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

פרוטוקול מספר 24-0016
כ"ד אב תשפ"ד 28/08/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חיים גורן, דייבי וינשטיק, ד"ר

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	יואב דוד, אדר'	אדריכל העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	הלל הלמן, אדר'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	חגית נעלי יוסף	מנהלת תכנון אסטרטגי
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רז, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אורית בן אסא	מנהלת לבינוי ופיתוח
	אירינה זילברמן	מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	מצדה דרורי	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול מספר 24-0016 מיום 28-08-2024 אושר בישיבה 24-0018 מיום 25-9-2024

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

פרוטוקול מספר 24-0016
כ"ד אב תשפ"ד 28/08/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, חיים גורן, דייבי וינשטיק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1	507-0449363	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
.2	53		מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.3	73		יחידת תכנון 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.4	78		מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.5	89	507-0351593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.6	124	507-0469593	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.7	157	507-0437954	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.8	190	507-0509646	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.9	224	507-0446757	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בביטול פרסום מכוח סעיף 106ב'
.10	257	507-1200328	יפת 173-183 (אי זוגיים) דיון בהפקדה
.11	274	507-0859850	חבר הלאומים אישרור החלטה
.12	296		בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוביסוד המעלה 28, 30 תל-אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
.13	300	507-0796045	מרחב החשמל בגין דיון בהתנגדויות
.14	340		הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין עדכון פרקים פיתוח המגרש והסדרי חניה, תכנון ועיצוב בניין

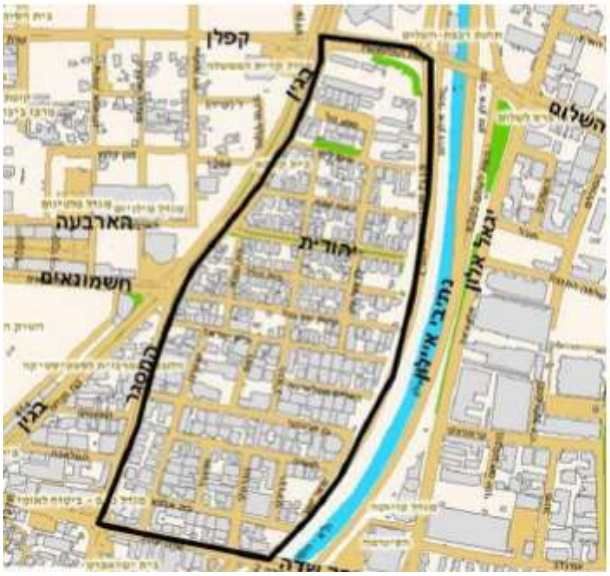
בכבוד רב,

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

מטרת הדיון: עדכון בהחלטת ועדת ערר בערר 1108/0719/א' מיום 27.6.2024

פירוט ההחלטה בסוף הדרפט.

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



מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	24, 139, 145, 171, 184, 379, 384
7107	12, 13, 16, 115, 222, 234

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סיטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.

יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים :

שכונת מונטיפיורי

מ"ס	גוש	חלקה	בעלים	חלק בעלות
1	7107	234	ין שלמה	1/4
			הלפרן צפרירה	1/4
			ברגר בטי	1/8
			רחזנבליט עידו	1/32
			רחזנבליט רועי	1/32
			רחזנבליט עומר	1/16
			רחמן עדי	1/8
			רחמן אלון	1/8
2	7107	222	עיריית ת"א	1
3	7107	115	עיריית ת"א	1
4	7107	16	עיריית ת"א	1
5	7107	13	עיריית ת"א	1
6	7107	12	עיריית ת"א	1
7	7109	384	בן דב מנחם (אפוטרופוס עו"ד זכריה קלימי רפאל)	1
8	7109	379	יערי אליהוד (הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרנקל פישלר אורית)	1/3
			אור -גרשט נכסים ובנין	1/3
			יערי אליהוד	1/3
9	7109	184	צפאי עמירם	1/2
			צפאי עפרה	1/4
			עיזבון המנוחה מלכה צפאי ז"ל	1/5
			צפאי טליה	1/20
10	7109	171	קראוסקופף רבקה יוכבד	1/12
			קראוסקופף רבקה יוכבד	19/60
			מגדלבאום רבקה	3/10
			מגדלבאום רבקה	3/10
11	7109	145	רובין רחל	1/2
			רובין משה	1/2
12	7109	139	הירשברג רונית	1/4
			זייד אביבה (אפוטרופוס ש.פ.ר עמותה למען שירותי אפוטרופסות)	1/4
			זייד אהרון (אפוטרופוס חיבי אליהו)	1/4
			זייד דינה (אפוטרופוס חיבי אליהו)	1/4
13	7109	24	לוי משה	1/5
			לוי חיה	1/5
			צימרמן מיכל	1/5
			לוי הרר עילית	1/5
			רחזנר רות	1/5

רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "**תוכנית אב לשכונת מונטפיורי**". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014 ובתאריך 7.12.2016, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "**שפע טל**" בצפון שכונת מונטפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

סטטוס קידום התכנית:

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:

א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.

ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.

תוקף התנאים – שנה אחת.

בתאריך 1.6.16 הועדה המקומית דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית בועדה המחוזית בתנאים:

1. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז) – צוות התכנון ייבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת המסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
2. המגרש ברחוב גרשון ש"ץ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

בתאריך 23.11.16 הוצגו לועדה המקומית המגרשים נוספים. הועדה המקומית החליטה למנות ועדה מצומצמת שתבדוק את המגרשים, בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית.

בתאריך 21.12.2016 הובאו בפני הועדה מסקנות והמלצות הועדה המצומצמת:

1. מומלץ להפקיע מגרש חלופי למגרש מעוז- טברסקי 13.
2. לאחר בחנית המגרשים מומלץ כי המגרש החלופי יהיה חלקה 234 בגוש 7107, שטיבל 6.

הועדה החליטה לקבל את המלצת הועדה המצומצמת.

עם אישור תכנית המתאר, התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית.

התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/5000)

מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת	מעורב לתעסוקה ומגורים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מתאים
	סימונים נוספים בתחום התכנית			מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח"ק מירבי	3.5	3.5	מתאים
	מס' קומות מירבי	7	עד 7	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	מתאים

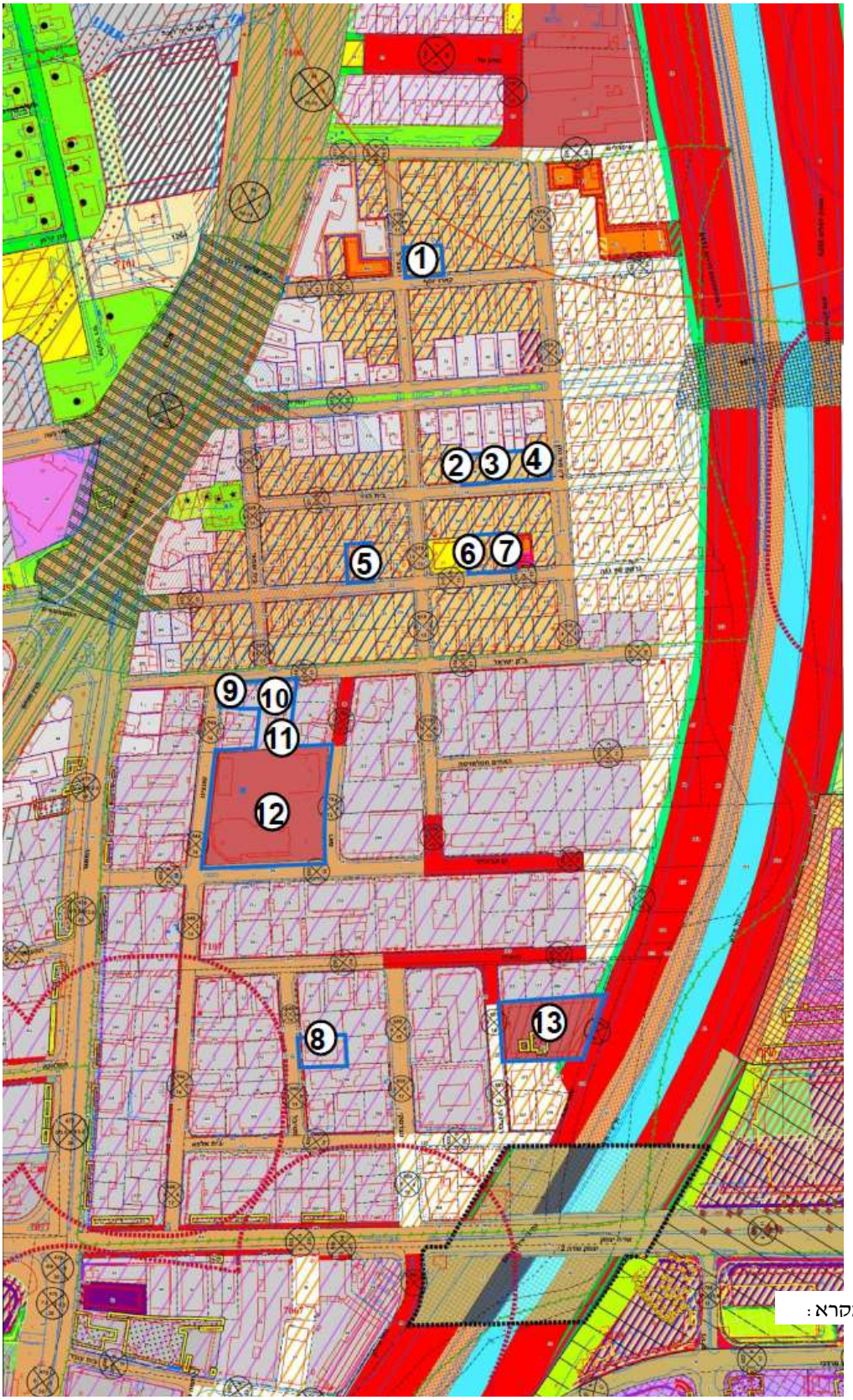
מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
הוראות התכנית פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	מסמך מדיניות	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ"פ ולשצ"ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מתאים

תכנית המתאר- תא/5000 : תשריט יעודי קרקע

על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפיורי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני

סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



מקרא :

מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) לפי תכנית 1602
תעסוקה לפי תכנית 1043א
מבנה ציבור

* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	1	כתובת: קארו יוסף 11 גוש: 7109 חלקה: 24	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	פרטי	435
	2	כתובת: בית הלל 15 גוש: 7109 חלקה: 139	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	פרטי	273
	3	כתובת: בית הלל 17-19 גוש: 7109 חלקה: 379	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	פרטי	545
	4	כתובת: בית הלל 21 גוש: 7109 חלקה: 145	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	פרטי	240
	5	כתובת: רח' גרשון 19 גוש: 7109 חלקה: 171	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים	פרטי	357

מבא"ת ספטמבר 2007

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
			מומלצים לשימור		
	6	כתובת: רח' גרשון 29 גוש: 7109 חלקה: 384	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	פרטי	356
	7	כתובת: רח' גרשון 31 גוש: 7109 חלקה: 184	סככה המשמשת כמוסך	פרטי	358
	8	כתובת: רח' שטיבל 6 גוש: 7107 חלקה: 234	מבנה חד קומתי מבלוקים ובטון, חנות לעיצוב תעשייתי.	פרטי	580
	9	כתובת: ישראל ב"ק בין 6 ל-10 גוש: 7107 חלקה: 12	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	עיריית ת"א	189

תמונה	מס' בתכנית	כתובת, גוש/חלקה	תיאור	בעלות	שטח (מ"ר)
	10	כתובת: ישראל ב"ק בין 6- ל-10 גוש: 7107 חלקה: 13	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	עיריית ת"א	218
	11	כתובת: ישראל ב"ק 10 גוש: 7107 חלקה: 16	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	עיריית ת"א	1000
	12	כתובת: רח' שונצינו 18 גוש: 7107 חלקה: 222	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	עיריית ת"א	6490
	13	רח' רבניצקי 6 גוש: 7107 חלקה: 115	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	עיריית ת"א	2515

מדיניות מצב תכנוני מוצע:

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- -3800 נפשות. תכנית האב מצביעה על פערים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה. בהתאם אותרו מגרשים פוטנציאלים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:

נערכה בדיקה תכנונית מוקדמת לבחירת המגרשים: נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה.

לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגינם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

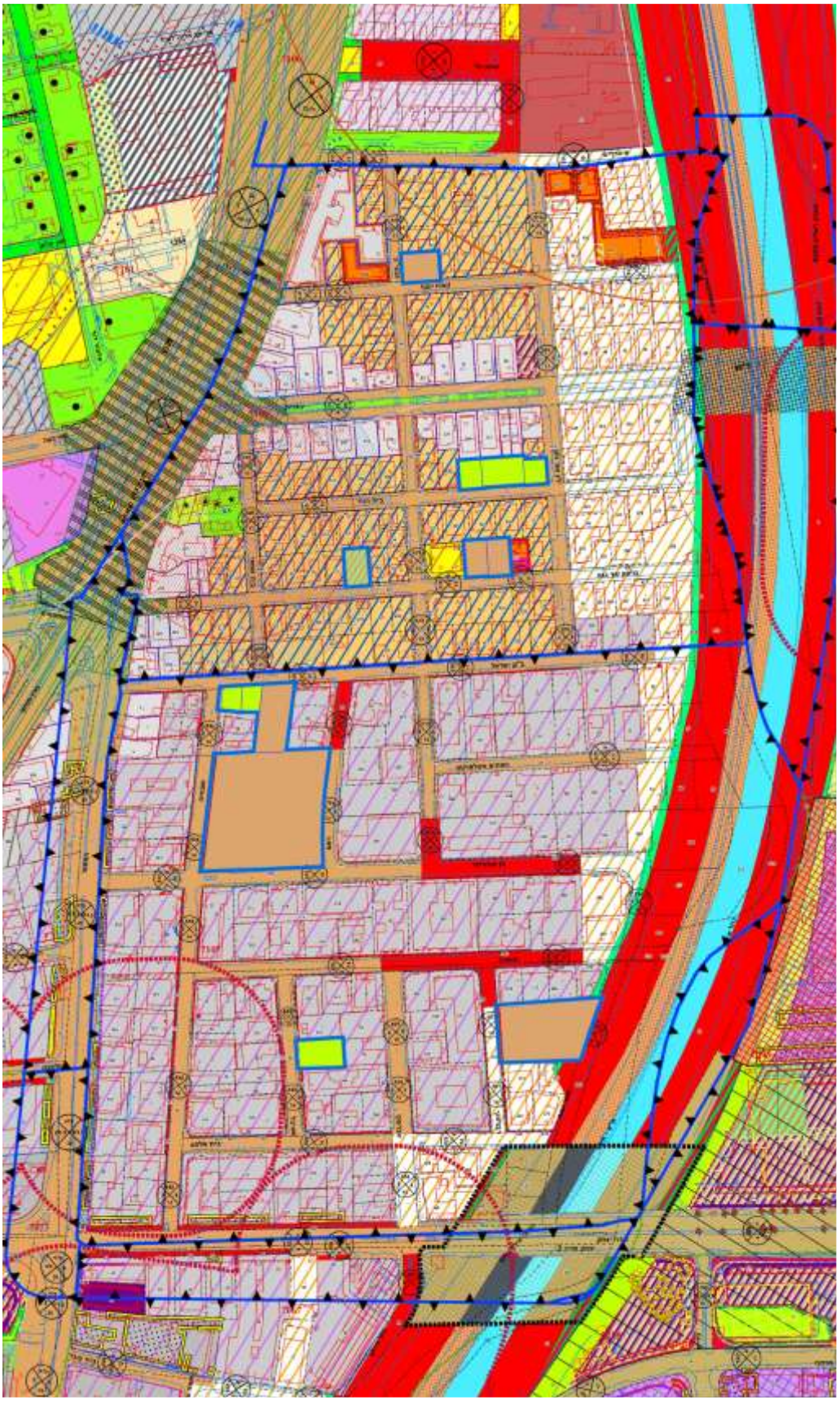
מטרות התוכנית:

עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי ע"י הפקעת מגרשים והקצאתם לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, קביעת הוראות בניה וזכויות בניה והתאמת הוראות תכנית צ' למאפייני השכונה:

- קביעת יעוד קרקע למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ) , והגדרת שימושים לצרכי ציבור בנויים ופתוחים.
- קביעת שטחי בניה מרביים, גובה מכסימלי , קווי בניין והוראות בינוי ופיתוח.

התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



מקרא

- שצ"פ מוצע

- שב"צ מוצע
- שב"צ/שצ"פ מוצע

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שצ"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב"צ/שצ"פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב"צ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	שטיבל 6	7107	234	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א'	562		שצ"פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	189	407	שצ"פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	218		
11	ישראל ב"ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	1000		שב"צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב"צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב"צ

סיכום שטחים:

סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים	357 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח	2,035 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 13+12 שהיו ציבוריים במצב המאושר)	2,149 מ"ר

סה"כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 12+13)	9,005 מ"ר
סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית	**13,546 מ"ר**

<u>עיקרי הוראות התכנית :</u>

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.
2. <u>יעודי קרקע ושימושים :</u>

2.1 מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח : שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, לרבות מתקנים המאפשרים פעילות נלוות לכך.

2.2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יותרו השימושים : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, חניון ציבורי, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תפעול לרבות שטחי מסחר 1 בקומת הקרקע.

2.3 מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : שימושים על פי יעוד מבנים ומוסדות ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח.

2.4 שימושים תת קרקעיים : על פי המוגדר בתכנית ע1'.

3. <u>הוראות במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור :</u>

3.1 זכויות בניה :

שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש.

במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר תוספת שטח על קרקעי עד 100% משטח המגרש עבור מצללות או סככות.

מתוך סך השטח העל קרקעי הכולל יותר שטח עבור מסחר ושימושים נילווים למסחר בהיקף של עד 20% .שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית צ'.

3.2 קווי בניין :

3.2.1 מעל פני הקרקע קווי הבנין יהיו :

קו בנין קדמי : ניתן יהיה להקים בנין עד קו בנין 0.

בניה בקו בניין קדמי 0 תאושר במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים ומתוכננים לאורך הרחוב.

קו בנין צדדי ואחורי :

א. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבניין הצידי עד ל-2.5 מ' ובקו בנין אחורי יותר עד ל-3 מ'.

בסמכות הוועדה המקומית להחליט על קו בנין 0 לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש.

ב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

ג. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש ביעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0, בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

ד. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שאינו עונה על סעיף 2.א, 2.ב, ו-2.ג שלעיל, ניתן יהיה לבנות בניין בקו בנין שבין 2.5 מ' ל-0.5 מ', בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות)

לכיוון מגרשים אלו.

3.2.2. קו בנין למרתפים יהיו כמפורט בתכנית תא/ע/1 על שינוייה

הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.

3.2 גובה המבנים:

במגרשים ששטחם אינו עולה על 1.5 דונם:

א. גובה המבנה יהיה עד 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, ולא יותר מ- 7 קומות.

במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם:

א. גובה המבנה ייקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא ייעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם.

ב. בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.

3.3. גובה הקומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש, בעת הוצאת היתר בניה.

3.4. גובה בנייה על הגג בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

4. חניה: בהתאם למפורט בתכנית צ'. במגרש שגודלו מעל 1 דונם, תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית מעבר לתקן הנדרש לשימוש הציבורי במגרש.

5. <u>הוראות למגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח</u>:

יותרו שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נילווים בלבד כגון בתי שימוש ציבוריים.

טבלת זכויות בניה:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (3) (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת			
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	11	982.71	200	70	270 (1)	60	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	14	435.43	200	70	270 (1)	60	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	15	713.94	200	70	270 (1)	60	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	12	6259.28	260	90	350 (1)	60	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	13	2430.87	260	90	350 (1)	60	(2)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	31	358.39	200	70	270 (1)	60	
שטח ציבורי פתוח	21	1055.1		10 מ"ר	10 מ"ר		
שטח ציבורי פתוח	22	420.41		10 מ"ר	10 מ"ר		
שטח ציבורי פתוח	23	544.23		10 מ"ר	10 מ"ר		

<u>זמן ביצוע ושלביות</u>:

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

המלצות סביבתיות:

1. מרבית התכנית נכללת באזור המחייב ביצוע בדיקות זיהום קרקע וחלה בו חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע והבטחת איטום נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
2. נושא שפילת מי תהום ובמידה ותידרש חקירה יטופלו מול רשות המים.
3. תנאי להגשת היתר בנייה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך ולאחר קבלת חוו"ד הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר קרינה וכו'.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאים למתן היתר בניה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית תא/מק/צ'.
2. במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח, אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח 31 ברח' גרשון ש"ץ 19 - הריסה או שינוי במבנה טעון אישור הועדה המקומית, בכפוף להכנת תיק תיעוד.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע. והבטחת חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. בתאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו .
5. אישור רשות המים.
6. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך לאחר קבלת חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה וכו'.

נספח:

פרוגרמה לצרכי ציבור
הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, חדווה פיניש

הנדון: **שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)**

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכם בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות . קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע . ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסיה

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ- 900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהממוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית.

על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל.

ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות היהיו בגילאי 20-39 , האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1 : **פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה**

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד"+מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	**1,900**	**3,800 נפשות**

(*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים (בדונם)
אוכלוסיה צפויה – איכלוס מלא	18.0	4.0	22.0	14.7 (1)	7.3 (-)

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים : 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל ", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה" , 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף . ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי , אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים –בדונם

	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) (1)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	מאזן שטחים בדונם
אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא	20.0	7.5 (2)	12.5 (-)

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור : לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק

(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. <u>מאזן שטחי ציבור (בדונם)</u>

<u>סה"כ שטחים למבני ציבור ושצ"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי</u>

	שטחים נדרשים ברמה מקומית	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	סה"כ שטחים נדרשים	היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	מאזן שטחים (בדונם)
אוכלוסייה - אכלוס מלא	38.0	4.0	42.0	22.2 (1) +3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	4.9	27.1	14.9 (-) (*)+ 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם

<u>מוסדות ציבור נדרשים</u>

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים .
הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה . על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה.
הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים) :

- 3 כיתות מעון – 1.0 דונם
- 4 כיתות גני ילדים - 2.0 דונם
- 12 כיתות בית ספר יסודי - 6.0 דונם,
- 10 כיתות בית ספר על יסודי- 7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- 1.4 כיתות חינוך מיוחד - 0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית
- מרכז קהילתי משולב (מועדון נוער, מועדון קשישים, ספריה)- 1.3 דונם (1600 מ"ר בנוי)
- תחנה לבריאות המשפחה (500 מ"ר בנוי)
- שירותי דת 0.2 דונם
- רזרבה לשירותים שכונתיים 1.2 דונם ,

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

<u>מסקנות- המלצות</u>

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים .
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

<u>המלצות</u>

1) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים .

2) כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.

3) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל

4) שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה , ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום , וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור

5) מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי , אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים . מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.

6) בית ספר יסודי- מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ"ע טל . המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.

השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל

1) שירותי הציבור נוספים- שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .

2) 3) שטחים ציבוריים פתוחים- בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים . הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה- תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרוייקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים

חוו"ד צוות:

1.בקשת פטור עפ"י תכנית המתאר תא/5000 :
עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצת מהנדס העיר:
שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמה התנועתית ומומלץ לפטור מצרוף נספח תנועה לתכנית. תוספת חניון ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדונם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
כמו כן, מבוקש לפטור מצרוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית

2.מומלץ להפקיד את התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0449363	שם התכנית תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדר' דורית שפינט, עוזי גורדון אדריכלים בע"מ
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 שמטרתה לשנות ייעוד מיעודים שונים לשימושים של "מוסדות ציבור" "ומרחב ציבורי" כמשמעותם בתא/5000.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ת	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 – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 602א' -שכונת מונטפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	• התכנית קובעת "שימושים כללים" כמשמעותם בסעיפים 1.6 ו- 3.1.1(ו) לתכנית. • בהתאם לסעיף 3.1.1(ו) לתכנית על הועדה המקומית לאשר כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לפגוע באופיו של הייעוד באזור התכנון. • בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)(2) - הועדה תאשר הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים: שיפור סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי באופן שיתייחס, בין היתר, למפורט בס"ק (א) (1) - (4), והתייחסות סביבתית ועיצובית של תכנית זו, בין היתר, לנושאים המפורטים בס"ק (ב) (1) - (4). • בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)(8) הועדה המקומית תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועה ונספח פיתוח נופי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות חדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לנכון לעגנן בתכנית. **הועדה המקומית רשאית לפטור את מגיש התכנית מצירוף המסמכים הנ"ל,** בכפוף להמלצת מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, לפיה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה	+
			סעיף 3.1.1(ו): תוספת מגרשים ציבוריים בניים ופתוחים מטרתם מתן מענה ברמה השכונתית לצורכי הציבור. השימושים הכללים המבוקשים מחוקים את הייעוד המסומן בשכונה- יעוד מעורב למגורים ותעסוקה. .
			סעיף 3.6.1(ג)(2): התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ברמה שכונתית, המיועדים לשמש לגינות כיס קטנות. התכנית קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אשר תבטיח את הנושאים המפורטים בסעיף זה.
			סעיף 3.6.1(ג)(8): המלצת מח"ע לועדה המקומית לפטור מצרוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי בשלב התכנית. על פי הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור ותכנית עיצוב ופיתוח שבין היתר התייחס לנושא התנועתי והעיצוב הנופי והסביבתי.

			באיזור התכנית ועל אופי הסביבה.	
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: מתחם תכנון N602 - שכונת מונטפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	• בהתאם להוראות סעיפים 1.6 ו- 3.1.1(ג), ובהתאמה להגדרות מבא"ת, יוגדרו הייעודים הבאים: • מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (יעוד משולב).	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מתחם תכנון N602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	• שימושים בהתאם לסעיף 3.5.4 חעוסק במגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי. השימושים מפורטים בסעיף 3.5.1(א) (ראו נא קטגוריה "מבני ציבור" בטבלה בסעיף 1.6. • כמו כן, בהתאם לסעיף 3.6.1(א) יקבעו שימושים במרחב הציבורי (ראו נא קטגוריה (קביעת הוראות למרחב הציבורי בטבלה).	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מתחם תכנון N602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים .	• בהתאם לסעיף 3.5.1 (א)(2) שימושים מתוך "מקבצי שימושים נוספים" כלהלן: מסחר 1, ובכפוף לאמור בסעיף 3.5.1(ג)(4).	+
	קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: מתחם תכנון N602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	• לפי סעיף 3.5.1בי ו-3.5.4בי רח"ק 2.7 למבנה ציבור. • לפי סעיף 3.1.4(ו) תוספת 1 רח"ק לקירוי מעבר לרח"ק המרבי ובלבד שטחי תבניה העולים על שטח תבניה המרבי ייוחדו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא , אך ללא קירות. • בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, הועדה רשאית לקבוע רח"ק גדול בתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.	+ לפי סעיף 3.5.1בי בהתאם לבדיקה תכנונית מוצע במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם רח"ק מרבי עד 3.5 . רח"ק זה תואם את המרקם הסובב.
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	• שטחי בניה בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5א' על פי תכניות תקפות. • בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(3) - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. • בהתאם לסעיף	+

			3.5.1(ג)(3)(ב) - בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ניתן לקבוע הוראות המאפשרות לתקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל, מנימוקים שירשמו.	3.5.1(ג)(3)(ב): הקמת החניון יקבע על פי הצורך בשלב אישור תכנית העיצוב והפיתוח
	קביעת גובה תבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי על פי נספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות	יעל פי טבלה 5.4 בהוראות התכנית באזור תכנון 602א' עד 7 קומות . • לפי סעיפים 3.5.4(ג)(1) ו- 3.5.3(ג)(2) - הועדה רשאית לקבוע מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל תשריט העיצובי העירוני, כלומר: 10 קומות.	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) התכנית כוללת נספח עצים.	+
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 מגרש המיועד למבנה ציבורי , בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	מתחם תכנון 602א' - שכונת מונטפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	• בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(2) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר למגרש, לשימוש שאיננו שימוש זמני, הוא הגשת תכנית עיצוב למגרש כולו לאישור הוועדה, אשר תתייחס לנושאים כמפורט בס"ק (א) - (ו). • בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(1) העוסק ב"מבני ציבור"- הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצגו בפנית נתונים ולפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו, בין היתר לממדי המגרש, לאפשרות פיתוחו הפונקציונאלי, ולנגישותו לאוכלוסיה הצפויה להשתמש בו, וכן להתאמת השימוש המוצע בו לשימושים גובלים.	+
				התכניות אינה קובעת בשלב זה את השימוש של המגרש הציבורי. במסגרת הכנת תכנית העיצוב יקבע השימוש המיטבי, על פי הצרכים העירוניים ובהתאם לגודל המגרש ומיקומו.

