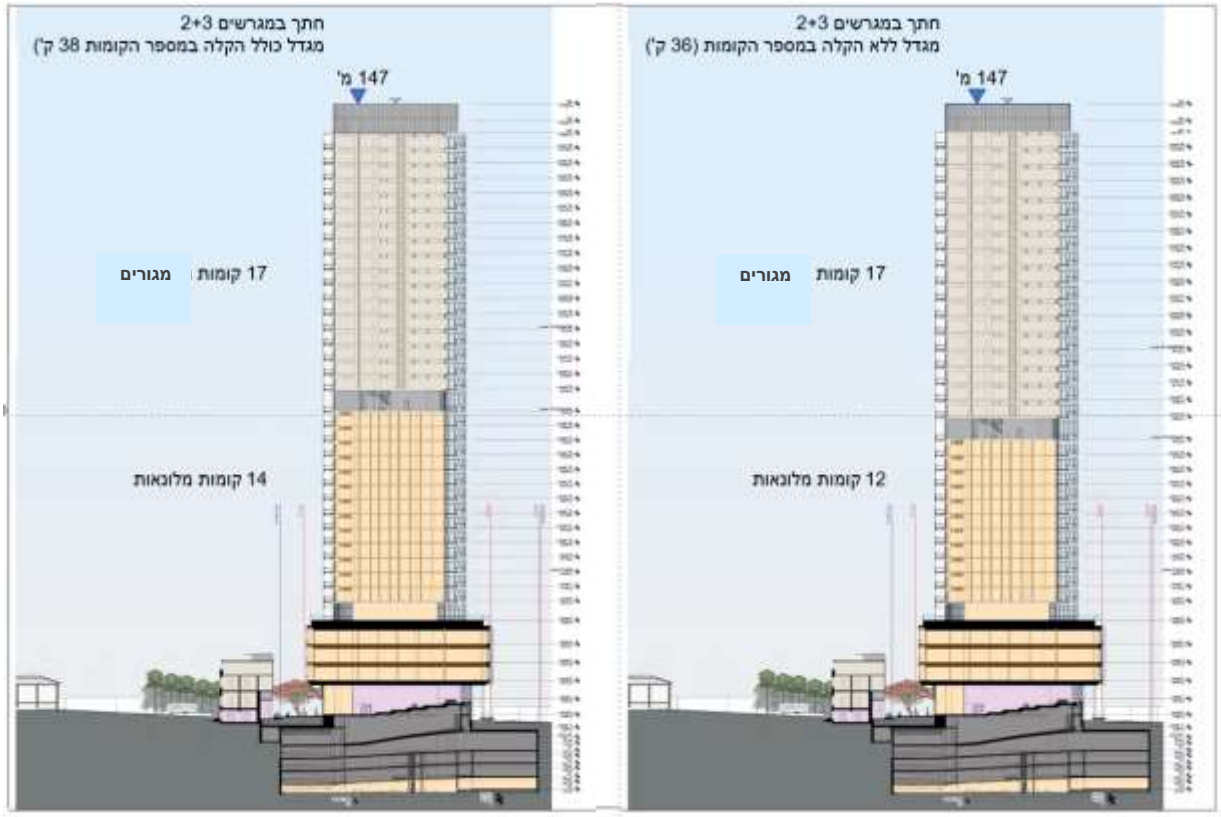
גובה הקומות הטכניות 7.00 מ'.

גובה קומות המסד 4.00 מ'.

גובה קומת הקרקע המסחרית הינה 4.5-8 מ' היות והיא מלווה את מפלסי הרחובות הסובבים.

גובה המבנה עד 147 מ' מפני הים הוא תואם למותר בתכנית, גובה המסד 35.70 מ' מעל לפני הים.

**במגרש 3**, מבנה לשימור. בתכסית של כ 320 מ"ר . בן 4 קומות. קומות השימור על פי הקיים וקומה חדשה בגובה של כ 320. גובה מבנה כ 15.5 מטר ממפלס קומה תחתונה.




**ג. קווי בניין**

קווי הבניין יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' תא/2615/ב/1 "מתחם יצחק אלחנן מזרח".

**ד. יחידות דיור:**

<u>לפי סעיף 4.1.2 ה' לתכנית הראשית:</u>

א. מס' יח"ד לא יעלה על 133 יח"ד. הגדלת מספר יח"ד תחשב סטייה ניכרת לתכנית.

ב. שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא יקטן מ-87 מ"ר.

ג. שטח מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-50 מ"ר.

<u>לפי טבלה 5 לתכנית הראשית:</u>

א. 133 יח"ד בתאי שטח 1 + 2.

ב. 42 יח"ד מתוך 133 יח"ד המותרות תהינה בתא שטח 1. בשח עיקרי ממוצע של כ-110 מ"ר.

<u>לפי סעיף 4.1.2 א' וטבלה 5</u>

א. זכויות הבנייה בתא שטח 3 לפי הקיים המאושר והמותר בתוספת בתכנית הראשית.

**<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:</u>**

**מגרש מס' 1 : מגורים בן 9 קומות מעל קומה מסחרית**

א. חזיתות:

הבניין פונה לרחובות בשלוש מתוך ארבע החזיתות- לרחוב מוהליבר מצפון-מערב, רחוב אלחנן בדרום-מערב, ורחוב גרוזנברג בדרום-מזרח. החזית הצפון-מזרחית פונה לבניינים הסמוכים. בחזיתות הפונות לרחובות מוקף המבנה בזיקת הנאה לשימוש הציבור, ומתוכננת קולונדה הפונה לרחובות אלו.עיצוב החזיתות בקווים ישרים המציגים את נפחי הבנייה ומשקפים את עקרונות תכנון חללי הפנים כלפי חוץ. החזיתות מורכבות מתיבות, כל תיבה ממסגרת את יחידת המגורים כפי שאלו מאורגנות בפנים הבניין. גם המרפסות בחזית לרחוב אלחנן ממוקמות בתוך נפח הבניין, ובכך נתפסות כחלק מהנפח של יחידות הדיור. כל החזיתות מתוכננות בשפה זו המציגה כלפי חוץ את ההגיון התכנוני של הבניין ואת החלוקה של הבניין ליחדות הדיור, ללא תפישה של "חזית אחורית".

קומת הקרקע המסחרית תהיה פתוחה ונגישה לכל הרחובות הסובבים- גרוזנברג, יצחק אלחנן ומוהליבר, מתחת לארקדה המלווה את הרחובות.

ב. חומרים:

המבנה יבנה בגמר של בטון חשוף.

בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.

רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.

פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יאושרו במסגרת היתר הבניה.

בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.

חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה

ג. מרפסות:

המרפסות בחלקן משולבות בנפח המבנה ובחלקן בולטות ממנו.

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

**ד.** הצללות וסגירות חורף:

סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית וידרשו להוצאת רישיון עסק כחוק

**ה.** שילוט:

שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

**ו.** חזית חמישית:

מערכות טכניות ימוקמו בקומת הגג העליון באופן שיובטח הסתרתם.

**ז.** מסתורי כביסה:

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים.

**ח.** תאורה אדריכלית:

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום.

התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתיתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת. התאורה תאושר על ידי אדריכל העיר

**מגרש מס' 2 : מגדל בן 33 קומות למלונאות ומגורים מעל ל5 קומות מסד כולל קומת קרקע מסחרית**

א. חזיתות:

- בהתאם להנחיות התכנית, הצורה תלת ממדית של הבניין ועיצוב החזיתות נתפסו כמכלול מאוחד.
- קומת הקרקע, כנדרש על ידי התב"ע נסוגה ממישור הפודיום ויוצרת חלל בקנה מידה המתאים להולך הרגל ומספק לו הגנה מתאימה במדרכות הסמוכות.
- בכל מקום אפשרי, חזית קומת הקרקע שומרת על שקיפות מירבית ומגיבה לשימושים בקומת הקרקע של שטחי מסחר ולובבי הכניסה לבניין.
- גובה הפודיום המירבי תואם את גובהו של בניין רואה החשבון ההיסטורי ברחוב השחר. הפינות המעוגלות של הבניין מזכירות את השימוש הנרחב בגיאומטריה דומה בבנייני הסגנון הבינלאומי בתל אביב.
- כנדרש על ידי התב"ע, חזיתות המגדל נסוגות מקצה הפודיום שתחתיו, מה שמספק הזדמנות לגג מעוצב מרווח. צורת המגדל עצמו עולה בקנה אחד עם זו של הפודיום וכתוצאה מכך נשמרת אחידות גאומטרית בין האלמנטים.
- הגיאומטריה של הבניין, המשקף את צורת האתר שלו, שהוגדר על ידי הרחובות הסמוכים והמעבר להולכי רגל הנדרש הוא "סופר-משולש". הצדדים המוקשתים של המשולש מאפשרים התאמה עם הכיוונים המרובים של הבניינים הסמוכים במגרשים שכנים והתייחסות למפגשי הרחובות סביב.
- צבע המשטחים האטומים בפרויקט הוא לבן צח, המזכיר את רוח העיר הלבנה.

ב. חומרים:

הבניינים יהיו מחופים בלוחות אלומיניום וטיח בגוון בהיר/לבן.
יתאפשרו פתחים גדולים מאלומיניום, זכוכית וברזל.
רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.

ג. מרפסות:

המרפסות במגדל יהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ויחופו בהתאם לחומרי הגמר בחזיתות,
בכל המרפסות ישולבו מעקות מסגרות.
לא יותקנו מרפסות מדלגות.

**ד.** הצללות וסגירות חורף:

במידה ויתוכננו סגירות חורף, הן תהיינה אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם להוצאת רישיון עסק ועמידה בדרישותיו, הפרגולות תהיינה בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות הצללות וכד' ובאישור העיריה, בכל מקרה הן תתוכננה כך שלא יפריעו את מעבר הולכי הרגל בשטח הארקדה.

**ה.** שילוט:

שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

**ו.** חזית חמישית:

גגו העליון של המבנה ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכת ליצור אנרגיה סולארית ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון כך שיסתיר מתקנים אלו, תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 147 מ' מעל לפני הים. בנוסף תותר הקמת אנטנה.
המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
יתוכנן גג מועיל –מעכב נגר ("כחול") 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').

המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

**ז.** מסתורי כביסה:

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים .

**ח.** תאורה אדריכלית:

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטיים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסטתיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

תאורת המבנים והפיתוח תאושר על ידי אדריכל העיר

**מגרש מס' 3 מבנה לשימור בן 4 קומות עבור מגורים ומסחר :**

**א.** חזיתות:

המבנה הינו מבנה פינתי עם חזית קטנה המדגישה את פינת הרחובות השחר ואלחנן. המבנה בעל צורה של האות ר' ולכן יש לו חזיתות רבות וחצר שרות אחורית. במסגרת התב"ע והתכנית החזיתות והחצר נחשפות אל חלל ציבורי מסחרי פתוח עם חשיבות מרכזית בפרויקט.

בנוסף המבנה יבלוט לכל העולים מרחוב אלחנן מכיוון הים.

חזיתות המבנה ישמרו על אופיין ההיסטורי ויותאמו לשימוש העתידי שלהן ולהעמדה החדשה של המבנה בסביבתו.

אל החזית האחורית של המבנה יתווסף אגף שמטרתו לחבר בין מפלסי הפיתוח ומפלס המבנה ולהיות מפלס קרקע חדש ובייעוד מסחרי.

**ב.** חומרים:

המבנה ההיסטורי הינו מבנה מחופה טיח על בסיס סיד עם הדגשות צבעוניות של אלמנטים. מובלטים פרטי החלונות היו עץ. אלמנטים אלו ישומרו וישוחזרו. אגף אחורי וקומת הגג החדשה יעוצבו בחומרים חדשים ובהתאמה להוראות מחלקת השימור.

**ג.** מרפסות:

מרפסות היסטוריות ישוחזרו. יוספו מרפסות לחזית המערבית שהיתה חזית אחורית והופכת לחזית ראשית ומשמעותית בתכנון החדש. מרפסות אלו יהיו על פי רוח המרפסות ההיסטוריות ובתאום עם מחלקת השימור. יוספו מרפסות כלפי החצר האחורית באגף החדש.

**ד.** חזית חמישית:

גג המבנה יהיה בולט, ומראהו העתידי יהיה חשוב, בשל היותו נמוך מהמגדלים שסביבו. הגג העליון ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכות טכניות ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון ולהוסיף מעליו אלמנט מסתור תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 27 מ' מעל לפני הים.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

**ה.** תאורה אדריכלית:

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. ובתיאום עם מחלקת השימור.
עיצוב המבנה לשימור וחומרי הגמר יתואמו על מחלקת השימור

**<u>קומת הקרקע/ קומת הכניסה</u>**

**א.** כניסות לחניון ולמבנים

**במגרש 1** (מבנה בן 9 קומות למגורים) כניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר.

**במגרש 2**, (מגדל מגורים ומלונאות), כניסת הולכי הרגל ללובי המגורים תהיה ממפלס רחוב גרוזנברג בחזית המערבית ואילו הכניסה ללובי המלון תהיה ממפלס רחוב השחר בחזית המזרחית. הכניסה למרתף היא באמצעות רמפה מרחוב גרוזנברג.

**במגרש 3**, המבנה לשימור. כניסת דיירים תהיה מהכניסה ההיסטורית המודגשת בפינת רחוב אלחנן והשחר. תתווסף כניסה אל מפלס הקומה התחתונה מחזית המערבית. תתווסף כניסה כלפי הפיתוח המשותף עם המגדל בתוספת האחורית. בחזית השחר תתווסף כניסה נפרדת לשימוש קומת המסחר.

**ב.** קומת הקרקע

בקומת הקרקע יתוכננו שטחי מסחר וכן מבואות וחדרי מדרגות למפלסים העליונים, שטחי שירות לפעילות עסקית וכן אזורים טכניים הנדרשים כדוגמת גמלי מים וברזי כיבוי, בשטחי המסחר יותרו בתי אוכל ובהם מסעדות וכדומה.
לא תותרנה דירות גן.
מתוך זכויות הבנייה בתאי שטח 1,2 שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ-1,200 מ"ר. חזית המסחר תתוכנן בהתאמה למפלס הפיתוח והרחובות הגובלים והכניסה אליהם תהיה ישירות מהרחוב והקולונדה וכך שתתאפשר הצבת כסאות ושולחנות וכן סגירת חורף באזור הקולונדה.
לא יותרו תריסי גלילה אטומים לחנויות בחזית המסחרית.
יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד ופעילות תפעולית. שטחים אלו יתוכננו בצורה מוצנעת שלא תחשוף את הפעילות התפעולית לרחוב.

**<u>שטחים משותפים מבונים</u>**

**במגרש מספר 1:**

בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, חדר אופניים וכן חדרי אשפה.
בתת הקרקע יותרו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, ושטחים לרווחת הדיירים- בריאות, ספורט, וכד'.
בתת הקרקע, בקומת המרתף העליונה, יותרו גם שטחים נלווים ומוצמדים למסחר המתוכנן בקומת הקרקע. כמו כן בתת הקרקע ימוקמו חדרים ושימושים טכניים, כדוגמת: מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

**במגרש מספר 2:**

מבואות בקומת הכניסה
חדרים טכניים (גנרטור, חדרי תקשורת, חדרי חשמל)

חדרי אשפה - בקומת מרתף עליונה כולל אזור דחסניות

שטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, בריכת שחיה וכד'.

**במגרש מספר 3:**

מבואות בקומת הכניסה.

חדרים טכניים (אשפה, מעלית, חדרי חשמל)

מבואות לקומת החנייה.

מקלט בקומת המרתף.

מחסנים בקומת המרתף

גג עליון לגישה למערכות טכניות חיצוניות.

**<u>נגישות</u>**

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

## תנועה

- תקן החניה יהיה לפי המצויין בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב/1 - "תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. בנוסף, יותרו עד 350 מקומות חנייה עבור משרדים מסחר וחניית אורחים." (ס' 6.3. ס"ק א')
- פתרונות לפריקה וטעינה לעסקים יהיו במפלס הרחוב במקומות המסומנים בתכנית
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר –בנספח התנועה ובכפוף לאישור אגף התנועה
- מרתפי החנייה ייבנו גם בתחום המסומן בתכנית התקפה, מתחת להפקעה לאורך רחוב אלחנן בעבור מגרש 1, ובמגרש 2 חניון המגדל מוצע בחלקו מתחת לרחוב גרוזנברג. בהתאם להנחיות התב"ע התקפה.

**חניית אופניים**

חניות אופניים - במגרש 1 : מתוכננות בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובשטחי הפיתוח. במגרש 2 ו-3 מתוכננות בשטחי הפיתוח ובמרתפים בשטחים ייעודיים. בשני המגרשים מתוכננים מקומות לפי מפתח של חנייה 1 לכל יח"ד. ובכפוף להתאמה לדרישות העירוניות להתפלגותם ומיקומם.

תכנון הרחובות ההקפיים יהיה בהתאם לנספח התנועה ונתון לשינויים בהתאם לתכנון עירוני שיקודם.




## מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים -**

ככלל, כל המערכות הטכניות ישולבו בתחום הבינוי ולא יהוו מפגע פיזי או אסתטי כלפי השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים.

ככל ויש מערכות טכניות המתוכננות במפלס הקרקע במגרש שאינן מצוינות בתכנית העיצוב, מערכות אלה יהיו כפופות להנחיות המרחביות התקפות לעת זו, בכל שאר המקרים, תכנית העיצוב תגבר.

חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע, בקונטור המרתף המוצג בתכנית זו ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים, בתיאום עם חברת החשמל. לא תתאפשר הקמת חדר תת קרקעי מעבר לקונטור המרתף.

חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים ובמפלס הקרקע של בניני המגורים.

צובר גז במידה ויידרש, ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים ויהיה מוצנע.

"גמל מים" ראשי למגרש ימוקם בקונטור קיר המבנה או במעטפת הפיתוח או בקירות הבנויים בדפנות רמפות הירידה לחניון, ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים. בכל מקרה גמל המיים לא יהווה מפגע חזותי ופיזי ויוצנע באלמנטים הבנויים מבלי לצמצם חזיתות פעילות.

במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה לא יוצבו במעברים ובמדרכות.

בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה.

ב. **תאים פוטוולטאים** –

במבני מגורים גבוהים מ-13 מ׳. ניתן להציע חלופה למערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות בניה ירוקה ולתקנות תברואה המעודכנות בעת פתיחת הבקשה להיתר.

ג. **מערכות מיזוג אויר** –

מיקום מערכות מיזוג אוויר על גג המבנים, במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך ובקומה הטכנית במגדל במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך.

ד. **אוורור חניונים ושטחים מסחריים** –

**במגרש 1** שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה ויידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע״י פירים העולים ישירות לגג המבנים. הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש או ממעטפת המבנה בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב ובהיתרי הבניה. לא יאושרו סבכות איוורו אופקיות במישור הפיתוח

**במגרש 2** יבוצע בחלקה העליון של הקולונדה ולפחות 6 מ׳ מעל לגובה המדרכה. נידוף שטחי המסחר ובתי אוכל - יעלו באמצעות פיר (ארובה) פנימי עד לגגות המבנים, הכל באישור הרשות לאיכות הסביבה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** -

**במגרש 1**: חדרי האשפה במבנה המגורים ימוקמו בקומת הקרקע, בתחום הבניין, באזורים שאינם פונים לרחובות המקיפים את הבניין. חדרי האשפה יהיו מאווררים.