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, הוראות על מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למרחב ציבורי כייעוד חדש.	• סעיף 1.6 -שימושים על פי מקבץ שימושים למרחב ציבורי. • סעיף 3.6.1(א)(1) - מתוך שימושים ראשיים במקבץ שימושים ב"מרחב הציבורי". • סעיף 3.6.1(ג) - תכנית עתידית תכלול, בין היתר, התייחסות לשטחי המרחב הציבורי המסומנים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. • על התכנית לכלול הוראה לפיה תנאי לאישור היתר בניה במגרש בייעוד למרחב ציבורי תוא אישור נספח פיתוח ועיצוב על ידי הועדה, שתתיה תואמת את ההנחיות המרחביות בעניין תכניות פיתוח. • מילוי הוראות סעיף 3.6.1(ג)(2) בדבר הפקדת תכנית אך ורק לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת של שיפור סביבת הולכי רגל ומשתמשים המתייחס להוראות ס"ק (א)(1) - (4) וס"ק (ב) (1) - (4). • מילוי הוראות סעיף 3.6.1(ג)(8) בדבר הפקדת תכנית רק אם יצורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועה, נספח פיתוח נופי המעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית. ניתן לפטור מהוראה זו בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר כי אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה ואופי הסביבה.	+ עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) חוות דעת המקומית ראשית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצת מהנדס העיר: שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמת התנועתית ומומלץ לפטור מצרוף נספח תנועה לתכנית. תוספת חניון ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדונם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית חעיצוב והפיתוח. כמו כן, מבוקש לפטור מצרוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)		• בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(3) - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש חוראות לבניה של חנות ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. • בהתאם לסעיף 3.8.6, לחניון ציבורי יותרו שימושים לחניה, למקלוט ושימושים נלווים. • שטחי הבנית מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 6 רח"ק.	+ • תותר הקמת חניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי תוא תיוני לאחת המטרות על פי סעיף 3.8.6 (א)(3).
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות	בכל שטח התוכנית	• בהתאם לסעיף 4.4.1(ט) נדרשת חוות דעת סביבתית, הכוללת המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים	+

סעיף 4.4		ממימוש התכנית או מביצוע עבודות למימושה. • בהתאם לסעיף 4.4.4 לתכנית - הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית רק לאחר שנתנה התייחסות למפורט בס"ק (א) - (ח). • בהתאם לסעיף 4.4.5(א) תנאי להפקדת תכנית הוא קביעה במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז, חשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים.	תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים אלו.

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 (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת

סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין ובקווי בתכנית	קביעת קווי בנין
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הפקעת קרקע לצרכי ציבור	קביעת הפקעה

תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	058082073		4/3/18

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.3.2018

רן ברעם | 2017

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

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי : התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. התוכנית קודמה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית. עם אישור תכנית המתאר, התכנית מובאת שוב לדיון להפקדה, כתכנית בסמכות ועדה מקומית.
מדובר באותם מגרשים ויעודי קרקע שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית.
נתן אלנתן : באותם תנאים שאישרנו בהמלצה.
הראלה אברהם אוזן : בחוו"ד הצוות יש כאן בקשה לפטור לפי המתאר וצריך שהועדה תחליט בכך. בקשה לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי.
רבקה פרחי : כפי שאמרתי אין שוני אבל לפי הוראות תוכנית המתאר כדי לקבל פטור מהנספחים הללו, צריך המלצה של מה"ע והועדה צריכה להחליט בנושא. בחוו"ד הצוות ישנה המלצה מפורטת בעניין.
הראלה אברהם אוזן : ההמלצה היא להפקיד את התוכנית ללא הנספחים
רבקה פרחי : תכנית המתאר כוללת הוראות שהועדה המקומית נדרשת להתייחס לנושאים שונים.
לדוגמא : מגרשים ציבוריים שהוקצו יהיו באיכויות הנדרשות למלא ייעודו. , נושאים של איכות סביבה

<u>הועדה מחליטה</u> :
הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. יש לקבוע הוראות בתכנית שיבטיחו בחינה של המבנה ברחוב גרשון שץ 19 על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת בקשה להיתר.
2. הועדה מאשרת מתן פטור מצירוף נספח תנועה ונספח עיצוב נופי .

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, 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 7951 בעמוד 454 בתאריך 09/10/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

העיר	21/09/2018
The Marker	20/09/2018
ישראל היום	20/09/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות : בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות

מספר התנגדות	מתנגד	מגרש נשוא ההתנגדות	תא שטח בתכנית	יעוד קרקע מוצע/גודל
.1	עזבון בן דב ז"ל באמצעות עו"ד כהן וליצ'יק. הוגש תצהיר בשם עו"ד רוני עזרא.	גרשון ש"ץ 29. גוש 7109 **חלקה 384**	**15** (המגרש מורכב משתי חלקות: 384, 184)	מבנים ומוסדות ציבור 722
.2	לוי משה ואחרים באמצעות עו"ד דוד בסון. לא הוגש תצהיר	הנצי"ב 34 פינת קארו יוסף 11 גוש 7109 **חלקה 24**	**14**	מבנים ומוסדות ציבור 435 מ"ר
.3	שלמה וין ואחרים באמצעות עו"ד ענת בירן הוגש תצהיר בשם צפרירה הלפרין	שטיבל 6 גוש 7107 **חלקה 234**	**23**	שטח ציבורי פתוח 562 מ"ר
.4	ניסים עמוס רובין ואחרים באמצעות עו"ד מרדכי וסרטייל	ילין מור 9 גוש 7109 **חלקה 145**	**21** (המגרש מורכב משלוש חלקות: 145, 379, 139)	שטח ציבורי פתוח 1066 מ"ר
.5	רבקה מנדלבאום באמצעות עו"ד מדלן אונגיל, משרד עו"ד נאמן הוגש תצהיר בשם מנדלבאום רבקה	גרשון ש"ץ 19 גוש 7109 **חלקה 171**	**31**	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 357 מ"ר
.6	צפאי עפרה , טליה ועמירם באמצעות עו"ד שמואל לכנר ממשרד נשיץ ברנדס הוגש תצהיר בשם צפאי עפרה	גרשון ש"ץ 31 גוש 7109 **חלקה 184**	**15** (המגרש מורכב משתי חלקות: 184, 384)	מבנים ומוסדות ציבור 722 מ"ר

פירוט ההתנגדויות, דברי מענה והמלצות

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. עזבון בן דב ז"ל גרשון ש"ץ 29. (תא שטח 15)	א. התכנית המוצעת סותרת את תכנית המתאר. לא התמלאו התנאים להפקדת התכנית כפי שנקבעו בתכנית המתאר: בסעיף 3.5.1(ג)(1)) תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, יש להציג בפני הועדה המקומית נתונים בנוגע לאיכויות המגרש. בחוות דעת מה"ע והיועצת	א. המגרשים שהוצגו לועדה המקומית, תוך התייחסות ליעוד הקרקע שנבחר, נעשה לאחר בחינה מוקדמת המתייחסת בין היתר למיקום המגרש, גודלו, והאיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. בשלב תכנית העיצוב ובמסגרת בחירת השימוש

	המשפטית, אשר צורפה, צוין ביחס לסעיף 3.5.1ג'1'- כי במסגרת תכנית העיצוב יקבע השימוש המיטבי על פי הצרכים העירוניים ובהתאם לגודל המגרש ומיקומו. דחיית הבדיקה לשלב תכנית העיצוב מאיין את האפשרות להתנגדות, מכיוון שתכנית העצוב אינה מפורסמת להתנגדויות ואף עלול לפגוע בזכות להגיש תביעת ירידת ערך לפי 197.	ייבחנו האפשרויות לפיתוח הפוקציונאלי. קביעת השימוש הספציפי, בעת הכנת ואישור תכנית העיצוב, על ידי הועדה המקומית- תואם להוראות תכנית המתאר ותכנית צ' ואינו ייחודי לתכנית הנדונה. התכנית קובעת יעוד קרקע ושימושים רחבים , בהתאמה לתכנית המתאר. בעת מימוש התכנית ייבחן השימוש הספציפי במגרש- תוך התייחסות לצרכים השכונתיים וצרכי הרשות. תביעת ירידת ערך לפי 197 ניתן להגיש על פי חוק לתכנית הנדונה. **לדחות את ההתנגדות**
	ב. מאחר והתכנית נערכה בהתאם לממצאים בפרוגרמה, אין כל הצדקה לתכנית. במסגרת תכנית האב ההנחה כי צפויים להתגורר בשכונה מעט משפחות עם ילדים ומוסדות ציבור אלו אינם נדרשים. הניתוח הפרוגרמתי הינו פונקציה של מימוש מלא של תוספות הבנייה. וההנחה כי תוספת הבניה תתפרש לאורך שנים.	ב. פרוגרמה לשטחי ציבור, נערכה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. בהתאם לפרוגרמה שהוכנה, עלה הצורך במתן מענה לצרכי ציבור לשכונה. יש לציין כי גודל משק הבית שנלקח בחשבון, במסגרת הפרוגרמה, הינו קטן מהממוצע העירוני. ויחד עם זאת, גם לאחר הקצאת המגרשים במסגרת התכנית הנדונה- לא יינתן מענה מלא לצרכי ציבור- כפי שעולה מתוך הפרוגרמה. התכנית הנדונה הינה כלי מתוך סל כלים רחב למענה לצרכי ציבור. **לדחות את ההתנגדות**
	ג. השימושים המפורטים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- הינם רחבים וכלל עירוניים וביניהם משרדי רשות עירונית, שירותי חירום, מעונות סטודנטים ודיור מוגן. לא הוכח הצורך בשימושים אלה והם חורגים מהחוסרים המפורטים בפרוגרמה.	ג. התכנית תואמת לשימושים המפורטים בתכנית צ'. **עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ולצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילווה בלבד.
	ד. הפקעת קרקע הינה צעד דרסטי. היה מקום לבחור בחלופות תכנוניות מיטיבות מאשר תכנית מפקיעה. בין	ד. גודל המגרשים בתחום השכונה הינו קטן יחסית ולכן האפשרות לשילוב שטח

	היתר על ידי הקצאת קרקע בנויה, או על ידי איחוד וחלוקה.	ציבורי בנוי (כחלף הפקעה) הינו בעייתי. תכנית איחוד וחלוקה (במקרה זה ללא הסכמה) אינו כלי יעיל וישים, במקרה זה. תכנית איחוד וחלוקה אינה תואמת את עקרונות תכנית האב לשכונה ההיסטורית- שקובעת שמירה על הפרצלציה הקיימת. כאמור, המגרשים בשכונה קטנים ותכנית כזו, תחרוג מהיקפי הבניה על פי תכנית מתאר וללא סיכוי אמיתי למימוש. **לדחות את ההתנגדות.**
	ה. הפקעת המגרשים תגרור פיצוי עתק ונראה כי לא נשקלו חלופות תכנוניות אחרות תוך התעלמות מהפן הכלכלי.	ה. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. **לדחות את ההתנגדות.**
	ו. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שמציעה להוציא שימושים מיטרדיים. חרף זאת, התכנית המוצעת העדיפה שלא להפקיע מגרשים בהם נעשים שימושים מיטרדיים כדוגמת מוסכים.	ו. תכנית האב המאושרת, כוללת בהנחיותיה קביעת הנחיות לקיום מוסכים ובתי מלאכה, תוך מזעור המיטרדיות.(בהתאמה להוראות תכנית 1043א') ובמתחמי התכנון הדרומיים בשכונה, תכנית האב קובעת כי יותר שימוש למוסכים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. **לדחות את ההתנגדות**
	ז. קיפוח ואפליה בבחירת החלופות להפקעה. מהפרוטוקולים עולה כי נערכו שינויים במגרשים שיועדו להפקעה. ושינויים אלו נעשו בעקבות שיתוף חלק מבעלי המגרשים. זכותו של המתנגד נמנעה מלהשתתף בהליך בחירת החלופות, וזאת בניגוד לבעלים במגרשים אחרים. הליך בחירת המגרשים היה לקוי ולא שוויוני ונבע משיקולים זרים.	ז. התכנית קודמה טרם מדינות הועדה המקומית לקיום הליך שיתוף ציבור, לפיכך לא התקיים הליך שיתוף ציבור פורמאלי לתכנית. עם זאת יש לציין כי, הליך קידום התכנית כלל פרסום סעיף 78-77. במסגרת הפרסום בעלי חלק מהמגרשים נכחו בדיוני הועדה והשמיעו את התייחסותם. יש לציין שחלקם אף הגישו ערר בעקבות פרסום סעיף 77 78. עם הפקדת התכנית, מתקיים הליך זהה וזכות ההתנגדות עומדת בפני בעלי הקרקע.

	ח. התייחסות זהה לקרקע עירונית ולקרקע פרטית בתהליך בחירת המגרשים הינה שגויה. היה מקום ליתן עדיפות להפקעתם של מגרשים בבעלות עירונית. לא יעלה על הדעת להפקיע קרקע פרטית ומאידך השבחת קרקע עירונית. במתחם קיימים מגרשים רבים פנויים או תפוסים חלקית שלא נבחנו וכן לא נערך פיזור של ממש של המגרשים. העירייה מפקיעה קרקע פרטית לטובת משרדיה שלה ומשביחה קרקע עירונית.	**לדחות את ההתנגדות.** ח. בתהליך בחירת המגרשים נבחן בין היתר, פיזור המגרשים בשכונה. התכנית כוללת 13 מגרשים: מתוכם 5 בבעלות עירונית ומתוכם במצב הסטאטוטרי הקיים, 2 ציבוריים ו 3 סחירים. המגרשים בבעלות פרטית שסומנו ביעוד ציבורי (למעט מגרש אחד) ממוקמים בחלקה הצפוני של השכונה. חלק זה של השכונה (מרחוב ישראל ב"ק צפונה) מאופיין בבניה למגורים . בחלק זה של השכונה אין מגרשים בבעלות עירונית. בחלק הדרומי של השכונה, סומן מגרש פרטי אחד בלבד- ביעוד ציבורי. חלק זה מאופיין בשימושי תעסוקה. ועל פי תכנית המתאר שימוש המגורים מוגבל ל- 30% בלבד. לסיכום: פריסת המגרשים הציבוריים, נעשתה במכוון, בקרבה לשכונת המגורים- השכונה ההיסטורית. **לדחות את ההתנגדות**
2. לוי משה ואחרים הנצי"ב 34 (תא שטח 14)	א. העירייה חומדת את כבשת הרש כשבבעלותה עשרות נכסים בשכונה. ניתן לספק את הצרכים הציבוריים במגרשי העיריה ובכך להפחית את הפגיעה בקניין. העירייה מסיבה לא ברורה בחרה שלא להכליל אותם בתכנית.	א. ראה מענה בסעיף 1'ח'. כמו כן, מגרשים שבבעלות העירייה במרחב שפע טל: תכנית שפע טל- בימים אלה התכנית מוקפאת- בשל הצורך לבחינה מחודשת לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים הנדרשים,

			בשל מיקום המגרש, גודלו וסמיכותו לתחנת הרכבת הכבדה וקווי המטרו העתידיים. יש לציין כי מרבית המגרשים האחרים המפורטים על ידי המתנגד (כמגרשים ציבוריים בבעלות העירייה) נלקחו בחשבון בעת הכנת הפרוגרמה לצרכי ציבור. **לדחות את ההתנגדות**
	ב. הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בהתנגדויות מכיוון שהיא בעלת אינטרס ולכן במקביל להגשת ההתנגדות המתנגדים יפנו לוועדה המחוזית בבקשה להתערב ולמשוך את התכנית אליה.	ב. חוק התכנון והבנייה מאפשר ואף מחייב את הוועדה המקומית לדון בקרקעות בבעלותה שבתחום שיפוטה של הרשות. התכנית בסמכות ועדה במקומית מכוח תכנית המתאר. **לדחות את ההתנגדות.**	
	ג. התכנית מנוגדת לתכנית המתאר תא/5000. הדרישות המחייבות בסעיף 3.5.1 (ג) לא בוצעו ובהם בחינת המגרש והאיכויות הנדרשות למילוי ייעודו. אמנם הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור שעודכנה אבל זה לא מתקבל להתבסס על פרוגרמה שעודכנה לפני 5 שנים. הפרוגרמה מנחה מימוש ארוך טווח וצפי למשפחות ללא ילדים כך שלא ברור מדוע היה צורך בצעד כה דרסטי.	ג. ראה מענה בסעיף 1'א' ו- 1'ב'. מאז הכנת הפרוגרמה לצרכי ציבור (שנת 2013) חל גידול במספר הנפשות וכמות יח"ד בשכונה. כך שטענה לגבי מועד עריכת הפרוגרמה אינו רלוונטי והשינוי שחל בשכונה – תוספת בנפשות ויח"ד- מעלה את הצורך במענה לצרכי ציבור. **לדחות את ההתנגדות.**	
	ד. על פי הוראות תכנית המתאר יש להכין מסמך מדיניות. וזה לא נעשה.	**ד.** לשכונת מונטיפיורי אושרה מדיניות בוועדה המקומית בתאריך 23.9.2009 ועודכנה ואושרה בתאריך 09.01.2019. **לדחות את ההתנגדות**	
	ה. החלקה אינה בתחום האזורים שהוגדרו בתכנית המתאר כאזורים המיועדים ל"מוסד ציבורי עירוני חדש". מגרשים שכן מסומנים	ה. בתשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני, שבתכנית המתאר, מוצגים מוקדים ברמה עירונית ומטרופולינית בלבד. ברמה מקומית/שכונתית, תכנית המתאר קובעת בהוראותיה בצורה מפורשת בסעיף 3.5 ובפרק 4 הוראת לקביעת	

	כמיועדים למוסד ציבור, לא הופקעו. אם הוועדה הייתה סבורה כי יש להוסיף שטחי ציבור, היה עליה לסמנם בתכנית המתאר.	שטחים ציבוריים בתכניות מפורטת. תכנית מתאר הינה תכנית כוללנית ואינה יורדת לרזולוציה של תכנית מפורטת. **לדחות את ההתנגדות**
	ו. נעשה שימוש לא ראוי בפטור לפי סעיף 8ג3.6.1 בתכנית המתאר. הועדה רשאית להפקיד תכנית רק אם צורפו נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי. הועדה התבססה על המלצת מה"ע לפטור הגשת המסמכים אך במקרה זה לתכנית תהייה השפעה תנועתית משמעותית.	**ו.** על פי הוראות תכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לפטור מצרוף נספחי תנועה, פיתוח ועיצוב נופי, בכפוף להמלצת מה"ע. במסגרת הדיון בועדה המקומית להפקדת התכנית, מה"ע המליץ על מתן הפטור, כאמור בשל העובדה כי לתכנית אין השפעה תנועתית על אופי הסביבה. התכנית הנדונה, עוסקת בשימושים ציבורים, שאינם מחוללי תנועה ומיועדים לתת מענה מקומי, שכונתי. בניגוד לשימושי מגורים ותעסוקה שיש בהם השפעה תנועתית גדולה יותר. **לדחות את ההתנגדות.**
	ז. אין צורך ממשי בהפקעת החלקה לצורך מבני ציבור. לדוגמא בתכנית בגין 100 חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי היא כי לא נדרשת הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור.	ז. ראה מענה בסעיף 1'ב'. בבדיקה הפרוגרמתית שנערכה לתכנית בגין 100 (תכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית) נקבעו שטחים ציבוריים לטובת הכניסה לתחנת הרכבת הקלה, בתחום המגרש הפרטי, בקומת הקרקע, בקומת המרתף הראשונה ובקומות 1 ו- 2. על חשבון לובי ושטחים סחירים ומניבים (בסדר גודל של כ- 750 מ"ר). בנוסף מתוכננת רחבת כניסה מחוץ למבנה שתשרת בעיקר את באי התחנה. הקמת הכניסה לתחנה בתחום המגרש , נותנת מענה לצרכי ההקצאה לשימושים ציבוריים ועל כן לא נדרשה הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור. **לדחות את ההתנגדות.**
	ח. כמו כן קיימת התעלמות מנכסים	**ח.** המגרשים שעל פי הטענה

	רבים המשמשים בפועל כשטחים ציבוריים וקיימים בשכונה אף שאינם רשומים בבעלות העירייה.	משמשים בפועל לשימוש ציבורי (בתי כנסת, בית אבות)- הינם בבעלות פרטית כך שמדובר בהפקעה לכל דבר, ואינם שונים משאר המגרשים הכלולים בתכנית. למעט- שככל הנראה לא ענו לאחד מהקריטריונים לבחירת המגרשים: זמינות, עוצמות בניה, פיזור, גודל. **לדחות את ההתנגדות**
	ט. על פי הפרוגרמה נדרשים שטחים הגדולים מ -1 דונם. החלקה הנדונה היא בשטח של 456 מ"ר בלבד.	ט. הפרוגרמה לא קובעת גודל מגרש. אלא סה"כ שטחים נורמטיביים נדרשים. **לדחות את ההתנגדות.**
	י. גם אם קיים צורך ממשי בשטחים ציבוריים נוספים ישנן דרכים אחרות לייצר שטחים ציבורים ולא בדרך של פגיעה חמורה: - בית קלקא: תכנית בית קלקא תא/1760ג' עד היום לא הקצה בית קלקא שטחי ציבור כפי שקבוע בתכנית. - שימוש במנגנון שטח ציבורי מבונה. - תוספת שטחי בניה לפי תכנית צ' - לקדם תכניות בדומה לתא/4676 שקובעת עיקרון שוויוני כך שבכל מגרש תהייה הקצאה לצרכי ציבור.	י. - תכנית בית קלקא- במסגרת תכנית שתקודם בבית קלקא יוקצה מגרש ציבורי (קרקע) בהתאם לפרוגרמה שתערך במסגרת הכנת התכנית. - מנגנון שטח ציבורי מבונה- ראה מענה בסעיף 1'ד' - תוספת שטחי בניה לפי תכנית צ'- תכנית צ' חלה על כל המגרשים ביעוד ציבורי. - תכניות תא/4676- מדובר בתכנית שחלה על כל תחום העיר. ומטרתה תוספת שטחי ציבור בנויים, בעת הוצאת היתרי בניה לבקשות הכוללת תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38/תקנות שבס כחלון. תכנית בהפקדה . **לדחות את ההתנגדות**
	יא. השימושים המוצעים בתכנית אינם שימושים ציבוריים ויש להם פן כלכלי כגון דיור מוגן, חניון ציבורי, ושטחים למסחר בקומת הקרקע. הפקעה לצרכים אלו אינה חוקית ואינם נמנים בסעיף 188 לחוק. ואם קיים כזה צורך אין סיבה שהקרקע	יא. ראה מענה בסעיף 1'ג'. **לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ולצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי

		תעבור לעירייה. יב. החלקה בבעלות פרטית של משפחה אחת ומבנה שהיה על החלקה נהרס לבקשת העיריה בשל היותו מבנה מסוכן וכעת משמש לחניון יג. התכנית סותרת את תכנית האב להוצאת שימושים מיטרדיים. יד. לא כל בעלי הזכויות זומנו להשמיע טענתם והיו כאלה שהשמיעו טענתם ואף היו שותפים להחלטה אילו מגרשים יופקעו. טו. התכנית מנוגדת לחוק יסוד כבוד אדם וחירותו אף אם יינתן פיצוי, בשל הפגיעה הקשה בקניינם. התכנית אינה עומדת במבחן המידתיות. טז. האינטרס הציבורי מחייב לדחות את התכנית בשל פיצויי הפקעה אדירים אותם תידרש הועדה המקומית לשלם.	כשימוש נילווה בלבד. **יב.** למבנה הוצא צו הריסה בשל היותו מבנה מסוכן. **לדחות את ההתנגדות** **יג.** ראה מענה בסעיף 1'ו'. **לדחות את ההתנגדות.** **יד.** ראה מענה בסעיף 1'ז'. **לדחות את ההתנגדות** **טו.** הפקעה מותרת על פי חוק ושינוי יעוד קרקע עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר. ככל שמבוקש להלין על פגיעה בקניין הדין התווה כלים באמצעות סעיף 197.**לדחות את ההתנגדות.** **טז.** העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. **לדחות את ההתנגדות.**
3. שלמה וין ואחרים שטיבל 6, (תא שטח 23)	א. לא נעשה פרסום כדין – חובה היה למסור הודעות אישיות מאחר והתכנית מורכבת מקו כחול מפוצל המהווה למעשה מספר תכניות נפרדות. לא סביר שהועדה תקדם תכנית נקודתית המיועדת להפקעת מגרשים מבלי ליידע את הבעלים על הכנת התכנית באופן אישי. סעיף 89א(ד) לחוק התכנון קובע כי בתכנית שאינה עולה על 3,000 מ"ר תימסר הודעה לבעלים ולמחזיקים במגרשים גובלים. מכאן ניתן להסיק כי במקרה של תכנית נקודתית על מקרקעין פרטי חובה להודיע בהודעה אישית. ב. יש לערוך תכנית לאיחוד וחלוקה במקום להפקיע את חלקת המתנגדים. באמצעות תכנית לאיחוד וחלוקה ניתן היה לייצר שטחי ציבור	א. התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק. על פי הוראת החוק, אין צורך בהודעות אישיות . החוק מגדיר הודעות אישיות בתכניות איחוד וחלוקה. **לדחות את ההתנגדות** ב. ראה מענה סעיף 1'ד'. **לדחות את ההתנגדות**

	איכותיים יותר ללא פגיעה במתנגדים וללא הטלת עלויות כלכליות כבדות על הקופה הציבורית. לא ברור מדוע אצה הדרך להפקיע בטרם קיים תכנון מפורט. מן הראוי היה לחלק את הנטל בין בעלי המגרשים ולא להטילו רק על כתפי המתנגדים בעוד שיתר המגרשים ייהנו מהשבחה.	
	ג. בתכנית תא/4110 "שפע טל" (קרקע בבעלות העירייה) אשר מהווה תכנית השלמה לתכנית זו ובה כן נעשה שימוש במנגנון איחוד וחלוקה. כמו כן, בתכנית שפע טל צומצמו השטחים הציבוריים ועולה השאלה מדוע העירייה ויתרה על שטחים ציבוריים ובמקביל מחמירה בהליכי הפקעה .	ג. בימים אלה הוחלט על הקפאתו של תכנית שפע טל, בשל הצורך לבחינה מחודשת לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים הנדרשים, בשל מיקום המגרש, גודלו וסמיכותו לתחנת הרכבת הכבדה וקווי המטרו העתידיים. **לדחות את ההתנגדות**
	ד. העירייה מבקשת להפקיע מקרקעין מבעלים פרטיים בעוד שבבעלותה שטחים רבים אחרים אותם היא מותירה בבעלותה. היה על העירייה להשתמש תחילה בשטחים אלו טרם הפנייה להפקעה. החלטת הצוות המקצועי כי לא ישתמשו בקרקעות העירייה, נעשתה ללא כל ביסוס ובניגוד לעקרונות המידתיות. הפגיעה שתיווצר לחוכרי הקרקע בעירייה תהיה פחותה מאשר זו של הפרטיים.	ד. ראה מענה בסעיף 1'א'. בנוסף יצויין כי קרקעות העירייה הוחכרו לחוכרים שונים לפי חוזי חכירה עד ליום 1.9.2010 עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה. בימים אלו נחתם הסכם גישור לפיו נקבעו תנאי חידוש חכירה ולחוכרים ניתנה אופציה לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, דהיינו עד ליום 31.8.2108. כך שלמעשה מדובר בקרקעות שלחוכרים זכות חכירה ו/או זכות לחדש את החכירה לתקופה של כמעט 90 שנה ולעניין הפקעת זכויותיהם של חוכרים אלה דינם כדין מגרשים בבעלות פרטית. **לדחות את ההתנגדות**
	ה. הועדה המקומית יכולה לאשר שטחי בניה העולים על הרח"ק הבסיסי בהסכמת בעלי הזכויות המבקשים בתנאי שיוקצו מתוכם שטחים לציבור. שימוש במנגנון זה היה מייתר את הצורך בהליך ההפקעה אגרסיבי.	ה. תכנית המתאר קובעת הוראות לתוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי. לפיכך כל תכנית המקודמת ויש בה תוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי נדרשת הקצאה לשטחי ציבור הנובעים מתוספת שטחי