**למגדל במגרש 2** תמוקם במפלסי המרתף. הפסולת תופרד לזרם רטוב ויבש וכן יוקצו שטחים להפרדת פסולת הניתנת למיחזור. הכל בהתאם לנספח תברואה ולתוכנית העיצוב.

האשפה

**במגרש 3** פינוי פסולת יהיה עצמאי וימוקם בחדר עם גישה חיצונית בפינה האחורית של המבנה .

ו. **הנחיות אקוסטיות** -

יינקטו האמצעים להפחתת הרעשים ממקורות הרעש כדוגמת חדרי שנאים, מעבים, וכד׳, בהתאם להנחיות נספח איכות הסביבה ולתוכנית העיצוב. המבנים יתוכננו וייבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת״א, לעת הוצאת היתר הבניה.

ז. **מים** -

ינקטו האמצעים להשהיית מי נגר מפיתוח השטח (ערוגות) ומגגות המבנים. בהתאם למסמך ההידרולוג ולתוכנית העיצוב.

גמלי המים לא יבלטו לשטחים הפתוחים ויהיו חלק ממעטפת הבניין או מהגדרות והקירות הבנויים בגבולות המגרש ובדפנות רמפת הירידה לחניון, בכל מקרה הם לא יפנו לחזית הרחוב ויוצנעו ככל האפשר.

ח. **כיבוי אש** -

מיקום רחבת כיבוי אש יהיה בשטח המיסעה ככל הניתן, ברזי הסנקה יהיו חלק ממעטפת הבניין ולא יבלטו לפיתוח בהתאם לאישור מכבי אש.

ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים**

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

## הנחיות הפיתוח הסביבתי

**<u>שטחים פתוחים/זיקות הנאה</u>**

<u>מיקום זיקת ההנאה-</u>
כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעט אזור צוברי הגז.
השטח הפתוח יתוחזק על ידי בעלי הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על התחייבות לנושא תחזוקה נאותה של השטחים הפתוחים
במידה והשטחים הפתוחים לא יתוחזקו לשביעות רצון מהנדס העיר התחזוקה תועבר לעיריית תל אביב-יפו בכפוף להסכם כספי בנושא. יש לקבל אישור אגף שפע למיקום הכנות למערכות תיפעוליות מחוץ למבנים לטובת תחזוקה עירונית
ניתן יהיה למקם אזורי ישיבה וסגירות חורף בזיקות ההנאה בכפוף לשמירה על מעבר הולכי רגל רציף ואיכותי ברוחב של לפחות 3 מ'.

<u>פיתוח זיקת ההנאה-</u>

תחום זיקת ההנאה בתכנית המוצעת רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש ותואם לתב"ע המאושרת. מתוכננות רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, נטיעות, גינון, הצללות ושביל אופניים.

<u>הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –</u>

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.

תחזוקת השטח בהתאם לתחזוקה קיימת במדרכות העירוניות.

שטח זיקת ההנאה בתחום המעברים הציבוריים יכלול ריצוף המאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.

- תחום זיקת ההנאה כולל מדרכות, שביל אופניים, שדרה ירוקה לשימוש הציבור ובתי גידול לעצים, וכן שטחי חוץ ליחידות המסחר בקומת הקרקע .
- בזיקות ההנאה מתוכננים שבילים להולכי רגל ואופניים במרחב הפרויקט על מנת לייצר קשר בין מערכת השבילים לאופניים והולכי רגל ברחוב יצחק אלחנן, שבילים עתידיים שמתוכננים ברחוב יהושע התלמי ורחוב הרצל לכיוון שוק הכרמל.
- שטחי זיקת ההנאה ירוצפו על פי סטנדרט עירוני אן בריצוף אחר שיאושר ע"י העיריה, ויאפשרו מעבר נגיש ונוח.
- יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד כגון : רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות פיתוח, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט רחוב וכד', בהתאם לתוכנית העיצוב.
- זיקות הנאה לשימוש הציבור יפותחו ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום. יהיו פתוחות למעבר ושהייה של הציבור במשך כל שעת היממה וכל ימות השבוע.
- במסגרת תוכנית זו נקבעו צירי הולכי הרגל כזיקת הנאה הנדרשים עפ"י התכנית הראשית לרבות מיקומם, רוחבם ופיתוחם, תוך שמירה על העקרונות הבאים :

- מעבר רציף במגרש 1 לאורך רחוב יצחק אלחנן, ברוחב מינימלי של 8 מטרים, וכן מכיוון הרחובות מוהליבר וגרוזנברג. לאורך החזית המסחרית, בקולונדה ברוחב 3.5-4.5 מ' (לפי הוראות התכנית התקפה). לאורך חזית זו תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סיגרות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר לעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
- ציר מזרח מערב בין מגרשים 2 ו 3 המתחבר אל רחוב יצחק אלחנן ברוחב מינימלי של 6 מטרים.
- שטחים המצוינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור, יפותחו כחלק מהמרחב הפתוח הבין בנייני וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל.

**<u>פיתוח השטח</u>**

- <u>שטח פנוי מבניה-</u>

**שטח מגרש 1** – כ- 2,080 מ״ר.

שטח תכסית המרתף במגרש 1 – כ- 1,769 מ״ר – 85% משטח המגרש.

**שטח ללא תכסית מרתף 312 מ״ר – 15% משטח המגרש.**

**שטח מגרשים 3+2** – כ- 2,767 מ״ר.

שטח תכסית המרתף ב**מגרשים 3+2** – כ- 2,347.5 מ״ר – 84.8% משטח המגרש.

**שטח ללא תכסית מרתף 419.5 מ״ר – 15.2% משטח המגרש.**

מפלס הכניסה לחנויות יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן בעומק של כ - 1.5 מטרים, למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.

ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

**<u>הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים</u>**

א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ״ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.

ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
- יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- בתי גידול לעצים בתוכנית –

יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ״ק לעץ.
מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ׳ לפחות ושיחים כ-60 ס״מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.
נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

ג. עצים לשימור בתחום התוכנית –

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ׳ לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע״י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע״ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע״י עיריית ת״א אשר מונע שקיעת המצעים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ״ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

**<u>הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח</u>**

חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.
הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט השתילה תהיה על בסיס פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון:
אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א או ריצוף מחלחל שיאושר ע"י העיריה

## מאפייני בנייה ירוקה

מבנה המגורים והמגדל בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**<u>מיקרו אקלים</u>**

חוות דעת מיקרואקלימית לתכנית העיצוב האדריכלית הוגשה במסגרת נספח הקיימות לתכנית.

**<u>יעילות אנרגטית</u>**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ויחידת אכסון מלונאות בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 90% מיחידות הדיור, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים.
המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045 בשימושים הרלוונטיים.
שטחי המסחר יעמדו בדרישות התנגדות תרמית כמפורט בתקנות התו"ב.

**<u>ניהול מי נגר</u>**

טיפול בנגר העילי יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

1.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

1.2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכננו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.

1.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.

1.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.

1.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

- **במגרש 1** מוצע 15 %שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת הקרקע לטובת החדרת מי נגר, בהתאם לדרישות הועדה. עקב מיקום והיקף זיקת ההנאה במגרש 1 חלק משטחי החלחול ישולבו בתחום זיקת ההנאה.
- **במגרשים 3+2** מוצעים 15.2% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת קרקע לטובת החדרת מי נגר בהתאם לדרישת הועדה.

**<u>חסכון במים</u>**

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. **כמו כן, יותקנו חסכמים בברזים.**

במגרשים 2+1 מי עיבוי מזגנים יועברו להשקיית שטחי הגינון עפ"י הנדרש.

**<u>אוורור הדירות</u>**

חישובי אוורור מפולש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, וצורפו לנספח הקיימות.

**<u>ריצופים</u>**

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", שטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

מירב השטחים המרוצפים יהיו מוצללים הן ע"י הבניינים עצמם והן ע"י עצים שיינטעו לאורך השבילים ובשטחים הפתוחים.

**<u>סקר אנרגיה למגרש 2</u>**

צורף כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט.

היעד לייצור אנרגיה מתחדשת נקבע כ- 60,000קווט"ש חשמל בשנה.

במגרש 1 מתוכנן בניין בן 9 קומות ועל כן לא נדרש סקר אנרגיה למגרש זה.

**פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.**

## בנייה בשלבים

ניתן יהיה לבצע את הבנייה בשלבים בהתאם לסעיף 6.9 בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב/1

## גמישות

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

## הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

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

## שטחי ציבור

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13)

בשנת 2019 ניתנה חוו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב:
"מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית."

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב:
"לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים.
משמעות הדבר, ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים.
ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור היח' לתכנון אסטרטגי לתמהיל יח"ד.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים תוך מתן התחייבות לתחזוקה נאותה לשביעות רצון מהנדס העיר
5. אישור אגף שפע לפיתוח כולל הצגת מיקום מערכות טכניות (תאורה השקיה וכו') עצמאיות.
6. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים לנושא הקמת מרתפים וחניות פרטיות מתחת לזכות הדרך
7. חתימה על הסכם לנושא ביצוע עבודות הפיתוח בתחום זכות הדרך ומאופן מסירת השטח לעיריה – מול אגף ההכנסות ואגף שפע
8. הצגת התאמה למסמך שלביות לביצוע בדרכים ההקפיות ומתן מענה לתושבים לזמן העבודות.
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. מגרש 3- אישור מחלקת שימור
11. אגף התברואה לפתרונות פינוי האשפה בכל המגרשים
12. ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים

## תנאי לאכלוס (לכל אחד מהמגרשים בנפרד)

1. ביצוע כל התנאים להוצאת היתר בניה.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע .
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. במגרש 3 - ביצוע בפועל של שימור המבנה.
6. הקמת חברת ניהול ואחזקה.

## חו"ד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז:

השלמת תיאום וקבלת אישור לחוברת תכנית העיצוב של הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר, אגף שפע ואגף תנועה לפיתוח, לחתכי הרחוב, לסימון זיקות ההנאה וחומרי הגמר בפיתוח
2. אישור אגרונום העיריה לשימור והעתקת העצים במגרש כולל התייחסות ספציפית לאפשרות להעתקת עץ האקליפטוס ברחוב מוהליבר.
3. אישור אגף התנועה לתכנון במגרשים, לחתכי הרחוב ולמאזן החנייה.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא
6. אישור אגף נכסים להשלמת תיאום הסכמים לעניין מרתפים מתחת לדרכים.
7. הצגת מסמך שלביות לביצוע בדרכים ההיקפיות ומתן אפשרות לגישת רכב למגרשים הסמוכים בכל שלבי העבודות. פתרון אחר לגישת רכב למגרשים הסמוכים יתאפשר באישור עיריית תל אביב-יפו, תיאום הנדסי ובהסכמת בעלי העניין במגרשים הסמוכים. המסמך יאושר על ידי מהנדס העיר ויצורף למסמכי התכנית.
8. אישור אגף הכנסות ואגף שפע להסכמה על העקרונות לאחריות הקמת השטחים הפתוחים בזכות הדרך.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית עיצוב לפי תב"ע 2615 מורכבת מ-3 מגרשים שונים שניים מהם הם על בלוק שהוא נפרד בפרויקט.
עדי הוק: מציג את התוכנית
אסף הראל: מהן התועלות הציבוריות?
עדי הוק: המעברים של זיקות לציבור ולא היו הפקעות נוספות.
שושנה בר לב: בתב"ע כתוב שלעת היתר בניה יצטרכו לחוו"ד של היחידה האסטרטגית בעת הוצאת ההיתר. עדכנו את חו"ד והגבלנו אותה ל-5 שנים מדובר על מלונאות ומגורים. היתה מחשבה לשלב במגדל המגורים כיתת גן אבל ניתנה חוו"ד שאין צורך.
מיטל להבי: זה לא הגיוני לשלוח ילדים לגן בפלורנטין?
דורון ספיר: הייתי מציע כבר עכשיו לטפל בזה ולא לחכות לשלב היתר הבניה.
שושנה בר לב: התב"ע לא נתנה פה שטחים לטובת שטחים ציבוריים.
מיטל להבי: לומר ששטחי ציבור יקבעו בשלב היתר הבניה זה לומר שלא יהיו שטחי ציבור. זה לא הגיוני.
עדי הוק: מצטט את חוו"ד היחידה האסטרטגית.
מיטל להבי: אני מבקשת שמישהו מהיחידה האסטרטגית יסביר לי את חוו"ד. יצחק אלחנן כל שביל מעבר להולכי רגל הפך לתועלת ציבורית כי זו זיקת הנאה ושוב זה יהווה בקשת בסיס לזכויות.

אלון מטוס: התב״ע אושרה לפני כ-15 שנה. התועלות הציבוריות מופיעות באופן אינטגרלי.
אסף הראל: זה לא הגיוני שאנחנו מאשרים כזו תוכנית והמשבצת על התועלת הציבורית ריקה.
שלמה גרונר יזם התוכנית: היתה בקשה שנחתוך חצי מהתוכנית כדי לאפשר ביצחק אלחנן שדרה עד הים שהיא המשך מול דויד אינטקונטיננטל והכל היה חלק מתוכנית להרחבת הכביש. התב״ע אושרה לקחו את השטח הירוק ופתוח וצימצמו את התכסית והתבע יש לו שטח מגורים ומלונאות וראו לנכון לראות את הכביש רחב. במקומות שראו שלא נתתי מספיק ביקשו גני ילדים וברח׳ אלחנן יבנו 4 גני ילדים. במקרה הזה יש איסוף של יותר מ-20 בעלים וריכזנו את כולם, זו לא תוכנית נקודתית. יש לנו חוו״ד חדשה שעשו בדיקה ואמרו שאין צורך. יש לנו 3 חזיתות לרחוב ואין אפשרות לגן ילדים, אין חצר אחורית לבנין. גם לבקשת איש הצוות הוא דרש לעשות בתת קרקע את הפריקה וטעינה. יש שתי חזיתות לרחובות מוהליבר והשחר ואנשים שמגיעים ממונטפיורי הולכים ישר לים.
אורלי אראל: יש לנו הוראה שלעת הוצאת היתר הבניה היחידה לתכנון אסטרטגי תבדוק לגבי צרכים ציבוריים. ביקשנו מהיחידה שתעשה בדיקה לגבי הצורך וחוו״ד שלהם שאם היתר הבניה ייצא בתוך 5 שנים הקרובות אין צורך בגני ילדים. אם היתר הבניה לא ייצא בתוך 5 שנים היחידה תבדוק את הנושא מחדש. במידה ותוכנית העיצוב תאושר והיתר הבנייה יצא ב5 השנים הקרובות לא יהיה צורך בשטחי ציבור.
דורון ספיר: נרצה לראות את הבדיקה של היחידה האסטרטגית שעשתה במקום.
ליאור שפירא: היחידה צריכה להסתכל 20 שנה קדימה לא 5 שנים קדימה.
אסף הראל: האם אחוז המגורים והמלונאות קבוע או שזה נתון למשחק?
עדי הוק: נקבע מינימום למסחר ונקבע מינימום מסחר + מלונאות של 10,000מ״ר ויתרה הם שטחים למגורים. יש לי מינימום מלון או משרדים שאני מחויב אליו ומעבר לזה מגורים.
שלמה גרונר: חלק מהשיקול שנאמר לנו שבת״א לא נפתחו בתי מלון הרבה שנים של 260 חד׳ ובקשו שנעשה מלונאות.
יעל נויפלד היחידה האסטרטגית: התוכנית קבעה שתנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה חוו״ד היחידה האסטרטגית ומענה לכיתות הלימוד עבור תוספת. רובע 5 עם מעט שטחי ציבור עם חוסרים עתידים אבל התוכנית התייחסה לסעיף על מענה לכתות הלימוד עבור תוספת יח״ד המסוימת. בשנת 2019 ניתנה חוו״ד מהיחידה לתכנון אסטרטגי על כמות התלמידים שהתוכנית עתידה להוסיף ולמעשה היא לא מוסיפה הרבה ילדים בגיל הרך ולכן ב2019 ניתנה חוו״ד שאפשר לתמוך במענים הללו על אף המחסור בשטחי הציבור. אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר לא נבקש תוספת שטחי ציבור אם זה לא התממש נקיים דיון נוסף.
אסף הראל: לו היה ניתן להמיר את כל המגדל בתב״ע למגורים בתמורה שהמבנה הנמוך היה עובר לציבור הדבר אפשרי?
שלמה גרונר: יש עשרות בעלים ויש בעלים דומיננטי והתנאי שלו שיקבל מגרש עצמאי אבל היה לו 24% מכל התכסית.
מיטל להבי: מדובר ב-133 יחידות דיור להבנתי האם ילד אחד ליחידת דיור? איך קבעתם שאין צורכי ציבור וחינוך? קו הבניין שנבנה ברחוב מוהליבר מבייש כי הקולונדה יושב בקו אפס וחוסם את האוויר. האם ההתייחסות לרחובות הצידים במיוחד במוהליבר האם יש תיקון בצד השני ויחס מכבד לרח׳ מוהליבר כי המגדל נמצא בכניסה לרחוב.
עדי הוק: מציג את חתך הרחוב של מוהליבר במצגת. רצועת גינון של 2.40 עם מדרכה של 2.85 וטריבונות ומעל זה ארכדה או קומת עמודים מפולשת.
מיטל להבי: איפה מתבצעת ההמתנה לרמפה?
גידי בר אורין: הבנין הוא סה״כ 9 קומות. כל האזור מסחרי ויש כניסה לרמפה בקצה ואזור ההמתנה מתבצע על הרמפה לב42 יח״ד.
מיטל להבי: שביל האופניים לא הגיוני שם.
עדי הוק: שביל האופניים בתכנית העיצוב הזו עבר להיות לצד של הכביש.
שושנה בר לב: השביל נעשה בתכנית הקודמת לצד המסחר כי היתה כוונה להרחבת הדרך אבל חזרנו לשביל הקודם.
עדי הוק: יש לנו 3 מפלסי חניה של 140 מקומות חניה.
מיטל להבי: זיקת הנאה ברחוב גרוזנברג הוא על זכויות דרך של עיריית ת״א?
שלמה גרונר: לא, כל זיקות ההנאה הן בשטח שלנו. חלק מהחניה של המגדל הם בחכירה מתחת לחלק מהכביש. הציג במצגת את זיקות ההנאה.
אלון מטוס: חלק מזיקות ההנאה מתפקדות כהרחבת רוחב המדרכות. חלק מהמדרכות ביעוד דרך.
שלמה גרונר: רואים את זיקות הנאה כולם בשטח פרטי ולבקשת הצוות נותנים זיקת הנאה והרחבנו של שטח שהייה לציבור והסכמנו עם דרישת הצוות להרחיב.
דורון ספיר: נשוב ונדון היות וטרם קיבלנו תשובה מספקת לגבי הצרכים הציבוריים על ידי תכנון ארוך טווח.
שלמה גרונר: לא הוספנו 133 דירות היו דירות מהשטח, חלק מהדירות כבר היו קיימות על המגרשים בייעוד מגורים הוספנו בסך הכל 40 דירות.

דורון ספיר: נשוב ונדון בנושא.

## בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 28) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ענת, ליאור שפירא

## דיון חוזר (15.02.2022):

בדיון הועדה מיום 26/10/2022 הוחלט להביא את תכנית העיצוב לדיון חוזר וזאת כדי להסביר לוועדה את סוגיית הצרכים הציבוריים.

**כאמור בדיון הקודם:**

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13).

בשנת 2019 ניתנה חוו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב:
**"מוסדות החינוך הקיימים והמתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית.** יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית".

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב:
"לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים". משמעות הדבר, **ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים.**
ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

**בהמשך לדיון הקודם ולבקשת הועדה להסבר:**

נערכו בדיקות פרוגרמתיות, משפטיות ותכנוניות. להלן הממצאים:

במסמכי התוכנית שהוגשו למחוז הוועדה המקומית קשרה בין מימוש המגורים בתוכנית זו לפינוי סמינר בנות יעקב והשמשתו כבית ספר לטובת תלמידי הסביבה.
בעקבות פסיקת בית משפט ביטלה הוועדה המחוזית את הקשר בין השניים וקבעה בסעיף 6.8.13 כי "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור למגורים בתוכנית יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו שיש מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יחידות הדיור".

הבדיקה המשפטית קבעה כי למרות הסעיף 6.8.13 האמור לעיל, התוכנית אינה קובעת הוראות המאפשרות הקמת שטחי ציבור מבונים בתחומה לרבות שימושים וזכויות בנייה. לכן לא ניתן לממש בפועל שטחי ציבור בתחום תוכנית תא/2615/ב/1. לאור זאת ההמלצה היא לאפשר את קידום התכנית בהתאם לחוות הדעת שניתנה בשנת 2019 ומצורפת מטה.

חשוב לציין כי בית ספר יסודי לטובת תושבי האזור יוקם בכל מקרה בסמוך לסמינר ולאחר שיפונה הסמינר יוכל להתרחב מ-18 ל-24 כיתות. תוכנית עיצוב להקמתו נדונה ואושרה בוועדה וכעת מקודם היתר בניה.

**להלן ההסבר המפורט לחוות הדעת הפרוגרמתית שניתנה:**

1. רקע: סעיף 6.1.13 בתוכנית תא 2615/ב/1 קובע כי "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור למגורים בתוכנית יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו שיש מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יחידות הדיור". חוות הדעת המוצגת במסמך זה נערכה לקראת הדיון לאישור תוכנית העיצוב האדריכלי של התוכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. הביקוש הנורמטיבי למוסדות חינוך:

2.1 לפי התכנון יוקמו 141 יח"ד, תוספת של 85 יח"ד לעומת המצב הקיים (זאת בהתאם לנתונים שהועברו על-ידי יזם התוכנית). לצורך הבדיקה הנוכחית אנו מניחים שביחידות הדיור הקיימות לא מתגוררות משפחות עם ילדים ולכן בדיקת הביקוש צריכה לכלול את כל 141 יח"ד בתחום התוכנית. זו הנחה מחמירה לעומת הנדרש בסעיף 6.1.13 הנ"ל המנחה לבחון את המענה רק עבור תוספת יחידות הדיור.

2.2 הנחה: מאפייני משקי הבית שיאכלסו את התוכנית יהיו דומים לאלה המתגוררים באזור היום (שכונת נווה צדק): גודל משק בית- 2.2, שיעור הילדים בגילאי 0-19 מכלל האוכלוסיה- 20%.

2.3 הביקוש למוסדות חינוך, לפי ההנחות הנ"ל: מעון יום- 7 ילדים, גן ילדים- 13 ילדים, בי"ס יסודי- 18 ילדים, בי"ס ע"ס- 14 ילדים. כלומר, אין סף כניסה לאף מוסד חינוכי בתחום התוכנית.

3. מענים חינוכיים קיימים ומתוכננים באזור:

- מעון יום/כיתות גן לגיל הרך (גילאי 0-3): 7 הילדים בגיל הרך הצפויים להתגורר בתחום התוכנית יוכלו לקבל מענה במעונות היום המתוכננים באזור: רח' האר"י 44 (מבנה מתוכנן עבור 4 כיתות מעון ו2 כיתות גן).
- גני ילדים עירוניים (גילאי 3-5): 13 הילדים בגיל גן יוכלו להקלט בגנים הנמצאים מטרים ספורים מהתוכנית הנדונה: במקבץ הגנים העירוניים ברח' השחר, או בצמד כיתות הגן ברח' יצחק אלחנן 11. בנוסף, במרחק גדול יותר ישנן כיתות גן במתחם ליבר (דרך יפו 5), ובהאר"י 44.
- בי"ס יסודי: העירייה מקדמת תכנון של בי"ס יסודי חדש במגרש הציבורי ברח' יצחק אלחנן .
- בי"ס על-יסודי: 14 הילדים בגילאי על-יסודי הצפויים להתגורר בתחום התוכנית יוכלו להקלט בכל אחד מבתיה"ס העל-יסודיים הפועלים במרכז העיר. בנוסף, העירייה מתכננת הקמתו של בי"ס על-יסודי נוסף בחלק הדרום-מערבי של מרכז העיר. אחד האתרים האפשריים הוא המגרש הציבורי מדרום לבית "המגן" שחלקו מאושר וחלקו יאושר במסגרת תוכנית מנשיה. אפשרות נוספת הינה על יסודי בחאסן עראפה.

4. שטחי ציבור בתחום התוכנית: התוכנית קובעת שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור שיאפשר חיבור להולכי רגל מרח' מונטפיורי דרך תחום התוכנית אל מפגש רחובות גרוזנברג ויצחק אלחנן והרחבה משמעותית של המדרכה לאורך יצחק אלחנן שתאפשר הוספת שדרת עצים ושביל אופניים שיתחברו לשדרה שהוסדרה במסגרת תב"ע יצחק אלחנן א'. היקף השטח הפתוח עם זיקת ההנאה הוא כ- 2 דונם (מתוך 7.35 דונם שטח כולל של התוכנית)

5. סיכום: **מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית.** יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז והיח' לתכנון אסטרטגי)
לקבל את חוות הדעת ולאשר את תכנית העיצוב

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0003ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

דורון ספיר: תכנית שדנו בה לפני כשבועיים-שלושה ביקשנו מהצוות המקצועי לבדוק את נושא שטחי הציבור ולחזור אלינו.
אלון מטוס: מסביר לעומק את נושא שטחי הציבור מתוך הדרפט.
יעל נויפלד: התכנית הראשית קודמה עם זיקה בינה לבין ביה"ס במגרש ציבורי סמוך, היכן שבית הספר בנות יעקב נמצא כיום. בית משפט קבע שיש לנתק את הקשר הזה בין פינוי הכיתות והכשרתן לטובת

תוספת יחידות הדיור שנובעות מהתכניות. לאור זאת הוועדה המחוזית קבעה תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א שיש מענה לכתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור.
למרות הסעיף שקבעה הוועדה המחוזית בתכנית, אין אפשרות בתכנית להקצות שטחי ציבור - לא הוראות לעניין שימושים ולא לעניין זכויות בנייה. נותר התנאי לבחינת המענה לכיתות לימוד בסביבת התוכנית.
בשנת 2019 נעשתה בדיקת היחידה האסטרטגית שבדקה את הביקוש הנורמטיבי עבור תוספת האוכלוסיה החזויה, הנתונים הפרוגרמטים עומדים גם היום לעניין הרכב האוכלוסיה באיזור. הבדיקה כללה הוספת 141 יח"ד בהנחה מחמירה, לא תוספת של 85 יח"ד לעומת המצב הקיים אלא תוספת של מלוא יח"ד בתכנית. איזה עומסים הם אמורים לייצר באיזור מהגיל הרך ועד על היסודי. המסקנות שעלו: בסה"כ 7 ילדים בגיל מעון, 13 ילדים בגילאי גן ילדים, 18 בגילאי יסודי ו-14 בגילאי על יסודי. ילדים בגיל הרך יכולים לקבל מענה ברחוב האר"י גני ילדים יש גנים ברחוב השחר וברחוב יצחק אלחנן, ביה"ס יסודי מקודם כעת תכנון במגרש נווה צדק (היכן שבנות יעקב כיום) וביה"ס על יסודי זה מענה כלל איזורי.
אופירה יוחנן וולק: הילדים החדשים לא יוכלו ללמוד ביסודי בנווה צדק?
יעל נויפלד: ביסודי יוכלו ללמוד בנווה צדק בעל יסודי לא.
מלי פולישוק: איך אתם יכולים לדעת מספר ילדים כל כך מדוייק?
יעל נויפלד: זה הנחות לפי רכיבי האוכלוסיה. זה הנחות לפי שנתון חינוך בממוצע לאורך שנים באזור והרכב האוכלוסיה.
מלי פולישוק: ואם יהיו 14 ילדים עדיין יהיה מענה?
יעל נויפלד: עדיין יש מקבץ של מענים שיודעים לתת מענה לתוספת הילדים.
דורון ספיר: ניתן מענה , אנו מקבלים את חוות דעת הצוות.
חיים גורן: מזכיר שגם הנושא הזה עלה בפורום מנכ"ל עם תושבי השכונה.
חן קראוס: איך אפשר לדעת מי האוכלוסיה שתגיע?
אודי כרמלי: אנו עומדים בהנחות, הם מבוססות על כמה פרמטרים. לעיריית ת"א יש את היכולת לחזות את הגידול שלה בהלימה כמעט מלאה. יש פה הבנה של קנה מידה. גם יהיו עוד 20 ילדים נדע להתמודד.
חן קראוס: התכנון הזה הוא על כל השינויים שאמורים לעבור בקרוב במרחב?
אודי כרמלי: מסתכלים על מרחב, על לידות, טיפות חלב, רישום בגני ילדים. זה לא רק על בניין אחד אלא על אזור שלם. מרחב שלם.
מלי פולישוק: אני חושבת שהערכה לא יכולה להרשם 7 ילדים, אלא 10-20
אורלי אראל: ככה פועלת היחידה האסטרטגית. אתם לא חשופים לעבודת היחידה ברמה הפרטנית.
אופירה יוחנן וולק: זה בסדר שנותנים מספרים מדוייקים ומפורטים.
חן קראוס: יש פה דב"י?
אלון מטוס: זו תוכנית עיצוב ובתב"ע אין התייחסות לדיור בר השגה. מבוקש לאשר את תכנית העיצוב
דורון ספיר: מאשרים את תכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד הצוות.

## בישיבתה מספר 23-0003ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק

## מטרת הדיון: דיווח התנגדות מה"ע לתכנית

## מטרת הדיון: דיון נוסף להפקדה.

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 לעניין התחשיב הכלכלי , אנו מביאים הצעה לשינוי התכנית שעיקרה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי במספר הקומות, תוספת שטחי ציבור פתוחים, תוספת שפ"פ, שינויים ביעודי הקרקע ושינוי לסמכות ועדה מחוזית.

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

## מיקום:

מצפון: בייארת הקונסול הצרפתי פיליברט. מדרום: שצ"פ , וכביש 20 .
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

**כתובת:** ברחובות:
שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23.
הדקל 1, 2, 3,4 ,6, 7, 8 ,10 ,12.
גרוסמן 1,3,5,7,9 .
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42.
האירוס, 1-19



## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 6991 | | | 27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93 | 50, 6692, 96 |
| 6993 | | | | 51 |
| 7055 | | | | 14 |
| 7056 | | | 60-67 | 85 |

**שטח התכנית**: 68.6 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

## מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:
**בחלק הצפוני**: שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.
**בחלק המרכזי**: בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.
הבינו כולל:6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.
7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.
**בחלק הדרומי**: מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שב"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.
רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה -60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר.
הבינו כולל:
6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א.
בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

## מדיניות קיימת:

**תל אביב 5000** – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות.
לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.
המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.
המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.
ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.
**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר** - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3 :1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1 :0.8

## מצב תכנוני קיים:

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע' 1 – בנית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

**יעוד קרקע מצב קיים:**

| יעוד | דונם | % | שימושים | קומות |
|---|---|---|---|---|
| מגורים | 34.2 | 49.9 | מגורים<br>מתחם דרומי- חזית מסחרית | עד ק.ק+4<br>קומות |
| מבני ציבור | 13.6 | 19.8 | גן ילדים, מועדון נוער<br>שב"צ נוסף | עד 4 קומות |
| שצ"פ + שביל | 2.2 | 3.2 | פארק קירוי איילון<br>שבילי הולכי רגל | -- |
| דרך | 18.6 | 27.1 | -- | -- |
| סה"כ | 68.6 | 100 | | |

## מצב תכנוני מוצע:

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים: 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

**תיאור מטרות התכנון**: התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.
בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.
הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי

רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.
בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ 5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות) ; כ 3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמתית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד הכולל דיור ציבורי לקשישים.
מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר.
מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח׳ הדקל לרח׳ גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים** :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.
**מצפון לדרום:** מתחם א׳ : כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב׳ הכולל 122 יח״ד קיימות / מתחם ג, הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ- 250 מ״ר למסחר קיים + שב״צ קיים / מתחם ד׳, הכולל 80 יחידות דיור קיימות.
מתחם ה׳ (חלמיש) – בחלק הצפוני . לא כולל התחדשות עירונית

**עקרונות התחשיב הכלכלי:**

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ״ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ״ר עיקרי.
- תקן חניה : 0.8 :1.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע :

| יעוד | דונם | % |
|---|---|---|
| | | |
| מגורים (כולל שפ״פ) | 26.5 | 38.5 |
| מגורים מיוחד (מצפון לרח׳ גרוסמן) | 1.8 | 2.7 |
| מבני ציבור | 17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד׳) | 25.4 |
| שצ״פ | 2.2 | 3.2 |
| דרך | 20.7 | 30.2 |
| | | |
| סה״כ | 68.6 | 100 |

## טבלת השוואה :

פירוט יעדים/שימושים :

| נתונים | | מצב קיים בנוי | מצב קיים מאושר | מצב מוצע |
|---|---|---|---|---|
| **מגורים** | מ״ר | 24,062 | כ 42,000 | **במתחמים א׳-ד׳:**<br>עיקרי : 92,196 מ״ר<br>ממ״ד : 14,184 מ״ר |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | מרפסת: 14,184 מ״ר<br>שירות:<br>20,760 מ״ר<br>(לא כולל ממ״ד)<br>**במתחם ה׳:**<br>מגורים:<br>עיקרי: 4,400 מ״ר<br>שירות: 1,480 מ״ר<br>מרפסות: 720 מ״ר.<br><br>**סה״כ 133,020 מ״ר, לא כולל מרפסות** |
| מספר יח״ד | | 422 | 422 | 1,242 |
| גובה | קומות | 4 | 4 | עד 15 או עד 25<br>מעל הכניסה הקובעת |
| | מטר | | | 110 מ׳ |
| תכסית | | | | עד 65% |
| מקומות חניה | | 0 | | 967 למגורים |
| **מסחר** | מ״ר | 250 | 250 | עיקרי: 2,100 מ״ר<br>שירות: 600<br><br>(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים) |
| מקומות חניה | | | | 48 למסחר |
| **מבני ציבור** | | 1700 | 35,100 | עיקרי: 42,225 מ״ר<br>שירות: 14,404 מ״ר<br>**סה״כ: 56,629** |
| **דיור מיוחד** | | --- | --- | דיור מיוחד:<br>עיקרי: 3,840 מ״ר<br>שירות: 960 מ״ר<br>מרפסות: 960 מ״ר<br>מסחר:<br>עיקרי: 375 מ״ר<br>שירות: 125 מ״ר |
| מספר יח״ד | | --- | -- | דיור מיוחד: 80 יח״ד |
| גובה | | --- | --- | עד 15 קומות<br>70 מ׳ |
| תכסית | | --- | --- | 65% |

יח״ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח״ד במגרש למגורים ודיור מיוחד.
צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי) . ברוטו 18 .
שטח ממוצע ליח״ד: 78 מ״ר עיקרי. ניתן לבנות ממ״קים ולהוסיף 8 מ״ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח״ד.

נתונים נפחיים:
מספר קומות מרבי: 15 עד 25
גובה: עד 110 מ' גובה יחסי
תכסית: עד 65%
קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.
רח"ק ממוצע בתחום התכנית: 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים

## מתחם ה' (חלמיש):

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

**פרסום לפי 77-78**: במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

## חוו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.
התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.
עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.
טרם דיון בועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.
מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020, לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.
צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים, אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לועדה.