			הבניה. כאמור, התכנית הנדונה אינה נותנת מענה לכל המחסור הצפוי והקיים בשטחי ציבור בשכונה. ואכן במידה ויקודמו תכניות בשכונה נדרש לקבוע במסגרתם שטחי ציבור בהתאם לבדיקה שתערך על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. **לדחות את ההתנגדות**
		ו. בחירת המגרש נעשתה באופן שרירותי. בחירת מגרש המתנגדים הגיעה לאחר הוצאת מגרש בטברסקי 13, מוסך מעוז, תוך הגנה על המוסכים הפועלים באזור ללא נימוק מדוע יש לעשות כן. מה גם שתא/5000 לא מאפשרת שימוש מוסכים. למוסך מעוז ניתנה זכות להשמיע דברים טרם הפקעה בעוד שלמתנגדים יזכו להשמיע את דברם רק במועד ההתנגדויות. לא ברור מדוע מוסך הפך להיות חסין בפני הפקעה שווה יותר משימוש לחנות?.	ו. ראה מענה בסעיף 1'ז' : הליך קידום התכנית כלל פרסום סעיף 78-77. במסגרת הפרסום בעלי חלק מהמגרשים נכחו בדיוני הועדה והשמיעו את התייחסותם. יש לציין שחלקם אף הגישו ערר בעקבות פרסום סעיף 77 78. עם הפקדת התכנית, מתקיים הליך זהה וזכות ההתנגדות עומדת בפני בעלי הקרקע. ולגופו של עניין- הפנייה שנערכה ע"י מוסך מעוז, במסגרת פרסום סעיף 78 לתכנית, נמצאה מוצדקת על ידי הועדה המקומית. **לדחות את ההתנגדות.**
		ז. ניתן היה לנצל את כל זכויות הבנייה בשטחים בנויים ציבוריים בהתאם לתכנית "צ" ובכך להימנע מלהפקיע מקרקעין בבעלות פרטית. הוועדה אף מבקשת להפחית מזכויות הבנייה בתכנית "צ" מחד ומאידך טוענת למחסור בשטחים ציבוריים.	ז. תכנית צ' חלה על כל המגרשים ביעוד ציבורי. שטחי הבניה שנקבעו בתכנית תואמים להוראות תכנית המתאר, כך ששטחי הבניה למגרש הקטן מ- 1.5 שטחי הבניה יהיו עד 270% בהתאמה לתכנית צ' ומגרש הגדול מ- 1.5 שטחי הבניה יהיו עד 350% (במקום 400% על פי תכנית צ') על מנת להתאים את הרח"ק לרח"ק על פי תכנית המתאר. **לקבל את ההתנגדות ולשנות את הוראות התכנית כך שבהתאמה לתכנית צ' ניתן להגדיל את הרח"ק במגרשים הגדולים מ- 1.5 ל- 400% , בהתבסס על הוראות תכנית המתאר סעיף 3.5(ב)- המאפשרת הגדלת**

		ח. בקו הכחול של התכנית יוצר מצג שווא לפיו חסרים שטחים פתוחים. בסביבה הקרובה ישנם מספר מגרשים שסומנו בתכנית האב לשצ"פ והם לא הוכנסו לשטח התכנית. ט. העירייה הקלה ראש בעלויות הכלכליות הכבדות הנובעות מהפקעת מגרש בודד. חובה לבחון את הפן הכלכלי של תכנית. י. התכנית קובעת כי המגרש יופקע במידי ללא כל הצדקה. התכנית אינה יכולה לגבור על הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה הקובע מנגנון מוסדר שמאפשר לבעל המקרקעין לקבל הודעות מראש. במקום פועלות חנויות ולא יכול להיות שביום בהיר אחד העירייה תיטול את הקרקע לידיה יא. התכנית סותרת הוראות בתכנית תא/5000 הקובעת כי תופקד תכנית רק אם צורפו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח נופי. לתכנית תהייה השפעה תנועתית ניכרת היות שהאזור מאופיין בתנועה מרובה והגדלת השטחים למבנים ומוסדות ציבור תייצר שינויים באזור.	**רח"ק מעבר ל- 2.7 כפוף ל- בדיקה תכנונית מוקדמת ובלבד שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.** ח. ראה מענה בסעיף 2'ה'. **לדחות את ההתנגדות.** ט. ראה מענה בסעיף 2'טז'. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. **לדחות את ההתנגדות.** י. התכנית קובעת הוראות לשינוי ייעוד. עם אישור התכנית, תבוצענה ההפקעות בהתאם לאמור בפרק ח' לחוק. **לדחות את ההתנגדות** יא. ראה מענה בסעיף 2'ו'. **לדחות את ההתנגדות**
4. ניסים עמוס רובין ואחרים ילין מור 9, (תא שטח 21)	א. התכנית מהווה פגיעה קשה ולא סבירה ושלא לצורך בזכות הקניין. זכות זו ניתנה להם בירושה מהוריהם. הפקעה זו היא בניגוד לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. ניתן היה להפקיד תכנית אחרת. ב. אין בתכנית מנגנון לפיצוי בעלי	**א.** חוק התכנון והבניה, מאפשר שינוי ייעוד של קרקע לצרכי ציבור והדבר עולה בקנה אחד עם הוראות הדין, לרבות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו וזכות הקניין המוגנת באמצעותו. **לדחות את ההתנגדות** ב. התכנית עוסקת בשינוי ייעוד

		החלקות המופקעות ואין בתכנית הליך של איחוד וחלוקה. ג. התכנית פוגעת בחלקה שבנדון ובאפשרויות המימוש שלה מאחר וקיימת הקפאה ולא ניתן להוציא היתרים לבנייה.	ואינה אמורה להכיל הוראות או קביעת מנגנון לפיצוי. התכנית אינה מאיינת את זכות המתנגד ככל שתתברר ככזו, או זכאותו להיפרע, במסגרת ההליכים הקבועים בחוק. **לדחות את ההתנגדות** ג. חוק התכנון והבניה מאפשר אישור תנאים מגבילים להוצאת היתר לפי סעיפים 77-78. יש לציין שתנאים מגבילים אלו כבר אינם רלוונטיים מכיוון שמדובר בתכנית בהפקדה ולא ניתן להוציא היתרי בניה הנוגדים תכנית מופקדת. **לדחות את ההתנגדות.**
5. רבקה מנדלבאום גרשון ש"ץ 19 (תא שטח 31)		א. בהתאם לחוות הדעת של פרופסור אדריכל אמנון בר אור, התכנית המופקדת מתעלמת לחלוטין מערכי השימור הגלומים במבנה ההיסטורי הקיים במגרש. את "גינת הכיס" ניתן לממש במקומות אחרים, את המבנה ההיסטורי, לא. ב. התכנית מנוגדת להחלטת הוועדה בדיוניה להכנת תכנית האב לשכונה. מחלקת השימור לא סימנה מבנים ראויים לשימור כמתבקש אלא רק באזור המוסכים. הוועדה המחוזית הנחתה פעמיים על עריכת חו"ד של מחלקת שימור עבור מבנה זה. צוות התכנון חשש כי הוועדה המחוזית תקבע שהמבנה ראוי לשימור ולכן הציע רעיון תכנוני של שילוב במבנה לשימור עם פיתוח המגרש, דבר שאינו אפשרי ונאמר מן הפה אל החוץ.	**א.** התכנית לוותה בחוות דעת מחלקת השימור. ובהתאם להנחיית מנהל מחלקת שימור שולבו הוראות למבנה הקיים במגרש המאפשרת את שימור המבנה הקיים ושילובו בגינה. יש לציין שבלי התכנית הנדונה הבניין הקיים אינו מוגן וניתן יהיה להרוס אותו. **לדחות את ההתנגדות** ב. בחלקה הדרומי של השכונה מקודמת תכנית ביוזמת הועדה המקומית. ובמסגרת התכנית נערך סקר ובמסגרתו זוהו מבנים הראויים לשימור. כמו כן, נערך סקר מורשת לשכונת מונטיפיורי בשנת 2010, בהתאם להנחיות תכנית האב, שכלל ניתוח סגנונות בניה, מבנים ייחודיים, צמחיה, מדרגות ציבוריות. במסגרת מסקנות העבודה זוהו מתחמי רגישות בהם קיימים מקבצי מבנים ייחודיים. ש"ץ 19- לא סומן בתחום רגישות. **לדחות את ההתנגדות.** ג. קריטריונים לבחירת המגרש

	ג. קריטריונים בבחירת המגרשים להפקעה- עולה התחושה כי בחירת המגרש נעשתה בצורה אקראית וללא בחינה מדוקדקת של תרומתו, המגרש אינו עונה על הקריטריונים התכנוניים שהוגדרו על ידי הצוות המקצועי.	פורט בהרחבה לועדה המקומית .יש לציין למגרש הנדון נערך תהליך חשיבה מחודש לאור התייחסות המתנגד לפרסום 77 78. וגם לאחר הבחינה המחודשת ובהתייעצות נוספת מול מחלקת השימור, הועדה המקומית והועדה המחוזית, החליטו להשאיר את המגרש בתחום התכנית הנדונה. **לדחות את ההתנגדות**
	ד. על פי התכנית המופקדת ניתנים גם שימושים סחירים. האם אלו המטרות שלעיני רוחו שיווה המחוקק כאשר אפשר הפקעות לצרכי ציבור?	**ד.** התכנית המופקדת תואמת את הוראות תכנית המתאר ואת תכנית צ'. תכניות רבות קובעות שימוש סחיר גם בשטחים ציבוריים ובלבד שמדובר בשימוש מסחרי נילווה לשימוש הציבור. כך גם התכנית הנדונה הקובעת שימוש למסחר ושימושים נילווים למסחר בהיקף של עד 20% מסך השטחים. **לדחות את ההתנגדות**
	ה. מועד ביצוע התכנית- התכנית הופקדה ללא תאריך לביצוע, ללא שלבים ואף לא תאריך משוער. זאת בניגוד לפסיקה ובניגוד לסעיף 84 לחוק התכנון והבנייה	ה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** ולהוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ- 15 שנים.
	ו. לא נבחנו חלופות הפוגעות פחות ברכושם של הבעלים ולא הובאו כל השיקולים הרלוונטיים ובכללן מבחן המהותיות המשמש את הרשות בבואה להפעיל שיקול דעת שהוקנה לה בחוק. עולה תחושה קשה של חוסר צדק ופגיעה ביד קלה בזכות הקניין בעוד שבבעלות העירייה מספר לא מבוטל של בניינים בסביבה בהם היא עושה שימושים כלכליים. לא נעשתה בחינה של שימוש במגרשים אלה. במתחם "שפע טל" המוחכר לחוכרים שונים מוצע "בזבוז" של שטחי ציבור ואילו במתחם מונטפיורי הסמוך, טוענים למחסור. תכנית תא/4385 (קירוי איילון)	ו. ראה מענה בסעיף 1'ח', 2'א'. קירוי איילון והשטחים הציבוריים העתידיים המתוכננים על גבי הקירוי , הינם שטחים ברמה מטרופולינית/עירונית לעומת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ברמה שכונתית, שבהם עוסקת התכנית הנדונה. כמו כן, מדובר בטווחי זמן למימוש שונים. **לדחות את ההתנגדות**

		מציעה פארק ציבורי פתוח נגיש בשטח של 130 דונם הכולל מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. תכנית הקירוי מצויה כ 250 מטרים מגבול המגרש בהתנגדות זו. ז. ניתן כחלופה למגורים במגרש, לאפשר שימושים ציבוריים כגון מעונות סטודנטים או דיור מוגן וכי בעלת המגרש היא שתממש את המטרות הציבוריות והציבור ייצא נשכר מכך שבנוסף למטרות הציבוריות גם יישמר המבנה ההיסטורי. אפשרות נוספת היא החכרת המגרש והבית לתקופה מוגבלת לשימוש ציבורי ההולם את המבנה לשימור ולהשיבו למתנגדת לאחר תקופת החכירה. ח. זכות הקניין במגרש בבעלות פרטית מלאה, גוברת ללא עוררין על זכויות חוכרים שהקרקע אינה בבעלותם.	ז. מומלץ לבטל את מרשימת השימושים את שימוש דיור מוגן ומעונות הסטודנטים. מטרת התכנית היא לקבוע שימושים ציבוריים לצמיתות. הצורך בשטחים הציבוריים לא ייעלם עוד מספר שנים כך שההצעה אינה ברורה. **לדחות את ההתנגדות** ח. המגרשים נבחרו על בסיס קריטריונים תכנוניים ואלו הם שהנחו את הועדה המקומית. הקניין על המגרש אינה רלוונטית בבחירת המגרשים ראה מענה בסעיף 1'ח'. **לדחות את ההתנגדות**
6. צפאי עפרה , טליה ועמירם גרשון ש"ץ 31 (תא שטח 15)		א. במקרקעין השייכים למתנגדים ניתן לממש זכויות באופן המתיר בניית בניין חדש בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, 2 קומות מרתף ובסה"כ 12 יחידות דיור. לאורך תקופת הכנת התכנית נמנעה מן המתנגדים האפשרות למימוש זכויות הבנייה גם בחלוף תוקף תחולתה של ההודעה בדבר ההכנה. ב. אין מחסור בשטחים למבני ציבור במצב התכנוני המאושר לאור ההיצע הקיים. נראה כי הפרוגרמה שהוצגה בפני הועדה לא תואמת את המצב המאושר לפיו קיימים בשכונה שטחי ציבור נרחבים בהיקף של 21 דונם . ג. עיריית תל אביב הינה הבעלים של עשרות מגרשים בשכונה ולמרות	א. חוק התכנון והבניה מאפשר אישור תנאים מגבילים להוצאת היתר לפי סעיפים 77-78. יש לציין שתנאים מגבילים אלו כבר אינם רלוונטיים מכיוון שמדובר בתכנית בהפקדה ולא ניתן להוציא היתרי בניה הנוגדים תכנית מופקדת. **לדחות את ההתנגדות.** ב. ראה מענה בסעיף 1'ב', 1'ח', 2'א'. **לדחות את ההתנגדות.** ג. ראה מענה בסעיף 1'ח' **לדחות את ההתנגדות.**

	זאת העירייה מעדיפה להפקיע מגרשים בבעלות פרטית. רק 5 מתוך 13 המגרשים הינם בבעלות העירייה ושניים מהם כבר כיום לצרכי ציבור. העירייה מושפעת משיקולים כלכליים שהנם שיקולים זרים תוך פגיעה אנושה בזכויות קניין.	
	ד. ככל שקיים צורך בשטחים ציבוריים ניתן לענות עליו באמצעות התאמת המבנים הקיימים- שטחי הציבור הקיימים בשכונה אינם משמשים את האוכלוסייה המקומית. ניתן להתאים את השטחים הקיימים לצרכי האוכלוסייה המקומית, במקום להפקיע מהמתנגדים.	ד. במסגרת הפרוגרמה לשטחי ציבור נלקחו בחשבון שטחי הציבור הקיימים בשכונה כמענה עתידי. **לדחות את ההתנגדות.**
	ה. הפרוגרמה שהוכנה מתייחסת למחסור עתידי צפוי בעקבות קידום תכנית שפע טל. כל עוד לא הופקדה תכנית שפע טל, הרי שלא קיים מחסור במבני ציבור ולכן אין הצדקה להפקיע .	ה. הצורך בשטחי הציבור אינו נובע מתכנית שפע טל. תכנית שפע טל – ככל שהיא תקודם תיתן מענה בתחומה לתוספת שטחי הבניה ככל שיאושרו מעבר למענה שיינתן גם לשכונה. **לדחות את ההתנגדות.**
	ו. תכנית שפע טל והתכנית המופקדת מהוות מהלך תכנוני אחד. לא מתקבל על הדעת ביצוע שינוי יעוד ממגורים לציבורי בעוד שתכנית שפע טל מצמצמת שטחים ציבוריים.	ו. שפע טל ממוקמת בקצה הצפוני של השכונה. מטרת התכנית הנדונה בין היתר לפזר בצורה מיטבית את שטחי הציבור השכונתיים. ככל שתכנית שפע טל תקודם יינתן בתחומה מענה לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים בנוסף לצרכים השכונתיים. **לדחות את ההתנגדות.**
	ז. פתרון של איחוד וחלוקה הינה פתרון זול ופוגעני פחות.	ז. ראה מענה בסעיף 1'ד' **לדחות את ההתנגדות.**
	ח. קיימים מגרשים בשכונה אשר תואמים יותר את הצרכים התכנוניים. קיימים מגרשים אשר על חלקם בנויים מבנים נטושים וחלקם משמשים כבר היום לשימושים ציבוריים.	ח. ראה מענה בסעיף 1'ח', 2'ח'. **לדחות את ההתנגדות.**

	ט. בעלי מגרשים אחרים הורשו להעלות טענותיהם טרם הפקדת התכנית. גם למתנגדים הייתה הזכות להעלות טענותיהם טרם הפקדת התכנית בפועל.	ט. ראה מענה בסעיף 1'ז' **לדחות את ההתנגדות.**

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בגוף המענה להתנגדויות ובהתאם למפורט להלן, ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. לצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילווה בלבד.
2. הגדלת הרח"ק במגרשים הגדולים מ- 1.5 ל- 400%.
3. להוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ- 15 שנים.

בישיבתה מספר 0007-19ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית. בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות על 13 מגרשים שמתוכם 5 בבעלות עירונית.
עו"ד וילצי'ק כהן: מדובר על גרשון שץ 29 כרגע המגרש משמש לחניון. אחד- לא התמלאו התנאים להפקדת התוכנית. צריך לדעת מהו מבנה הציבור שעומדים לעשות בתכנית. חוו"ד היועמ"ש אומרת הפוך ממה שהתוכנית אומרת, התוכנית הזו אינה קובעת את שלבי השימוש הדבר יעשה במסגרת תוכנית העיצוב ההוראה לא סבירה. זה פוגע פעמים 1. בזכות ההתנגדות ו-2 בסעיף 197 לחוק, כי לא ידוע מה יהיה ליד המגרש. כמו כן העיריה אומרת שהיא לא צריכה גני ילדים ובתי ספר כי לא יהיו הרבה ילדים ומצד שני היא עושה פרוגרמה לגני ילדים זו סתירה. בנושא של שימושים לא רק לשכונה התוכנית מרחיבה לשימושים למעונות סטודנטים וכד' אתם מקבלים את ההתנגדות בחלקה. תוכנית המייעדת לשכונה חדשה צריכים לצמצם את היעודים ולדעת לצורכי מה ההפקעה נעשית כאן זה לא נעשה ולכן התוכנית פסולה לדעתנו היה צריך לעשות תוכנית שהיא לא מפקיעה אלא שיוצרת שטחי ציבור דבר שעירית ת"א יודעת לעשות היטב אפשר לעשות קומה ציבורית בתוך הבניין, אפשר לאחד עוד מגרש ולתת קומה של 700 מ"ר לדוגמא לשימוש ציבורי. אנחנו מוכנים לקבל פחות זכויות גם אם יהיה שימוש ציבורי אבל לומר שלא נקבל כלום זה לא הגיוני. אפשר לעשות איחוד וחלוקה עם חלקות ליד. כמו כן אפשר היה לעשות הוראת שימור זכויות או שחזור זכויות כמו שאתם יודעים להעביר את הזכויות. פתרון של הפקעה הוא פתרון מרחיק לכת הועדה המחוזית אמרה לכם בתוכנית אחרת בפלורנטין. כל מה שנאמר בהתנגדותי תקף, יש גם מגרשי עירייה שלא נגעו בהם.

עו"ד בסון: תיקון לדרפט אנחנו כן הגשנו תצהיר. המגרש שלנו הוא הכי קטן וסמוך לשפע טל. מגרש של 450 מ"ר והיעוד של שב"צ ל450 מ"ר הוא לא במקום. הבניה על המגרש היא לא גדולה הזכויות רח"ק 4.5 ואין שום סיבה להפקיע את המגרש הזה. מגרש שפע טל הוא מגרש גדול וה450 מ"ר שלנו הוא בקושי תא שירותים במגרש שלכם. מתחם שפע טל הרח"ק של 15 נעאד במיליארדים ולנו יש רק 450 מ"ר של המשפחה כאשר אפשר להכניס את כל היעודים ברח"ק אחד במתחם שפע טל. לא הגיוני שהמגרש שלנו יהווה תוכנית משלימה למגרש של שפע טל. נתבשרתי שהקפאתם את מתחם שפע טל למה לקדם את התוכנית הזו למה לא לבטל אותה כמו במתחם שפע טל. עיריית ת"א השמיטה שני מגרשם חשובים אחד מגרש בית קלקא , נתתם שם אפשרות ליעוד ציבורי שלא מומש ואתם מוותרים על מגרש בייעוד ציבור ולוקחים את המגרש שלי. בית קלקא היה יעוד ציבורי שנתנו להם זכויות בניה וחייבו בהיתר הבניה והם לא מימשו והעיריה ויתרה, איך העיריה מוותרת ועד היום אין שם יעוד הציבורי כאשר לנו מפקיעים. יש שם מגרש המגרש הזה גורע מהמגרש שלנו. צירפתי בהתנגדות את כל נכסי של עירית ת"א, כל רח"ק 12.8 ותוכנית צ' עם מאות מטרים הכל זו בעלות של העיריה יש שם חוכרים לדורות. זה לא בסדר שאני מעלה טענות נגד עיריית ת"א שאתם דנים ואני חושב שצריך להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית.
עו"ד ענת בירן: בטוחה אני כי קראתם את ההתנגדות המלאה שעבדנו עליהם קשה. התוכנית לא ברורה הרעיון התכנוני שכל מה שהיא מסמנת מגרשים להפקעה בלי לתכנן את כל השכונה . יש להכין תוכנית מלאה שנראה מי מקבל מה ובאיזה שלבי ביצוע. בנוסף גורל תושבי העיר שהם בעלי קרקעות הם כמו רולטה רוסית. לפי מה החלטתם איך נבחר איזה מגרש יופקע? ב77 78 ובתוכנית המדיניות בשטיבל 6 סומן

מוסך וזה אותו אדם שהגיע לדיון ואמר אני צריך שיפוצים במוסך ואם אני משקיע איך אדע מה לעשות. הלקוחות שלי לא היו ברשימה, אז פתאום לא מפנים מוסכים בשכונה בואו נמצא מגרש אחר איזה שיקול תכנוני זה? אז חיפשו מגרשים אחרים כמו של הלקוחות שלי שיש עליו שני עסקים ומה השיקול תכנוני שנראה שיהיה קל להפקיע אותו איזה מן שיקול?. האם בדקתם אם זה הכרחי או לא? בגלל שהלקוחות שלי לא מזהמים את הקרקע אז לוקחים להם קרקע? חייבים שצ"פ אם רוצים לתת שטח ציבורי פתוח מדוע זה שלידנו יקבל זכויות ואנחנו לא. אני מבקשת מעריית ת"א לא להתנהג כמן גגנסטר. תכננו את השכונה ולראות אולי אפשר לעשות איחוד וחלוקה.

ראובן לדיאנסקי : היחס להתנגדויות כלפי התושבים אנחנו משקיעים הרבה בנושא תשומת לב להתנגדויות.

שמי מויאל -שמאי : אנחנו חוזרים על כל הטענות שנשמעו ונרשמו בהתנגדותנו. מדובר על נכס שקיים בו בית מגורים ותיק. השאלה איך נבחר דווקא המגרש הזה ההליך אינו תקין. בפרוטוקול ב2016 חלק מהמתנגדים טענו ויש הרגשה שהעירייה בחרה במגרשים שקל לה להפקיע. אנחנו מגרש של 500 מ"ר ועוד מגרש מהמצד השני של 500 מ"ר מגרשים 2+4. כל המטרה של התוכנית היתה ליצור גינות כיס ולא ברור למה בחרו ליצור שצ"פ גדול. אין פה בעיה של שטחי ציבור ושכל השכונה תהנה מהגינות כיס וכאן בחרו לעשות גינה יותר גדולה. בחירת המגרש - השקיפות היתה צריכה להיות יותר ברורה עם הסבר למה בחרנו את המגרש הזה. למה לא נגעו במגרשים של העיריה ולכן אנחנו מבקשים לדעת מדוע? במסמך המדיניות הקיימת היתה כאן מטרת גג הוצאת שימושים מטרדיים, היה על העיריה לבוא לנצל להפקיע מגרשים ציבורים מה שלא נעשה כאן. לפחות העיריה היתה צריכה להראות חלופות. ישנה קלות מידי בבחירת המגרשים הקטנים להפקעה.

עו"ד מנדלן אונגיל : אני מבקשת להעביר לחברי הועדה את כל ההתנגדות שלנו במלואה כולל חוו"ד השמאית. לא תקציר שמישהו עשה. מצטרפת לכל מה שנאמר וגם מה שהוגש בהתנגדות. בד"כ ועדות מקומיות רוצות לשמר וכאן זה הפוך. אתם לא מתחייבים לשמר כי אתם רוצים להוציא את המגרש ולא ברור אם אתם רוצים לשמר. לא נתתם חלופות למגרש הזה הוא קטן 350מ"ר אין התכנות תכנונית. אי אפשר לעשות מתקני משחקים ואם יישאר מבנה לשימור לא יכול לשלב בו שצ"פ. ידוע שההפקעה היא צעד דרסטי ולא בחנו אפשרות להשאיר את המבנה. אין לו"ז לביצוע לבניה השכונה, ולא ברור למה צריך את שטחי הציבור מול צפי הבניה המתוכננת אם בכלל. הצענו למגרש הזה מעונות סטודנטים אתם בטלתם את זה. אני מבקשת לצרף את המצגת שלנו להתנגדות.

פרופ' אמנון בר אור : המבנה שנבנה הינו משנות ה-20 משפח' וסרמן הוא היה אחד המבנים הראשונים ויש בו את כל הערכים לבנין לשימור. עשינו תיק תיעוד מלא וזאת כדי להוכיח את דבריי ותיק התיעוד הועבר למח' השימור. התכתבנו עם אנשי השימור כדי להסביר את ערך השימור ונעניתי בסירוב מוחלט. לא יכול שתהיה תוכנית ולא נעשה סקר שימור לשכונה. כותב שהמבנה הזה ישמש לצורכי ציבור. גינה לא תהיה שם וכל מבנה לשימור שהעיריה מקבלת על עצמה היא או שהורסת אותו או משווקת לחברה אחרת. בואו נתייחס ביתר רצינות לבניינים לשימור.

עו"ד רועי אמזל מייצג בעלי מגרש בגרשון שץ 31 : כל מה שנאמר עד עכשיו אני מאמץ את דבריהם וחוזר על מה שנאמר בהתנגדות. התוכנית עושה הפוך ממה שהחוק והפסיקה קובעים. מימוש התוכנית היא לשנים רבות והפקעות הם לצורך מידי וכך נקבע בדין, לקחת שטחים קטנים מבעלי קרקע זוהי כבשת הרש. אם היו נותנים את תשומת הלב להוראות הדין התוכנית לא היתה עולה. ראשית אין צורך מיידי בנוסף לא מגדירים את השימוש בכל מגרש ומגרש. רשות שרוצה להפקיע היא צריכה להגיד מה הצורך המיידי ופרטני ולמה צריך את ההפקעה וזה לא נעשה? התוכנית מציגה את עצמה כתוכנית משלימה לתוכנית שפע טל. אבל אם תוכנית שפע טל מוקפאת אין מקום לקדם את התוכנית הזו ולמשוך אותה. הפיצול הוא זה שגורם את העוול לתושבים. אין פה צורך והצורך שנולד משפע טל הוא לא נולד, ותוכנית שפע טל שחולשת על עשרות דונמים כנראה לא תקודם ולכן ההפחתה של אותם שטחים לא תקרה. זהו מצג מטעה שהוא לא רלוונטי. אין הפחתה של 21 מגשים חומים, אני מוכן לקבל את נושא של פיזור השטחים. אין שום סיבה שלא תעשה תוכנית איחוד וחלוקה עם שפע טל ואותם אנשים יקבלו את השטחים שהיו אמורים לבנות במגרש הזה במגרש של העיריה. העובדה שמפקיעים מקרקעין שנדרש לצרכים עתידים במובן מסוימים הפקעת מנשיה. זה לא חוקי וזה לא יעבור את מבחן בית המשפט.

<u>מענה להתנגדויות:</u>

רבקה פרחי : התוכנית נולדה מתוך ראיה כוללת ופועלים מכח מדיניות לשכונת מונטיפיורי, שאושרה בוועדה המקומית. מטרת התכנית נותנת מענה לשכונה לצורכי הציבור הקיימים והצפויים. היחידה לתכנון אסטרטגי ערכה פרוגרמה לצרכי ציבור . במסגרת הפרוגרמה הוגדרו השטחים הציבוריים הצפויים עם הגידול והשינויים הצפויים בשכונה. השכונה עוברת שינויים מהותיים משכונה של משרדים ומוסכים לשכונה שבה מרבית ההיתרים שיוצאים הם למגורים.