**זמן ביצוע**: שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-0590687 | שם התכנית<br>תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דשא - תל אביב | מגיש התכנית<br>תועדה המקומית לתכנון ובנייה תייא | עורך התכנית<br>ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים |

| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ☒ עירונית | ☐ כפרית | ☒ יש ☐ אין |

| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה |
|---|
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |
| יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית |
| ☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדשות, תוספת שטחי ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים | 62 א. (ג) +<br>+62א(א)(4),(5),(19)<br>לחוק התו"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). + |

| | התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | | |
|---|---|---|---|---|
| | סעיף הראשי בתוכנית חמתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית חמתאר | תואמת התוראות בתוכנית המוצעת |
| הוראות מיוחדות | **הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות** הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | א707- נווה עופר | • יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2<br>• תכנית התחדשות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות<br>• במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך ועפה | +<br>קיים מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/מק/9061 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקף השכונה | |
| | קביעת הוראות לנתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית | נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית | סעיף 5.3.2(ג), (ד) • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המקורבי ובנוסף נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר ניוד זכויות בין חמגרשים כל עוד חרח"ק המממוצע בכל חמגרשים השתירים אינו עולת על הרח"ק חמרבי המותר לפי תא/5000 | + מתחם התחדשות עירונית: תותכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5: זרגת 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שותתכנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני |
| אזורי יעוד | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) • אזור מגורים בבניה עירונית • אזור מגורים בבניה רבת קומות | מתחם 707א- נווה עופר | ייעודים עיפ תשריט אזורי חיעוד: * סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבניות עירוניות ** סעיף 3.2.5 : אזור מגורים בבניה רבת קומות | + |
| פיתוח | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בתאט למקבצי חשימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי חשימושים: סעיף 1.6) | מתחם 707א- נווה עופר | אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים | + מגורים בצפיפות של 44 יח"ד/דונם נטו |
| | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים בלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי חשימושים: סעיף 1.6) | מתחם 707א- נווה עופר | <u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומת חקרקע- מטרה 1( ס' 3.2.4(א)(4) (ס' 3.2.4(א)(3) – שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. <u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- משנה 1 (ס' 3.2.5(א)(3) – שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. מקבץ שימושים כלליים | + חזית מסחרית בקומת חקרקע – עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך סח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים חסחירים) – 2.3% משטחי חבניה |
| עיצוב עירוני | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | מתחם 707א- נווה עופר | אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 <u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> | + * אזור מגורים בבניה עירונית – רח"ק מירבי 4 ** אזור מגורים |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | רח"ק 2.5-5 | בבניה רבת קומות – רח"ק מירבי 5 |
| | קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4<br>פרוט 8 חתרחישים לפיהם הוועדת רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטת הבניה המרבי וקבוע באזורי הייעוד. | מתחם 707א- נווה עופר | במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל תרח"ק המירבי– ע"פ סעיף 3.1.4 ב' + 5.3.2<br><br>סעיף 5.3.2 ד':<br>ניתן לאשר נוהי זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יוקבע רח"ק תעולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים יוקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 ד'-1 | רח"ק ממוצע בתכנית : 5<br><br>(אינו כולל שטחי מרפסות למגורים).<br><br>+ |
| | קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 | בכל שטח העיר | סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע , לפי הגבוה מבינהם | +<br><br>שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי ע1 |
| הוראות גובה ועיצוב | קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) | מתחם 707א- נווה עופר<br><br>**מספר קומות מירבי:**<br>לפי נספת העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבנית רבת קומות<br><br>**אפשרות ל'בניה נקודתית חריגת לסביבתה':**<br>אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. | סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית לחתחדשות עירונית החלה במתחם חתחדשות עירונית.<br><br>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בנית נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספת העיצוב העירוני.<br><br>סעיף 4.2.2(ג) גובה חבניה<br><br>סעיף 4.2.2(א)(3) יחס לגובה בינוי גובל גזיל מ – 8 קומות. | +<br><br>מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות. |
| | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.<br>הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | מתחם 707א- נווה עופר | **4.2.2(ב) – מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות**<br>**(4.2.3) - בניית בין קווי בניין לקוי מגרש**<br>**4.2.4 - תנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים והתייחסות לעצים בוגרים.**<br>**4.2.6 (ב)- מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).** | + |
| הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני ציבור | הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1<br>תועדה תחליט לחפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | מתחם 707א- נווה עופר | **מוסות הקצאת לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכונות מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ת)** | +<br><br>תואם חוייד יחידה אסטרטגית.<br>הגדלת שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לכ- 59% משטח התכנית. תתכנית מוטיפה כ 4 דונם שטחי ציבור |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב ול גיבורים + בשטחים הפרטיים תפתוחים |
| | הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5<br>ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות<br>ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות | מתחם 707א- נווה עופר | סעיף 3.5– ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בזבר שינויי ייעוד (ד), | +<br>קביעת שטחי בניה ב – 4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם לחוראות<br>תא/מק/יצ. |
| מרחב ציבורי | קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18.<br>התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'<br>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבירית מהירה<br>קירוי מעל דרך פרבירית מהירה, ביוב עלמין, אזור לספורט) | מתחם 707א- נווה עופר | סעיף 3.6.13 (ב)(2)– ציר ירוק עירוני – רצועה לא בגויה ברוחב 20מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים סעיף 3.6.13(ב)(5) – הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות ונמ"מ/5<br><br>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני – חבטחת מדרכות ברוחב -8 10 מ' | +<br>רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להו"ד ושביל אופניים.<br>בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבינוי קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנח ציבור חדש שיחזק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנח הציבור לאורך חציר יאפשר את חרחבת הציר ככל וחניתן |
| תחבורה | תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים חבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>הפרדות מפלסיות (3.8.3)<br>קווי מתעין (3.8.6)<br>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)<br>חניונים ציבוריים (3.8.6)<br>תקן חנייה (3.8.7)<br>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8) | מתחם 707א- נווה עופר | סעיף 3.8.1(ג) – שביל אופניים.<br>סעיף 3.8.1 (ח) – ותוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת. השפעה תחבורתית וו"ד תחבורתית<br>סעיף 3.8.2 (ד)– דרך עורקית עירונית<br>סעיף 3.8.7 – תקן חניה<br><br>+ תקן חנייה (3.8.7)<br><br>סי 3.8.1(ז) – ביטול דרך מקומית. | +<br>תקן חניה 0.8<br><br>תתכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים)<br><br>ישנה תוו"ד ונחבורתיות מתואמות עם אגף תנועה. |
| הוראות כלליות לתכנית תוכנית | שימור – סעיף 4.3<br>חוראות כלליות (4.3.1)<br>חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)<br>אתר לשימור (4.3.3)<br>אתר עתיקות (4.3.4) | מרקם בנוי לשימור:<br>על פי נספח חעיצוב חעירוני<br>מבנה או אתר לשימור:<br>הבלועים בקישמת חשיטור חעירונית או שנקבעו לגביהם חוראות לשימור בתכנית חמוצעת ,או בתכנית מאושרת<br>אתר עתיקות:<br>על פי נספח חעתיקות | ל"ר | ל"ר |
| | איכות סביבת - סעיף 4.4<br>תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בניית ירוקה (4.4.3)<br>חנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | בכל שטח התוכנית | סעיף 4.4.1 (ח)– תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה – תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חוו"ד סביבתית.<br><br>4.4.3 בניה ירוקה | + |
| | חוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5<br>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) | אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע | ל"ר | ל"ר |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני<br>**אזור טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת חשימור העירונית. | | |
| | **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | 4.6.2- הנחיות כלליות לתכנית תכניות<br>4.6.4 א' – ניקוז<br>4.6.5 -ביוב | + |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| | **סעיף קטן (א)(1)** | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + |
| | **סעיף קטן (א)(4)** | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | + |
| | **סעיף קטן (א)(5)** | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | + |
| | **סעיף קטן (א)(19)** | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחניה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | + |

**תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אודי כרמלי, אדרי | 025332737 | | 31.3.2020 |

חיוץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| חראלה אברהם אוזן, עו"ד | 24389976-9 | | 31.3.2020 |

ן גרעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מרשות מזכירות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)(2)– **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.

**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 0006-20ב' מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:**
אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולאיזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חוו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיועד יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיור בהישג יד האם אפשר לקבל ?
מלי: כתוב מע"ר , מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינוי בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינוי בינוי.
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה

משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים -יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון: -האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקיהמעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקושצ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס ובי"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבורים לתוך השכונה.
לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזית.
גלגבי גינות הכיס - הן בתחוסשטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים ויימנע מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שב"צים.
דיור בהישג יד, שוב , מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי . ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים.
גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא ל5- שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יזם חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן.
הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.
באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השצ"פ העדפנו לתת בתוכנית שב"צים כי בתוך שב"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שצ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבנינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.
ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם 20+ מרפסת זו הכוונה ל-25?
אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשצ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.
מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.
ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבנינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.
אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדר"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה – מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.
גינות- השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכניות שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שב"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעיננו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית.
מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.
אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד
דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה
מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.
אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית
ציפי ברנד :מצטרפת למיטל.
דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.

ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.
לגבי גינות הכיס , בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית . הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.
בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים
אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות .
אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.
מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.
גלי דולב: הביניינים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים בי"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.
מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.
גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.
ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?
גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.
ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?
אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.
ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים . האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.
אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.
אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשצ"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.
אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חוו"ד של היחידה אסטרטגית.
ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"ים לשצ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה.
אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים ?
אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.
אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.
אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.
גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.
אמיר חיימוביץ נציג הועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הבניינים משנות ה- 50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה ל20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושלא יפחת המטרים מ - 25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ - 75 מ'.
אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו
אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ 25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.
מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.
אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

**<u>דיון פנימי:</u>**
אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלביות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגריד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.
אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.
כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי.
מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'.
אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית.
מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחייה.
ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיור שוויוני וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיור יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות .
רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?
דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה.
אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עירית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל1/1 נבהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.
ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם.
אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמתית חייבים לעשות ובעיניי לאפשר לרדת עוד בתקן החניה.
דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר.
ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד.
מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בתב"עות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות.
ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה?
אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה.
דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

**<u>הצבעה לנושא תקן החניה 0.8</u>**
בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל , ליאור שפירא.
נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי
נמנע: ראובן לדיאנסקי
דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון: לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.
ראובן לדיאנסקי: כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?
ערן מאירסון: בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.
ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע

אורלי אראל: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב״צ העתידי.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
ערן מאירסון: אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ״ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..
הראלה אברהם אוזן: צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר.
ליאור שפירא: שעל השטחים החומים יעשו גינות
השטח היום שמסומן כשב״צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
אודי כרמלי: המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

**<u>הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב״צים - שצ״פים בתחום התכנית)</u>**
בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
נמנעת: מיטל להבי
הצעת ראובן: השטח שמסומן כשב״צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב״ס דקל ושל המתנ״ס.
בעד: ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
התקבלה הצעת מה״ע
ראובן: ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
אופירה יוחנן וולק: ראובן צודק
**<u>הצבעה לאישור התוכנית בכללותה:</u>**
בעד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
נמנע: מיטל להבי
נגד: ראובן לדיאנסקי
הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

## בישיבתה מספר 0006-20ב׳ מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ׳ למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ׳ להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית: 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
2. חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר .תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
3. עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
4. שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ״ר ליח״ד , לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

**בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ״ל את הסעיף הבא:**

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**<u>דיון נוסף:</u>**
לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

**העדכונים בתכנון המוצע כוללים:**

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל3 מתחמי מימוש עצמאיים.

**עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:**

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

| | דיון אפריל 2020 | | מצב מוצע | |
|---|---|---|---|---|
| **יעוד** | **דונם** | **%** | **דונם** | **%** |
| | | | | |
| מגורים (כולל שפ"פ) | 26.5 | 38.5 | 25.7 | 37.5 |
| מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן) | 1.8 | 2.7 | 1.8 | 2.7 |
| מבני ציבור | 17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') | 25.4 | 17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') | 25.4 |
| שצ"פ | 2.2 | 3.2 | 3.7 | 5.4 |
| דרך | 20.7 | 30.2 | 20 | 29 |
| | | | | |
| סה"כ | 68.6 | 100 | 68.6 | 100 |

**טבלת השוואה**:

פירוט יעדים/שימושים:

| **נתונים** | | **מצב קיים בנוי** | **מצב קיים מאושר** | **מצב מוצע דיון אפריל 2020** | **מצב מוצע נוכחי** |
|---|---|---|---|---|---|
| **מגורים** | מ"ר | 24,062 | כ 42,000 | **במתחמים א'-ד':**<br>עיקרי: 92,196 מ"ר<br>ממ"ד: 14,184 מ"ר<br>מרפסת: 14,184 מ"ר<br>שירות:<br>20,760 מ"ר<br>(לא כולל ממ"ד)<br>**במתחם ה':**<br>מגורים:<br>עיקרי: 4,400 מ"ר<br>שירות: 1,480 מ"ר<br>מרפסות: 720 מ"ר.<br><br>**סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות** | **במתחמים א'-ג':**<br>עיקרי: 100,327 מ"ר<br>ממ"ד: 15,216 מ"ר<br>מרפסות 15,216 מ"ר<br>שירות:<br>29,164 מ"ר<br>(לא כולל ממ"ד)<br>**במתחם ד':**<br>מגורים:<br>עיקרי: 4,400 מ"ר<br>שירות: 1,480 מ"ר<br>מרפסות: 720 מ"ר.<br><br>**סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות** |
| מספר יח"ד | | 422 | 422 | 1,242 | 1,328 |
| שטח יח"ד | | | | 78 מ"ר | 79 מ"ר |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ממוצעת | | | | | |
| גובה | קומות | 4 | 4 | עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת | עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת |
| | מטר | | | 110 מ׳ | 110 מ׳ |
| תכסית | | | | עד 65% | עד 65% |
| מקומות חניה | | 0 | | 967 למגורים | |
| **מסחר** | מ״ר | 250 | 250 | עיקרי: 2,100 מ״ר<br>שירות: 600<br><br>(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים) | עיקרי: 2,100 מ״ר<br>שירות: 600<br><br>(שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים) |
| מקומות חניה | | | | 48 למסחר | |
| **מבני ציבור** | | 1700 | 35,100 | עיקרי: 42,225 מ״ר<br>שירות: 14,404 מ״ר<br>**סה״כ: 56,629** | |
| **דיור מיוחד** | | --- | --- | דיור מיוחד:<br>עיקרי: 3,840 מ״ר<br>שירות: 960 מ״ר<br>מרפסות: 960 מ״ר<br>מסחר:<br>עיקרי: 375 מ״ר<br>שירות: 125 מ״ר | דיור מיוחד:<br>עיקרי: 3,840 מ״ר<br>שירות: 960 מ״ר<br>מרפסות: 960 מ״ר<br>מסחר:<br>עיקרי: 375 מ״ר<br>שירות: 125 מ״ר<br>תעסוקה:<br>עיקרי: 750 מ״ר<br>שירות: 200 מ״ר |
| מספר יח״ד | | --- | -- | דיור מיוחד: 80 יח״ד | |
| גובה | | --- | --- | עד 15 קומות<br>70 מ׳ | עד 25 קומות<br>95 מ׳ |
| תכסית | | --- | --- | 65% | 65% |
| צפיפות מגורים נטו | | | | 44.7 יח״ד לדונם | 49.3 יח״ד לדונם |
| רח״ק ממוצע | | | | 5 | 5.8 |

**הדמיית מצב מוצע נוכחי:**



**הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020**



---

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:**

אלחנן זבולון יצא מהדיון
ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית.
ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה
ערן מאירסון: בתבע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ.
אופירה יוחנן וולק: בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם ללכלך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה.
אודי כרמלי: מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו

יכולים היינו הופכים שפ״פ עם זיקות הנאה לשצ״פים, אם לא היו לנו בעיות סטוטוריות עם תת הקרקע. ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולוקחת נפח שנגזר מתא שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.

אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי אפשר לשמור בלי חיכוך וכד׳ זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים.

ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.

אסף הראל: בדיון הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשיו משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוה מול תל גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור היינו יכולים להפחית?

ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצאו לדרך.

ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות.

אסף הראל: יכולת להגיע ל40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש.

אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו. החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון) פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון.

(אסף מציג על המצגת שטח)

אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית הזו היה לייצר את הוריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך. הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפריסה האורבנית של השצ״פ עדיין אתה מקבל מסה של שצ״פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ״פ שצמוד למאסה גדולה יותר אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ׳ כי לפי התקנות תכנון והבניה הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה.

אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על בנינים של 3 קומות.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.

ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח״ד במתחם מימוש אחד והם צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט .

אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים גאוגרפי ומעבר לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברונר: לענין השפ״פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ״פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר ה בניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ״פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי: בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ״פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר: אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תיחזוק השפ״פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל: תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא: מה בנוגע לביטול היטל ההשבחה

רוני קינסברונר: במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א,ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד״כ היטל השבחה מקזז 4-5%

מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל15% רווח בתשלום היטל ההשבחה, וזה משמש כסף התחתון למתן פטור להיטל השבחה . במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה20% מלמטה אבל את זה נבדוק בועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.
אסף: זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה.
ליאור שפירא: זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.
אורלי אראל: אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מה"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.
אסף הראל: הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש.
חן אריאלי: במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?
אורלי אראל: בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.
חן אריאלי: אין מספיק שטחים בעיניי.
אורלי אראל: היקף השטחים הציבורים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגית . השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום.
מלי פולישוק: בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזוהם ולכן טוב שהזזתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דיור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.
ליאור שפירא: ממליצים לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

## בישיבתה מספר 20-0018ב' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדרפט לעיל:

### העדכונים בתכנון המוצע כוללים:

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל3 מתחמי מימוש עצמאיים.

### עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

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

**בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, מבוקש שהועדה המקומית תכנס כמגישה לתוכנית.**

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תוכנית שאישרתם והעיריה ממנת. הועדה המחוזית מבקשת החלטה של הועדה המקומית שהיא נכנסת כמגישה לתוכנית ולא חוו"ד בדרפט..
אסף הראל: תוכנית שאישרנו
דורון ספיר: אושר

## בישיבתה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל

## <u>להלן פירוט סעיפי התנגדות מה"ע לתכנית:</u>

**1. קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית:**

1.1. בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו מתח עליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, במרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין עבור תאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, <u>לא נדרש</u> סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים (לעניין זה ראו במצורף דו"ח של יועץ החשמל, ד"ר אהרון בר-דב, מיום 16/9/2022).

1.1.1. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים:

- למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן.
- למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) – הנוסח למחיקה – "בתחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן כמסומן בתשריט - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה חשמלית מקו מתח עליון הקיים המטיל מגבלות בתחום המגרש. במסגרת בדיקה זו תגובש תכנית טיפול בקו הכוללת בחינת נושאי הקרינה וקביעת שלביות למימוש הבינוי המוצע בתיאום עם חח"י ועת"א".

1.2. התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש:

1.2.1. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור מתחמי המימוש והרחובות הגובלים בהם, את פירוק קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א ובהתאם להוראות תכנית זו.

1.2.2. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן.

1.2.3. יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו.

1.2.4. יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1.

1.2.5. יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.

**2. שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש (סעיף זה מוגש בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז) :**

2.1. בהוראות התכנית, סעיף 1.9 (הגדרות) – יש להוסיף הגדרה:
"דיור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם".

2.2. כמו כן, יש לעדכן את המונח "דיור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים ובסעיפי הוראות בינוי (במקום המונחים "דיור ציבורי", "דיור מוגן", "דיור מיוחד" ואחרים).

2.3. את סעיף 4.2.1 (שימושים) יש להחליף בניסוח הבא:

- בקומת הקרקע: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.
- מעל קומת הקרקע: מגורים, דיור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה.
- לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי איחסון למגורים.

2.4. בסעיף 4.2.2(א)(7) יש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת לאפשר גמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.

2.5. בטבלה 5 - יש להגדיל את מספר היחידות בדיור הציבורי בתא שטח 1040 מ-80 ל-100, לפי הנחיית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. במקביל להפחית את מס' יחידות הדיור הרגילות מ-60 ל-48, תוך שמירת גודל יח"ד ממוצעת.
כמו כן יש לתקן מ-80 ל-100 יחידות דיור ציבורי לקשישים: בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) ובסעיף 4.2(ד).

2.6. בטבלה 5 - בהתאמה לשינוי במספר היחידות יש לתקן את שטחי הבניה לתא שטח 1040 בטבלת השטחים המוצעים: תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים. סך שטחי הבניה ללא שינוי. (<u>שטחי הבניה הקיימים</u>: 4,800 מ"ר לדיור ציבורי לקשישים, 5,920 מ"ר למגורים).

2.7. בטבלה 5 - יש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא שטח 1040 מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות האפשרית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיור הציבורי לקשישים.

**3. שטחים ציבוריים:**

3.1. בסעיף 4.3.1 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – שימושים):

- יש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא: "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא: "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".

3.2. בסעיף 4.3.2 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – הוראות):

- יש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית.
- יש להוסיף סעיף קטן: "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".

3.3. בטבלה 5 עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים):

- יש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערת שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.

3.4. בסעיף 4.4.2 (שטח ציבורי פתוח – הוראות):

- יש למחוק את סעיף קטן (א) על מנת להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים).
- יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5".

3.5. בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שטחים ציבוריים פתוחים):

- יש להוסיף זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

**4. מדיניות הדיור העירונית:**

4.1. בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 0025-22 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, יש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד בהוראות התכנית, פרק 4.2.1 (מגורים ד'): דיור בר השגה:

(א) 15% מסך יחידות הדיור בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחידות הדיור בתא שטח 1003 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

(ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.

(ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.

(ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.

(ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

**5. הוראות למגרשי המגורים**

5.1. בסעיף 4.1.2(א)(6) יש לערוך את התיקונים הבאים:

- יש לתקן כותרת הסעיף: גובה קומות (במקום: "גובה קומות מירבי").
- יש לתקן: גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום: 3.50).
- יש לתקן: גובה קומת קרקע למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום: "גובה קומת קרקע מסחרית").

**6. עיצוב, פיתוח ובינוי:**

6.1. בסעיף 6.1, סעיף קטן (א)(3) יש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".

6.2. בסעיף 6.1, בהתאם למדיניות עת"א, יש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.

**7. תנאים בהליך הרישוי:**

7.1. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר)יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב':

א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.

ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.

7.2. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג':

א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 503, 1003, 405, 2002, 401 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה.

ג. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה.

7.3. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד':

א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.

7.4. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (2) (תנאים למתן היתר בניה):

א. יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייתר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.

ב. יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים בתוכנית תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה במתחמי / מרחבי התכנון וכמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב".

ג. יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".

ד. יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 6.2(1).

ה. סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר.

7.5. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:

א. מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.

ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

7.6. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש לתקן כדלקמן:

א. את סעיף קטן (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא: "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעיריה".

ב. יש להוסיף לסעיף 6.3 סעיף בנוסח הבא: "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיור הציבורי".

7.7. יש להעביר את סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "כל אחד ממרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".

**8. רישום שטחים ציבוריים:**

8.1. בסעיף 6.6 (רישום שטחים ציבוריים) יש להוסיף סעיף קטן נוסף, כדלקמן:
"העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

**9. הוראות מעבר:**

9.1. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש לנסח מחדש את סעיף קטן (ב) לפי הנוסח הבא:
"יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".

9.2. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש להוסיף סעיף קטן בנוסח הבא:
"הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".

**10. תיקונים טכניים בהוראות התכנית:**

10.1. בדברי ההסבר, בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".

10.2. בסעיף 1.9 (הגדרות: חלופות בינוי א+ב):

10.2.1. יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים:
(<u>הנוסח הקיים</u>:
במידה ולא יחולו מגבלות גובה של משהב"ט באזור המסומן בנספח הבינוי כ"תחום מגבלות בניה לגובה", גובה המבנים בתא שטח 1003 יהיה ע"פ תחומי הבניה הגבוהה/מרקמית המסומנים בנספח הבינוי כחלופה א'.
במידה ויחולו מגבלות הגובה באזור הנ"ל גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על 60 מ' והבינוי בתא שטח 1003 יהיה בהתאם לחלופה ב').

10.3. בסעיף 1.9 (הגדרות: מרחב תכנון):

10.3.1. יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק הוראות נוספות (פרק 6): "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון".
(<u>הנוסח הקיים</u>:
התוכנית כוללת 4 מרחבי תכנון, ע"פ המסומן בנספח הבינוי:
מרחב תכנון א' כולל את תא שטח 1001.
מרחב תכנון ב' כולל את תא שטח 1002.
מרחב תכנון ג' כולל את תאי שטח: 1003, 405 ו- 2002.
מרחב תכנון ד' כולל את תא שטח: 1040.
ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון).

10.3.2. יש לעדכן בהגדרת מרחבי התכנון לפי הגדרתם בסעיף 1.9 בכל סעיפי התכנית.

10.4. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה הגבוהה):

10.4.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
(הנוסח הקיים:
בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנים הממוקמים בתאי שטח 1001,1002 1003, 1040 לאורך רחוב תל גיבורים מאופיינים בבנייה של עד 30 קומות: קרקע + 29.
סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).

10.5. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה המרקמית):

10.5.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
(הנוסח הקיים:
בהתאם למסומן בנספח הבינוי, מבני המגורים הממוקמים בדופן המערבית של תאי השטח 1001, 1002, 1003 לאורך רחוב הדקל ושז"ר, מאופיינים בבנייה של עד 10 קומות: קרקע + 9.
סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי.).

10.6. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום חצר פנימית):

10.6.1. יש לכתוב הגדרת המונח בלבד: "חצר אחת רציפה, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר, בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים". יש להעביר את ההוראות שנמחקו מסעיף זה לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.
(הנוסח הקיים: חצר אחת רציפה בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים, ששטחה לא יפחת מ- 750 מ"ר. סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).

10.6.2. בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית) יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.

10.7. בסעיף 3.1 (טבלת יעודי קרקע):

10.7.1. יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים: 503, 505, 602, 606-604, 608, 2004.

10.7.2. יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת".

10.7.3. יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות: 604-602, 607, 608.

10.8. בסעיף 4.1.1:

10.8.1. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ב)(2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2:
"בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים".
(הנוסח הקיים: בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים).

10.8.2. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ד)(2) (הנוסח הקיים: יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "לא יותרו שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".

10.8.3. יש למחוק סעיף קטן (ד)(3) – הנוסח הקיים: "לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע". מכיוון ששימוש זה אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.

10.9. בסעיף 4.1.2:

10.9.1. יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6).

10.9.2. בסעיף 4.1.2(ב) ובסעיף 4.2.2(ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה).

10.9.3. בסעיף 4.1.2(ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון שמופיע בסעיף 4.1.2(א).

10.9.4. בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בסעיף קטן (ד).

10.9.5. בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".

**11. תיקון רקע תשריט מצב מוצע**

11.1. יש לעדכן מדידה טופוגרפית ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה "כשרה לרישום" 431/2021 אשר קיבלה "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021 .

**12. נספח התנועה**

12.1. יש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.

**13. טבלאות איחוד וחלוקה**

13.1. יש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.

בברכה

אדר' אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

אילן פרי: מציג את התנגדות מה"ע.
אסף הראל: מה ההבדל בין דיור ציבורי לדיור ציבורי לקשישים? למה יחידות הדב"י שונות בין המתחמים באחוזים 15-10 אחוז? מהם ההיקפים בכלל, של יחידות הדיור?
אילן פרי: ביחס לחברת חלמיש - היא מציעה דיור ציבורי רגיל ודיור ציבורי לקשישים. מתחמים של דיור ציבורי לקשישים בנויים אחרת ומתופעלים אחרת על ידי חלמיש מאשר דיור ציבורי רגיל. שם יש דגש על שטחים משותפים, דירות קטנות, זה מנוהל על ידי עובדים סוציאליים.
חן אריאלי: זהו פרויקט חדש של משרד בינוי ושיכון. הוא מתאים למרחב מוגן, הדירות קטנות יותר והמרחבים הציבוריים גדולים, כמו דיור מוגן רק בדיור ציבורי. הדיור הציבורי הרגיל לא עונה לצרכים שלהם.
אסף הראל: מי עומד מאחורי הדיוק הזה? היחידה האסטרטגית? למה אנחנו עושים אותו?
אילן פרי: היחידה האסטרטגית שזיהתה צורך של דיור ציבור לקשישים. משרד הבינוי והשיכון רוצה להשתמש במגרש הזה כ"מחסנית" שתאפשר לו להעביר לשם באופן זמני דיירים במתחמים קיימים כדי לשפץ ולהרחיב אותם.
ליאור שפירא: כלומר אפשר לעשות שם רק דיור ציבורי לקשישים.
אילן פרי: כן
ליאור שפירא: מי מנהל את זה שאנחנו בוחרים להגביל?
אורלי אראל: חלמיש.
אילן פרי: ביחס לשאלה השניה על מס' יחידות הדיור - אפשר לראות את 3 המתחמים בייעוד מגורים. במתחם א' מוצעות 409 יח"ד, במתחם ב' מוצעות 380 יח"ד במתחם הדרומי 479 מוצעות יח"ד. במתחם הדרומי (ג'), ברחוב האירוס, ישנה חובה לביצוע עבודות תשתית שיחולו על היזם, בעיקר חשמל. לכן, בכדי

שהמתחם הדרומי (ג') יהיה כלכלי, אנו מבקשים 10% יחידות דב"י ולא 15%, כמו בשני המתחמים האחרים. מדיניות הדיור העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% ולא 15%.
אסף הראל: כמה יזמים יש?
אורלי אראל: אנחנו לא יודעים.
אסף הראל: הוא מתאר את המטלות של מתחם ג', אין פה הסתכלות כללית על כל תחום התכנית.
אורלי אראל: אנחנו רוצים לאפשר שהמימוש יהיה בכל מתחם בנפרד.
אסף הראל: מה כל כך יקר במתחם ג?
אילן: צריך להעתיק שב"צ מחלקו המזרחי של המתחם לחלקו המערבי של המתחם וישנה חובה לביצוע עבודות תשתית.
אסף הראל: הורסים הכל, לא?
אלי לוי: יש מבנה ציבור פעיל במתחם ג'.
אורלי אראל: יש רחוב קיים, שיש בו תשתיות, הרחוב מבוטל והופך לייעוד מגורים. את כל התשתיות העירוניות של הרחוב צריך לבטל, להעתיק, העירייה לא תעשה את זה. הרחוב מתבטל וכל התשתיות העירוניות שלנו - הכל צריך לבטל ולהקים משהו אחר, שגורר עלויות מאוד גבוהות.
אסף הראל: ומבנה הציבור - מה גודלו?
אילן פרי: קצת פחות מ-1000 מ"ר , סביב 800 מ"ר.
אסף הראל: ואנחנו מוותרים פה על 5 אחוז מ-400 דירות בערך? מוותרים בערך על 20 דירות?
אילן פרי: קבענו אחוז דב"י, כדי לוודא שמבחינה שמאית המתחם הזה יהיה כלכלי. זו חוו"ד של שמאי התוכנית והמחלקה העירונית שבדקה את הדו"חות.
אורלי אראל: צריך גם שיהיה איזון על המשימות בין 3 המתחמים האלה.
אסף הראל: במתחמים א' ו-ב', יש רק בניה פשוטה רגילה? ע"י מי זה מנוהל?
אורלי אראל: זה לא דב"י עירוני.
אסף הראל: אנחנו יכולים בדב"י פרטי להגדיר 40 אחוז?
אילן פרי: כן. זו מדיניות הדיור העירונית במגרשים פרטיים.
אסף הראל: עד 40 אחוז? זה קורה הרבה ורק לי זה מוזר?
אורלי אראל: 40 אחוז זה שיעור ההנחה ממחיר השוק. ל25 שנה.
הראלה אברהם אוזן: מחיר השוק מתייחס לתקופה, כתוב 20 שנה, רצו יותר, וטענו שלא בטוח שלשון החוק יכולה לשאת יותר. לגבי 40% - זה אושר במועצה באוגוסט.
אורלי אראל: למעט מקרים יוצאי דופן - התוכניות שיגיעו לפה הן דב"י ל-25 שנה ב-40% הנחה.
אסף הראל: אנחנו יכולים לנסות פעם אחת ל-40 שנה ונקבל פסיקה?
הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית אישרה מדיניות שדיברה על דב"י ל-25 שנה.
ליאור שפירא: למה להגביל את הדיור רק לקשישים? אם אני בעל הבית?
אורלי אראל: אתה לא בעל הבית. הדרישה באה מהיחידה לתכנון אסטרטגי.
דורון ספיר: אולי נעשה את זה בהסכם.
אירית סייג: משרד השיכון הבין שלמעשה לקשישים שנמצאים בדיור סוציאלי אין פיתרון.
ליאור שפירא: אנחנו רוצים לדעת, למה לא פשוט להוסיף גם דיור ציבורי כללי?
אירית סייג: כי אין לנו דיור ציבורי לקשיש.
דורון ספיר: למה לא להשאיר את זה כללי?
ערן מאירסון: הפרוגרמה נבנתה לדיור ציבורי לקשיש.
אורלי אראל: אם נכתוב בתב"ע משהו כללי, כמו דיור מוגן, יום אחד חלמיש לא תהיה שלנו, ואז מדינת ישראל תתנהל בדיור מוגן כמו באיכילוב. לכן אנחנו אומרים: לא, צריך להיות דיור מוגן ציבורי לקשישים.
אופירה יוחנן וולק: אם יעשו את מה שאתה רוצה לעשות, הקשישים שגרים בשכונה ובאזור הזה לא יקבלו את הדיור המוגן הזה כי זה דיור ציבורי. פה העירייה רוצה לדאוג לקשישים שגרים באזור יוכלו להישאר באזור מגוריהם.
אורלי אראל: אנחנו מדווחים לועדה על התנגדות מהנדס העיר.

## בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן קראוס חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

### פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה א' בישיבתה מספר 168 מיום 03/10/2022 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10689 בעמוד 10206 בתאריך 27/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|---|---|
| ישראל היום | 05/08/2022 |
| הארץ | 04/08/2022 |
| מקומון ת״א | 05/08/2022 |

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

**<u>בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:</u>**

1. הוגשה ע״י אגמון ושות׳ רוזנברג הכהן ושות׳ בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע״מ.
2. הוגשה ע״י חברת תדהר ייזום בע״מ.
3. הוגשה ע״י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15.
4. הוגשה ע״י מהנדס העיר תל אביב – יפו.
5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית, יש להגיב אליה כאל התנגדות).