כל המגרשים שסומנו הם בחלקה הצפוני של השכונה- בחלק ההיסטורי. בה מרוכזים המגורים. בחלק הדרומי של השכונה ובהתאם לתוכנית המתאר נקבע שעד 30% מהשימושים יהיו לטובת המגורים, כך שצריכים להיערך לשינויים הללו

ובהתאמה בחלק הדרומי של השכונה סומן רק מגרש אחד בנוסף למגרשים העירונים שיש לנו בחלק הזה שחלקם סחירים וחלקם ציבוריים.
בהליך בחירת המגרשים הצוות המקצועי יצא לשטח על מנת לזהות את המגרשים הפנויים. מתוך הבנה כי פינוי של בנין בן 4-5 קומות לעומת מגרש עם חניה או בניין שיש עליו קומה אחת בלבד – הינו קשה יותר. פעם שניה בחנו את פיזור המגרשים בשכונה ורצון למקם אותם בתחום השכונה ההיסטורית. כמו כן- ניסינו לאתר מגרשים זמינים גובלים אחד לשני- על מנת לקבל גודל מגרש סביר.
המטרה היא מתן מענה לצרכים העירונים של השכונה, אנחנו צריכים לתת מענה לשימושים ברמה שכונתית מקומית. במקביל נערכה בדיקה למגרשים שאותרו – האם יצא תיק מיידע או האם המגרש בהליך של הוצאת היתר בניה, כלומר האם המגרש נמצא בתהליך של תכנון
התחלנו בתהליך של הודעה על הכנת תוכנית ובמסגרת ההליך 77-78 (עוד טרם אישור תכנית המתאר) בעלי המגרשים הם התוודעו לתוכנית והמגרש בטברסקי 16 הציג טענותיו לועדות המקומית והמחוזית במסגרת פרסום 77 78.
אחת מטענות הועדה המחוזית היא למה כל כך מעט מגרשים סומנו במסגרת התכנית. התכנית הינה אחד מהכלים העומדים בפני הועדה המקומית. כלים נוספים משלימם: שטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) שאתו אנו מיישמים בתכניות שמקודמות ע"י יזמים.
מדוע לא נעשה כאן איחוד וחלוקה? מדובר על מגרשים קטנים שחלק מהנחיות תוכנית האב זה לשמר את הפרצלציה ולשמור על אופי של השכונה. התוצאה שמרכזים את זכויות הבניה במגרש אחר והתוצאה שמקבלים יותר זכויות ויותר גובה במגרש האחר בו מרכזים את זכויות הבניה. תוצאה כזו חורגת מתוכנית המתאר ולתוכנית האב הקובעת לשמור על בניה נמוכה עד 7 קומות לשמר את הערכים ההיסטוריים של השכונה ולא לפרוץ את הגבהים ולשמור רח"ק של 3.5 . כמו כן, איחוד וחלוקה לא היה מתממש.
במסגרת המענה להתנגדויות צמצמנו את השימושים של תכנית צ' ונוריד את השימושים של דיור מוגן ומעונות סטודנטים כי אנחנו רוצים שהשימושים ישרתו את השכונה ומדובר במגרשים קטנים.
תכנית שפע טל קבעה שטחים בהתאם לתוכנית המתאר בניה למע"ר. תכנית שפע טל מוקפאת בשלב זה. משרד התחבורה והועדה המחוזית ביקשו להקפיא את התוכנית מתוך מטרה לבחינת הצרכים המטרופולינים התחבורתיים .
מגרש בית קלקא – יזם התוכנית הבהרנו לו תהיה הקצאה לצורכי ציבור בצורה של מגרש וגם צרכים ציבוריים בנויים לא נוותר על מגרש ציבורי וככל הנראה הוא יהיה שצ"פ.
גרשון שץ 19- הגיעו בעלי הקרקע ובקשו להרוס את הבניין הקיים במגרש ולבנות בנין בן 6 קומות.
במסגרת הדיונים גם הועדה המקומית וגם המחוזית בקשו מאיתנו לא לסמן את הבנין להריסה. כי רצינו לקבוע את המגרש לשצ"פ לאחר קבלת חוו"ד ממח' השימור קבענו את המגרש לשצ"פ שב"צ. התכנית קובעת שלאחר הוצאת תיק תיעוד הועדה המקומית תקבע אם לשמר את הבניין או לשלב אותו בפיתוח השצ"פ. צריך לזכור שהבניין לא מוגן בלי התכנית וניתן יהיה להרוס אותו.
שטיבל 6 – הוא המגרש היחיד שלא היה במסגרת פרסום 77 78 לתוכנית. הועדה המקומית בקשה לבחון מגרשים חלופים לטברסקי 16 . הצגנו רשימת מגרשים נוספים כולל טברסקי 16 . הועדה בחנה את המגרשים וקבעה את שטיבל 6 במקום טברסקי.
.
ליאור שפירא: גרשון שץ 19 - אם יש ספק לעניין הערך השימורי של הבנין למה לא דילגנו עליו.
רבקה פרחי: המגרש הוא בן קומה אחת. תוכנית האב בקשה שנכין סקר היסטורי נערך כזה סקר. זוהו כל הערכים השימורים בשכונה, ובכלל זה העצים והשפה היסטורית של השכונה. אחת ההמלצות היה לשמור על אותם מגרשים עם מקבצים של מבנים בעלי ערכים. גרשון 19 – לא נכלל בהמלצות לשימור במסגרת הסקר. צריך להבין שאם אנחנו מוציאים אותו מהתוכנית, נקבל את המבנה הזה שראיתם אבל הוא לא יישאר כך כי ירצו להוסיף עליו 5 קומות עם עליית גג והשאלה מה יהיה הערך השימורי שלו לאחר תוספת של 5 קומות על בניין בן קומה עם עליית גג?. התוכנית הזו דווקא היא זו שתאפשר את שימור המבנה בשילוב עם גינה ציבורית.
רועי אלקבץ: מה הקריטריונים של איך נקבע ההפקעות?
רבקה פרחי: אחד הדברים שעשינו הוא לצאת לסיור רגלי בשכונה. ככל שנרצה להיות רגישים בפיצוי זה או אחר זו תהיה בעיה, הכאב הוא ברור וכל מגרש שנגענו בו זהו כאב רציני אבל זאת התוצאה. החוק מאפשר לועדה את הכלי הזה. יצאנו וחיפשנו את המגרשים שהם זמינים והסתכלנו על מגרשים שלא בנוי עליהם בנין ואם בנוי הוא בנוי מבחינת ניצולת פחות אינטנסיבי. חיפשנו את החיבור במגרשים ואח"כ בדקנו אם התחילו הליך תכנוני ואלו הדברים שיצרו לנו סל. כל פעם נפלו מגרשים אלו או אחרים וכמעט לא היה מגרש שלא נגענו בו.
ראובן לדיאנסקי: זהו תפקיד לא קל. הנושא הגיע לועדה עוד בקדנציה הקודמת ועברנו כל מגרש. שכונת מונטיפיורי גדלה בצורה משמעותית והזאת שכונה מתחדשת ואנחנו רוצים לאפשר לאותם אנשים שיבואו לגור שטחי ציבור ראויים. זהו מצב לא נעים אבל אנחנו נוהגים על פי תכנון מושכל והיתה שימת דגש על כל מגרש ומגרש על מה אפשר לוותר בנושא ההפקעה. לכן אני חושב שצריך לדחות את ההתנגדויות.

מיטל להבי: מהו סדר גודל של שטח התכנית? מה היקף השטחים שהעירייה עומדת להקצות בשפע טל?
אורלי אראל: שפע טל ירדה מהפרק, זהו מגרש הוא עתודה לתחבורה מטרופולינית ולכן הוא לא מקודם

מיטל להבי: חלק מהחלקות מתחברים טוב. מגרש גרשון שץ 19?
רבקה פרחי: שטיבל 6 מסומן כשצ"פ.
מיטל להבי: בהעדר מגרש שפע טל והעדר בית קלקא קשה להסתכל על פיתוח שכ' מונטיפיורי . ראוי היה לתת את כל התוכנית הכוללת עם בית קלקא ועם שפע טל.
רבקה פרחי: הראיה בכוללת הוצגה במסגרת הדיונים להפקדה של התוכנית.

תגובת המתנגדים:
תושב-משה לוי: מרח' קארו 11: נולדתי בת"א בחדר עם 16 נפשות וחלמתי להגיע לבית לכל המשפחה ואת זה רוצים לקחת לי. אני רוצה בית אחד לילדים ולנכדים מה שלא היה לי בילדות.
שלמה ויין נכס שטיבל 6: הייתי רוצה לשאול את מחליטי ההחלטות האם מתחת לבית שלכם הייתם מסכימים שיהיו מוסכים שמטפלים ברכבים והילדים שלכם משחקים ליד המוסכים. דבר ראשון תוציאו את המוסכים ואח"כ תקחו נכסים של 2 קומות שגרים שם.
עו"ד וילצ'יק: דרך בחירת המגרשים נמצאת בחוק ובימ"ש קבע קריטריונים: 1 צורך ציבורי מוגדר ומסוים. 2. להראות שדווקא בנכס הזה יש את הצורך הציבורי ו-3 שאין חלופה אחרת. בהתחלה בחרו את מגרשים תפוסים חלקית ולאחר מכן מגרשים שהוציאו תיק מיידע. זה קריטריון? מה הכוונה אם הוציאו תיק מיידע? אז לפי איזה קריטריון עשיתם ולכן הקריטריון הזה הוא פסול.
כאן יש שכונה מסוימת ומגרשים שבוחנים אותם בפינצטה. כמסמנים מגרש צריך לדעת מה יהיה הצורך בו ספציפי ולא אולי ביה"כ או בי"הס. ואולי אפשר לבחור מגרש אחרת או בדרך אחרת אתם לא יודעים מה יהיה. גם השיטה של תוכנית עיצוב היא פסולה ממתי תוכנית העיצוב קובעת מה השימוש זו דרך שלכם לעקוב אותנו כדי להתנגד. תוכנית עיצוב לא קובעת שימוש. הבנתי למה לא איחוד וחלוקה אבל למה לא לתת לבנות 7 קומות וקומה ציבורית אחת ולא יחרגו מהמידות אני חושב שכל אחד מאיתנו מעדיף לתרום קומה ציבורית ולהישאר עם המגרש שלו מאשר שיקחו את המגרש כולו כי יש פה בעיה. אבל לא שמעתי במקום שהעיריה תשלם כסף לא תעשה כמה זכויות מגיע ותחשב את זכויות הבניה ותשמר אותם להרים במקום אחר וכך לא נמצא נפגעים.
עו"ד בסון: אל תפקיעו אותנו יש חלקת קרקע קטנה 450 מ"ר וגם אם צריך את זה תיקחו מבית קלקא, תחסכו בסבל של האנשים. כל האנשים שמתנגדים כאן גם אם תורידו את אחוזי זכויות הבניה הם יסכימו. נתתם רח"ק של 3.5 אני בטוח שהמתנגדים יסכימו גם אם תגידו להם שהם ישארו ברח"ק קטן ותורידו חלק מזכויות הבניה ותפרישו חלק לציבור העיקר שלא יופקעו הם יסכימו. תחשבו לפני שאתם פוגעים.
רובין עמוס: המגרש שלנו נמצא בנתן ילין מגרש 4 נולדתי בשכונה והמגרש שלנו היה צריך להיות מועדון ואח"כ עבר לבית דפוס. תופסים את התושבים שסבלו מהואדי והמים וזאת בושה שמתייחסים אלינו כך.
עו"ד ענת בירן: לא כל מה שהחוק מאפשר צריך לבצע, צריך לבדוק את המידתיות וצורך אמיתי. צריך לא לפגוע בתושבים. שטיבל 6 הוא מגרש ספוראדי ואין לו רצף של הפקעות ואמרו שנעשה ממנו גינה. מה בוער לקחת מהם את המגרש רק בגלל שהם לא הגישו תיק מיידע? איזה מן שיקול דעת תכנוני לא היה פה. בדקו כמה מגרשים ולקחו באופן שרירותי מה היתרון והחיסרון ושום התייחסות תכנונית לא היה. היתרון שלנו היה שיהיה קל להעביר את השימושים במגרש הזה למקום אחר. האם זה שיקול דעת בהפקעה שהחנויות יעברו דירה. זה שיקול לעשות שם שצ"פ השיקול צריך להיות שכאן בדיוק יהיה מרכז השכונה. גם אם לא עושים איחוד וחלוקה אפשר לדרוש מכל בנין או מגרש ועושים גינה פנימית למה צריך לקחת מאנשים את המגרשים. אל תעשו v על מה שהקדנציה הקודמת דנו.
עו"ד מרדכי וסרטייל: אתם דנים בזכות קנין של אנשים וכדי לפגוע בזכות כזו צריכים שיהיו קריטריונים מסוימים. לא פורטו כאן קריטריונים ואם הוצאת תיק מיידע זהו קריטריון הרי שהוא אבסורד ולא יחזיק בבי"מש . להשאיר מוסכים שהדבר סותר את מהות שכונת מגורים ואלו נכסים מטרדים. אני מבקש לבטל את התוכנית ולקבוע קריטריונים ברורים.
עו"ד מנדלן אונגיל: בגרשון שץ 19 לא נעשתה בחינה כי בפינה של הרח' יש בנין שמודגש בהקדש לבי"כ. מדוע לא בדקו את הבנין של ההקדש שיהווה בנין ציבורי. מדרום יש 3 מגרשים ריקים לגמרי אם רוצים שצ"פ אפקטיבי המגרש הזה הוא 350מ"ר ואין לו אפקטיביות תכנונית עם 3 בנינים כלואים ואם המבנה לשמור ישאר הם יהיו 4, יהיה שצ"פ קטן. למה הם לא נלקחו בחשבון.
ראובן לדיאנסקי: את מכירה את המגרשים, האם הם בבעלות פרטי.
עו"ד מדלן: לא יודעת. שמדברים על הפקעות ושימושים לשטחים ציבורים ומבחינת תכנונית צריך לקחת בחשבון מה יותר נכון.
הבנים של רבקה מנדלבאום: המגרש היה של סבא שלנו שקנה אותו מכספי הפיצויים של גרמניה אחרי שכל משפחתו הושמדה בגרמניה ואתם פשוט באים ולוקחים את המגרש.
פרופ' בראון אמנון: יצאה העיריה לעשות סקר ומה היא אמרה מדוע המבנה לא לשמור. רק בגלל שהמבנה בעל קומה אחת זה לא קריטריון לשימור. נאמר שאסון יהיה אם יבנו 5 קומות במקום מבנה בעל קומה אחת.

עו"ד רועי אמזל: הצורך לא הוכח והאקט לא חוקי והכלים החוקים לא מופעלים. אם שפע טל חלפה מהעולם אז אין בסיס לתוכנית הזו. שפע טל היתה אמורה לגרוע 11 דונם שטחים חומים מהשכונה. הפרוגרמה לשטחי ציבור דיברה על צורך 18 דונם שטחי ציבור מתוכם כבר 11 דונם של שפע טל חזרו לפול

6 דונם היו צריכים לצרכים מטרופוליטניים אפשר לתת לצרכים שכונתיים הנה 17 דונם של שטחים חומים קיימים אין שום סיבה להפקיע רגב אדמה אחד. 18 דונם צרכים 17 דונם מצאי ואתם רוצים להפקיע 14 דונם.
מיטל להבי: במצאי מעל 10 דונם מוגדרים כמגרשים ציבורים עירונים.
רועי אמזל עו"ד: יש דרך אחרת וזו הפקעה לא חוקית.

דיון פנימי:
אורלי אראל: בהמשך לדיוק השימושים המותרים במבנים, אין ביכולתנו לקבוע בכל מגרש אם יהיה גן ילדים או בית כנסת או מרכז קהילתי. העיריה שתרצה לממש ולהוציא היתר בניה אז יוגדרו השימושים הספציפיים. יחד עם זאת אנחנו רוצים לצמצם את רשימת השימושים כדי שתהיה נכונה לשכונה עצמה. השימושים המותרים: שימושי חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט ,בריאות ורווחה ,שבילי רגל ואופנים ,חניון ציבורי כשימוש נלווה ומתקני תפעול כשימוש נלווה. להוריד את אפשרות למשרדי הרשות העירונית שירותים ציבוריים מינהל וחירום עירונים מעונות סטודנטים ודיור מוגן. אנחנו ממליצים לקבל חלק מהערות המתנגדים.
בנושא שטחי ציבורים בנויים ולא להפקיע שטח זו התבלטות בכל התוכניות בעיר. תמיד יזמים מעדיפים לעשות שטח ציבורי בנוי ולא שטח מגרש לעומת זאת כל אותם אנשי מקצוע שצריכים לממש את השטחים העדפה היא לקבל מגרשים. אנחנו תלויים במימוש של השטחים כשהיזם ממשים את השטחים לפני שהעירייה יודעת מה היא רוצה לבנות. בנוסף לזה אם אנחנו רוצים לבנות נדרש לחכות ליזם שהוא יבנה את זה. כאשר אנחנו מקבלים שטח קומה בנויה שטח הקומה יהיה כך וכך מטרים בנוי לעומת העובדה שאנחנו מקבלים שטח עצמאי ועליו מכילים תוכנית צ' אנחנו מקבלים מבנה של עד 5 קומות שבו אפשר לממש שטחים ציבורים עבור התושבים שגרים שם ועבור אותם משפחות שיגיעו לשכונה הזו שיש שם תהליך שהופך את שטחי התעסוקה למגורים ע"פ תב"ע תקפה היום. שטחי המשרדים נדחקים והופכים למגורים. לעומת זאת בשטח הדרומי אנחנו עושים עבודה לתוספת שימושים מתוך נקודת המוצא שלא רוצים להוציא את המוסכים החוצה גם תושבי העיר צריכים מוסכים זאת גם לגבי תעשיה לא מזהמת ושירותים כגון המוסכים. התב"ע תידרש שהמוסכים לא יפריעו למגורים.
מלי פולישוק: המוסכים אלו שטחים שמיועדים למגורים. אין לי ספק שחייבים שטחי ציבור השאלה אם הכל צריך או אפשר חלופה. לפחות 3 מהמגרשים שצריכים להפקיע עדיף לשאול שוב אם צריך את מגרשים 1 , 8 והבית לשימור מגרש 5 אם צריכים להפקיע אותם. התרשמתי שכן יש חלופות.
ליאור שפירא: הצוות שוקל וישקלו לפי כל הקריטריונים וחלופות אחרות.
ראובן לדיאנסקי: אני בחנתי את ההתנגדויות בלב פתוח ומכיר את הדיונים הקודמים, קשה מאוד להפקיע יש לנו תוכנית. השכונה הולכת להתפתח מ1200 ל-4000 איש וצריך להגיע למיצוי להצביע ולהמשיך קדימה.
מיטל להבי: תוספת מגורים מחייבת תוספת שטחים ציבורים. אבל שטח ממה שהעיריה נותנת 11 דונם מתוך 13 דונם כאשר 2.5 הם פרטיים אין לנו ראיה כוללת של השטחים המתוכננים של שפע טל, אני לא מאמינה בגינות כיס זה בזבוז של קרקע. אני מציע לוותר על הפקעות קטנות ולהשאיר מקבצים גדולים של קרקע. ושיהיו לנו את התמנות הגדולות של בית קלקא ושפע טל.
ליאור שפירא: אני מבקש לבדוק את הנושא של שץ 19.

הועדה החליטה:
לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט במענה להתנגדויות בדרפט ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, ולתקן את סעיף 4.1.1 בתוכנית כדלקמן:
   למחוק את השימושים עבור משרדי רשות, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מעונות סטודנטים ודיור מוגן.
   להגביל את השימושים עבור חניון ציבורי ומתקני תפעול כשימוש נילווה בלבד.
2. להגדיל את הרח"ק במגרשים הגדולים מ- 1.5 ל- 400%.
3. להוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ- 15 שנים.

הצבעה:
נמנע: מיטל להבי ורועי אלקבץ
בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

מטרת הדיון: דיווח בהחלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 16/2/2022.

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

מיקום: שכונת מונטפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	24, 139, 145, 171, 184, 379, 384
7107	12, 13, 16, 115, 222, 234

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סיטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.
יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.
ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.
יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים

רקע כללי

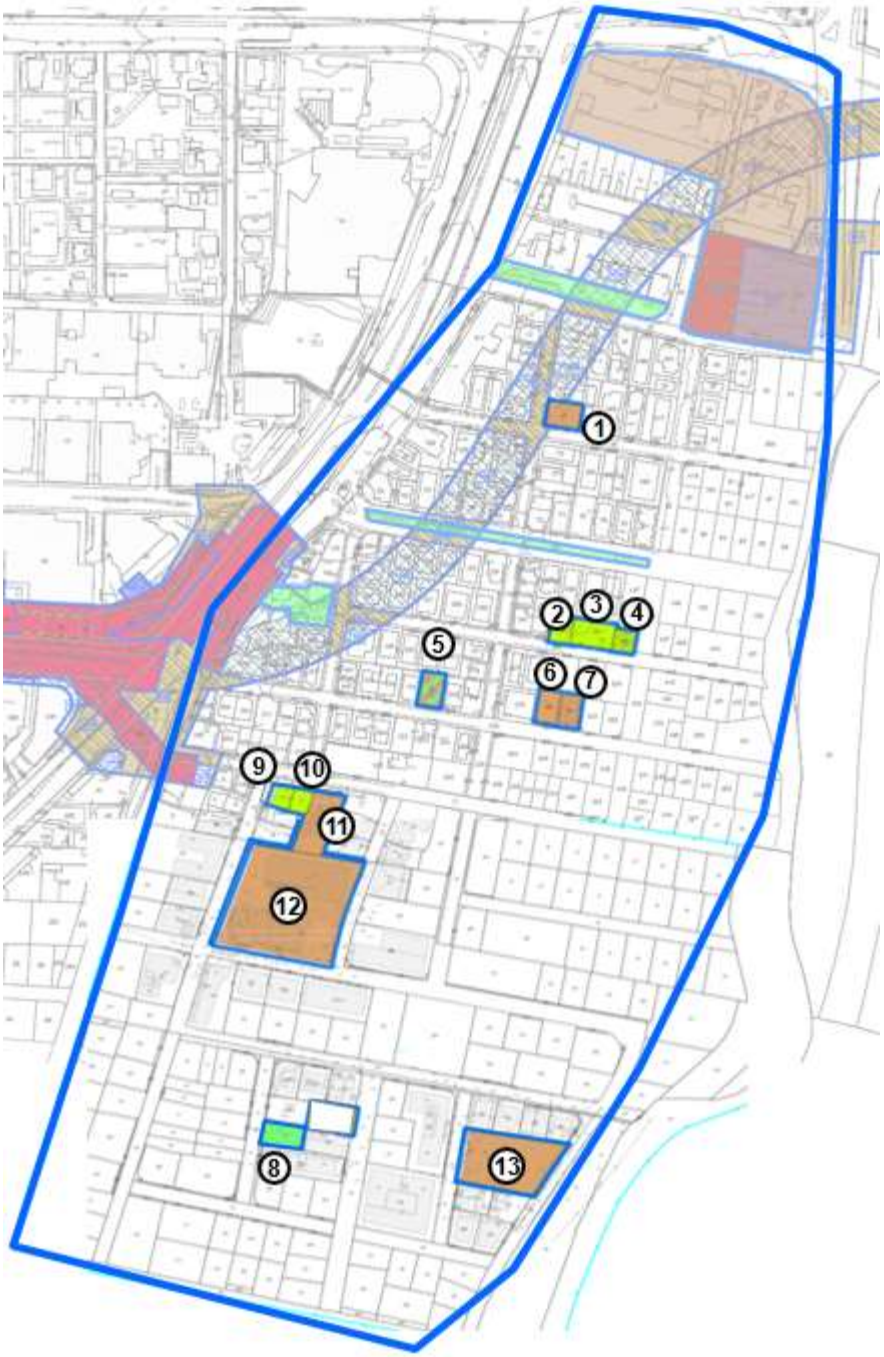
תכנית תא/4504 שטחים ציבוריים שכונת מונטפיורי אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 17/04/2019.
התכנית נועדה לתת מענה לצרכי ציבור לתושבי השכונה עם התקדמות הפיתוח על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונת מונטפיורי. במסגרת התכנית מיועדים 13 מגרשים לשטחים ציבוריים (8 בבעלות פרטית ו-5 בבעלות עירונית) חלקם מיועדים לשצ"פ וחלקם לשב"צ.
לתכנית הוגשו 5 עררים וערר נוסף עבור היתר ברחוב בית הלל 17 שאושר בוועדה המקומית בתאריך 2/10/2019.
העוררים בעררים השונים הינם בעלי זכויות הכלולים בתכנית אשר מבקשים לבטל את החלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית.

הליך הדיון בפני ועדת הערר

בתאריך 26/09/2019 נערך הדיון הראשון בפני ועדת הערר התקיים
בתאריך 01/01/2020 הוגשה על ידי הועדה המקומית השלמת הטיעון לוועדת הערר שכללה פירוט מצאי השטחים הציבוריים הקיימים בשכונה, רשימת המגרשים שנשקלו להפקעה, צפי לשטחים ציבוריים במרחב שפע טל וברצועת המע"ר ולהעביר פרוגרמה לשטחי ציבור הנדרשים ביחס לשלבי האכלוס הצפויים בשכונה.
בתאריך 07/09/2020 התקיים דיון נוסף בפני ועדת הערר
בתאריך 09/06/2021 ועדת הערר ערכה סיור בשכונה לבחינת מבנה השכונה, מצב השטחים הפתוחים, המגרשים הכלולים בתכנית, האם קיימים מגרשים דומים נוספים שאינם כלולים בתכנית והשטחים הציבוריים הבנויים בשכונה ובמרחב שפע טל.
בתאריך 29/06/2021 התקבלה ועדת ערר החלטת ביניים לוועדה המקומית לבחינת מגרשים אחרים להוספה או גריעה בתכנית לפריסה מרחבית מיטבית

בתאריך 01/11/2021 הועברה התייחסות לפיה הועדה המקומית לא מצאה עדיפות בבחירת המגרשים המוצעים על פני המגרשים שנבחרו בתכנית המופקדת הן מבחינת פריסה מיטבית לשכונה והן מבחינת הפגיעה בזכות הקניין.

תשריט מצב מוצע



תמצית החלטת ועדת ערר

דין העררים התקבל באופן חלקי בלבד. ההחלטה מתייחסת למגרשים בבעלות פרטית בלבד ואינה מתערבת בכל הנוגע להחלטת הועדה המקומית לשנות את ייעוד המגרשים בבעלות עירונית

ועדת הערר סבורה כי אין מניעה לאשר את תכנית שטחי ציבור מונטפיורי בנפרד ובמנותק מאישור תכנית שפע טל שכן מטרת התכנית הינה, בראש ובראשונה, מתן מענה לצורך ההולך וגובר בשטחי ציבור בשכונת מונטפיורי על ידי איתור מגרשים לשטחים ציבוריים בשכונה.

בהתאם לפרוגרמה מעודכנת לשטחי ציבור של היחידה לתכנון אסטרטגי נמצא כי חסרים ברחבי השכונה כ-14 דונם שטחים ציבוריים פתוחים ואין מחסור בשטחים למבני ציבור. בהקשר זה, ועדת ערר אינה מקבל את טענת הועדה המקומית לפיה על אף האמור בפרוגרמה המעודכנת יש מחסור בשטחי ציבור בנויים שכן אלו הקיימים אינם משרתים את השכונה. ועדת הערר סבורה כי ככל שקיימים שטחים למבני ציבור בשכונה וקיים צורך, על הועדה המקומית לדאוג כי אלו ישרתו את תושביה ואין מקום לדרוש תוספת שטח למבני ציבור מעבר בשוכנה.

לפיכך, סבורה ועדת הערר כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור התכנית לתוספת שטחים ציבוריים פתוחים לשכונת מונטפיורי אך אין הצדקה לאישור התכנית לתוספת שטחים לבנייני ציבור בדרך של הפקעה מבעלים פרטיים כמוצע בתכנית. ועדת ערר סבורה כי בכל הנוגע לתוספת שטח לבנייני ציבור, הליך של הפקעת קרקע בשלמות מבעלים פרטיים צריך להיעשות במשורה ולאחר שנבדקו חלופות כגון עירוב שימושים ו/או איחוד וחלוקה ו/או אפשרות של שימור באמצעות מנגנון ניוד זכויות וכיו"ב.

ועדת ערר סבורה כי אכן קיים צורך ממשי בהוספת שטחי ציבור פתוחים בשכונה ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים ליצירת גינות כיס ושצ"פים הוא בבחינת כורח המציאות.
ועדת ערר מצאה כי שכונת מונטפיורי תוכננה עם מיעוט שטחים פתוחים כך שנכון וראוי לאשר את התכנית, להגדלת מצאי שטחי הציבור הפתוחים לטובת הציבור.

ועדת ערר סבורה כי הקריטריונים שנבחרו לאיתור המגרשים הפרטיים להפקעה סבירים כשלעצמם נכונים ראויים ומביאים לבחירה תכנונית נכונה המשרתת את מטרות התכנית ולפיכך, דחתה את טענת העוררים בכל הנוגע לקריטריונים אשר על פיהם אותרו המגרשים המוצעים להפקעה.

נוכח כל האמור לעיל, קבעה ועדת ערר כי יש להוציא מתחום התכנית את המגרשים 1, 5 ו-8 ולשקול הוספת מגרשים אחרים באזור הצפוני והדרומי של השכונה ההיסטורית וזאת בהינתן הנסיבות כמפורט:

מגרש 1 מסומן בתכנית בייעוד שב"צ. ועדה הערר סבורה כי אין הצדקה להפקעת מגרשים בייעוד שב"צ וכי בתכנית תא/3869 בית קלקא מוצע שצ"פ בשטח כ-400 מ"ר במגרש ממול.

מגרש 5 מסומן בתכנית בייעוד שב"צ שצ"פ ובו מבנה שהועדה המקומית רשאית לבחון האם לקבוע לשימור. ועדת ערר סבורה כי אין מקום להורות על הפקעת המגרש משום שהמגרש יוכל לשמש לכל היותר גינת כיס עורפית וכי גינה הכלואה בין בניינים אינה יכולה לתפקד כגינה המהווה שצ"פ איכותי בשל שטח המגרש הקטן והמבנה הקיים.

מגרש 8 מסומן בייעוד שצ"פ וממוקם בדרום השכונה שייעודו הקיים תעסוקה ובשלב זה אינו כולל מגורים. מאחר והשימוש למגורים לא ניתן להתירו אלא בכפוף לאישור תכניות מפורטות מכת תכנית המתאר, אין כל הצדקה בשלב זה להפקיע שטחים בבעלות פרטית בכדי להוסיף שטחי ציבור למרחב אשר אין בו שימוש של מגורים וניתן יהיה לקבלם בדרך תכנונית פוגענית פחות.

ועדת ערר סבורה כי יש לשנות את ייעוד המגרשים 6 ו-7 לשצ"פ ליצירת שני שטחים ציבוריים פתוחים במרכז השכונה ההיסטורית.

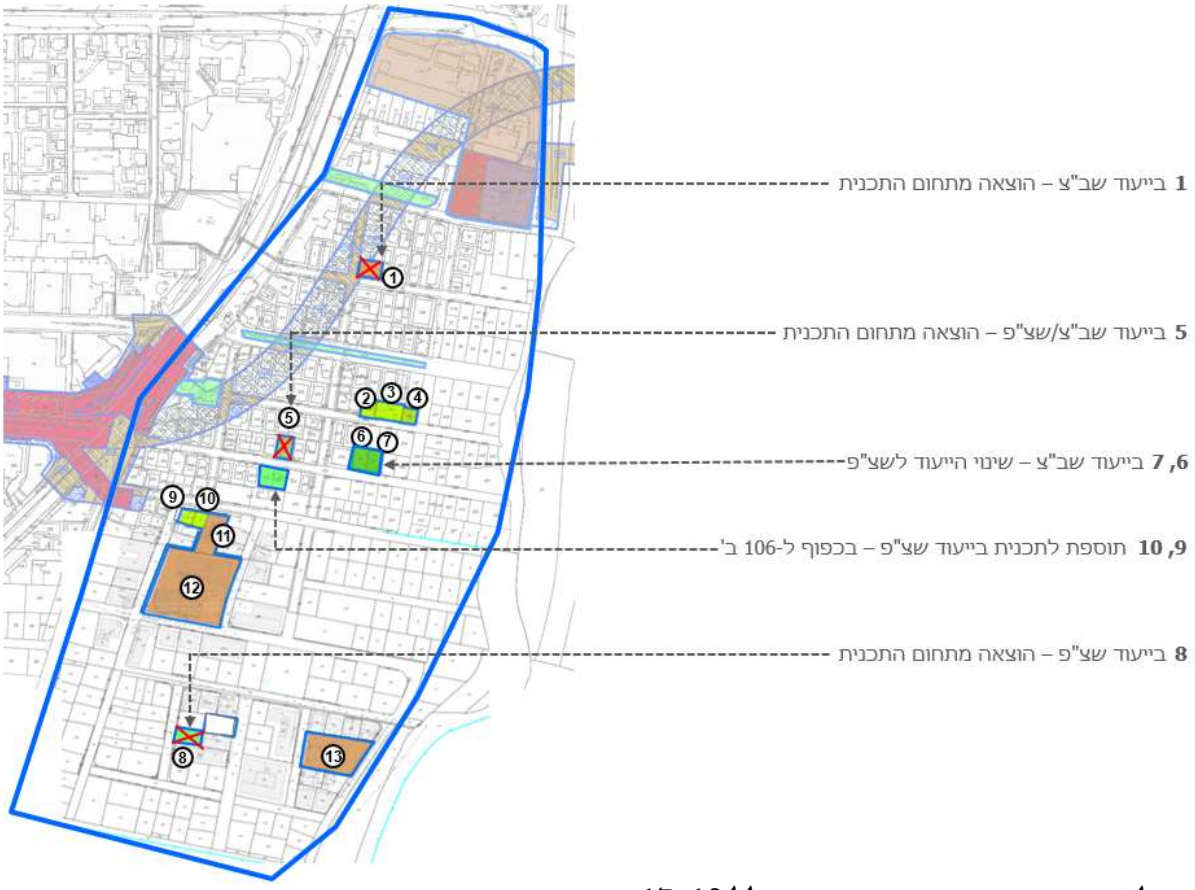
סה"כ התכנית תכלול 10 מגרשים – 5 בבעלות פרטית ו-5 בבעלות עירונית. סה"כ שטחי השצ"פ שיוספו לשכונה יעמוד על 2,179 מ"ר.

ועדת ערר סבורה שניתן להמליץ על שינוי ייעוד לשצ"פ של שני מגרשים נוספים (מס' 9 ו-10 בטבלה), אך ככל שהוועדה המקומית תבקש לעשות כן, תצטרך לנקוט בהליך 106 ב' לחוק ולפרסם את השינוי המוצע להתנגדויות.

ועדת ערר לא מצאה כי נפגעה זכות טיעונם של העוררים וההליך הארוך והממצה שהתקיים בפני ועדת הערר ריפא פגם ככל שהיה כזה

סיכום השינויים בהחלטת ועדת ערר

	גוש	חלקה	שטח מ"ר	ייעוד מוצע	**החלטת ועדת ערר**	מס' ערר
.1	7109	24	435	שב"צ	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	1079-0519
.2	7109	139	273	שצ"פ	ללא שינוי	בית הלל 15
.3	7109	379	545	שצ"פ	ללא שינוי	1711-1219
.4	7109	145	240	שצ"פ	ללא שינוי	1080-0519
.5	7109	171	357	שצ"פ/שב"צ	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	1078-0519
.6	7109	384	356	שב"צ	שינוי הייעוד לשצ"פ	
.7	7109	184	358	שב"צ	שינוי הייעוד לשצ"פ	1108-0719
.8	7107	234	562	שצ"פ	הוצאה מחוץ לתוכנית (ביטול)	1081-0519
.9	7109	222	373	שצ"פ	תוספת (כפוף ל -- 106ב)	
10	7109	223	363	שצ"פ	תוספת (כפוף ל – 106ב)	



החלטת ועדת ערר ברחוב בית הילל 17-19

ועדת ערר קבעה לדחות את הערר ולקבל את החלטת הועדה המקומית לביטול היתר בניה מס' 18-0821 שיצא למגרש ברחוב בית הילל 17-19 לפיו הותר לבנות בניין מגורים בן 5 קומות ו-14 יחידות דיור זאת כאשר הופקדה תכנית תא/4504 שטחים ציבוריים לשכונת מונטפיורי אשר שינתה את ייעוד המגרש משטח מעורב מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

וועדת הערר סבורה כי החלטת הוועדה המקומית לביטול ההיתר היא נכונה וראויה וכי היתר שיצא בניגוד לתכנית מופקדת כאשר אישור הבקשה נעשה בניגוד לתנאים מגבילים הינו היתר שיצא בניגוד לדין והוא אינו יכול להישאר על כנו

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר למעט תוספת המגרשים המוצעים בהחלטה ולתת תוקף לתכנית.

עדכון מדיניות מונטפיורי דרום עקב החלטת ועדת ערר - עקב הפחתת שטחי הציבור שקבעה ועדת הערר מומלץ שלא לקדם המשך תוספת מגורים בחלק הדרומי של שכונת מונטפיורי. בשבועות הקרובים תובא לוועדה המקומית עדכון מדיניות מונטפיורי דרום המגבילה את שימוש המגורים עקב מחסור בתשתית ראויה לשטחי ציבור

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

טל מלץ : מביאים לועדה עדכון על החלטת ועדת הערר בנוגע לתוכנית שטחי ציבורי מונטיפיורי ובנוגע להיתר שהתקבל ובוטל בבית הלל 17 ו19. מקריאה את החלטת ועדת הערר מתוך הדרפט.
אודי כרמלי : ועדת הערר נקטה עמדה שאומרת אל תפקיעו שטחים מגורמים פרטיים ותהפכו אותם לשטחים ציבורים, זו אמירה קשה. מנגד הם מציעים לנו מגרשים אחרים שהם גם פרטיים שהוספתם לתכנית מצריכה פירסום לפי סעיף 106ב . הם שמעו את העוררים ואחת המסקנות שלהן היא אל תקחו להם אלא תקחו למישהו אחר. נעשו כמה דיונים וכשאנחנו מבצעים הפקעות כאלה אנחנו עושים זאת במשורה ורק את ההכרחי.
אסף הראל: כשאישרנו את מגרש 1 ידענו על בית קלקא? המחוז אומר שלא צריך להפקיע אותו, מדוע?
אורלי אראל: הטענה שלהם היתה שהיות שהשימושים במגרשים הציבורים העירוניים בחלקם הם כלל-עירוניים ולא משרתים את תושבי השכונה אז שתואיל עיריית ת"א להוציא את השימושים האלה מהמגרשים שלא משמשים אך ורק את תושבי השכונה ולכן לא צריך עוד הפקעות.
אודי כרמלי: שזו טענה מקוממת. אנחנו כלל לא מקבלים את העמדה הזו ששטחי ציבור בעיר נועדו לשמש רק את השכונה.
הראלה אברהם אוזן: הייתה דעת מיעוט להחלטה של נציג הועדה המחוזית שסבר שועדת הערר טעתה ושבשכונה כן יכולים להיות שימושים שישמשו את מי שמגיע מחוץ לשכונה כמו בית ספר אז יש דעת מיעוט בסוגיה של השטחים החומים.
אסף הראל: אז למה הם מציעים את מה שהם מציעים?
אודי כרמלי: הם מציעים לקחת שטחי ציבור ירוקים כך שהם מקבלים את הטענה שלנו בצורך בירוק ובהפקעה ליצירת שטחי ציבור ירוקים חדשים והם תומכים בהחלטת הועדה המקומית לבטל את הבקשה להיתר ולשמור על השטח הירוק בבית הלל. בהחלטת ועדת ערר נשענים היסטוריה של המרחב. אחת הסיבות היתה שבמרחב שפע טל היה שטח חום משמעותי. עוד לפני כמה שנים זיהנו והבנו שזהו שטח בעל פוטנציאל גבוה מאד ונדרש לצמצם את השטח החום. חלק מהמנגנון היה לייצר עורף של שטחים חומים שישרתו את השכונה. היום אם היה דבר כזה לא היו שואלים אותנו כי תמ"א 70 מסמרה את זה וקבעה את השטח כמתח"ם לצד המטרו. לכן טוענת ועדת ערר שאתם הוספתם שטחים חומים במקום מה שהייתם אמורים לתת בשפע טל אבל זו טענה מנותקת מהמציאות התכנונית.
אסף הראל: למה אתם לא מאמצים את החלטת ועדת הערר שתקחו את המגרשים האלה?
אורלי אראל: כי זה אומר הפקדה של התוכנית מחדש עם עוד הליך של התנגדויות ואין סוף לדיון.
אורלי אראל: אבל כאן אנחנו ממליצים לקבל החלטת ועדת הערר, לא?
מלי פולישוק: מה יש היום במגרשים 9 ו10
טל מלץ: הטיעונים לבחירת המגרשים היו שהם יהיו יחסית לא מבונים והמגרשים הללו פנויים. המגרשים 9 ו10 אוחדו לאחרונה, יצאה בקשה לתיק מידע ויש כוונה להוציא לבקשה להיתר בניה.
מלי פולישוק: זה מחייב פיצוי
אודי כרמלי: ברגע שתוכנית מוגדרת כתוכנית פוגענית אנחנו מחויבים בהפקעה לתת פיצוי הולם בכסף מלא.
מלי פולישוק: והחום שלידו זה בי"ס?
טל מלץ: 12 שטח ביעוד שב"צ המשמש היום בית ספר דעת משה ומצטרפים ביה"ס ישורון ורוגוזין.
בנוסף להחלטת הערר אנחנו ממליצים לא לקבל את המלצת ועדת הערר לעניין הפקעת מגרשים אחרים המצריכים פרסום לפי סעיף 106 ב'

<u>דיון בעניין מדיניות שכונת מונטיפיורי העתידית</u>
אנחנו מציעים להביא לועדה עדכון מדיניות מונטיפיורי המאושרת כך שלא יותר השימוש למגורים במונטיפיורי דרום. במדיניות המאושרת, באזור של מונטיפיורי דרום ניתן לאפשר שימוש למגורים של עד 30%. היום מקודמת במונטיפיורי דרום תוכנית אחת לשימוש מגורים וקיימת תוכנית אחת שאושרה ב-2019 ומכילה כ- 20 יח"ד .
אודי כרמלי: מעבר לשתי התוכניות האלה, אנחנו רוצים לבודד מעט אזורים בעיר ללא מגורים בדומה לקריית המלאכה, מבואות יפו ורחוב הברזל ברמת החייל שבהם נוכל לתת שימושי תעסוקה 2 ו-3 ובנוסף עסקי לילה. הדבר נובע מכיוון שאין לנו יכולת לתת שירותים ציבורים ומענה ציבורי הולם. מרגע שיש מגורים אני צריך מקום לגן ילדים.
אסף הראל: אתה יכול לשלב רק שזה יעלה כסף. יש כאן צורך לשלב מגורים
אודי כרמלי: אין מגורים בחלק הזה.
אורלי אראל: אין מגורים בתכנית תקפה.
אסף הראל: לפני שנתיים הבאתם מדיניות והסברתם על האופי של השכונה ושנתיים אחרי אתם רוצים לשנות.
אודי כרמלי: כי היינו תחת רושם שאנחנו יכולים לספק שירותים ציבוריים עבור התושבים.

רון חולדאי: אי אפשר שאחרי שנתיים שהיתה לכם מדיניות והחלטתם לבוא בפני חברי הועדה מבלי שהסברתם להם קודם. בכל העולם בערים מסוגנו מתחבטים עם אותו דבר שכל נושא של חיי הלילה נדחקים מחוץ לעיר ובתל אביב רואים את חיי הלילה כחלק מאד חשוב. יש ערים שהחליטו על העיקרון שיש דבר חיוני לעיר שקוראים לו חיי לילה שצריך להתניע אותו בתוכניות. כאשר מביאים את הנושא צריך להסביר את מהות הנושא. בגלל דחיקת חיי הלילה מחוץ לעיר נדרש לאתר את אותם המקומות שעדיין ניתן לייצר למציאות תב"עית שתאפשר חיי לילה מבלי להתנגש עם מגורים. הדבר השני בתב"ע יהיה לאתר איפה כן יהיו חיי לילה . כך שאם אתם רוצים לעשות מגורים תדעו שאתם הולכים להתחכך עם הנושא של חיי הלילה. יש לנו בעיה שצריך להעלות אותה ולהסביר אותה ואח"כ להביא אותה לאישור. אחד האזורים שנבחר הוא בדיוק המקום הזה. לשמחתנו אפשר להגיד שיש מקום שאנחנו יכולים לעצור מכניסת מגורים אליו ולמנוע את האפשרות שנשאר עיר רק למגורים. אני רוצה מגורים אבל יש למגורים טבע שהם דורשים כל מיני דברים ולפעמים גם מייצרים מציאות שלא בהכרח רצינו בה, עיין ערך פלורנטין. פלורנטין הפכה מקום בורגני שמבקש שירות ואיכות חיים ואז אני נדרש להוציא חיי לילה ולמצוא מקום לגני ילדים וכד' עד כדי כך שאני נדרש לקנות שטח פרטי ולהפוך אותו לשטח ציבורי. אז אם אני יודע להגן ולסדר שלא יהיה קונפליקט זה באמצעים האלה. אם יש לך דעה אחרת זה בסדר גמור.

אסף הראל: הדוגמא של פלורנטין טובה. בעיר מתגוררים אנשים, לרוב צעירים, שמוכנים לגור בסביבה יותר רועשת אבל התהליך הטבעי הוא שתוך X זמן זה הופך למקום בורגני. אנחנו לא צריכים לוותר להוציא מגורים משכונה כזו. אלא לחשוב איך מונעים ממנה את תהליך ההתברגנות. צריך להגיע למצב שבו הרובע הוא של 24 שעות. אולי נתבדה עוד 30 שנה אבל לפחות נעשה ניסיון.

רון חולדאי: עדיין אין בו את האומן 17 עדיין אין בו את הבלוק. אני נתתי לדוגמא את פלרונטין בהיבטים אחרים אבל אין חיי לילה בפלורנטין במובן הדיסקוטקי. על יד האומן 17 לא גרים וזה בדיוק מה שהיה באלנבי 58 מוסד שהיה אסור לוותר עליו אבל 500 מ' מסביבו אי אפשר היה לגור, הוא הרס את המרקם העירוני מעצם קיומו. אני רואה מה קרה ברגע שהוצאנו אותו משם ואי אפשר להכניס אותו שוב כמקום חי ופועל.

אודי כרמלי: פלורנטין מיומה הראשונה היתה שכונת מגורים.

רון חולדאי: אנחנו לא צריכים לקלקל במו ידינו הכנסת שימושים שישנו במציאות כזו אז חיי הלילה יפריעו ויגרמו לבעיות גדולות. הייתי צריך להגן על התושבים. בסוף גם לונדון וגם בברלין אתה מאבד את מה שחשוב לעיר וכדי לעשות זאת צריך לקבל החלטות אחרת שלא נמצא את עצמנו באותו מצב. באותה מידה, כדי להשאיר מלאכות בעיר, אני מנסה בתב"ע לראות איך יוצרים את המציאות הזו שביפו יישארו הרפדים אבל בפלורנטין לא נשארו רפדים בגלל המגורים.

אודי כרמלי: היום אין זכויות למגורים במונטיפיורי דרום.

רון חולדאי: מי שחושב שיש לו פתרון שיביא אותו. לחשוב אחרת זה בסדר כי פעם לא ידענו מה זה אופניים. כאן יש הזדמנות לשמור על שימושים שנעלמים.

חיים גורן: בדיון על דרום העיר ציינתם שמי שירצה פירוט יותר מדויק על התוכנית ובאמת ישבתי עם אלון והוא הסביר שנעשתה שם עבודה מדוקדקת ואתה מבין שלא חייבים מגורים בכל מקום.

אסף הראל: אני מסתכל במקרו.

רון חולדאי: כל העיר היתה דירות שהפכו למשרדים

אסף הראל: יש אנשים בעיר שיכולים ורוצים לחיות במקום שיש בו רעש. אם היית עושה דירה בגודל של 30מ"ר

אודי כרמלי: אדם שגר בדירה של 30 מ"ר לא מפריע לא רעש ? בוודאי שזה מפריע. וזה לא רק צעיר זה גם גרוש וקשיש.

רון חולדאי: מי שמוכן לגור בדירה של 25 מ"ר

אביגדור פרויד: הבעיה תהיה במסה ואם תעשה דירות קטנות יהיה לחץ כמו מה שקרה בכוכב הצפון. הרעש בנמל היה לפנינו והפעלנו לחץ והפנו את הרעש לכיוון אחר. היה דיבור בתוכנית התשב"צ ודובר חד משמעי שעניין הרעש קודם לכניסת תושבים לאזור ההוא ואם מישהו ירצה לגור ברח' התחיה יביא בחשבון שבלומפילד היא תהיה לפניו. בנוגע לבעלי המלאכה לדעתי צריך להשאיר לנו כתושבים שימושים של מלאכות ומוסכים בתוך העיר ולא להריץ אותנו לראשון לבעלי מלאכה.

אסף הראל: תביאו את המדיניות החדשה ונדון בה.

אודי כרמלי: המדיניות תובא בנפרד. אנחנו לא מתכוונים לאשר את המדיניות כרגע. אסף לא הבין שלא באנו לאשר את הבקשה הזו אלא הצגנו דברי רקע. לא היתה כוונה להשחיל דרך דיווח החלטת ועדת ערר החלטה גורפת על אי מגורים בשכונת מונטיפיורי אלא אומרים זאת כבדרך אגב.

אורלי אראל: ההמלצה שלנו הינה לקבל את ההחלטות ועדת ערר ולפרסם את התוכנית למתן תוקף למעט מגרשים 9, ו10.

מלי פולישוק: אפשר יהיה לעשות תבע אחרת למגרשים ל9 ו10.

דורון ספיר: כן.

בישיבתה מספר 22-0008ב' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר. הועדה המקומית מחליטה שלא לפרסם 106ב' בענין תוספת המגרשים שהוצעו על ידי ועדת ערר ולתת תוקף לתכנית.

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

מטרת הדיון: עדכון בהחלטת ועדת ערר בערר 1108/0719/א' מיום 27.6.2024 בוועדה בתאריך 28.8.24.

בהמשך להחלטת ועדת הערר שהוצגה לוועדה המקומית בדיון הקודם בעניין 6 הערריים שהוגשו כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית, הוגשו 3 עתירות לבית המשפט המחוזי.
שתיים מתוך שלוש העתירות הוחזרו על ידי בית המשפט המחוזי לדיון בפני ועדת הערר וזו דנה והכריעה כדלקמן:

1. בעניין המגרש ברח' בית הילל 15 בגוש 7109 חלקה 139 בו מתגוררים חסויים אשר מצבם הנפשי אינו מאפשר פינויים – הכריעה ועדת הערר, כי על אף הצעת הוועדה המקומית לייצר בתכנית שלביות כך שייעוד החלקה ישונה בהתאם לתכנית וכן נאפשר היתר שיפוץ למבנה שנבנה ללא היתר, תוך שהוראת ההפקעה תותנה ביום עזיבתם של אחרון החסויים את הנכס, לאור התנגדות האפוטרופוס של החסויים החליטה ועדת הערר להוציא את המגרש מהתכנית.
2. בענין המגרש ברח' גרשון ש"ץ 31 גוש 7109 חלקה 184 – ועדת הערר לא קיבלה את טענת העורר כנגד הצורך בהפיכת המגרש לשצ"פ. ועדת הערר השתכנעה בצורך במגרש זה כשצ"פ על אף שבתחילה אושר כשב"צ. הטענות נדחו ושינוי הייעוד אושר.

יתר החלטות ועדת הערר כפי שהוצגו בדיון הקודם על השינויים שהתחייבו מכוחן עומדות בעינן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אדי אביטן: עדכון על החלטת ועדת ערר. תקציר על התוכנית.
היתה מחשבה בשכונת מונטיפיורי להקצות שטחים פתוחים ושטחים ביעוד ציבורי בהתאם לתחזית גידול האוכלסייה של היחידה לתכנון אסטרטגי. ועדת ערר לא קיבלת את עמדתנו.
הראלה אברהם אוזן: זהו סיבוב שני.
ליאור שפירא: נתנו לזה הרבה מחשבה
הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שרוב המגרשים נשארו.
דייבי וינשטיק: איך עובדת הפקעה? כאן זה לא קורה? מה משלמים
אודי כרמלי: ראשית זה כן זה קורה יש כאן לא מעט מגרשים שמופקעים לטובת עיריית ת"א. מי שמפקיעים לו מקבל תמורה מלאה.
אדי אביטן: היה תהליך לפני כן היו ונעשו סיורים.
אלי לוי: כל ההפקעות שמבוצעות מחוק התכנון ובניה הם הפקעות מתבע להבדיל מהפקעות של קרקעות ששר אוצר והפקעות תבע. בהפקעות תבע חייב להיות סימון של השטח הציבורי שנקבע בעת הכנת התוכנית. יש הוראה בתבע אם לפי פרק ד' השטחים ירשמו ע"ש העיריה, ואם התכנית לפי פרק ג' של איחוד וחלוקה כל השטחים הציבורים נרשמים מתחת לקו ובעת ביצוע פרצלציה נרשמים על שם העיריה. או אם העיריה רוצה להקדים את רישומה לפני ביצוע הפרצלציה היא מפקיעה ולכן יש סעיף שמרשה לעיריה או לועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבורים. נושא התשלומים מתבצע לפי סעיף 9 או 8 אם העיריה מבקשת לתפוס חזקה בשטח ולהגיש תביעה למסירת החזקה. בד"כ אנחנו מציעים לבעלים

תמורה כספית אם זה הפקעות לפי פרק ד. אם ההפקעה לפי דרישת חזקה הבעלים יכול לדרוש תמורה לפי סעיף 9 לפקודה ומנהלים לשמאות.
אדי אביטן: מציג מה היה לפני ועדת ערר ואחרי ועדת הערר בשקף.
חיים גורן: ההחלטה השניה של ועד הערר הורידה עוד שטחי ציבור
אלי לוי: בגרסה הראשונה היו הרבה מגרשים שהיתה לנו שאיפה לרשום אותם ע"ש העיריה וחלק בדיונים שהיו כאן בועדה ירדו. במהלך הדיונים בועדת ערר הו התנגדויות והורדנו מס' מגרשים.
ליאור שפירא: התוכנית הראשונה היתה טובה.
ראובן לדיאנסקי: מדובר בדיווח מה אנחנו מתכוונים לעשות?
אדי אביטן: לתקן את התוכנית ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 27.6.2024 ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, דייבי וינשטיק, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, חן אריאלי

תכנית עיצוב ופיתוח מגרש 110

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב

יחידת תכנון מס' 8 מגרש 110

ממערב: רחוב 2438

ממזרח: שצפ 610

מדרום: רח' שי עגנון ושכונת כוכב הצפון

מצפון מגרש 109

יחידת תכנון 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			15	
7186			3	

שטח התכנית:

4.651 דונם.

מתכננים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים

מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: **WAWA** אדריכלות ירוקה

הידרולוגיה: גלבוע מהנדסים

תברואה: יוזמות

תחזוקה: אמיר רוזנבלום

אקוסטיקה: מ.ג יועצים

יועץ תנועה: קראוס חן הנדסת תנועה

יזם: קבוצת לוינשטין + קבוצת אלייד + קבוצת מבנה

בעלות: קבוצת לוינשטין + קבוצת אלייד + קבוצת מבנה

מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה מבינוי עם עצים קיימים מחוץ לגבולות המגרש.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תמל/ 3001 אושרה למתן תוקף בתאריך 19.05.2021 . התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

תכנית עיצוב ליחידת תכנון 8, תע"א/ תמ"ל 3001(8), אושרה בתאריך 3.5.23 והיא חלה על מגרשים 108, 109, 110,404, 610. גבולות תע"א/ תמ"ל 3001(8): מצפון רחוב מס' 2436, מדרום רחוב ש"י עגנון, ממזרח- מגרש 501 (כיכר עירונית) רחוב לוי אשכול, ממערב רחוב מס' 2438. תכנית העיצוב ליחידת התכנון מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי, החצרות בזיקת ההנאה והשימושים בקומת הקרקע. תכנית עיצוב ליחידת תכנון 8 החלה בין השאר על מגרש זה מגדירה את עקרונות התכנון למגרש וקובעת כי תנאי להגשת היתר בתחום יחדת התכנון יהיה אישור תכנית עיצוב למגרש בקנה מידה של 1:250 בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור כללי –

בניין מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר המהווה חלק מיחידת תכנון 8 לפי תמל 3001. בבניין 230 יח"ד.