**<u>להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:</u>**

**1. הוגשה ע״י אגמון ושות׳ רוזנברג הכהן ושות׳ בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע״מ**

| סעיף בתקנון | סעיף בהתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות | מענה להתנגדות |
|---|---|---|---|---|
| שמאות | | | | |
| | 5 | מוצע להגדיל את מס׳ יחה״ד בתא השטח (ל-542 יח״ד) ליצירת תמהיל דירות מגוון:<br>מכפיל יח״ד בתא שטח 1003 (2.78) הוא נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001 ו-1002 (מכפיל 3.0).<br>בשקלול שטח נכנס דירות התמורה הנכנס, וההוראה ל-20% דירות קטנות, נותר ליזם תמהיל דירות בלתי-מגוון, הכולל הרבה דירות בשטח 120 מ״ר ומעלה.<br>ניתן לנמק זאת בבדיקה הכלכלית ע״י קביעת מקדם הפחתה של 10% בשווי דירות היזם בתא השטח שישנה את החישוב וידרוש הגדלת מס יחה״ד לכדאיות כלכלית. | לדחות את ההתנגדות | (א) המדד הנכון והמקובל לכדאיות כלכלית היא בזכויות במ״ר לשיווק ולא במספר יח״ד. במקרה הנדון, מאחר ויחה״ד הנכנסות גדולות, נקבע גם שטח יח״ד יוצאות גבוה.<br>(ב) התמהיל יחה״ד המופיע בשומה שצורפה להתנגדות אינו מיטבי, ובתמהיל סביר יהיו פחות ממחצית הדירות קטנות מ-120 מ״ר - היקף מקובל שאין כל קושי לשווק.<br>(ג) גם בשומה שצורפה להתנגדות (סעיף 13.1) מודגם כי מתוך 14 עסקאות המוצגות בסביבה, 11 בדירות הן בשטח העולה על 125 מ״ר. חישוב ההכנסות למרחב התכנון בוצע ע״פ תמהיל שממילא הביא את גודל יחה״ד בחשבון. לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת. |
| | 5 | תא שטח 1003 ממוקם בשולי התכנית, בצמידות לבית העלמין ולנתיבי איילון. לכן, במסגרת הבדיקה הכלכלית יש להביא | לדחות את ההתנגדות | הבינוי הקרוב ביותר לאלמנטים שצוינו מצוי במרחק 40 מ׳ מבית העלמין ולמעלה מ 100 מ׳ מנתיבי איילון, כאשר הטווח משמש כשטח |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | בחשבון הפחתת שווי של 5-10% בשווי דירות היזם. | | פתוח. לפיכך, לא נראה שיש מקום לבצע התאמות שווי.<br>יתר על כן, גם בפרויקט ממנו נלקחו נתוני ההשוואה קיימים מטרדים – הוא ממוקם במרחק 40 מ' בלבד מדרך בן צבי ו- 90 מ' מבית המעצר. |
| | 5 | מבוקשת הגדלת היקף שטחי שרות עיליים למגורים. | לדחות את ההתנגדות | ראו פירוט במסגרת פרק האדריכלות להלן (בהתייחס לסעיפים 5 ו-7 להתנגדות). |
| | 5 | יש לתקן את תחשיב עלויות הביצוע הישירות:<br>הבדיקה הכלכלית נערכה לפני כשנה וחצי לפי 5,400 ₪ למ"ר בלבד ולפי מחשבון העלויות המעודכן של מחירון "דקל" הינו 6,500 - 8,150 ₪ למ"ר.<br>כמו כן, בהתאם לסיכום השמאי הממשלתי הראשי מיום 23.6.22 נקבע שבמסגרת דוחות תקן 21 יש להעדיף מחשבון עליות שמבטא את מאפיינים המיוחדים למיזם. אם כן, יש לעדכן לפי מחשבון "דקל" המקובל ובהתאם למאפיינים של המיזם (מיקום, תצורת בינוי וכו'). | לקבל חלקית את ההתנגדות | א. מוסכם כי נכון יהיה בטרם מתן תוקף לערוך בדיקה עדכנית שתכלול התייחסות לפדיון היזם ועלויות הבניה הישירות העדכניות (הנתונים עודכנו במסגרת התנגדות מה"ע).<br>ב. עם זאת, אין הסכמה לגבי הנתונים שצוטטו, היות ובמידה ועושים שימוש במחשבון דקל יש להיצמד לנתוני לכל מרכיבין. כך למשל עלות המרתפים ע"פ דקל עומדת על פחות מ 2,600 ₪ למ"ר כאשר בתחשיב הובאה בחשבון עלות של 2,900 ₪. |
| | 5 | (א) שיעור הרווח הנדרש עפ"י הבדיקה הכלכלית שערך שמאי התכנית הינו 18% בהתאם לתקן 21.1.<br>את התב"ע הוחלט להפקיד טרום תחילת תקן 21.1, ולכן שיעורי הרווח הרלוונטיים צריכים להתבסס על תקן 21 המקורי (קרי - לפחות 20% מכלל העלויות).<br>(ב) שעור הרווח שנקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי באזור ת"א הוא 14% מכלל העלויות כאשר מותרת סטיה בשיעור של 2% מעל ערך זה, בהתאם לרשימת פרמטרים שמתוכם מגבלות, דחייה ופינוי בעלי הדירות רלוונטיים לתכנית זו.<br>מכאן ניתן להסיק שנדרשת הקלה משמעותית בשיעור הרווח בהתאם לפרמטרים שהשמאי הממשלתי הראשי הציב. | לדחות את ההתנגדות | (א) כבר במועד קידום התכנית היה מקובל ונהוג בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, וכן בפועל ע"י יזמים ובנקים מלווים, כי הרווח שנקבע בתקן 21 גבוה וכי ניתן להסתפק בשולי רווח שבטווח 16% - 18%.<br>(ב) ע"פ הנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 9 ליוני 2022, הרווח המתאים לפרויקט פינוי בינוי בת"א עומד על 14%. להלן התייחסותי לסעיפים בהנחיה זו המאפשרים הגדלת הרווח:<br>א. היטל השבחה - נקבע כי מתן פטור מגדיל וודאות ומאפשר הפחתת הרווח. לא רלוונטי.<br>ב. גודל מיזם - מיזם הכולל מעל 800 יח"ד מאפשר הקטנות רווח. לא רלוונטי.<br>ג. שיעור הסכמת בעלים - שיעור מתחת ל 65% חתימות מגדיל סיכון. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | אין נתונים לגבי אחוז ההסכמות.<br>ד. סוג מיזם – בינוי פינוי מאפשר הקטנת סיכון. במקרה הנדון הונח פינוי בינוי מלא - לא רלוונטי.<br>ה. מגבלות - מגבלות פיזיות מגדילות סיכון. לא רלוונטי.<br>ו. דחייה - דחיה חריגה למימוש מגדילה סיכון. לא רלוונטי.<br>ז. פינוי בעלי דירות - שוק שכירות רווי מגדיל סיכון. רלוונטי.<br>ח. צורך בקרקע משלימה - מגדיל סיכון. לא רלוונטי.<br>מאחר והוצגה רווחיות ממילא גבוה מ 14% ללא כוונה להיצמד לרווח של 14%, הקושי הקיים בשוק השכירות ממילא מקבל ביטוי. |
| | 5 | העדר כדאיות כלכלית: לסיכום, ובהתאם לסעיפים 1 - 5, יש להגדיל לפחות את מכפיל יחה"ד המוצע בדומה לשאר המתחמים על מנת לשפר את הכלכליות. | לדחות את ההתנגדות | בחינת תחשיב הרווח שצורף להתנגדות מעלה כי לפרויקט רווח מספק מהטיעונים הבאים:<br>א. תמהיל הדירות לחישוב סביר ואין קושי לשווקו.<br>ב. מסד הנתונים של עסקאות ההשוואה שמוצג בסעיף 13 לשומה שצורפה להתנגדות אינו מייצג:<br>(ב1) מוצגות עסקאות מפרויקט אחד בלבד. בסביבה קיימים פרויקטים נוספים, כפי שהוצגו בחוות הדעת עבור התנגדות מה"ע, המייצגים מחירי מכירה גבוהים משמעותית ובממוצע לפחות 30,000 ₪ למ"ר.<br>(ב2) ממוצע שטח יח"ד המוצג מטעה - מאחר והוא מתייחס של כ 125 מ"ר/יח"ד, בעוד שהממוצע במרחב התכנון לשיווק נמוך מהותית.<br>(ב3) מרבית העסקאות לקוחות משנת 2021 ובוצעו כמעט כולם לפני למעלה מחצי שנה ומאז חלה עליה משמעותית במחירי השוק.<br>(ב4) מוצגת עסקה אחת בלבד הרלוונטית לגודל יח"ד דומה ליח"ד הקטנות - לדירה בשטח 74 מ"ר בסכום של למעלה מ 2,500 ₪ ביחס לתמחור דירות אלו ע"י השמאית.<br>ג. תחשיב עלות התכנון בשומה שצורפה להתנגדות (25,000 ש"ח) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | גבוה מהמקובל משום שאינו לוקח בחשבון שהתב״ע מאושרת.<br>ד. חישוב התמורה לשטחי המסחר גבוה מדי (גבוה אף מהחישוב בחוות דעתנו אשר היה ממילא על הצד הגבוה).<br>ה. לא נכון להוסיף לתחשיב 1% עבור עלויות ייזום + שונות משום שעלויות אלו הינן חלק מהמרווח היזמי.<br>ו. עלות המימון העומדת על כ- 6.5% גבוה מהמקובל כיום. |
| אדריכלות | | | | |
| טבלה 5 | 5 + 7 | (א) מבוקשת תוספת שטחי שרות עיליים למגורים: להגדיל ל-50 מ״ר/יח״ד כולל ממ״ד (במקום 35). שטחי השרות שהוגדרו לא יאפשרו את מימוש התכנית.<br>(ב) אחוז שטח השרות המוצע ליח״ד למגורים בתא שטח 1003 (39%) נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001, 1002. | לקבל חלקית את ההתנגדות | היקף שטחי השירות שניתן (35 מ״ר/יח״ד כולל ממ״ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניוד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.<br>(ב) ההשוואה לתאי השטח האחרים אינה רלוונטית משום שהיקף שטח השירות העילי ליח״ד זהה. אחוז שטח השירות בתא שטח 1003 נמוך יותר משום שהשטח הנכנס הממוצע ליח״ד גדול יותר. |
| | 5 + 7 | מבוקש להגדיל שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ל-60 מ״ר/יח״ד (במקום 50.6 מ״ר).<br>בתא שטח 1003 מוצעות שתי חלופות בינוי ועל תחשיב שטחי השרות לתת מענה לשתיהן. חלופת בינוי ב׳ תגדיל את שטחי השרות ביחס לחלופת בינוי א׳ (בינוי של 18 קומות במקום 30 קומות מגדיל את מספר הגרעינים ואת תכסית המבנים). הגדלת תכסית המבנים תקטין משמעותית את יעילות החניון התת קרקעי לחניה ויידרש שטח שירות גדול יותר.<br>ה. פתרונות תת קרקעיים לפינוי אשפה ומיחזור למגורים, ובנפרד אספקה ופינוי למסחר - במרתף יידרש שטח גדול לתמרון משאיות, עמדות פריקה לרכב תפעולי, רדיוסי סיבוב וחדרים טכניים.<br>ו. מאחר שאין דירות בק״ק, בשונה מתכניות אחרות בהן חלק גדול | לקבל את ההתנגדות | שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים בתכסית 85%.<br>מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותרו בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | משטח ק״ק מהווה שטח עיקרי לדירות גן, ובשונה מתכניות המתירות חדרי אשפה ומיחזור בק״ק, רוב תכסית המגורים הבנויה ישמשו כשטחי שרות לרווחת הדיירים.<br>ז. אשפה פניאומטית - ידרש חדר מצנח קומתי שיגדיל את גרעיני הבנין בכ-8 מ״ר לקומה. בנוסף יידרשו מנופים מיוחדים, אחד לכל גרעין, ובנוסף למסחר. הפרדת מערכות בין המסחר למגורים גם היא תגדיל את השטח הנדרש.<br>ח. איוורור חניונים ואיוורור מנדפי המסחר עד לגג העליון - ידרשו פירים שיגדילו את גרעיני הבניינים.<br>ט. קומת קרקע מסחרית בגובה 4.5 - 6 מ׳ נטו וקומות מרתף עמוקות וגבוהות יגדילו את מס׳ מהלכי המדרגות הנדרש (יידרשו 2 מפלסי גובה לקומת מסחר) ויאריכו את אורך הרמפות לגישור בין המפלסים.<br>י. חדרים טכניים מיוחדים נוספים שידרשו בפרויקט כגון עמדות הטענה לטעינת רכבים חשמליים, מאגרי השהייה למי נגר, מאגרים לאיסוף מי מזגנים, חדרי שנאים וכו׳.<br>יא. החמרת תקנות הנוגעות בטיפול טרמי למעטפת ולגרעין-ת״י 1045 , ת״י 5282 וכו - התקנות מגדילות את עובי קירות הגרעין והממ״ד בפועל.<br>יב. החמרת הדרישות ההנדסיות לעמידות באש ורעידות אדמה המשפיעה על עובי הבטונים במעטפת ובגרעין. בנוסף, העדכונים מגבילים את האפשרות לטרנספורמציה הנדסית שלא מאפשר ביטול עמודים ולכן יגדיל את השטחים הנדרשים במרתפי החניה.<br>יג. דרישות תקן החניה לאופניים ואופנועים ולחניות נכים בנוסף לתקן למגורים התקף - נדרש מקום חניית אופניים לכל יח״ד, חניית | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | אופנועים לכל 10 יח״ד בנוסף לתקן החניה ברכב.<br>יד. תקינה ירוקה - הדרישות העירוניות לעמידה בתקינה הירוקה גדלו – חדרי אופניים ,חדרי מיחזור, הפרדה בין מערכות וגישה למסחר ומגורים להקטנת מטרדים. | | |
| טבלה 5 | 7 | תיקון טעויות סופר בטבלה 5 :<br>(א) תיקון סה״כ שטחי בניה בתא שטח 1002 ל- 63,616 מ״ר.<br>(ב) תיקון שטח מרפסות בתא שטח 1003 ל- 5,748 מ״ר עבור מרפסות בשטח 12 מ״ר ליח״ד. | לקבל חלקית את ההתנגדות | (א) טעות הסופר נפלה בשטח השירות התת קרקעי בתא שטח 1002 : נרשם בטעות 22,056 מ״ר במקום 20,056 מ״ר. ההיקף הכולל של הזכויות (61,616 מ״ר) הוא הנתון הנכון.<br>(ב) סך השטח למרפסות בטבלה 5 הינו 5,748 מ״ר. הערך עבור השימוש מגורים יתוקן בהתאם לערך המופיע בטור סה״כ הזכויות. |
| 6.14 א | 7 | לבטל / להגמיש את הוראת הסטייה הניכרת : תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. עפ״י תיקון 134 לחוק התכנון והבניה לא ניתן יהיה בעתיד לקבל הקלות ברישוי, לכן יש לנהוג באחריות ולאפשר גמישות. | לדחות את ההתנגדות | היקף הזכויות, המפורט בטבלה 5, הנו מקסימלי בכפוף לעקרון סופיות התכנון ובהתאם לכושר הנשיאה השכונתי והעירוני. |
| תנאים למתן היתרי בניה | | | | |
| 6.2 ז | 10 - 19 | הנוסח במסמכים המופקדים (״קבלת היתרי בניה בתכנית יותרו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון״) – לפיו יש לבצע פינוי בפועל של המבנים להריסה בטרם וכתנאי לקבלת היתר בניה - מהווה סיכון יזמי גדול מכיוון שהיזם נדרש לשלם דמי שכירות בהיקף של מיליוני שקלים בטרם קבלת היתר בניה.<br>עפ״י המדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות להתחדשות עירונית (נספח ג׳) רשום ש״לאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט יודיע היזם בכתב לבעלי הדירות על מועד פינוי הדירות״.<br>מבוקש לתקן את הסעיף 6.2 ז שקבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים – ולא בביצוע הפינויים בפועל. | לקבל את ההתנגדות | מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז) : ״קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב״. |
| 4.1 ה(1) | 20 - 23 | מבוקש לתקן את הסתירה בין | לקבל את | למחוק את ההוראה המגדירה את |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ממוצע יחה״ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תא שטח 1003. | ההתנגדות | השטח הממוצע ליח״ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד׳ ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים. |
| 4.1.1 ב(1) | 26 - 24 מבוקש לאפשר גמישות להקמת שטחים לרווחת הדיירים. | לקבל חלקית את ההתנגדות | מוסכם לשנות את הוראות סעיף 4.1.1(ב) כך שהדרישה ״50% משטח קומת הקרקע ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים״ תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס״ק 2 (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי) אלא גם את השימושים הנזכרים בס״ק 1 (שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים).<br>מתנגדים למיקום שימושים עיקריים למגורים (לרבות מועדון דיירים) בתת הקרקע. |
| 6.4 ז | 29 - 27 מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית. | לדחות את ההתנגדות | אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר לשם ייעול השימוש במשאב החניה. |
| 7.1 | לתקן את הוראות השלביות לנוסח: ״כל המגרשים בייעוד מגורים ו/או מגורים ד׳ בכל מרחב תכנון ימומשו ויוקמו בשלמות ובשלב אחד״. | לקבל חלקית את ההתנגדות | מוסכם לפתור את הקושי המפורט בסעיף 32 להתנגדות באופן הבא: להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: ״מרחבי תכנון א׳, ב׳ ו-ג׳ ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד׳ למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון – אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים״. |

**2. הוגשה ע״י חברת תדהר ייזום בע״מ**

| סעיף בתקנון | סעיף בהתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות | מענה להתנגדות |
|---|---|---|---|---|
| | 4 - 1 | תוספת שטחי שרות עיליים: מבוקש להגדיל ל-45 מ״ר/יח״ד כולל ממ״ד (במקום 35 מ״ר). | לדחות את ההתנגדות | היקף שטחי השירות שניתן (35 מ״ר/יח״ד כולל ממ״ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניוד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. |
| | 8 - 5 | מבוקש להגדיל את שטחי השרות בתת הקרקע: | לקבל את ההתנגדות | שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | השטח שהוקצה בעבר לשטחי שרות בתת הקרקע נחשב בעבר כמספק אך בתכנון פרויקטים בסדרי גודל דומה בשנים האחרונות לפי התקנים החדשים, נדרשים שטחי שרות גדולים יותר מבעבר (חניות אופניים ואופנועים, פינוי אשפה מתקדם, מערכות מתקדמות הדורשות חדרים טכניים גדולים יותר ועוד). לאור העובדה שבחלק מהבניינים ייעשה שימוש בק״ק למסחר, יהיה צורך לאפשר שטחים ציבוריים משותפים גם בתת הקרקע. | | בתכסית 85%.<br>מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותרו בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום. |
| | 9 - 11 | מבוקש לתקן את הסתירה בין ממוצע יחה״ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תאי שטח 1001 ו-1002. | לקבל את ההתנגדות | למחוק את ההוראה המגדירה את השטח הממוצע ליח״ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד׳ ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים. |
| 6.4 ז | | מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית. | לדחות את ההתנגדות | לשם ייעול השימוש במשאב החניה, אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר. |
| 6.2 ז | | מבוקש לתקן את סעיף התנאים לקבלת היתר בניה (״קבלת היתרי בניה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון״).<br>הוראה זו מחיבת לפנות את הבעלים מדירותיהם לתקופה בלתי ידועה עד קבלת היתר בניה במקום שהפינוי יהיה לתקופת הבניה בלבד. לא סביר שבעלי הדירות לא יפנו את דירותיהם לתקופה בלתי קצובה וללא וודאות כי אכן יתקבל היתר בניה, או בטרם יקבלו מהבנק המלווה את כל הערבויות הנדרשות כתנאי לפינוי דירותיהם.<br>הוראה זו הופכת את יישום התכנית לבלתי אפשרית מבחינה מימונית מכיוון שתנאי עיקרי לפינוי הדירות הינו הפקת ערבויות לפי חוק המכר להבטחת התחייבויות היזם למסירת הדירה החדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום שכר דירה וערבויות נוספות. חוסר הוודאות | לקבל את ההתנגדות | מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז): ״קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב״. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | באשר לתקופת הפינוי אינו מאפשר לקבוע מסגרות אשראי הנדרשות לפרויקט ולהפיק לבעלי הדירות את הערבויות הנדרשות להם.<br>בנוסף, הוראה זו יוצרת מטלה כלכלית בלתי סבירה הכוללת מיליוני שקלים בכל חודש לתקופה בלתי מוגבלת ובלתי ידועה מראש ושאינה נכללה בדוח השמאי. | | |

**3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15**

| סעיף בתקנון | סעיף בהתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות | מענה להתנגדות |
|---|---|---|---|---|
| טבלת הקצאה ואיזון | | קיימת טעות בהגדרת "שטח בנוי בהיתר": השטח בטבלה לא לקח בחשבון שטח תוספת בקומת הגג עפ"י היתר מס' 920355-5 מיום 10.5.1992. עבור קומת הגג נרשם בעמודת תוספת שטח 0 מ"ר. יש לתקן את הנתון בטבלה עפ"י היתרי הבניה ובהתאמה את החלק היחסי של תת חלקה 15. | לקבל את ההתנגדות. | יתוקן לפני מתן תוקף לתכנית.<br>ההשפעה על יתר בעלי הזכויות שולית. |

**4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב - יפו**

| סעיף בתקנון | סעיף בהתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות | מענה להתנגדות |
|---|---|---|---|---|
| **קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית** | | | | |
| תשריט מצב מוצע<br>6.2(ט"ז) | 1.1 | בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו המתח העליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, ובמרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין בתאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים:<br>(א) למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן.<br>(ב) למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) הדורש כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה מקו המתח העליון | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | הקיים.<br>(ג) למחוק התייחסויות רלוונטיות נוספות ביחס לסקר קרינה משאר מסמכי התכנית. | | |
| 6.1<br>6.2<br>6.9 | 1.2 | התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש:<br>(א) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור כל מתחם מימוש והרחובות הגובלים בו, את פירוק קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א.<br>(ב) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן.<br>(ג) יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו.<br>(ד) יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1.<br>(ה) יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים. | לקבל את ההתנגדות | |
| **שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש** | | | | |
| 1.9 | 2.1 | מבוקש להוסיף הגדרה: "דיור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם״. | | |
| | 2.2 | מבוקש לתקן למונח ״דיור ציבורי לקשישים״ בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים בסעיפי הוראות הבינוי ובשאר מסמכי התכנית - במקום מונחים אחרים שנכתבו לסירוגין (״דיור ציבורי״, ״דיור מוגן״, ״דיור מיוחד״ ואחרים). | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.2.1 | 2.3 | מבוקש לשנות לנוסח הבא:<br>בקומת הקרקע: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.<br>מעל קומת הקרקע: מגורים, דיור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.<br>בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה.<br>מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי אחסון לשאר שימושי הבניין.<br>לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה. | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.2.2(א)(7) | 2.4 | מבוקש למחוק את הטקסט ״שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד׳, יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין״ - על מנת להגדיל את הגמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים. | לקבל את ההתנגדות | |
| טבלה 5<br>2.2<br>4.2(ד) | 2.5 | מבוקש להגדיל את מספר היח׳ בדיור הציבורי בתא השטח מ-80 ל-100, לפי הנחיית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | במקביל להפחית את מס' יחה"ד הרגילות מ-60 ל-48 – הכל תוך שמירת גודל יח' ממוצעת הן לדיור הציבורי והן למגורים.<br>כמו כן יש לעדכן את מס' היח' לדיור ציבורי לקשישים מ-80 ל-100 בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית), בסעיף 4.2(ד) ובשאר מסמכי התכנית הרלוונטיים. | | |
| טבלה 5 | 2.6 | בהתאמה לשינוי במספר היח' יש לתקן את שטחי הבניה לתא השטח: תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים (סך שטחי הבניה ללא שינוי). | לקבל את ההתנגדות | |
| טבלה 5 | 2.7 | מבוקש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא השטח מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות התכנונית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיור הציבורי לקשישים. | לקבל את ההתנגדות | |
| **שטחים ציבוריים** | | | | |
| 4.3.1 | 3.1 | עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור:<br>מבוקש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא: "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)".<br>מבוקש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא: "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים". | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.3.2 | 3.2 | עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור:<br>מבוקש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית.<br>מבוקש להוסיף סעיף קטן: "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)". | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| טבלה 5 | 3.3 | עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים):<br>מבוקש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערת שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (-507 0271700)".<br>מבוקש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (-507 0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה. | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.4.2 | 3.4 | עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח:<br>מבוקש למחוק את ס"ק (א), האוסר על כל הקמת גדרות – ע"מ להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים).<br>מבוקש להוסיף ס"ק כדלקמן: "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5".<br>מבוקש להוסיף בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שצ"פים) זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. | לקבל את ההתנגדות | |
| **מדיניות הדיור העירונית** | | | | |
| 4.2.1 | 4.1 | בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 0025-22 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, מבוקש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד:<br>דיור בר השגה:<br>(א) 15% מסך יחה"ד בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחה"ד בתא שטח 1003 יוקצו | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.<br>(ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.<br>(ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.<br>(ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.<br>(ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב. | | |
| **הוראות למגרשי המגורים** | | | | |
| 4.1.1(ב) | 5.1 | לשנות כך שהדרישה "50% משטח ק"ק ובאורך חזית שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרח' תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק (2) ("שימושים סחירים שאינם למגורים, כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי") אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק (1) ("שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים"). | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.1.2 א(6) | 5.2 | מבוקשים התיקונים הבאים:<br>בכותרת הסעיף: גובה קומות (במקום: "גובה קומות מירבי").<br>גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום: 3.50).<br>גובה ק"ק למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום: "גובה ק"ק מסחרית"). | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.1.2 (ה) | 5.3 | ניסוח ס"ק (1) מתייחס לשלושת מתחמי התכנון בייעוד הקרקע מגורים ד' באופן זהה ונדרש לפצלו לאור העובדה שהיתרי בניה ותוכניות עיצוב יוגשו לכל מתחם בנפרד. לאור זאת: | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | מבוקש להוסיף, לאחר הרישא "לפחות 20% מהדירות", את התוספת "בכל אחד ממתחמי התכנון".<br>מבוקש למחוק את הסיפא: "שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר, אלא אם יבנו ממ"קים" – היות והשטחים העיקריים הממוצעים שונים בין מתחמי התכנון והוראה זו אינה מוסיפה על הנתונים (מספר ושטח יחה"ד) המפורטים בטבלה 5. | | |
| **עיצוב, פיתוח ובינוי** | | | | |
| 6.1 א(3) | 6.1 | מבוקש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה". | לקבל את ההתנגדות | |
| 6.1 | 6.2 | מבוקש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן:<br>כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה. | לקבל את ההתנגדות | |
| **תנאים בהליך הרישוי** | | | | |
| 6.2 (1) | 7.1 | מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב':<br>(א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.<br>(ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה. | | |
| 6.2 (1) | 7.2 | מבוקש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג': <br> (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 503, 1003, 405, 2002, 401 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. <br> (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה. <br> (ג) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה. | לקבל את ההתנגדות | |
| 6.2 (1) | 7.3 | מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד': <br> (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.<br>(ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה. | | |
| 6.1 (2) | 7.4 | (א) יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייתר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.<br>(ב) יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפיתוחים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב".<br>(ג) יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".<br>(ד) יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 6.2(1).<br>(ה) סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר. | לקבל את ההתנגדות | |
| 6.3 | 7.5 | מבוקש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:<br>(א) מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.<br>(ב) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.<br>(ג) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. | לקבל את ההתנגדות | |
| 6.3 | 7.6 | מבוקש לתקן כדלקמן: | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | (א) את ס״ק (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא: ״תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעיריה״.<br>(ב) יש להוסיף סעיף בנוסח הבא: ״תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיור הציבורי״. | | |
| 7.1 | 7.7 | מבוקש להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: ״מרחבי התכנון א׳, ב׳ ו-ג׳ ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד׳ למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים״. | לקבל את ההתנגדות | |
| **רישום שטחים ציבוריים** | | | | |
| 6.6 | 8.1 | מבוקש להוסיף סעיף הקובע כי העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ״י דין, את השטחים הציבוריים במרחבי תכנון א׳, ב׳ ו-ג׳ ולתפוס בהם חזקה עם קבלת היתר הבניה הראשון במרחב התכנון. בשאר שטח התכנית תהיה העיריה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ע״פי דין, ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית. | לקבל את ההתנגדות | |
| **הוראות מעבר** | | | | |
| 6.12 | 9.1 | מבוקש לנסח מחדש את ס״ק (ב) לפי הנוסח הבא:<br>״יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו״. | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6.12 | 9.2 | מבוקש להוסיף ס״ק בנוסח הבא:<br>״הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים״. | לקבל את ההתנגדות | |
| **תיקונים טכניים בהוראות התכנית** | | | | |
| דברי הסבר | 10.1 | בפסקה השלישית יש להחליף את המילה ״הפקעה״ ל״הרחבת דרך״. | לקבל את ההתנגדות | |
| 1.9 | 10.2 | בהגדרות: חלופות בינוי א+ב: יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים. | לקבל את ההתנגדות | |
| 1.9 | 10.3 | בהגדרות: מרחב תכנון: יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק 6: ״ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון״ ולהותיר רק את ההגדרה. | לקבל את ההתנגדות | |
| הוראות התכנית | 10.3.2 | לצורך אחידות יש לתקן בהוראות ובשאר מסמכי התכנית באופן שיטתי את המונח ״מרחבי תכנון״ (במקום במונחים ״מתחמים״ או ״מתחמי תכנון״). | לקבל את ההתנגדות | |
| 1.9 | 10.4 | בהגדרות: תחום הבניה הגבוהה: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי. | לקבל את ההתנגדות | |
| 1.9 | 10.5 | בהגדרות: תחום הבניה המרקמית: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי. | לקבל את ההתנגדות | |
| 1.9 | 10.6.1 | בהגדרות: תחום חצר פנימית: יש לכתוב הגדרת המונח בלבד ולהעביר את ההוראות מסעיף זה (״סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי״) לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית. | לקבל את ההתנגדות | |
| 2.2 | 10.6.2 | בעיקרי הוראות התכנית יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים. | | |
| 3.1 | 10.7 | (א) יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים: 503, 505, 602, 604-606, 608, 2004.<br>(ב) יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת".<br>(ג) יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות: 602-604, 607, 608. | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.1.1 | 10.8.1 | את הוראת הבינוי מס"ק (ב)(2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים". יש להותיר בסעיף זה רק את השימושים המותרים ("שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי"). | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.1.1 | 10.8.2 | את הוראת הבינוי מס"ק (ד)(2) ("יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד") יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "לא יותרו שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע". | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.1.1 | 10.8.3 | יש למחוק ס"ק (ד)(3): מכיוון שהשימוש גני ילדים ומעונות יום אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר. | לקבל את ההתנגדות | |
| 4.1.2 | 10.9 | (א) יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6).<br>(ב) בסעיף 4.1.2(ב) ובסעיף 4.2.2(ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה).<br>(ג) בסעיף 4.1.2(ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון | לקבל את ההתנגדות | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | שמופיע בסעיף 4.1.2(א).<br>(ד) בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בס"ק (ד).<br>(ה) בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)". | | |
| תשריטי מצב מוצע ונספחים | 11 | יש לעדכן מדידה טופוגרפית ורקע גושים וחלקות ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה 431/2021, שקיבלה סטטוס "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021 ונרשמה בפועל. | לקבל את ההתנגדות | |
| נספח התנועה | 12 | מבוקש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5. | לקבל את ההתנגדות | |
| טבלאות איחוד וחלוקה | 13 | מבוקש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות. | לקבל את ההתנגדות | |

**5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית יש להגיב אליה כאל התנגדות)**

| סעיף בתקנון | סעיף בהתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות | מענה להתנגדות |
|---|---|---|---|---|
| **איכות אוויר** | | | | |
| נספח סביבתי | 1.1 | פרק איכות האויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז במכתב למתכננת מחוז ת"א מה-28.4.21. לא הועברו נתוני ניטור למשרד להגנת הסביבה, כולל כתובת מיקומו, ולא נשלח טופס תיאום. | ל"ר | בין נובמבר 2021 לסוף מרץ 2022 בוצע ניטור איכות אויר לאורך נתיבי איילון כולל בתל גיבורים. מיקום תחנות הניטור אושר מול המשרד להגנת הסביבה שהתלווה לסיורים. נתוני הניטור הועברו למשרד להגנת הסביבה. לפי נתוני הניטור, לא נרשמו חריגות בתחנת הניטור שבתל גיבורים.<br>הרשות לאיכות סביבה וקיימות בעת"א עדיין עוסקת בהרצת המודל לאורך כל איילון וכל זאת בהתאם |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | להוראות המשרד להגנת הסביבה.<br>בדיקת תוצאות נקודתיות עבור תל גיבורים מעלה כי באיזופלטות עבור $NO_2$ לא נמצאו חריגות, לא בערכים השעתיים ולא בערכים השנתיים. גם עבור חלקיקים לפי המודל, לא נמצאו חריגות.<br>השימושים הרגישים מרוחקים עשרות מטרים מאיילון ומצויים מבחינה טופוגרפית מעל האיילון ואיננו רואים סיבה לקבוע מגבלות עבורם. |
| נספח סביבתי | 1.2 | קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות מודל פיזור מזהמי האויר בשל הקמה מתוכננת של 2 מסופי תחבורה גדולים בסביבה: פנורמה והלוחמים, שבסבירות גבוהה חלק ניכר מהאוטובוסים בהם יונעו בדיזל. | | א. מסוף הלוחמים קיים, ועובר הסבה להטענת אוטובוסים חשמליים. על כן אינו צפוי להשפיע על איכות האוויר בשטח התכנית.<br>ב. בטווח הארוך מתוכנן ע"י נת"ע מתח"ים בצומת חולון כחלק מתמ"א 65. עד אז, המדינה מקדמת, דרך הועדה לתשתיות לאומיות, הסדרת מרכז תחבורה זמני מזרחית לבית פנורמה (שגם בו יוסדרו עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים). ככל שיקודם תכנון סטטוטורי כזה, זיהום אוויר שיגרם כתוצאה מאלה, אם יביא לחריגה מערכי הסביבה, יקבל מענה במסגרת ההליכים הסטטוטוריים העתידיים.<br>ג. בהתאם ליעדי המשרד להגנ"ס, התח"צ תחושמל בהיקף 80% עד שנת 2030, נתון שלא נלקח בחשבון במודל המחמיר. |
| 6.1 | 1.3 | מבוקש לתקן כך שתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר איכות אויר מתוקן. | לדחות את ההתנגדות | הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים. |
| 6.3.3 | 1.4 | מבוקש לתקן כך שהיתר בניה בתאי שטח 1003, 2002 יכלול סקר איכות אויר מתחבורה לאישור המשרד להגנת הסביבה. | לדחות את ההתנגדות | הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים. |
| **אקוסטיקה** | | | | |
| דו"ח אקוסטי | 2.1(ב)+(ג) | תחזית מפלסי הרעש שהוצגו במסמך האקוסטי חורגת מהערכים שנקבעו בתכנית המאושרת (התדמ"ת). | לקבל את ההתנגדות | מוסכם כי קיימות חריגות. בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי, מוצע מיגון אקוסטי דירתי. |
| דו"ח אקוסטי | 2.2 א(3) | בדו"ח האקוסטי, ביחס לחיזוי רעשים מכבישים, יש להוסיף | לקבל את ההתנגדות | יושלם בחוו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | למודל 3 קולטנים (במיקומים שפורטו). | | |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 א(4) | לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון הדירתי. האמצעים האקוסטיים יכללו הפחתת הרעש במקור ובתווך, ורק בלית ברירה הפחתות בקולטנים. יש לפרט את כל השיקולים למיגון הדירתי. | לדחות את ההתנגדות | הקמת קירות אקוסטיים במרחב עירוני כמו זה אינה רצויה בשל השפעה ויזואלית ואורבנית משמעותית ויעילות אקוסטית נמוכה. הבינוי המוצע כולל כ-30 קומות. קיר אקוסטי בגובה 6 מ׳ בסמוך לציר תל גיבורים יגן על הקומה המסחרית ועל קומות ספורות מעליו ולכן יעילותו נמוכה. יתר על כן, קיר זה לא יהיה רציף אלא מקוטע בשל הרחובות הניצבים, מה שפוגם ביעילותו האקוסטית. |
| הוראות התכנית | 2.2 א(5) | מבוקש להוסיף הערה, לפי הערות המקרקעין לניהול ורישום בטאבו, במגרשים בהם צפויה חריגה במפלס הרעש ונדרש מיגון דירתי. | לדחות את ההתנגדות | תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 א(6) | חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה לתכנית | לקבל את ההתנגדות | יוצג במסגרת חוו״ד האקוסטית בשלב ההיתר. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 א(7) | מודל הרעש בtnm : מבוקש לתקן במודל, מקרקע רכה לקרקע קשה. | לקבל את ההתנגדות | יושלם בחוו״ד אקוסטית בשלב ההיתרים. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 א(8) | בציר איילון מקודד רוחב כביש 3.75 מ׳. מדוע? | ל״ר | מקטע זה של נתיבי איילון לכיוון מערב הוא מקורה. הכביש לגביו מצוין רוחב 3.75 מ׳ הוא רמפת יציאה מהאיילון והנ״ל רוחבו הממוצע של הנתיב. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 א(9) | בדו״ח חיזוי הרעש יש להציג את הקומה הראשונה, את הקומה ממנה ואילך חזויה חריגה ואת הקומה האחרונה. | לדחות את ההתנגדות | הדו״ח האקוסטי פעל לפי הנחיה זו : הדו״ח הציג מפלס רעש חזוי לכל קולט, הן בהתייחס לקומה ראשונה (מעל קומת מסחר במידה וקיימת) והן בהתייחס לקומה עליונה. חריגות מקריטריון התכנון נמצאו בכל הקולטים ובכל הקומות. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 א(10) | אם בקומת המסד שמעל קומת הקרקע קיימים שימושי מגורים / ציבור / דיור מוגן, יש להתייחס אליהם בחיזוי. | לדחות את ההתנגדות | פירוט השימושים מצוין בטבלת פירוט קולטי הרעש בדו״ח האקוסטי והם נלקחו בחשבון במסגרת החיזוי. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 ב(3) | חסרה אסמכתא לחיזוי רעש מרכבות. | לקבל את ההתנגדות | האסמכתא תושלם בחוו״ד אקוסטית בשלב ההיתרים. |
| דו״ח אקוסטי | 2.2 ב(4) | חסרים קבצי מודל רעש רכבות. | לקבל את ההתנגדות | המודל יוצג במסגרת חוו״ד האקוסטית בשלב ההיתר. |
| הוראות | 2.3 (א) | מבוקש לשנות את התנאי הכולל | לדחות את | תכנית העיצוב אינה שלב סטטוטורי |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| התכנית | | עריכת חיזוי רעש מחודש – משלב מתן ההיתר לשלב תכנית העיצוב. | ההתנגדות | ועל כן ראוי לקבוע את התנאי במסגרת היתר הבניה. |
| הוראות התכנית | 2.3 (ב) | מבוקש להוסיף תנאי להיתר: דו"ח אקוסטי ביחס למערכות המכאניות בשטחי המסחר. | לקבל את ההתנגדות | |
| | 2.3( ג) | מבוקש להתקין מחסום רכב בכניסה לאזורי הפריקה והטעינה | לדחות את ההתנגדות | הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה. |
| הוראות התכנית | 2.3 (ד) | מבוקש להוסיף דרישה לקירוי שטחי פריקה וטעינה של אזורי מסחר כדי לצמצם מטרדי רעש. | לדחות את ההתנגדות | בתא שטח 1040 קיימים 500 מ"ר שטחי מסחר – היקף זה אינו מייצר מטרדי רעש בלתי סבירים.<br>כל שאר שטחי הפריקה וטעינה בתחום התכנית הינם תת קרקעיים. |
| הוראות התכנית | 2.3 (ה) | מבוקש להגדיר בתכנית כי המיגון האקוסטי לדירות בחזיתות צפון, דרום ומזרח יהיו בעלות מיגון אקוסטי שלא יפחת מ- Rw=28c dBA. | לדחות את ההתנגדות | הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה. |
| הוראות התכנית | 2.3 (ו) | מבוקש לקבוע כי תירשם הערה בטאבו למגורים בעלי חזית לכיוון דרך האיילון לגבי חריגה במפלסי הרעד ולגבי הצורך במיגון דירתי. לאחר אישור המשרד להגנ"ס ניתן יהיה להסיר את הערת האזהרה בחלק מהדירות בעקבות בדיקת דו"ח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב האדריכלית. | לדחות את ההתנגדות | תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך. |
| הוראות התכנית | 3 | בשטח הצפוני של התכנית, בו פעלו בעבר בסיס גדנ"ע לרבות סדנאות רכב ומפעל, קיים פוטנציאל זיהום קרקע או גזי קרקע. מבוקש לקבוע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושרה ע"י משרד הגנת הסביבה. אם ימצאו עדויות לזיהום קרקע, יקבע כי לא יחלו עבודות בניה לרבות חפירה וביסוס, לפני אישור משרד הגנ"ס על סיום הטיפול בקרקע. במידה ויקבע כי נדרש מיגון מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנ"ס. | לקבל את ההתנגדות | |
| **נושאים נוספים** | | | | |
| הוראות התכנית | 4.1 | מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך ששימושים רגישים בתא שטח | לדחות את ההתנגדות | הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1003, בחזית הפונה לאיילון, יתאפשרו בכפוף לבדיקה סביבתית באישור המשרד להגנ"ס. | | כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים. |
| 6.3 כ"ג | 4.2 | מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שהיתרי בניה יאושרו בכפוף לחוו"ד אקוסטית לבדיקת המשרד להגנ"ס. | לדחות את ההתנגדות | הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים. |
| 6.2 | 4.3 | מבוקש כי ביחס לתנאים לרישוי בנושאי סביבה (אקוסטיקה, קרינה ואיכות אויר) יהיו בהתאם לבדיקת המשרד להגנ"ס. | לדחות את ההתנגדות | הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים. |
| 6.2 ד | 4.4 | מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום גז קרקע לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות. | לקבל את ההתנגדות | |
| 6.2 ה | 4.5 | מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום קרקע מזוהמת לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות. | לקבל את ההתנגדות | |
| 6.2 ט"ז | 4.6 | מבוקש לשנות הוראות ביחס לקרינה: תנאים הליך ברישוי- אם הבינוי יפחת מ-20 מ' מקו מתח מוטמן, נדרש סקר הערכת סיכונים. | לדחות את ההתנגדות | בהתאם לחוו"ד יועץ חשמל, ד"ר אהרון בר דב, שנערכה לאחר הפקדת מסמכי התכנית, לא נדרש סקר קרינה. עבור כבלי מתח עליון המוטמנים ברחוב תל גיבורים נדרשת שמירת מרחק 10 מ' מחדר מאוכלס. לא מצוי בינוי במרחק זה בתחום התכנית. |

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:**

אלחנן זבולון לא משתתף.