בקומת הקרקע ממוקמים לוביי הכניסה לקומות המגורים ומסחר מלווה רחוב, בתת הקרקע -חמישה מפלסי חניון. על קומת גג המבנים המרקמיים יבנו שטחים ציבוריים לרווחת הדיירים הכוללים גם בריכת

שחיה . בפרויקט שני בניינים מרקמיים בני 9 קומות המחוברים ביניהם בקיר משותף וכן ושני מגדלונים בני 16 קומות. בפרוייקט חצר משותפת לרווחת הציבור שתפותח כשצ"פ עירוני בזיקות מעבר לציבור

טבלת נתונים:

נתונים		לפי תכנית תמל 3001	מבוקש	הערות
שטחים עיקריים	מ"ר	17,170 מ"ר	17,170	
שטחי שרות	מ"ר	19,255 מ"ר	19,255	
מרפסות	מ"ר	3,220 מ"ר	3220	
קומות	מרקמי	9 קומות	9 קומות	
	מגדלונים	16 קומות	16 קומות	
	חניון תת קרקעי	5 קומות	5 קומות	
גובה	מרקמי מ"א	36.5	32.3	
	מגדלון מ"א	76	69.3	
תכסית בינוי	מ"ר	2432 %54%	56%	
תכסית מרתף	מ"ר	3805 82%	84%	

הדמיות:

תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- בניין מרקמי בן 9 קומות מיועד למסחר בקומת הקרקע, מעליה 7 קומות למגורים וקומה עליונה לרווחת הדיירים הכוללת בריכת שחייה. גובה הבניין עד 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס קומת המגורים העליונה. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5 מ' ברוטו. וגג עליון לשימוש הדיירים עם מעקה מינימלי עפ"י תקן.
- שני מגדלונים בני 16 קומות מיועדים למסחר בקומת הקרקע ומעליה 15 קומות למגורים. תכסית קומה מקסימלית במגדלון לא תעלה על 780 מ"ר (לא כולל מרפסות).
- גובה המגדלון יהיה עד 62 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד רצפת קומת הגג הטכני . קומת המסחר בגובה4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה 3.5 מ' בהתאמה לגובה הקומות בבניין

המרקמי והחל מקומה 9 גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה עד 4מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה בגובה 5מ'.

2.2 קווי בניין – (לפי תשריט מצב מוצע בתמל 3001)

קו בניין קדמי דרומי ומערבי : 0
קו בניין צידי צפוני : 5
קו בניין צידי מזרחי :5

מרחק בין מגדלונים 15 מ' נטו (בין מרפסות ובליטות)

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** –

- חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו בעלי גוון בהיר בהתאם להנחיות המרחביות. ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי זמן, מז"א וסמיכות לים.
- שיטת המעטפת הינה תליה יבשה , חומרי המעטפת הינם לוחות אבן סינטטית מסוג dekton , hpl בגוונים בהירים. וכן טיח ובטון חשוף. לא יותר חיפוי אלומיניום.

- בכל הבניינים רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב .זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות או מעקה בנוי - לא יותרו מעקות זכוכית.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק של 50סמ'

ב. פתחים-

- במרקמי – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית
- במגדלון – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות

ג. **מרפסות** -

- בגג הבניין המרקמי יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, כמוצג במסמכי תכנית העיצוב ובשטח שאינו עולה על 330 מ"ר.
- בבניין מרקמי האלמנטים האופקיים -הקורות והמעקות שקושרים את המרפסות יהיו אחד מעל השני ברצף לכל גובה הבינין. ברצף לכל גובה הבניין. במגדלון המזרחי –_המרפסות תהיינה אחת מעל השנייה למעט קצוות הבניין לכיוון מערב – בפאות אלה המגדלון בנסיגה של עד 2 מ' בין קומה לקומה והמרפסות בנסיגה לכיוון מערב בהתאמה
- במגדלון המערבי המרפסות תהיינה אחת מעל השנייה למעט הפינה הצפון מזרחית בה החל מקומה 9 המרפסת גדלה באופן הבא - בולטת בחזית המזרחית עד 2 מ' מקונטור הבניין ובחזית

הצפונית מתארכת עד 6 מ' לאורך החזית (לכיוון מערב), בחזית הדרומית של המגדלון הבניין בנסיגה של עד 2 מ' בין קומה לקומה והמרפסות בנסיגה לכיוון מערב בהתאמה

- עיבוד חזית המרפסות יעשה בחומר כמפורט בסעיף 2.3 (א), בעל עמידות לפגעי זמן, מזג אוויר וסמיכות לים. גוון חזית המרפסות יהיה בהיר בהתאם להנחיות המרחביות.
- לא יותרו בתכנית מרפסות מדלגות.
- בחזיתות בהן קו הבניין 0 ניתן לבלוט עם המרפסות עד 1.2 מ' , ביתר החזיתות ניתן לבלוט במגדלונים עד 1.8מ' ובבינוי המרקמי עד 1.5מ'.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם מול מחלקת נכסים לנושא בליטת המרפסות מעל זכות הדרך.

ד. **תמהיל יחידות דיור**

דירות	שטח דירה ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	43-	58	25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	71	57-	25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	105	כ-115	50%
סה"כ		230	100%

גודל מרפסת ממוצע ליחדות דיור קטנות -כ 9מ"ר ליח"ד. גודל מרפסת ממוצע ליחדות דיור בינוניות 12.5מ"ר ליח"ד.

ה. **מסתורי כביסה**

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות וייבדק במסגרת היתר הבניה.

מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה

ו. **הצללות וסגירות חורף**

הפרגולות בקומות הגג יהיו בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מהחזית החיצונית של הבניין.

סגירות החורף מוצגות כחלק מתכנית הפיתוח ושינויים לא מהותיים ינתנו באישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי בנייה. סגירות החורף יהיו בפאה הצפונית לכיוון המעבר לחצר הפנימית, ובמסחר הדרומי לכיוון החצר הפנימית אחידים לכל בתי העסק, בעומק שלא יעלה על 2.5מ' וישמרו על רוחב מעבר פנוי להליכה של 2.5מ' בהתאם לתקנות רישוי עסקים ובגובה של כ 4 מ'.

ז. **שילוט-**

קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. לא יותר שילוט קבלן על חזיתות המבנים .

ח. **חזית חמישית** –

- החזית החמישית בבנין המירקמי מטופלת באופן אינטנסיבי בפיתוח מגוון.

- המתקנים הטכניים בקומות 1-8 מצויים בשטח הקומה ומוסתרים מהרחוב. פתחים טכנים ורפפות בחזית, לא יופנו לחזיתות חיצוניות, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית
- מעקות בגג המשותף לא ייהיו גבוהים ממעקה הגג ההיקפי במרחק של 1.50מ' לפחות לפני מישור החזית.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50%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 / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

- הקומות הטכניות בראש המגדלונים עטופות בגמר המסתיר את המתקנים שעל הגגות

גמר הקומות הטכניות בראש המגדלונים יהיה באותה שפה אדריכלית של הבניין וייצר הסתרה למערכות, פרט ההסתרה למערכות יאושר ע"י אדריכל העיר לעת מתן היתר.

ט. **תאורה אדריכלית-**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטיים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה.

התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

לא תותר תאורת הצפה כללית.

י. **בריכות שחיה** –

מתוכננת בריכת שחיה ובריכת פעוטות משותפות לדיירי הבניין בגג העליון של המבנה המרקמי בלבד, במרפסות הגג במגדלונים יותרו בריכות, בכפוף לפרסום ואישור הקלה בהיתר ובתנאי שלא יפגעו בחזיתות ולא ידרש הגבהת המעקה להסתרתן.

יא. **בינוי מלווה רחוב** –

הבינוי יצמד לקו בניין 0 לאורך לפחות 75% מאורך החזית

יב. **יחס להנחיות מהנדס העיר**

תותר כניסה ללובי המגורים במגדל המזרחי ממזרח ולא ישירות מהרחוב. במגדלון המערבי הכניסה ללובי תהיה מרחבה שנושקת לרחוב בצפון מערב המגרש

בעיצוב המבנה יתאפשר תכנון קומות בנסיגה כמוצג במסמכי התכנית, **תוך שמירה על עקרונות הבינוי הכללים ובהתאם להדמיות המצורפות.**

יג. **יחס לתבע**

התכנון תואם תב"ע ומקודם ללא הקלות במסלול רישוי.

2.4 **<u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>**

- **כניסות המבנים**

  - מגדלון א' כניסה ראשית מהשצ"פ (פאה מזרחית למגרש)
  - מגדלון ב' כניסה ראשית מרח' 3 (פאה מערבית למגרש)
  - מבנן מרקמי כניסה ראשית מרח ש"י עגנון (פאה דרומית למגרש)
  - כניסה נוספת לכל לובי מגורים תתאפשר גם מכיוון החצר הפנימית.
  - רוחב הלובאים לא יעלה על 5 מ'.

- **קומת הקרקע**
  - בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר בעומק שלא יפחת מ5מ' בפינה הדרום מערבית תותר היצרות נקודתית ל 3 מ' . כמו כן יותרו שימושים נלווים למגורים (לובי, חדרי אופניים, חדרי דיירים, חדר כושר וכדו') וזאת בתנאי שמדובר בחזית פעילה ולא תפעול ואחסנה.
  - קומת הקרקע תכלול שטחי שירות עבור המסחר בהתאם לסמון בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית .
  - השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי תמל 3001. חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות.
  - פתחי איוורור משולבים בחזית הבינוי יופנו לחזיתות הפנימיות בלבד
  - לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה

- **שטחים משותפים בנויים**
  - בקומת הקרקע ובגג הבניין המרקמי יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים, חדר כושרוחדר אופניים.
  - בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
  - בקומות המגורים קיימים שטחים משותפים למערכות ולמיגון.
- **הוראות נוספות**
  - מתוכננות 5 דיוריות כ לא ניתן יהיה להוסיף דיוריות נוספות מעבר לכך. פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון. מיקום הדיוריות יוצג בהיתר הבנייה.

2.5 <u>נגישות</u>

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

2.6 <u>תנועה</u>

א. תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

ב. יבנה חיבור בין חניון מגרש 110 למגרש 109 אשר יסומן בזיקת הנאה לרכב בקומה 1-

ג. תקני החנייה לרכב פרטי ותפעולי יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה ולא יותר מ1:1.

ד. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים ולא פחות מ2.5 ליח"ד.

ה. תקן חניה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.

ו. תקן חניה למסחר יהיה תקן 0 או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר, והכל בהתאם להוראות תמ"ל 3001.

ז. חניות המגורים יופרדו פיזית משאר השימושים.

ח. רמפת הכניסה לחניון תהיה מרחוב מספר 3 שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח .למעט ניקוז ותיעול המים.

אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדניות הבניה בת קימא ובהתאם לתקן 9144 של עיריית תל אביב.

להלן אופן פיזור חניות האופניים בתוכנית:

-כ 10% בפיתוח – בחניה רגילה

כ- 20% בחדרים בקומת הקרקע

כ 70% בחניון 1-

15% מחניות האופנים תהיינה בחניה רגילה

85% יהיו במכפיל חניה

לא יותרו חניות בתליה

ט. הגישה לחניון האופנים תעשה ע"י שתי מעליות בנגישות ישירה לשביל אופנים עירוני תוך עמידה בהנחיות מדיניות העירייה לבניה בת קימא.

י. רכב חשמלי:

- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. עמדות אלו יענו על תקן 9144 של העירייה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בחניות האופניים בחדרי האופניים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה בהתאם להנחיות 9144.

יא. פתרון פריקה וטעינה יינתן בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ובתיאום מול אגף התנועה של העירייה

2.7 <u>מערכות</u>

א. **ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח**

מתקנים טכניים והנדסיים – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בגגות או בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

ארונות שירות צומת (רמזורים וכדומה) ממוקמים בחדר יעודי בקרבת צומת ש"י עגנון רחוב 3 בקומת הקרקע, עם גישה ישירה מהרחוב.

פתחים טכנים ורפפות בחזית, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

ב. צוברי הגז ישולבו בפיתוח בהתאם לתקנים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ג. פליטת **CO** תבוצע מרמפת הכניסה לחניה.

ד. כניסת אוויר תעשה באמצעות רפפה בנפח הבניין בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח לכיוון החצר הפנימית בלבד.

ה.מערכות מיזוג אויר - ירוכזו בחללים טכניים בקומות המגורים ו/או במסתורי כביסה דירתיים כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות הפנים ועל גגות המבנים ויוסתרו על ידי רפפות ומעקות הגגות.

ו. איוורור חניונים ושטחים מסחריים - שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, אוורור חדר הטרפו ייהיה בקומת הקרקע בקו החזית בתכסית הבינוי . כמוצג במסמכי תכנית העיצוב וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. פתחי כניסת אוויר לחניונים ימוקמו בקומת הקרקע בתכסית הבנין ויופנו לחצר הפנימית. פליטת אויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות במגדלונים.

ז. ארובות ומנדפים לבתי אוכל יתוכננו באמצעות מנדפים בכל בחללי המסחר.

פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד 2 מ' מעל גג עליון. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. אגזוזי פליטות הגנרטורים יעלו עד 2 מ' מעל הגג העליון.

ז. חדרי הטרפו יורחקו מאזורי שהייה רציפה לפחות ב-5 מ'.

ח.קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה.

ט.תאים פוטוולטאים : מירב השטחים על הגגות יוקצו להתקנת מערכות יעילות לחימום מים ותאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה. על פי סקר אנרגטי שבוצע לפרויקט, המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי תקנה 9144 של עיריית תל אביב לעת קבלת היתר בניה. הייצור הכולל של אנרגיה על גג המבנה יהיה בשיעור שלא יפחת מ- 10% מצריכת האנרגיה במבנה.

י. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה –

1. **פינוי אשפה בשני זרמים פניאומטים**- חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
2. **אשפה גושנית ומיחזור** –

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי לפי הנחיות המחלקה העירונית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט עפ"י התכנית המצורפת.
- מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור ופסולת גושנית לקומת הקרקע ביום הפינוי לרבות פסולת בניין.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

יא. **כיבוי אש** –

- ברזי הסניקה ישולבו בנישות יעודיות כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתיאום מול פיתוח הרחובות הגובלים. פילרים ומתקנים טכניים הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- מיקום רחבת הכיבוי המזרחית לא תמנע נטיעות עצים בשצ"פ 610

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.8 **הנחיות אקוסטיות -**

- יחידות העיבוי של המזגנים של דירות המגורים ושל שטחי המסחר והשטחים הציבוריים תוצבנה במיקומים שיבטיחו עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

- יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי רעש משטחי המסחר בקומת הקרקע לדירות המגורים.

- החזיתות תטופלנה אקוסטית להבטחת רמת רעש שלא תעלה על Leq = 40 dB(A) בשעת שיא, בתוך חדרי מגורים ושינה, כתוצאה מהתחבורה בכבישים הסמוכים לבניין, במצב של חלונות סגורים.

- מפוחי אוורור החניון יטופלו אקוסטית באופן שרמת הרעש בתוך החניון לא תהיה גבוהה מ- 70 dB(A), ובחוץ, במרחק 1 מ' מפתחי האוורור, לא תהיה גבוהה מ- 65 dB(A).

- כל המערכות המכאניות תטופלנה אקוסטית להבטחת עמידה ברמות הרעש המותרות על פי המפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, ובסדרת תקני 1004.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- בכל השטח שאינו בנוי בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ ממזרח (מגרש 610) והחצר בזיקת הנאה של המגרש מצפון (מגרש 109). החצר הינה חלק מתכנית הפיתוח ליחידה מס' 8.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ויעמדו בתקן 9144.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם -12.5% פנויים גם מחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן, חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

א. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

- תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
  - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.
  - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ב. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

ג. תחזוקה, פרטי עירייה - יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עירית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

ד. השקייה - כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקיה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה.

ה. תאורה - תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן. פתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר. השימוש בחשמל יעשה על חשבון העיריה בחיבור נפרד מחיבור הבנין.

ז. אלמנטים יחודיים בפרויקט - כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לישיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעירייה וע"י מחלקת שפע.

<u>4. מאפייני בניה ירוקה</u>

מאפייני בניה ירוקה

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, , בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

עפ"י דו"ח רוחות שהוכן עבור הפרוייקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרוייקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ\ש, 9 מ\ש, 15 מ\ש, 20 מ\ש- ללא חריגה מההסתברות המותרת *בהתאם לפעילות הצפויה במרחב*

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

עפ"י דו"ח ההצללות שהוכן עבור הפרוייקט , הפרויקט משפיע באופן, מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו. נמצאה השפעה על הקומות התחתונות של חזיתות שני מבנים מתוכננים מצפון לפרויקט, חזיתות הפרויקט עצמו חשופות לשמש חורפית הודות למרחב הפתוח מדרום לו אין השפעה על גגות המבנים סובבים לפרויקט וגגות הפרויקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ולהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות ומערכות חימום המים במבנה יהיו בנצילות של 3.25 לפחות.

.

ד. ניהול מי נגר

- יותקנו 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.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% 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 / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם 12.5% פנויים גם מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ו. איוורור הדירות

ז. בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש נאות, יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים הכל עפ"י הסקר שהוגש ויאושר ע"י מחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב.

ח. דו"ח תרמי עקרוני

המבנה יעמוד בדרישות ת"י 1045 וכן בדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב 9144 . אישור לגבי פרטי הבידוד וסימולציה תרמית יתקבל ממעבדה מאושרת לטובת קליטת הבקשה.

ט. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצופים בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
7. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
8. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
9. חתימה על הסדר מול מחלקת נכסים לבליטת מרפסות מעל זכות הדרך.
10. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה

8. תנאים להתחלת עבודה

3. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.

4. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים למגדל ו- 3 כוכבים למבנים המרקמיים לפחות וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ומלונאות בפרויקט לא יפחת מ-B (בממוצע), או בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

9. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. הצגת היתר רעלים /פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
8. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת PLATINUM כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרויקט, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
9. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
11. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
12. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
13. רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.
14. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. סיום תאום מול אגף תנועה לרבות חיבור למגרש 109
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022
8. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בהתייחס לכל נושאי התשתיות.
9. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים
10. סיום תיאום מול חברת CPM
11. יש להשלים מול יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : תוכנית שדה דב המתארית 4444 אושרהב-2020. התוכנית המתארים כוללת היקפיי בניה של 16,000 יח"ד 335,000 מ"ר לתעסוקה ושטחים למסחר ומלונאות ברח"ק ממוצע 5.6 וצפיפות גבוהה של 50 יח"ד לדונם נטו. התכונית המתארית קבעה חלוקה ל-3 תכניות מפורטות, כאשר אחת מהם כבר אושרה - תמ"ל 3001 ומכוחה כבר יוצאים היתרי בניה. שתי התוכניות הנוספות מרכז וצפון הרובע נידונו בוועדה האחרונה בדיון בהתנגדויות.
תוכנית תמ"ל 3001 כוללת כ- 4800 יח"ד בבניה מעורבת שימושים. הוועדה אישרה ב-2023 מספר תוכניות עיצוב עבור מגרשים פרטים מעורבי שימושים למגורים, מסחר ומלונאות והמגרשים נמצאים בתהליכי היתרי בניה.
אציין כי מה"ע ואדריכל העיר אישרו הנחיות לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב. ההנחיות מדגישות קבלת שפה אורבנית מגוונת, שהשטחים שאינם מבונים יהיו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, נקבעו יעדים לתכנון בר קיימא ונקבע שכל מגרש יצטרך תכנית עיצוב פרטנית לפני פתיחת בקשה להיתר בניה.
היום אנחנו מביאים לאישור הוועדה מגרש אחד למגורים, מגרש 110 הנמצא על דופן שי עגנון ושני מגרשים ציבוריים שהתב"ע קבעה שהם צריכים להגיע לאישור הועדה לתכנית עיצוב- שצ"פ 607 ושטח למבני ציבורי מגרש 409.
גיל פישביין : מציג את תוכנית העיצוב של מגרש 110.

ראובן לדיאנסקי : אומנם ההנחיות המרחביות אומרות 15% חלחול אבל זו שכונה חדשה ובעייני צריך להגדיל את אחוז החלחול. כמובן אם יש בעיות עם מי התהום אז לא נגדיל. יש הזדמנות להגדיל את השטח הפנוי ולא רק את החלחול אלא גם לשתילה של עצים גדולים. בנוסף אבקש לדעת על בניה ירוקה בהקשרים של אנרגיה עצים חומרים הצללה. כמה חניות יש לכם?
גיל פישביין : יש 230 דירות וחניות ולכל 50 מ"ר מסחר יש חניה נוספת כלומר עוד 17 חניות עבור המסחר.
ראובן לדיאנסקי : אם היית יורד עוד קומת מרתף היית משאיר שטח נוסף פתוח ולהרוויח עוד שטח ירוק. זו דוגמה שאם אין בעיית מיי תהום.
אודי כרמלי : יש משוואה של מרחק לים עד כמה ירידה בקומה היא הטבה של ספיגת מי תהום. ההנחה שככל שהמרתף יותר עמוק והתכסית נמוכה יותר היא מאפשרת יותר חלחול, לא תמיד נכונה בטח לא במקרה הזה. הסיכוי לפגוע באיכות האקוויפר התחתון (ובמקומות האלה האקוויפר התחתון גבוה מאד) היא יותר גבוהה.
ראובן לדיאנסקי : השארת שטח לחלחול זה התרוץ ליצירת שטח פנוי לשתילת עצים וצמחיה.

אודי כרמלי: זה נעשה בדיוק לפי דרישתכם. מה האיזון בין אדמה לארץ ובין אדמה יחסית מונמכת קומה מונמכת של חניון שמאפשרת שתילה. החילחול מקבל פתרונות יותר טובים בתכסיות גבוהות יותר אבל השיקול הגדול שלנו של צמחיה.
ראובן לדיאנסקי: כמי שמוביל את תכנון הבר קיימא, השאיפה שלי שהנחיות הועדה בהמשך יהיו 25%. זה המקום להרחיב במקום שבונים עיר חדשה.
אודי כרמלי: יש משמעויות בינויות גבוהות מאד. להגיע לתכסית של 25% עם תכסית מבנה קיים ועם תשתיות חניה, המשמעות היא ירידה לעומקים גבוהים יותר במרתפים. המשוואה הזו ברגע שתראה את המשמעויות של זה, תבין שהטענה הזו לא נכונה. אנחנו מנסים להגיע לאיזון מושכל ולא כל דבר הנדסה תאורטית יכולה לפתור.
ראובן לדיאנסקי: הפתרון להוריד חלק ממרתפי החניה.
מלי פולישוק: מה זה ירוק מחוץ לקו הכחול.
גיל פישביין: יש עוד מגרש והוא יישאר ירוק. הרעיון היה שהירוק שלנו ושל השכנים יהיו לשטח אחד
מלי פולישוק: זה נראה יותר מאסיבי והאם יש הפרדה כי נראה שזה רצף של בינוי בלי הפסקה.
גיל פישביין: כל הבינוי במתחם הוא מלווה את הרחובות ועוטף אותם ומייצר בעצם פנים ויש מעברים .
ליאור שפירא: יש מעברים.
אורנה ברביבאי: מה גובה הבניין הכי גבוה במתחם הזה?
גיל פישביין: 15, 15, ו-8 קומות.
אודי כרמלי: הנחיות שלנו הם ברורות שאושרו בוועדה המקומית אלה הם הנחיות.
גיל פישביין: ההנחיות מאד נוקשות, הבניה הירוקה קבלה התייחסות גם באיסוף אנרגיה וכל הנושא הירוק.
זהר שמש: התבע הגדירה יעדים מאד גבוהים כל מגרש באשכול מתחייב לייצר 10% מצריכת אנרגיה חזויה. חומרי גמר, יש פה דגש מאוד גדול כבר מהתב"ע והפרויקט עומד בה.
ראובן לדיאנסקי: להבא שיש פרויקטים עם היבטים בת קיימא להביא ולהציג למי שממונה בתחום.

בישיבתה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. סיום תאום מול אגף תנועה לרבות חיבור למגרש 109
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022
8. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בהתייחס לכל נושאי התשתיות.
9. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים
10. סיום תיאום מול חברת CPM
11. יש להשלים מול יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו.

מוסד תכנון מוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

מיקום: יחידת תכנון 12, הכוללת את מגרשים 409, 607 בתחום תכנית "תמ"ל/3001- שדה דב, מתחם אשכולי".

כתובת: המגרשים נמצאים במתחם בין רחובות 2,3 ו-4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634		חלק		243,242,240,223,15,329,228

שטח התכנית: 26.113 דונם

שם התכנית:

תא/תעא/תמ"ל/3001 (12) – "יחידת תכנון 12, מגרשים 409, 607 שכונת אשכול, 1:500"

מתכננים:

אדריכלי שב"צ 409 : גיל ועדיה ושי ויינשטיין - ויינשטיין ועדיה אדריכלים

אדריכלי נוף שב"צ 409 : אורנה בן ציוני, אב אדריכלות נוף

אדריכלי נוף שצ"פ 607 : שלומי זאבי, תמר אריאלי-רונן משרד מנעד (תכנון נוף בע"מ)

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח מופר שהיה בעבר שדה התעופה דב הוז. נמצא כיום בתהליכי ביצוע עבודות קידום תשתיות לשכונה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תמ"ל 3001 – "שדה דב, מתחם אשכול"

1. פרטים כלליים

הסבר כללי

א. יחידת תכנון 12 ממוקמת בשכונת אשכול במתחם שדה דב וכוללת בתוכה מגרש שב"צ (409) בשטח של כ9.5 דונם ושצ"פ (607) בשטח של כ 16 דונם.

ב. החלקות ממוקמות במרכז השכונה.

ג. שטחי השב"צ והשצ"פ מתוכננים וכן יתפקדו כמרחב קוהרנטי אחד לצרכי הציבור בשכונה.

שב"צ 409, מגרש 3585

א. מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" עבור שימושי חינוך וקהילה לטובת תושבי השכונה החדשה וכולל מרכז קהילתי, בית-ספר יסודי (24 כיתות, 6 כיתרת חינוך מיוחד, אולם ספורט), 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון יום, שטחי מסחר, שטחי פיתוח נופי ומגרשי ספורט מקורים.

ב. העקרון התכנוני המנחה הינו יצירת ממשקים משותפים בין שימושי החינוך והקהילה בתחום המגרש. המגרש מתוכנן כבניין אחד שלם במפלסים. וכן מתוכננת אפשרות לבינוי עתידי של כ- 1000 מ"ר נוספים.

ג. התכנון במפלסים מאפשר שטחי חצרות עבור בית הספר אשר ברובם מתוכננים על גג המרכז הקהילתי.

ד. הבניין מתוכנן עם ארבע חזיתות קדמיות כלפי הרחובות וכלפי השצ"פ הגובל. הכניסות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדות ובהתאם לשימושים השונים.

שצ"פ 607 , מגרש 2610

א. שטח ציבורי פתוח ומרכזי בשכונה, שתכליתו לשימוש פנאי נופש (סף בית) ובממשק ישיר לרחובות הגובלים ולמגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

ב. את דפנות השצ"פ מגדירה מסגרת עצים של בין 2-3 שורות ברוחב של כ-10 מ' היוצרת חלל אינטימי מחד אך שומרת על מבטים פתוחים כלפי סביבתה מאידך. את דפנות השצ"פ ממזרח מגדיר המבנה הציבורי הגובל ובאמצעות קולונדת עמודים וממשק ישיר לשימושי החינוך והקהילה.

ג. שדרת העצים ההיקפית כוללת מרחבים לפעילויות כגון מרחבי עבודה אישיים, ערסלים, מתקני כושר, שולחנות פינג פונג ועוד. התכנון מציע שיטוט במרחב עם נופים משתנים בין המגונן והאינטנסיבי לבין למופע טבעי ואקסטנסיבי.

ד. בלב הגן מתוכננת מדשאה רחבת ידיים אשר נועדה לפעילות ספונטנית של התושבים. לאורך הדופן הצפונית ממוקמים אזורי פעילות: חורשה אקסטנסיבית, גינה קהילתית, אזור מתקני משחק, גינת כלבים. בכניסה הראשית ממערב ממוקמת רחבה המיועדת לקלוט פעילות קהילתית בשעה הצורך

כאשר המדשאה הגדולה הינה אזור משלים לקליטת קהל. ברחבה מוצע גם מבנה קיוסק בהתאם להוראות התמ"ל. בחלק הדרומי של הרחבה מוצעת בריכה אקולוגית במופע קבוע ובסמוך לה אזור אקסטנסיבי נוסף שהטיפול הנופי בו יהיה במופע עונתי של שלולית חורף וצמחיית עשבוניים וגדות.

ה. התכנון של השצ"פ מכיל פרוגרמות שימושים משלימות לשב"צ הגובל ואילו מתואמות מול גרמי החינוך והקהילה. הפרוגרמות משלימות ומשרתות את הצרכים הנובעים מהסמיכות בין שני המגרשים/שימושים והדבר מהווה יתרון תפקודי לרווחת ציבור המשתמשים.

ו. תכנון השצ"פ הינו תכנון עקרוני-פרוגרמתי, בהתאם להנחיות גורמי התכנון ויחידות העירייה וגרמי הביצוע, כולל אגף שפ"ע ומינהל בת"ש. תכנון מפורט יאושר ע"י הגרמים העירוניים טרם תחילת עבודות הפיתוח.

ז. תנועה וחניה: יתוכננו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש בייעוד שצ"פ, בהיקף המגרש, בסמוך לשבילי האופניים ובהתאם להנחיות אגף התנועה ואגף שפ"ע. ניתן יהיה לתת מענה משלים לתקן החניה לאופניים עבור המגרש הציבורי, בתחום השצ"פ. ככלל, לא יתוכננו שבילי אופניים בתוך המגרש בייעוד שצ"פ.

ח. ניהול מי נגר: השצ"פ יתן מענה לניהול מי נגר בהתאם ליעדים שהוגדרו בתמ"ל 3001. כמו כן, תותר העברת עודפי נגר ממגרש 409 הסמוך.

2. תנאים בהיתר הבנייה:

א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר עבור שב"צ 409 - אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב מפורטת בקנה מידה 1:250

ב. תנאי לתחילת עבודות פיתוח עבור שצ"פ 607- אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנון המפורט לרבות חומרי גמר ופרטי גמר. שינויים לא מהותיים בתכנון השצ"פ באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

חוו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית העיצוב של יחידת תכנון 12 בתנאים:

1. השלמת דרישות עבור מגרש שב"צ 409 כמפורט בדרפט תכנית העיצוב המפורטת.
2. השלמת דרישות לתאום עבור שצ"פ 607:

- סיום תאום מול אגף התנועה ועריכת נספח תנועה אחוד, כולל מתן מענה למיתון תנועה של דו-גלגליים בתחום השצ"פ.
- סיום תאום לנושא פינוי אשפה מתחום השצ"פ.
- סיום תאום לנושא ניהול נגר וקבלת אישור הגורמים העירוניים.
- סיום תאום מול מתכנני השב"צ לעניין התאמת התכנון לשימושי המגרש הציבורי הגובל.
- סיום תאום מול אגף שפ"ע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מציגים ביחד 2 תוכניות עיצוב, תכנית עיצוב עבור יחידת תכנון 12, ותכנית עיצוב מפורטת למגרש 409, שכונת אשכול, שדה דב.

תמר אריה רונן, משרד מנעד : מציגה את יחידת תכנון 12 ואת תכנון השצ"פ.
אודי כרמלי : בתוכנית עיצוב לשטח פתוח יש רעיון, סכמה יש פריסה עקרונית של דברים. השיקולים הם שיקולי תפעול פחות ביצוע בשלבים.
ראובן לדיאנסקי : זה נראה טוב שאין הרבה ריצוף וכיכרות יש הרבה דשא.
אודי כרמלי: היה חשוב להציג את תכנון השטחים הציבוריים ביחד, כי יש במבנה הציבורי הרבה כניסות לשימושים השונים והיה חשוב לנו להראות תכנון עקרוני של שצ"פ שגם תומך את הפעילות במגרש החום.
תמר אריה רונן : עיקר העיסוק של התכנון היה בממשק עם השב"צ.
ראובן לדיאנסקי : התכנון טוב כי אין הרבה שטחים מרוצפים ולא מבוטנים.

שי ויינשטיין, אדר', משרד וינשטיין ועדיה : מציג את המגרש הציבורי 409 במצגת.
ראובן לדיאנסקי : יש כאן 3 מבנים אחד בן 3 קומות ושניים עם 5 קומות. אני שם דגש על מיצוי ומימוש של שטחים חומים. בראייה של עוד 20 שנה השטחים החומים הצטמצמו במקום הזה לכן לבנות מבנה של 3 קומות זה מעט מידי, צריך לבנות בנין של 8 קומות. לאפשר יותר עירוב שימושים פעילות קהילתית ראה דוגמת עירוני א'. זה נמוך מידי והייתי רוצה לראות בנינים יותר גבוהים בשטחים ציבוריים לראות בניינים יותר גבוהים כאשר יש לנו את צ' המפורסם ויש אפשרות.
מלי פולישוק : איך מתחם כזה אין לו תת קרקע? ולא רק חניה. ממ"ד זה לא מספיק יתרה מכך אם זה בי"ס מרכז קהילתי וגני ילדים חייב להיות מרחב מוגן ואין יותר מוגן מתת קרקע. דווקא המבנים העירוניים שבכל המבנים הציבוריים אין תת קרקע. הוא יכול להיות מקלט או מרחב מוגן זה דבר חיוני. כאן יש אפשרות. ידוע נוכח המלחמה שלא נכנסים למקלט לחצי שעה ולכן צריך שיהיה מרחב גדול. האולם ספורט הוא על הגג עם גג קל למה הכוונה האם הוא מוגן בדרך מסויימת.
אודי כרמלי : זה לא מרחב מוגן.
מלי פולישוק : למה שאולם הספורט לא יהיה בתת קרקע חוסכים שטח ואפשר לייצר את האולם לקומה נוספת 26 דונם בלי מרחב מוגן של כלום.
מלי פולישוק: למה שאולם הספורט לא יהיה בתת הקרקע. 26 דונם בלי מרחב מוגן.
אודי כרמלי : הבניין הזה מדהים מבחינת עירוב השימושים אבל אל תחזרי על דברים לא נכונים. הבניין הזה נותן את כל פתרונות המיגון האולטימטיביים שבניין מורכב צריך לתת לפני כל התקנות. אם את חושבת שצריך לעשות מרתף תת קרקעי אטומי ולהשקיע כספי ציבור, במאזן הציבורי בין זה לבין להשקיע בעוד בית ספר זה לא אומר שזה נכון וכנראה נדון בזה שוב ושוב. התכנון כולל תכנן מרחבים מוגנים לפי דרישות פיקוד העורף.
מלי פולישוק : אמרתי שיש מרחב מוגן בממדים או קומתי
אודי כרמלי : האם הסתכלת על מרחבי המיגון בכל האזור הזה, הסתכלת על כל פרוגרמות המיגון בשדה דב. מי שקובע מה צריך להיות מוגן איך כמה ואיפה זה פיקוד העורף. אני לא חושב שאנחנו צריכים לבנות מקלטים בניגוד להוראת פיקוד העורף. יש פרוגרמה מיגונית לבי"ס לגן ילדים.
שי ויינשטיין : בכל קומת בי"ס יש כ-100 מ"ר שטחים של מיגון יש מפתח לפי כיתה. יש גם בגני ילדים והמרכז הקהילתי אותו דבר לפי מפתחות שמוגדרים. יש מרתף של אודיטוריום שהוא כ1000 מ' שהוא יכול לשמש כמוגן הוא בתוך הקרקע.
ראובן לדיאנסקי : יש להציג את השימוש של תת הקרקע וזה חשוב לשמוע.
אורנה ברביבאי : בהנחה של מצב חירום יש לילדים לאן ללכת בלי להתנייד בכל בי"ס?
שי ויינשטיין : כן גם במרכז הקהילתי. כל התוכניות עוברות את פיקוד העורף.
ליאור שפירא : אני מבקש להבהיר להבא לדיון בועדה הזו רק נושאים תכנונים ולא אם העיריה מתקצב או לא.
מלי פולישוק : אני מדברת על תכנון ותקרא את סעיף 18ג לחוק. יש לי הזכות להביע דעה על כל דבר שנאמר כאן שאני חושבת שיש להביע אותה. אני גם מעריכה מאד את הועדה הזו ואם הנושא תת הקרקע שהוא בדמי אני אמשיך להציף אותו בכל מקום. ראה עיריית חיפה ראש העיר אמר שבכל בנין שבונים במיוחד ציבורי הם יפעלו למרחב מוגן בתת קרקע לא חשבתי לרגע שלא יהיה מיגון בבנין הזה.
ליאור שפירא : זה מה שאני אאפשר ואנהל את הועדה כפי שאני רואה לנכון.
אודי כרמלי : כל מה שקשור לגובה אין לי אלא להסכים איתך בסופו של דבר אנחנו כפופים לתקציבים. זהו בנין בהיקף של 20,000 מ"ר אין לנו בעיר בנין שמתקרב להיקף הזה מבחינת הגודל ועירוב השימושים אין דבר כזה בארץ. בנין עם 5 שימושים שונים, מורכב. נושא של ניהול חורג בהרבה ממה שאנחנו מכירים, אב בית וכד'. הוא אמור לשרת את תושבי שדה דב.

יש לנו פרוגרמה מסודרת לכך ב4444 ולתכניות המפורטות ע"פ מס' התושבים הצפוי. יש בתי ספר גני ילדים המרכז הקהילתי שהוא גמיש במספר המשתמשים שלו. יש לנו מספרים מדוייקים ואנחנו עשירים בשטחים ציבוריים בתאוריה אבל בסוף מתווספים כל מבני ציבור כמו בתי חולים ועוד מרכזים.

ראובן לדיאנסקי : לכן צריך לבנות לגובה, איך מובילים תהליך.
אודי כרמלי : אני מסכים, אנחנו מתעקשים מאד במגרשים קטנים בתוך רקמה בנויה קיימת שאם כבר עושים בניה חומה לנצל אותה כמה שיותר להגיע ל6, 7 קומות, שם אנחנו עושים את כל המאמצים וכן אנחנו מצליחים לייצר תשתיות והמבנה הזה יידע לקבל תוספת ולהעלות לעוד 2 קומות.
ראובן לדיאנסקי : ואז אומרים שיש מבנה שלגני ילדים שאין זמן לחכות שנה שלמה לבניה של עוד קומות. אם אנחנו מבינים את החשיבות של בניה לגובה אז אולי לצאת מחוץ לקופסה ולעשות דברים נוספים.
אודי כרמלי : שאתה מגיע למבנה קיים ולהוסיף קומות זה בעייתי אבל במקרה שכאן כבר אנחנו מייצרים הכנה לעוד קומות.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה שבשלב הראשון המבנה יהיה כבר 8 קומות.
אודי כרמלי : מי שמתקצב את המבנה הוא מנכ"ל העיריה. בסוף השאלה לאן הולך השקל העירוני? המתח הזה לעולם ישאר.
ליאור שפירא : בבית הנדסיים עשינו תוכנית עתידית למה אנחנו לא עושים גם כאן?
אודי כרמלי : יש אופציה. רב המבנה אתה משרת ילדים זה לא פשוט לתפעל מבנה שהוא בן 8 קומות לדוגמא עם ילדים. התוכנית כבר מדברת על אפשרות של הרחבה לגובה.
יואב דוד : הפרויקט מאד מורכב בעירוב השימושים בבינוי וכן הלאה. יש פה עבודה אדריכלית מושקעת מאד ואנחנו חלוצים בה, ומבחינת התפעול יש פה מוצר סופר אינטליגנטי.
אורנה ברביבאי : מה הכי מתקרב לבינוי הזה?
אודי כרמלי : הכי קרוב הוא מרחב בי"ס גבעון, שכולל בי"ס, מרכז קהילתי קאנטרי והמרחב הזה יש בו כל הזמן סיורים וזהו קנה מידה בערך חצי .
אביגדור פרויד : היסודות למבנים ברמה שיכולים לתת פתרון לגובה נוסף.
אודי כרמלי : לא, גם להכנה ל8 קומות יש עלות. ואנחנו עושים כל הזמן את האיזון הזה. הראו שאם אנחנו לא מנצלים את ההשקעה הכלכלית עד 12 שנה ברמה של השווי גם למבנה עדיף להרוס ולבנות מחדש. יש חיים כלכליים אם לא ממשים את ההרחבה במשך 12 שנה ההשקעה השולית עדיף להרוס את המבנה ולבנות מחדש. אני כן דוחף יסודות שזה סביר שיש ישימות והוצאת כספי ציבור.
אודי כרמלי : צריך להגיד כל הכבוד על התכנון של שתי התוכניות, ממליץ לאשר את שתי התוכניות.

בישיבתה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב של יחידת תכנון 12 בתנאים :

3. השלמת דרישות עבור מגרש שב"צ 409 כמפורט בדרפט תכנית העיצוב המפורטת.
4. השלמת דרישות לתאום עבור שצ"פ 607:

- סיום תאום מול אגף התנועה ועריכת נספח תנועה אחוד, כולל מתן מענה למיתון תנועה של דו-גלגליים בתחום השצ"פ.
- סיום תאום לנושא פינוי אשפה מתחום השצ"פ.
- סיום תאום לנושא ניהול נגר וקבלת אישור הגורמים העירוניים.
- סיום תאום מול מתכנני השב"צ לעניין התאמת התכנון לשימושי המגרש הציבורי הגובל.
- סיום תאום מול אגף שפ"ע

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד תכנון מוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

1. פרטים כלליים

1.1 הסבר כללי

מגרש ריק בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתחום תכנית תמ"ל/3001 "אשכול- שדה דב". התכנון כולל שימושי חינוך וקהילה לטובת תושבי השכונה החדשה וכולל מרכז קהילתי, בית-ספר יסודי (24 כיתות, 6 כיתות חינוך מיוחד, אולם ספורט), 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון יום, שטחי מסחר, שטחי פיתוח נופי ומגרשי ספורט מקורים.

1.2 מיקום: שכונת אשכול - שדה דב

1.3 כתובת: רחוב 2436 מספר 21,23,25,27,29 – מגרש 409 בייעוד מבני ציבור

1.4 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	329, ,15,223,228,240,242

שטח התכנית לפי תכנית ראשית : מגרש 3585 בייעוד מבני ציבור, מספר תבעי 409 – 9.8 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית : וינשטין ועדיה אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף : אב אדריכלות נוף

יועץ בניה ירוקה : ויטל-הררי מתכננים ויועצים

יועץ תנועה : MS הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק מבניה, בתוך הקו הכחול קיימים 11 עצים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תמל/3001- שכונת אשכול, שדה דב (להלן "התכנית הראשית") .
- תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" – תמ"ל/3001 כפופה לתכנית זו "למעט להוראות בעניין : קו בניין צידי ואחורי, אשפה, מרתפים"

מצב תכנוני מוצע :

הקמת מבנה ציבורי משולב לצרכי חינוך וקהילה, כולל מסחר בחזיתות הפונות לרחוב, ואפשרות לתוספת בניה עתידית.

- מרכז קהילתי בן שלוש קומות בדרום מערב עם חזיתות לשצ"פ ולרחוב.
  כניסה ראשית מכיוון השצ"פ וכניסה נוספת מדרום כלפי הרחוב.
- בית ספר יסודי בן חמש קומות, כולל אולם ספורט וספריה המאפשרים שימוש של הקהילה.
  כניסה ראשית מהדופן המזרחית כלפי הרחוב.
  השטח הפתוח של בית הספר מתחלק לשני מפלסים. מפלס הכניסה לבית הספר ומפלס גג המרכז הקהילתי עליו ממוקמים מרבית שטחי החצר של בית הספר בהם קיימים גם אזורים לנטיעת עצים ושתילת צמחיה, מגרש ספורט משולב ועוד.
- מבנה גני ילדים ומעונות יום בן חמש קומות, מחולק לשתי קומות עבור גני הילדים (8 כיתות גן) ושתי קומות מעונות (6 כיתות מעון).
  הכניסה למבנה זה הינה מהדופן המזרחית כלפי הרחוב ומכיוון השצ"פ.
- החזית המזרחית בקומת הקרקע כלפי הרחוב הינה חזית מסחרית.
- ממערב ומצפון למגרש, מגרש בייעוד שצ"פ בשטח של כ-16,000 מ"ר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 6 קומות

גובה: כ-31 מ'

תכסית: כ-8300 מ"ר- כ-85% משטח המגרש

קווי בניין מגרש 409:

קו בניין צפוני שצ"פ 607: 0 מטר

קו בניין דרומי רחוב: 0 מטר

קו בניין מזרחי רחוב: 0 מטר

קו בניין מערבי שצ"פ 607: 0 מטר

שלביות: מתוכנן להקמה בהינף אחד. תתאפשר שלביות בניה בהתאם לצרכי העירייה. התכנון כולל אפשרות (הכנות) לתוספת שטחים בעתיד.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב תכנוני מוצע	זכויות לפי תכנית ראשית
% בינוי כולל	33%	-
מ"ר בינוי כולל	21,000	58,938
מספר קומות	5	9 מעל כניסה קובעת
גובה במטר	35 מ'	-
מ"ר תכסית	8,300	8,300
% תכסית	85%*	תכסית מינימום 45%

*ראו התייחסות בסעיף 2.3.

הדמיות המבנה:

תכנית פיתוח השטח:

תכנית קומת קרקע תחתונה, כניסה למרכז הקהילתי- מפלס 08.00+ ולבית הספר – 09.50+

תכנית קומת קרקע עליונה, כניסה לבית הספר וגנים , בי"ס מפלס +12.50, גנים מפלס +10.50

תכנית פיתוח קומה א', חצר בית הספר, מפלס 17.00+

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – הבניין בנוי ברובו משלד וקירות בטון, בלוקים וחלונות וויטרינות אלומיניום. הקירות הבנויים יחופו בטיח בגוון בהיר. החלונות בחזיתות הדרומית, המזרחית והמערבית יהיו מוצלים כנדרש. ההצללה לדרום תהיה באמצעות גגוני בטון/ לוברים קלים ואילו לכיוון מזרח ומערב יתוכננו הצללות אנכיות.

ב. **מרפסות** – במרכז הקהילתי מתוכנן שטח מפולש בקומת הקרקע (מפלס 8.00+) לכיוון מערב. בבית-הספר בבניין בקומה א' יש מרפסת מקורה לכיוון דרום.
במבנה גני הילדים יש מרפסות בקומות א'-ד' לכיוון דרום וצפון, חלק מהן מקורה, חלק מוצל ובכל מרפסת מתוכננים לפחות 25% של שטחים "רואי שמיים".

ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – גג המרכז הקהילתי מתפקד כחצר בית-הספר הכוללת מגרש ספורט כפול המשלב הצללה שמאפשרת להתקין עליה פאנלים פוטו וולטאים. גג מבנה הגנים והמעונות וגג בית הספר משמשים כגגות טכניים מלבד גג האולם ספורט שמתוכנן כגג קל. גג אולם הספורט מתוכנן כך שבאזורים המחופים שלו במפנה הדרומי ניתן יהיה להתקין פאנלים סולריים. כל המערכות על הגג יוסתרו ע"י מעקה הגג.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש: לפרוייקט מספר כניסות נפרדות לפי השימושים השונים ובמפלסים שונים המלווים את שיפוע המגרש. התכנון כולל כניסות מכל אחת מפאות המגרש.

- מרכז קהילתי: כניסה ראשית מכיוון מערב דרך השצ"פ וכניסה נוספת מכיוון הרחוב מדרום.
- בית הספר: כניסה מרכזית מכיוון רחוב ממזרח. מתאפשרת כניסה ממערב, מכיוון השצ"פ.
- גני הילדים והמעונות: כניסה מרכזית אחת, מהדופן הצפון מזרחית של המגרש.
- מסחר: כניסות ליחידות מסחריות מהרחוב המזרחי והדרומי.
- בדופן המזרחית מתוכננת כניסה נפרדת לחברת החשמל לתפעול חדר הטרנספורמציה.

2.3 תכסית: התכנון כולל בינוי בתכסית של 85% משטח המגרש ובהתאם להוראות תמ"ל/3001 שקובעת הוראת בינוי מקסימלית (תכסית מקסימלית) ובכפוף להוראות לנושא שטחי חלחול.
הדבר מבוסס חוו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית שקבעה כי: *" לאחר בחינת הוראות תמ"ל 3001 עמדתי הינה שעולה כי השינוי בקווי הבניין שקבעה התמ"ל ביחס לתכנית צ , כמו גם הוראת סעיף 6.1.18 בתכנית הקובעת הוראת תכסית מינימלית של 45% עבור מגרשים סחירים ומנגד הוראת בינוי מקסימלית (שמשמעותה הינה תכסית מקסימלית) שתקבע בכפוף להוראות בעניין זיקות ההנאה והחלחול , וזאת ללא סייג לפיו הוראת הבינוי המקסימלית חלה רק על המגרשים הסחירים, מביאה לתוצאה לפיה ההוראה לעניין תכסית מקסימלית חלה גם על מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".*

2.4 **אצירת אשפה:**

בהתאם לתכנית הראשית פינוי פסולת פנאומטי בשכונה כולה – כחלק ממערכת שינוע פסולת פנאומטית עירונית שתוקם במתחם אשכול. בשטח המגרש יש שלוש נקודות חיבור למערכת הכללית. מתוכננים שני חדר מגופים האחד עבור גני הילדים, המעונות והמסחר והשני עבור בית הספר והמרכז הקהילתי. בנוסף מתוכננים חדרי מחזור בשני מפלסי הכניסות.

2.5 **תנועה וחנייה:**

- תקן חנייה אפס. מתוכנן איזור להורדה והעלאת נוסעים בקרבה לגני הילדים ומעונות היום.
- מתוכנן מקום עבור רכב חירום והצלה וכן שטח עבור רכב תפעולי לחדרי החשמל.
- מתוכננות כ- 150 חניות אופניים בשטחי הפיתוח.
- התכנון מתחבר לתכנון הרחובות המאושר (בביצוע) של שכונת "אשכול", שדה דב.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. פיתוח:

- התכנון כולל 15% שטחים פנויים מבנייה (תת-קרקעית ועל קרקעית בחפיפה).
- התכנון כולל פיתוח, גינון ומתקנים על גבי מפלסים בנויים (מרפסות גג).

ב. עצים וצמחיה:

א.1. סקר עצים: בשטח החלקה קיימים 4 עצים המיועדים להעתקה ו-7 עצים לכריתה.

א.2. הוראות לעצים במגרש: בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחישוב העצים החדשים והקימים במדרש יעמוד שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר שאינם מקורים.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- 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.
- יינטעו עצים בשטח המגונן בקומת הקרקע וכן עצים על גבי חצר הגג המשמשת עבור חצר בית הספר.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ג. **נטיעת עצים בריצופים קשים**:

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים או בשטחי החצרות מעל המרכז הקהילתי.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

ו. **הצללות הפיתוח:** בשטח חצר הגג המרכזי (קומת הגג של המרכז הקהילתי) תבוצע הצללה למגרש הספורט הכפול ועליה ימוקמו תאים פוטו וולטאים. חצרות גני הילדים והמעונות יוצללו ע"י המבנה עצמו וע"י הצללות נקודתיות.

ז. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- יבוצע נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000.נספח הניקוז יכלול פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים ע"פ הגדרת התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית.
- הנספח יכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.

ח. **תכסית**: התכנון כולל בינוי בתכסית ל 85% משטח המגרש. 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר.

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** מתוכננים חדרי שנאים במפלס 9.5+ ובמפלס קומת המרתף.
- יתוכנן ארון חשמל עבור מערכת מחשוב הרמזורים ע"פ הנחיות ההיקפיות לשכונה. שילוב המערכות עירוניות במגרש בהתאם לדרישות מינהל בינוי ותשתית וחברת CPM.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב)** כלפי הרחוב.

- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע** : כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות, **פרט לתשתיות הנדרשות ע"י חברת החשמל במפלס הרחוב.**
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא.

עמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת 2023.

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יוגש בנפרד

ב. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים : על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. איוורור החדרים: תוצג סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ד. דו"ח תרמי עקרוני: יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית : צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ה. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (Solar Reftecting Index-** מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

6. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

7. שילוט בתחום המגרש:

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

8. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית. תותר הקמת הבניין בשלבים, יותרו שינויים במיקום הכניסות למבנים.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 0016-24ב' - - 4	תא/תע"א/תמ"ל/3001(409) - מגרש 409, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים:

1. סיום תאום מול הצוות העירוני להתאמת התכנון להוראות התכנית הראשית.
2. סיום תאום מול אגף התנועה לרבות התאמת תקני החנייה למדיניות הוועדה ולתכנית הראשית, דרכי הגעה לכלי רכב לחרום, אופניים והולכי רגל אל המגרש.
3. סיום תאום פיתוח השטח לרבות התייחסות לנטיעת עצים בוגרים ונטיעה על גבי גגות, ניהול מי נגר ותכנית הפיתוח מול גורמי הפיתוח במשרד אדריכל העיר.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, כולל תאום יחידת התיעול והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. סיום תאום לנושא אנרגיה.
5. סיום תאום מול מחלקת רישוי בנייה. לכל נושאי התכן, מתקנים טכניים, והתאמה למדיניות עירונית, יש לתאם ולקבל אישור מכון הרישוי.
6. תכנון יחידות המסחר יתואם מול אגף הנכסים ומחלקת תכנון צפון.
7. קבלת אישור חברת CPM ומינהל בת"ש (פרוייקטים משולבים) לתכנון טרם דיון בוועדה.
8. סיום תאום מול מינהל החינוך ומינהל קהילה להתאמת התכנון לפרוגרמה. מתקנים עבור גני יער ימוקמו בתחום השב"צ ולא בשטח השצ"פ.
9. תכנית העיצוב תאפשר הקמת הבניין בשלבים, לרבות שלביות בהוצאת היתרי הבנייה ובהתאם לצורך העירוני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מציגים ביחד 2 תוכניות עיצוב, תכנית עיצוב עבור יחידת תכנון 12, ותכנית עיצוב מפורטת למגרש 409, שכונת אשכול, שדה דב.

תמר אריה רונן, משרד מנעד: מציגה את יחידת תכנון 12 ואת תכנון השצ"פ.
אודי כרמלי: בתוכנית עיצוב לשטח פתוח יש רעיון, סכמה יש פריסה עקרונית של דברים. השיקולים הם שיקולי תפעול פחות ביצוע בשלבים.
ראובן לדיאנסקי: זה נראה טוב שאין הרבה ריצוף וכיכרות יש הרבה דשא.
אודי כרמלי: היה חשוב להציג את תכנון השטחים הציבוריים ביחד, כי יש במבנה הציבורי הרבה כניסות לשימושים השונים והיה חשוב לנו להראות תכנון עקרוני של שצ"פ שגם תומך את הפעילות במגרש החום.
תמר אריה רונן: עיקר העיסוק של התכנון היה בממשק עם השב"צ.
ראובן לדיאנסקי: התכנון טוב כי אין הרבה שטחים מרוצפים ולא מבוטנים.

שי ויינשטיין, אדר', משרד וינשטיין ועדיה: מציג את המגרש הציבורי 409 במצגת.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 מבנים אחד בן 3 קומות ושניים עם 5 קומות. אני שם דגש על מיצוי ומימוש של שטחים חומים. בראייה של עוד 20 שנה השטחים החומים הצטמצמו במקום הזה לכן לבנות מבנה של 3 קומות זה מעט מידי, צריך לבנות בנין של 8 קומות. לאפשר יותר עירוב שימושים פעילות קהילתית ראה דוגמת עירוני א'. זה נמוך מידי והייתי רוצה לראות בנינים יותר גבוהים בשטחים ציבוריים לראות בניינים יותר גבוהים כאשר יש לנו את צ' המפורסם ויש אפשרות.
מלי פולישוק: איך מתחם כזה אין לו תת קרקע? ולא רק חניה. ממ"ד זה לא מספיק יתרה מכך אם זה בי"ס מרכז קהילתי וגני ילדים חייב להיות מרחב מוגן ואין יותר מוגן מתת קרקע. דווקא המבנים העירוניים שבכל המבנים הציבוריים אין תת קרקע. הוא יכול להיות מקלט או מרחב מוגן זה דבר חיוני. כאן יש אפשרות. ידוע נוכח המלחמה שלא נכנסים למקלט לחצי שעה ולכן צריך שיהיה מרחב גדול.
האולם ספורט הוא על הגג עם גג קל למה הכוונה האם הוא מוגן בדרך מסויימת.
אודי כרמלי: זה לא מרחב מוגן.
מלי פולישוק: למה שאולם הספורט לא יהיה בתת קרקע חוסכים שטח ואפשר לייצר את האולם לקומה נוספת 26 דונם בלי מרחב מוגן של כלום.
מלי פולישוק: למה שאולם הספורט לא יהיה בתת הקרקע. 26 דונם בלי מרחב מוגן.