אילן פרי: מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

**<u>דיון בהתנגדויות:</u>**

עו"ד בנוביץ ועו"ד לרנר מייצגים את חברת יובלים – משרד אגמון סניף ירושלים.
נדרשים תיקונים בתוכנית, העברנו מכתב התייחסות להתנגדות מהנדס העיר.
נתבקש הוספת שטחי שירות עיליים לטובת המגורים, להגדיל את ממוצע 50 מ"ר ליח"ד במקום 35 מ"ר שנקבעו. בתת הקרקע מבקשים תוספת שטחי שירות כך שיעמוד על 60 מ"ר במקום 50 מ"ר שנקבעו.
חוות הדעת צורפו להתנגדות שלנו. בחוו"ד האדריכלית אחוז שטחי השירות העילי בתא שטח 1003 נמוך מתאי שטח 1002 ו-1001 וברור שכמות יח"ד גבוהה יותר נדרש שטחי שירות בהיקף גדול יותר. בתא שטח 1003 מוצעים 479 יח"ד בעוד ש1001 ו-1002 יש 409 יח"ד ו-308 יח"ד בלבד לכן לא ברור למה אנו מקבלים שטחי שירות נמוכים מתאי שטח 1003.
ליאור שפירא: ההתנגדות שלך לא מובנת מכיוון יזם: האם להקטין את שטח הבניה אם לא ניתן להגדיל את שטח השירות? יש שתי אופציות.
עו"ד בנוביץ: אנו לא רוצים להוריד את מאסת הבנייה.

ליאור שפירא: זו הטענה שלכם, להישאר עם שטח הבניה ולהגדיל את שטח השירות. צריך להתעלם מההיבט המקצועי ששטח השירות לא מתאים להיקף הבניה.
איריס גלבוע: זו הטענה.
ליאור שפירא: באם נקבל את הטענה שלכם, לכמה שטח השירות הקיים כיום מתאים לנפח הבניה?
איריס גלבוע: היקפי השירות שנקבעו בתב"ע יוצרים תכנון מאוד מאולץ. יודעת להגיד כמה שטח נדרש לתכנון איכותי, שזה 50.
אילן פרי: שטח השירות ליח"ד, כולל ממ"ד, הוא 35 מ"ר. המתנגדים מבקשים להגדיל ל-50 מ"ר.
ליאור שפירא: בסה"כ היקף הבניה, לשקול להתאים את היקף הבניה לשטח הבניה הקיים כיום.
אורלי אראל: מה השטח הכולל בתוכנית?
ליאור שפירא: שטח השירות - לאיזה היקף בניה הוא מתאים? יש גם דיירים ותושבים שצריכים להתחשב בהם.
עו"ד בנוביץ: ביקשנו לתקן טעויות סופר בסעיף ה' בחוו"ד האדריכלית. בנוסף סעיף סטייה ניכרת גורף מבקשים להגמיש את הסעיף, מפנה לפרק ח' בחו"ד האדריכלית זה נושא אקוטי ויובלים מדברת מניסיון, יש פערים בין שלב התב"ע לבין התכנון המפורט והליכי הרישוי, סעיפי סטייה ניכרת יכולים להגביל תכנון מיטבי ויעיל. מבקשים לתקן את סעיף 6.2ז' בהוראות התוכנית הקובע שקבלת היתר הבניה תותנה בפינוי המבנים בפועל, הערה כזו גורמת לסיכון יזמי גדול ולכן מבקשים שהסעיף יהיה שדי שיובלים תבטיח את פינוי המבנים. מבקשים לשנות את סעיף 4.1 ה'1 השטח העיקרי הממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר. מפורט בפרק ה' בהתנגדות שקיימת שונות בין המתחמים, מבקשים לאפשר גמישות, להחריג את החניות משימושי המסחר, לתקן את הוראות השלביות. בסעיף 6,7א' יש חוסר התאמה בהוראות התוכנית, בהתנגדות מהנדס העיר נדרש דיור בר השגה, אנו מתנגדים בתוקף לדרישה.

חברת תדהר – דורי פז מנהל תחום התחדשות עירונית
ההתנגדות מורכבת משתי טענות: נושא הדב"י: בניגוד למדיניות העירונית הוחלט שהדב"י יעלה ל-15% במקום 10% וכן יש טענות לגבי שטחי השירות.
ליאור שפירא: לא מופיע בהתנגדות שלך עניין הדב"י.
דורי פז: שטחי השירות למגדלים, של 35 מ"ר לדירה, אינם מספיקים, צריך להגיע ל-45 מ"ר לפחות. עניין השומה של השמאי אנו רואים את תקן 21 שמגיע ל11 אחוז והשמאי שלכם הגיע לתוצאה הרבה יותר גבוהה. הפחתת הדב"י לפי שווי של 29% כאשר ההנחה הנדרשת לשכ"ד 40%, אנו מבקשים 35%. הריביות שמופיעות מדברות על 4.5% שזה הפריים כיום, שטחי שירות עיליים צריך להכניס לתוך הביצוע, עלויות המכירה והפרסום צריך לעלות מ-2% ל-3%. אם המדיניות של העירייה היא 10% בדרום, למה מעלים אצלנו ל-15%? לא תומך את התקן.
התנגדות אליעזר וקלרה הרלוי – כפי שמצוין במכתב שהצגנו.

התנגדות מהנדס העיר- מציג אילן פרי
בנוגע לקווי חשמל: קיימים בתחום ובסביבת התכנית, שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש, שטחים ציבוריים, מדיניות הדיור העירונית, הוראות למגרשי המגורים, עיצוב, פיתוח ובינוי, תנאים בהליך הרישוי, רישום שטחים ציבוריים, הוראות מעבר, תיקונים טכניים בהוראות התכנית.
אורלי אראל: התנגדות מהנדס העיר הובאה לוועדה לפני שהוגשה.

אילן פרי: מציג את התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.
ביחס לאיכות אוויר: פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז ולא הועברו נתוני ניתור למשרד להגנת הסביבה, קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות זיהום האוויר ביחס להוספת 2 מסופי תחבורה עתידיים פנורמה והלוחמים, מבוקש שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, מבוקש לתקן שהיתר בניה בתאי שטח מסוימים יכללו סקר איכות אוויר מתחבורה באישור המשרד להגנת הסביבה. תחזית מפלסי הרעש שהוצגו חורגים מהערכים, מבוקש להוסיף 3 קולטנים, לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון דירתי, הוספת הערה בטאבו במגרשים שבהם צפויה חריגה במפלס הרעש, חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה, בשטח הצפוני מבוקש שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לתקן את הוראות התוכנית בכך ששימושים רגישים בשטח הדרומי, הפונה לאיילון, יתאפשרו לאחר בדיקה של המשרד להגנת הסביבה, היתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית באישור המשרד להגנת הסביבה, אקוסטיקה קרינה ואיכות אויר יהיה בכפוף לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, שינוי בנוגע לקרינה תנאים ברישוי אם הבינוי פוחת מ-20 מטר נדרש סקר, מבוקש לתקן את המודל מקרקע רכה לקרקע קשה וכן בקשות טכניות למודל.

אורלי אראל: התוכנית ביוזמת הוועדה המקומית במימון העירייה ללא יזמות פרטית המלווה בצוות יועצים. החברות שהגישו התנגדות לא היו מיוצגות בדיונים לא בוועדה המקומית ולא בוועדה המחוזית.
אילן פרי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
אופירה: מתחם ד', הדיור המוגן, זה שייך לחלמיש. אין אפשרות להוסיף גם דירות לדיור ציבורי?

אורלי אראל: היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לא מאפשרת לנו.
אופירה: יש תושבים במצב סוציו אקונומי לא טוב וככל שיעבור הזמן המצב יחמיר.
חן קראוס: מדובר בשכונה שעוברת תהליך ואין לנו תכנון לגביה, למרות שנעשה תסקיר חברתי.
אילו בתי באר קיימים שם? הדיור לקשישים הוא לדיירי השכונה? לגבי הדב"י האם הדירות יותאמו למשפחות ומה הסיבה לשוני באחוזי הדב"י בין שטח לשטח? האם הייעוד לשטחי ציבור יאפשר גם הקמת מעונות? האם השפ"פ מסומן בזיקת הנאה?
שולה קשת: התוכנית חייבת לתת מענה לדיור ציבורי.
מלי פולישוק: למה מגבילים למינוס ארבע קומות מרתפים? האם ניתן לפרט את כל הנושאים הסביבתיים?
אירית סייג אוריון: הדיור הציבורי לקשיש הוא פורמט ראשון בעיר, של בניה מודרנית. עד היום יש מקבצים ביפו בעיקר ללא שירותים תומכים. המגרש הוא בבעלות חלמיש וכדי שהדיור הציבורי יוקם, נעשה איזון כלכלי בין הדיור הרגיל לבין הדיור הציבורי. הגענו ל-80 יח"ד בשלב הראשון ולאחר בדיקת עומק שנעשתה, נמצא כי מינימום נדרש הוא של 100 יחידות ולכן אנו ממליצים להגדיל ל-100 יח"ד ולהקטין בהתאמה את הדיור הרגיל. לעניין דיור ציבורי - בתוכנית כנרית, בה בוטל הדיור להשכרה בבעלות רמ"י, הוא הומר לרכישת דיור ציבורי ברחבי העיר. נושא בתי הבאר - אין לנו בתוכנית הזו.
אופירה יוחנן וולק: למה אין דיור ציבורי?
אירית סייג אורין: אין לנו סמכות.
אופירה יוחנן וולק: חמישים אחוז מחלמיש היא בבעלות עירונית.
חיים גורן: חלמיש מרוויחה ממכירת נכסים וזה משמש אותה לרכישת דיור ציבורי.
אופירה יוחנן וולק: למה את 20 הדירות שנוספו לא מנתבים למשפחות בדיור הציבורי?
אילן פרי: ביחס לדיור ציבורי לקשישים - היינו בקשר רציף והדוק עם משרד הבינוי והשיכון. דיור ציבורי לקשיש זה משהו שונה מדיור ציבורי רגיל. יש פה דגש על קהילתיות, על חללים רב תכליתיים, יש עובד סוציאלי, שירותים רפואיים ומבוקש על ידי המשרד לבינוי שיכון הגדלה ל-100 יח"ד כדי לעמוד בסף שירותים תומכים שמתחת לו זה לא יעיל מבחינה שירותית וכלכלית. בהתייחס לדב"י, מדיניות העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% אחוז דב"י ולשיקול הוועדה להגדיל ל15% וכך נעשה בתא שטח 1001 ,1002. בתא שטח 1003 קיימים אילוצים כלכליים משמעותיים ולכן נקבע 10% דב"י. גודל דירות הדב"י הוא בהתאם למדיניות העירונית. בעניין תסקיר חברתי, נערך תסקיר חברתי לאורך קידום התכנית החל ב-2019 כולל עדכון ב2022. בכל שכונת נווה עופר יש תסקיר חברתי בעבודה ופה נעשה תסקיר ספיציפי על תחום התכנית.
אין ייעוד קרקע שפ"פ בתחום התוכנית, קיימות זיקות הנאה להרחבת מדרכות. לעניין שטחי שירות תת קרקעיים, חושבו 3 מרתפים בתכסית 85% ולאור הצורך שעלה בהתנגדויות, הוספנו 33% נוספים - קומה שלמה נוספת בתכנית 85%.
אורלי אראל: בהתייחס לשאלה למה בכלל להגביל זכויות תת קרקעיות, יש לציין בכל תוכנית, בטבלה 5, כמה מרתפים. אנו מחשבים וקובעים את מס' המרתפים, אם נקבע יותר מרתפים הם יאלצו לשלם יותר היטל השבחה דבר שייקר את ערך הדירות, דבר שאנו לא רוצים. ככל שיש יותר שטחים במרתפים - מי שמוכר דירה ישלם יותר היטל השבחה.
חן פנינה קראוס: מה לגבי המעונות?
אילן פרי: מבוקש שהשב"צים יהיו לפי תוכנית צ'. השימושים בשב"צים כוללים שימושים לצרכי חינוך לרבות גילאים לידה עד שלוש.
מלי פולישוק: למה לא עושים קירות אקוסטיים?
אורלי אראל: קיר אקוסטי לא עוזר מעל 4 קומות ויותר, לא ידידותי לסביבה והמרחב הציבורי נפגע.
שושי שרביט (משרד עו"ד אגמון): יובלים נמצאת במתחם ג' הצמוד לאיילון, הרעש עולה. לא ניתן ביטוי בחו"ד. אין לנו כדאיות כלכלית. לא ניתן ביטוי בשמאות לשוליות של השטחים האלה.
דורי פז: ההתייחסות שלנו היתה תשובה להתנגדות מהנדס העיר ולא לתוכנית עצמה.
שולה קשת: מסתייגת מהתנגדות מהנדס העיר ומבקשת שהיקף הדירות של חלמיש לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב.
הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא בסמכות וועדה מחוזית, כרגע ניתנת המלצה לוועדה המחוזית. הגב' שולה קשת מסתייגת בחלק מההחלטה היות והיא מבקשת שהיקף הדירות לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב.
הצבעה:
בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן
נגד: שולה קשת

## בישיבתה מספר 22-0031ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות.
משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, שולה קשת

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:**

4576-דש"א – דיווח החלטת ועד מחוזית והמלצה להגשת ערר.

דיון פנימי:
דורון ספיר: אנחנו עושים דיון פנימי בנושא שהוא מחוץ לסדר היום לבקשת מנהלת האגף.
אורלי אראל: תוכנית דש"א בנווה עופר עבר דיון בהתנגדויות כאן בועדה המקומית זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית היא היזמת במימון עירוני. בעקבות דיון הפקדה בגלל החשש לכלכליות של הפרויקט ביקשתם לשנות את התכונית ולהעניק עוד זכויות וגובה כדי לקבל עוד שטחי ציבור כקרקע ולהעלות את הגובה המבנים מ-19 ל-30 קומות ולכן היא עברה לתוכנית בסמכות מחוזית. התוכנית הופקדה והיו התנגדויות במסגרתם הוגשה התנגדות מה"ע שכללה סעיף המבקש להכניס את מדיניות הדיור העירונית לנושא דב"י ולקבוע ש10% מדירות התוספת יהיו דב"י. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות ואתמול פורסמה החלטת הועדה המחוזית בנושא. במסגרת החלטת הועדה המחוזית בנושא התנגדות מה"ע "נושא הליבה בהתנגדות מה"ע היה הרצון לקבוע זכויות בניה עבור דב"י בהתאם למדיניות העירונית שאושרה בשנה האחרונה. סמכותה ועדה המחוזית לקבוע דב"י בהתאם לחוק הינה רק ל"זכויות תוספתיות" ולפיכך מחליטה הועדה כדקלמן לעדכן את טבלאות האיזון..." ובעצם הדירות שבקשנו כדב"י הם יהיו כתוספת זכויות בניה וכתוספת מגורים לתוכנית המופקדת.
בתוכנית המופקדת במסגרת מה שהחלטתם להוסיף זכויות כי לא היה לנו נוח עם זה כי התכנית היתה כבדה בהיקף זכויות הבניה שהיא מוסיפה לה. אנחנו חושבים שהתוספת הזו זה הקש ששובר את גב הגמל מבחינת היקף הזכויות. תוספת זו חריגה משמעותית ולכן אנחנו מבקשים מהועדה להסיר את הסעיף הזה מהתנגדות מה"ע שהועדה קבלה ולפנות לועדה המחוזית ולומר שאנחנו חוזרים בנו ומסירים מהתוכנית את הבקשה לתוספת הדב"י ולהחזיר את התוכנית למצב ערב ההפקדה ללא דב"י מאחר ואלו תוספות יח"ד מאוד כבדות לשכונה הזו תוספת של 157 יח"ד.
אופירה יוחנן וולק: האזור הזה צריכה דירות כאלה
אודי כרמלי: גם התוספת שהועדה החליטה אז מעבר למתאר זו תוספת חריגה. 1300 יח"ד.
אורלי אראל: הועדה המחוזית לא קבלה במקום אלא כתוספת.
מסיבות חוקיות היא טוענת שהיא לא יכולה לעשות כזה דבר המשמעות של החלטת הועדה המחוזית זה להעמיס עוד כמות של יח"ד ויש לכך השלכות. התוספת הזו לעומת פחות דב"י או יותר דב"י אחנו חושבים שזה לא נכון. זו העמסה גדולה מאוד. יש כאן יח"ד שגוררות אחריה צרכים ציבוריים ומשמעותיות ציבוריות וזה לא נכון לעשות כזה דבר.
דורון ספיר: האם ההחלטה שלכם היא החלטה שאפשר לדבר עליה ולפתור את הבעיה הזו יש מקום לכך.
עמית גולדשטיין: ההחלטה היא לפרסום 106 ב'. הועדה המקומית יכולה להתנגד לכך, במסגרת הפרסום זו לא החלטה סופית.
ליאור שפירא: למה זה דחוף
דורון ספיר: כי הם יפרסמו 106ב' .השאלה אם אפשר להשהות את ההחלטה?
אורלי אראל: היא פורסמה אתמול בלילה.
דורון ספיר: כל מוסד תכנון יכול לעיין בהחלטותיו
עמית גולדשטיין: את ה106ב' אתם צריכים לפרסם
הראלה אברהם אוזן: אין מה להשהות, הם כבר שחררו את ההחלטה.
אורלי אראל: הבנו שזו תהיה החלטה של הועדה המחוזית, וניסנו להוריד את ההחלטה הזו והתשובה היתה לא ופרסמו אותה..
ליאור שפירא: אתם מציעים לוותר 130 יח"ד תתנו לנו לבדוק.

אורלי אראל: המדיניות של הועדה לנושא הדיור חלה על התוכניות מיום החלטת הועדה היא לא חלה רטרואקטיבית והבדיקות. היות שנעשו בדיקות כלכליות ביקשנו שההחלטה תחול רטרואקטיבית ולהכיל את זה במסגרת בהתנגדות מה"ע אבל המשמעות היא להוסיף למעלה מ150 יח"ד ששטחי הציבור גם ככה הם צפופים ולכן אנחנו מבקשים מהועדה ולחזור מההתנגדות מה"ע ולא להוסיף את יח"ד. יש בתוכנית 1400 יח"ד זה היקפים עצומים לשכונה שמשנה את פניה וכך בהינף יד להוסיף 157 יח"ד זה קשה.
ליאור שפירא: אני רוצה לדחות את הדיון לעוד שבועיים
הראלה אברהם אוזן: המשמעות של דחיית הדיון זה עיכוב של התוכנית בשבועיים. מה שעולה מהועדה המחוזית נראה ש4 מתוך 5 נושאים נוגעים מיישרית להתנגדות מה"ע , זה סה"כ עיכוב של זמן.
ליאור שפירא: אפשר לחכות שבועיים
דורון ספיר: נדחה את הדיון לעוד שבועיים.

דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חן פנינה קראוס

**בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון בהחלטת הועדה המחוזית בוועדה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן וחן קראוס.