אודי כרמלי : הבניין הזה מדהים מבחינת עירוב השימושים אבל אל תחזרי על דברים לא נכונים. הבניין הזה נותן את כל פתרונות המיגון האולטימטיביים שבניין מורכב צריך לתת לפני כל התקנות. אם את חושבת שצריך לעשות מרתף תת קרקעי אטומי ולהשקיע כספי ציבור, במאזן הציבורי בין זה לבין להשקיע בעוד בית ספר זה לא אומר שזה נכון וכנראה נדון בזה שוב ושוב. התכנון כולל תכנן מרחבים מוגנים לפי דרישות פיקוד העורף.
מלי פולישוק : אמרתי שיש מרחב מוגן בממדים או קומתי
אודי כרמלי : האם הסתכלת על מרחבי המיגון בכל האזור הזה, הסתכלת על כל פרוגרמות המיגון בשדה דב. מי שקובע מה צריך להיות מוגן איך כמה ואיפה זה פיקוד העורף. אני לא חושב שאנחנו צריכים לבנות מקלטים בניגוד להוראת פיקוד העורף. יש פרוגרמה מיגונית לבי"ס לגן ילדים.
שי ויינשטיין : בכל קומת בי"ס יש כ-100 מ"ר שטחים של מיגון יש מפתח לפי כיתה. יש גם בגני ילדים והמרכז הקהילתי אותו דבר לפי מפתחות שמוגדרים. יש מרתף של אודיטוריום שהוא כ1000 מ' שהוא יכול לשמש כמוגן הוא בתוך הקרקע.
ראובן לדיאנסקי : יש להציג את השימוש של תת הקרקע וזה חשוב לשמוע.
אורנה ברביבאי : בהנחה של מצב חירום יש לילדים לאן ללכת בלי להתנייד בכל בי"ס?
שי ויינשטיין : כן גם במרכז הקהילתי. כל התוכניות עוברות את פיקוד העורף.
ליאור שפירא : אני מבקש להבהיר להבא לדיון בועדה הזו רק נושאים תכנונים ולא אם העיריה מתקצב או לא.
מלי פולישוק : אני מדברת על תכנון ותקרא את סעיף 18ג לחוק. יש לי הזכות להביע דעה על כל דבר שנאמר כאן שאני חושבת שיש להביע אותה. אני גם מעריכה מאד את הועדה הזו ואם הנושא תת הקרקע שהוא בדמי אני אמשיך להציף אותו בכל מקום. ראה עיריית חיפה ראש העיר אמר שבכל בנין שבונים במיוחד ציבורי הם יפעלו למרחב מוגן בתת קרקע לא חשבתי לרגע שלא יהיה מיגון בבנין הזה.
ליאור שפירא : זה מה שאני אאפשר ואנהל את הועדה כפי שאני רואה לנכון.
אודי כרמלי : כל מה שקשור לגובה אין לי אלא להסכים איתך בסופו של דבר אנחנו כפופים לתקציבים. זהו בנין בהיקף של 20,000 מ"ר אין לנו בעיר בנין שמתקרב להיקף הזה מבחינת הגודל ועירוב השימושים אין דבר כזה בארץ. בנין עם 5 שימושים שונים, מורכב. נושא של ניהול חורג בהרבה ממה שאנחנו מכירים, אב בית וכד'. הוא אמור לשרת את תושבי שדה דב.
יש לנו פרוגרמה מסודרת לכך ב4444 ולתכניות המפורטות ע"פ מס' התושבים הצפוי. יש בתי ספר גני ילדים המרכז הקהילתי שהוא גמיש במספר המשתמשים שלו. יש לנו מספרים מדוייקים ואנחנו עשירים בשטחים ציבוריים בתאוריה אבל בסוף מתווספים כל מבני ציבור כמו בתי חולים ועוד מרכזים.

ראובן לדיאנסקי : לכן צריך לבנות לגובה, איך מובילים תהליך.
אודי כרמלי : אני מסכים, אנחנו מתעקשים מאד במגרשים קטנים בתוך רקמה בנויה קיימת שאם כבר עושים בניה חומה לנצל אותה כמה שיותר להגיע ל6, 7 קומות, שם אנחנו עושים את כל המאמצים וכן אנחנו מצליחים לייצר תשתיות והמבנה הזה יידע לקבל תוספת ולהעלות לעוד 2 קומות.
ראובן לדיאנסקי : ואז אומרים שיש מבנה שלגני ילדם שאין זמן לחכות שנה שלמה לבניה של עוד קומות. אם אנחנו מבינים את החשיבות של בניה לגובה אז אולי לצאת מחוץ לקופסה ולעשות דברים נוספים.
אודי כרמלי : שאתה מגיע למבנה קיים ולהוסיף קומות זה בעייתי אבל במקרה שכאן כבר אנחנו מייצרים הכנה לעוד קומות.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה שבשלב הראשון המבנה יהיה כבר 8 קומות.
אודי כרמלי : מי שמתקצב את המבנה הוא מנכ"ל העיריה. בסוף השאלה לאן הולך השקל העירוני? המתח הזה לעולם ישאר.
ליאור שפירא : בבית הנדסיים עשינו תוכנית עתידית למה אנחנו לא עושים גם כאן?
אודי כרמלי : יש אופציה. רב המבנה אתה משרת ילדים זה לא פשוט לתפעל מבנה שהוא בן 8 קומות לדוגמא עם ילדים. התוכנית כבר מדברת על אפשרות של הרחבה לגובה.
יואב דוד : הפרויקט מאד מורכב בעירוב השימושים בבינוי וכן הלאה. יש פה עבודה אדריכלית מושקעת מאד ואנחנו חלוצים בה, ומבחינת התפעול יש פה מוצר סופר אינטליגנטי.
אורנה ברביבאי : מה הכי מתקרב לבינוי הזה?
אודי כרמלי : הכי קרוב הוא מרחב בי"ס גבעון, שכולל בי"ס, מרכז קהילתי קאנטרי והמרחב הזה יש בו כל הזמן סיורים וזהו קנה מידה בערך חצי .
אביגדור פרויד : היסודות למבנים ברמה שיכולים לתת פתרון לגובה נוסף.
אודי כרמלי : לא, גם להכנה ל8 קומות יש עלות. ואנחנו עושים כל הזמן את האיזון הזה. הראו שאם אנחנו לא מנצלים את ההשקעה הכלכלית עד 12 שנה ברמה של השווי גם למבנה עדיף להרוס ולבנות מחדש. יש חיים כלכליים אם לא ממשים את ההרחבה במשך 12 שנה ההשקעה השולית עדיף להרוס את המבנה ולבנות מחדש. אני כן דוחף יסודות שזה סביר שיש ישימות והוצאת כספי ציבור.
אודי כרמלי : צריך להגיד כל הכבוד על התכנון של שתי התוכניות, ממליץ לאשר את שתי התוכניות.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים :

1. סיום תאום מול הצוות העירוני להתאמת התכנון להוראות התכנית הראשית.
2. סיום תאום מול אגף התנועה לרבות התאמת תקני החנייה למדיניות הוועדה ולתכנית הראשית, דרכי הגעה לכלי רכב לחרום, אופניים והולכי רגל אל המגרש.
3. סיום תאום פיתוח השטח לרבות התייחסות לנטיעת עצים בוגרים ונטיעה על גבי גגות, ניהול מי נגר ותכנית הפיתוח מול גורמי הפיתוח במשרד אדריכל העיר.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, כולל תאום יחידת התיעול והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. סיום תאום לנושא אנרגיה.
5. סיום תאום מול מחלקת רישוי בנייה. לכל נושאי התכן, מתקנים טכניים, והתאמה למדיניות עירונית, יש לתאם ולקבל אישור מכון הרישוי.
6. תכנון יחידות המסחר יתואם מול אגף הנכסים ומחלקת תכנון צפון.
7. קבלת אישור חברת CPM ומינהל בת"ש (פרוייקטים משולבים) לתכנון טרם דיון בוועדה.
8. סיום תאום מול מינהל החינוך ומינהל קהילה להתאמת התכנון לפרוגרמה. מתקנים עבור גני יער ימוקמו בתחום השב"צ ולא בשטח השצ"פ.
9. תכנית העיצוב תאפשר הקמת הבניין בשלבים, לרבות שלביות בהוצאת היתרי הבנייה ובהתאם לצורך העירוני.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

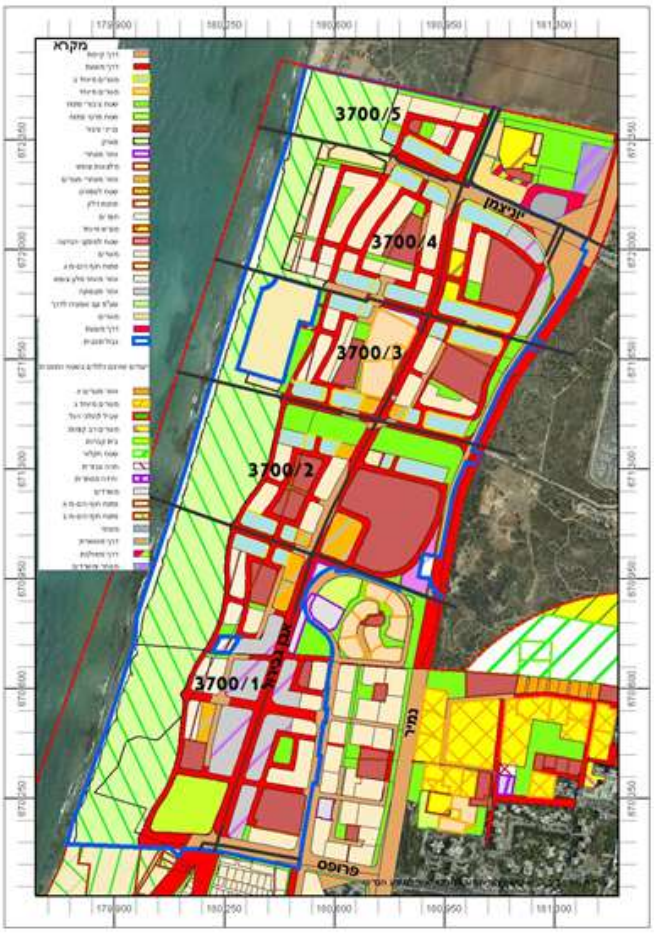
<u>רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות</u>

<u>תכנית מתאר תא/3700:</u>

<u>מיקום</u>: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות : "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

<u>מטרות התכנית</u>: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
4. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.



תשריט תכנית 3700

<u>תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5</u> :

<u>רקע סטטוטורי:</u>

1. **<u>הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:</u>**
הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת , המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

2. **<u>היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700:</u>**

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

3. **<u>פארק החוף:</u>**

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי , למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.
תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה

להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחו"ף.

4. <u>יצירת עירוניות אינטנסיבית:</u>

1. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
2. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
3. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
4. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
5. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
6. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

5. <u>מדיניות מגורים:</u>

1. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
2. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

6. <u>תנועה וחניה:</u>

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
3. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
4. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
5. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

7. <u>פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:</u>

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים . על כן , לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

1. שימור משאבים קיימים באתר
2. ניהול נגר עילי

3. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
4. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

8. <u>מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:</u>

1. **חלוקת הרובע ל -5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.**
2. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

<u>פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:</u>
התוכנית פורסמה להפקדה בתאריך 18.3.18.

<u>פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:</u>

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה.
גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.
לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

1. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
2. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
3. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
   יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
4. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.

5. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
6. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.
7. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:
פרנסין דוידי: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים.
הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתיחסות למתחם בודד, וחלק מתיחסות ליותר ממתחם אחד.
מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישמש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019.
מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה.
אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים?
עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700.
ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים.
דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:
הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 3700/1-5. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019.
להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	08/03/2018
העיר	09/03/2018
ישראל היום	08/03/2018

<u>רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

1. פרק א' – מבוא (נספח 1)
2. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
3. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

<u>התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):</u>

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת).
לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד)
המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

<u>"רקע</u>

1. *תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונות שומה".*

2. *סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:*

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

3. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 5-2 (להלן: "הוראת הניוד").

4. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

5. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1ד וסעיף 17.1ב.

6. סעיף 12.1ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

7. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

8. *תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".*

9. *תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.*

10. *בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.*

11. *תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.*

12. *המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".*

<u>תיאור הליך שמיעת המתנגדים:</u>

1. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

2. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני .
3. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות.

בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא</u>

מצ"ב (נספח 1).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'</u>

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

1. **<u>ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:</u>**

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.
החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות , ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.
שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :
פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.
ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטויו בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש .
החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.
לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות ,כפי שהוגשו.
ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

2. **<u>כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":</u>**

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב'" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".
שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.

אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.
על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה .
כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה , לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב'" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות ".
לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות,
עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות " בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. <u>בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:</u>
מתנגדים רבים מוחים על קבלת הקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. <u>הפחתה בגין בעלות ב"מושע":</u>
בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.

- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס".
ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.
כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. <u>מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.
החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים :ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.

באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. <u>תוספת שווי בגין תכנית ג-1:</u>
בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש.
סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם.
תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג.
בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות .מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. <u>עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:</u>

נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצוינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה:	5,500 ₪//מ"ר מבונה	מקדם : 0.33 " "
מלונאות :	5,000 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30 " "

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה ההשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. <u>אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר " :</u>

מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה.
במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות . במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה.
סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. <u>טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:</u>

חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות –פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.
שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת.
באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. <u>שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:</u>
מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.
הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :
ההתנגדויות נדחות.
תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".
מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. <u>ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות.
סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.
ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. <u>הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:</u>
לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. <u>שיקולי מיסוי:</u>

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. <u>הצרחה:</u>

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד.

מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה , מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. <u>שקיפות:</u>

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח " הטבלאות והבנתן.

יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים.

במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א'" ולמקדם "אחר ב'" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.

יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א'" ו- "אחר ב'" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. <u>התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:</u>

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע , הובטח להם כי חלף פיצויי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו.ב הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.
מכאן נובע , שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.
בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632.
ע"פ הנטען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל' המאוחרת יותר.
בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.
שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2009 -2007.
הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.
יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.
סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.
אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.
אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.
מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע:י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.
בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות , הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.
דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.
עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו ". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.
במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.
במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים בייעוד ציבורי וכאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו".
בהקשר זה , תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.
מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה , דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. <u>הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:</u>
לסוגיה זו מספר השלכות :
א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים ,שבחלקם ייתכן מימוש עצמי .

המלצת החוקרת :
לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. <u>דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :</u>
כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.
נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור.
האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות , מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. <u>התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה :</u>

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו").
התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות

20 . <u>מקדמים שונים :</u>

20.1. <u>מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)</u>

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות שינה את המקדם ל- 0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.
הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.
ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. <u>מקדם שווי קרקע לדירות קטנות</u> :

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. <u>מקדמי איזון פנימיים</u>

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים.
המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית.
עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)."

20.4. <u>מקדם קירבה לדרך הפארק</u> (דרך הים):
מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים.
בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר.
מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע , באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. <u>מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :</u>
בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:
לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. <u>מקדם שימושים מעורבים</u> :
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7.. <u>מקדם זיקת הנאה :</u>
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה.
בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה.
לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 <u>"זכויות מתכלות"</u> :
ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו ".

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. <u>מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:</u>
הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 <u>מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):</u>
מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה.
בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

20.11 <u>מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:</u>
באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95.
המקדם מקובל עלי.
באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

<u>עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')</u>

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

<u>חוו"ד הצוות</u>: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

1. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי

הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019 , לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

2. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנת תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

3. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

4. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/ -1 5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.
5. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

6. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

7. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 5-2 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0013ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דוידי: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.
מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.
מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות

- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכתי, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחו"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 9-8 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקיריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.
עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.
עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים : כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.
העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.
עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם , חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3 : - כולל מס' מבנים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4 :בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך : שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירונים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכסית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחבות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/3700/5) - מתחם 5 : המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. . גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסין דוידי : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית.
אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ

לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי , כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3,כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסין דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסין דוידי : חלק כן וחלק לא . יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסין דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי: אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלי עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה?
יש ניוד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניוד של הזכויות?
בי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני,, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

<u>המלצות החוקרת:</u>

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה.
לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוזן.

לבנה אשד: אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכונת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1 , למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חוו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 30-20 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.
גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו . לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.
בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15.
מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים .

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה

לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשיה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים בי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.
מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי: אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינוים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבתי שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי ? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש , היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבודקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל.
לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.
טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות.
הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את הזה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמים? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות.
טענות של ניגוד עניינים : מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העיריה גם היא זכאית לקבל זכויות.
הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.
שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות.
מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.
שקיפות : טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות.
יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חינם לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור.
התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור : הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופניתי לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות.
ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.-20.11 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77 -78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חוו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.
אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה להארכה לפרסום 106ב

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום
בתאריך 3.3.2023 פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון):
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: אנחנו נמצאים בהליך משפטי כאשר הוגשה עתירה כנגד הועדה בנוגע ללו"ז אישור התוכניות ויש לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 .זו הסיבה שהנושא נכנס מחוץ לסדר היום. הבקשה היא להארכת הפרסום של 106 ב' ביחס ל5 התוכניות של 3700/1-5.
ביום 30.5.2021 הועדה החליטה לאמץ את מסקנותיה של החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלת ההקצאות והאיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106ב' לחוק עבור חמשת התוכניות 3700/1-5 וקבעה שההתנגדויות לתוכניות תוגשנה תוך 60 יום.
פרסמנו את טבלאות האיזון ,עקרונות השומה וטבלה 5 בתאריך 3.3.2023 ל- 60 יום להתנגדויות ומבוקש להאריך בחודש) ב- 30 יום נוספים את הפרסום כדי להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות כך שניתן יהיה לקבל התנגדויות עד ה- 3.6.2023.
ליאור שפירא: איך כל זה מתקשר לעתירה?
הראלה אברהם אוזן: הוגשה עתירה על כל נושא התוכניות שלא פרסמנו עדין את השינויים בתכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכל הזמן אנחנו מעדכנים את ביהמ"ש מה קורה עם תיקון הטבלאות בהתאם להמלצות החוקרת והחלטת הועדה המקומית. אנחנו צריכים לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 וזאת אחרי שקבלנו אורכה מאחד העותרים .. אנחנו מבקשים לבוא עם עדכון שנתנו אורכה נוספת לגשת ההתנגדויות לטבלאות שפורסמו.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה התפרסמה בעיתונות :

The Marker	02/03/2023
מקומון תל אביב	03/03/2023
ישראל היום	03/03/2023

בקשה להארכה להגשת התנגדויות פורסמה בעיתונים:

The Marker	20/04/2023
מקומון תל אביב	21/04/2023
ישראל היום	20/04/2023

פירוט ההתנגדויות שהוגשו לפרסום 106(ב) :

שם המתנגד	*מיוצג על ידי*	*כתובת*
רון שפירא ואח'	משרד עו"ד אברהם נאמן	עמק רפאים 24 ירושלים 9108201
יורשי המנוחה מרסל שמש	עו"ד אביב מוזס	ביאליק 104 רמת גן 5253630
בלה שבירו ואח'	עו"ד אלון מרגולס	רחוב דן שומרון 13/1 רמת גן 5265233
דב וינברג		דר' יוחנן בדר 10 דירה 74 רמת גן 5236652
עו"ד הראל בן דוד		רחוב שאגאל מארק 10תל אביב 6967209
ראובני יוסף ואח'	עו"ד גיא שפר	כנרת 5 ב.ס.ר 3 בני ברק 5126237
דרדיקמן זהבה	עו"ד שי רוזנר	ברקוביץ 4 תל אביב 6423806
משפחת ליפשיץ	עו"ד יוסף זלמנוביץ	משכן שילה 10 ירושלים 9371905
כאביה חצבאני אסתר	עו"ד בר-און	דרך אבא הלל סילבר 7 רמת גן 5252204
אייל סלינג'ר		בבלי 41 תל אביב 6291782
אחוזת גוש 6632 חלקה 17 בע"מ	עו"ד וילצ'יק	מנחם בגין 125, מגדל היובל, תל אביב 6701201
חנה גלברט וגל רענן	עו"ד מיכאל ג'ון שפטלר	הירקון 5א' בני ברק 5120125
יהודית קופרמן ואח'	עו"ד קולודני	ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב רמת גן 5252007
עובד ענטר ואח'		קרן היסוד 27 ירושלים 9418815
יגאל משה ורחל מוגרבי	עו"ד חדד משרד עו"ד מנוח	ברקוביץ 4 ת"ד 18214 ת"א 6423806
ערן פרנק ואח'	עו"ד כהנא אשר	יגאל אלון 65 תל אביב 6744316
ניצנה סלפטר		
לזר גיל ואח'	עו"ד שטיינבך מיכאל	דרך אבא הלל 14, בית עוז, רמת גן 5250607
רעיה בר סימן טוב		הנשיא 51 גבעת שמואל 5400410
ורדה קורנהאוזר	עו"ד כריסטינה קורנהאוזר/עו"ד יצחק נעימי	ת"ד 73 מזור 7316000
סאדאב (1988) בנין והשקעות בע"מ ואח'	עו"ד מיכאל שטיינבך	אבא הלל 14 - בית עוז רמת גן 5250607
נאות אביב בע"מ	עו"ד מיכאל שטיינבך	אבא הלל 14 - בית עוז רמת גן 5250607

אסתר ענת יודקובסקי ליבר	משרד עו"ד פישר	דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103

מיטל וניר קציר ואח'		רחוב נאמן יובל פרופסור 3 תל אביב - יפו 6967158
יחזקאל הייניג ואח'	עו"ד שורר	ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417
יפה יפת ואח'	עו"ד לוי שלום	ז'בוטינסקי 1, ת"ד 6946 כפר סבא 4440401
אילן רון ואח'	עו"ד ערן לס	הברזל 31 תל אביב 6971045
בעלי הזכויות בחלקה 12 בגוש 6896	עו"ד יוסף גיא מוסרי	רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102
חברת הירקון בע"מ	עו"ד חן ישי משרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'	יגאל אלון 98 תל אביב 6789141
משה וימאל אברהם	עו"ד ערן לס	הברזל 31 תל אביב 6971045
רנה מאיר וכנה שובל	עו"ד שילה הרשקוביץ משרד פישר	ד. מנחם בגין 146 ת"א 6492103
אהוד גנס	עו"ד דורון כוכבי	רחוב בלוך דוד 2 תל-אביב 6416108
אדי דוד ארדיטי ואח'	עו"ד מנוח/עו"ד נתן חדד	ברקוביץ 4, ת"ד 18214 תל אביב 6423806
בועז אלכסנדר אשבל	עו"ד כהנא אשר	יגאל אלון 65 תל אביב 6744316
לאה רווה	עו"ד עמי בן יעקב	המסגר 35 תל אביב 6721407
יזהר ליכטינשטיין ואח'	עו"ד אפרת שרון/בן לוי צדק	דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103
מרים דונין שוב ואח'	עו"ד ליז ארצי משרד עו"ד ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות'	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806
מרים דונין שוב אביגד חסידה ואח'	עו"ד ליז ארצי משרד עו"ד ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות'	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806
איריס רוזנהימר		אחימאיר 21 פתח תקוה
מאיר רוזנברג		
אברהם מנלה		
רונן סויסה ואח'	עו"ד שוב	הירקון 5 ב"ב 5120125
ספי וולפיש	עו"ד חזקיהו משרד עו"ד שוב	הירקון 5 ב"ב 5120125
ריאלטי 4	עו"ד ארז שפירא	יגאל אלון 67 תל אביב 6744317
שטח אטי		
ברנרד אינזלברג	עו"ד אבוהב	ארלוזרוב 111 תל אביב 6209810
צרפתי שמעון בע"מ	עו"ד שורר	ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417
קבוצת קנדה ישראל	עו"ד ליבצ'יק משרד עו"ד פישר	דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103
בן צור אבי ואח'	שמאי יוסף רייטן	הרצוג 125 אזור 5800100
ברוך פינקלשטיין		רחוב מירון 5 מבשרת ציון 9076405
צילה רביד ואח'	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
אורלי הצופה ואח'	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
י.ח דמרי בניה ופיתוח	מינטוס רוטמן משרד עו"ד	שדרות שאול המלך 35 תל אביב 6492702
ליליה צוהר	איל סלינג'ר שמאי	בבלי 41 תל אביב 6291782

ודיאנה שקולניק גורן		
חביבה זינר ואח'	עו"ד שורר	ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417
צילה נתנזון ואח'	עו"ד אלי וולצקי	החשמונאים 100 ת"ז 20651 תל אביב 61201
פרידלנדר בחלקה 1 בגוש 6621 בע"מ	עו"ד גינת וייזברג משרד עו"ד וקסלר ברגמן ושות'	יהודה הלוי 23 תל אביב 6513601
אילן רון ואח'	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045

מהות הדיון הנוסף: עדכון הוועדה אודות הליך משפטי ובקשה לביטול פרסום 106(ב)

1. הצוות מבקש לעדכן את הוועדה אודות ההליך המשפטי שהתנהל בעניין התוכנית במסגרת עת"מ 14788-10-20 ניסים אשכנזי ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב, כדלקמן:

א. העתירה הוגשה בשנת 2020 על ידי קבוצה של מתנגדים. העותרים ביקשו מבית המשפט לקבוע כי על הוועדה המקומית להעביר את הטיפול בתוכנית לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. העותרים הסתמכו על סעיף 109א לחוק התכנון והבנייה לפיו על הוועדה המקומית לסיים את הטיפול בתוכניות שבסמכותה בתוך שנה. לטענתם במצב דברים זה הייתה הוועדה המקומית חייבת להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית.

ב. בשם הוועדה המקומית נטען כי השאלה האם בנסיבות אלה יש להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא שאלה שבשיקול דעת הוועדה. כמו כן נטען שבנסיבות הספציפיות האלה ההחלטה שלא להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא החלטה סבירה, בתחום שיקול הדעת של הוועדה, ובית המשפט לא צריך להתערב בה.

ג. ביום 28.2.2024 ניתן פסק דין המקבל את עמדת הוועדה המקומית ודוחה את העתירה.

2. בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 ומתאריך 30.5.2021 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) של טבלאות ההקצאה וטבלה 5 בתקנון. לפרסום לפי סעיף 106(ב) הוגשו 48 התנגדויות.
לאחר בחינת הטבלאות שפורסמו במסגרת 106(ב) ע"י מנהל יחידת מקרקעין וע"י יתר הגורמים המקצועיים בעירייה הובן כי הטבלאות אינן מאפשרות את אישורן במתכונתן הנוכחית, זאת בין היתר משום שהגם כי הטבלאות תוקנו באופן מקצועי וראוי, נמצאו עדיין אי התאמות מסוימות בין הטבלאות שפורסמו במסגרת הפרסום ובין המלצת החוקרת והחלטת הועדה המקומית שאימצה את רובה. <u>אי התאמות אלו נמצאו כמחייבות בחינה חדשה של הטבלאות המופקדות ותיקונן מחדש</u> בהתאם להמלצת החוקרת, החלטת הועדה המקומית משנת 2021 ותיקונים נוספים שיפורטו.

3. <u>לפיכך מומלץ על ביטול פרסום 106(ב) ותיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש</u> ע"פ המפורט:

א. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **<u>המופקדת</u>** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

ב. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

4. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי <u>טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות</u> לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

5. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לבטל את פרסום 106(ב) ולתקן את הטבלאות האיחוד והחלוקה ולפרסמן בהתאם למפורט לעיל.

אודי כרמלי: אנחנו עובדים על טבלאות האיחוד והחלוקה של תכניות 3700 הרבה זמן ויודעים שאף פעם לא מגיעים ל100%. בפעולת ההרכבה ראינו שהנחות העבודה שהועדה הנחתה אותנו בהתאם להמלצות החוקרת כל עוד לא עושים שינוי מהותי בתפיסה איך לערוך את הטבלאות הללו, אנחנו נשאיר שורש בעייתי גדול שאנחנו חושבים שנכון לתקנו. לכן אנחנו מבקשים כאן לבטל את הפרסום ולערוך את הטבלאות מחדש. 3700 מורכבת מבעלויות רבות. הבעלויות של 3700 כל הזמן משתנות ויש כאן כמה קבוצות שהתגבשו במשך השנים . אנחנו כן מנסים להתאים את הטבלאות לקבוצות שהתגבשו שבו בעל זכויות מקבל את זכויותיו שיש לו פחות או יותר זכות לדירה אחת באותה התכנית . אנחנו נזהרים ועושים את השיקול האם שווה העיכוב הנוסף לעומת הנזק שיהיה אח"כ. ניתן להגיע למצב יותר טוב והוגן ותואם את כל הערות של הציבור. אני מקווה שזה יהיה הסיבוב האחרון. זו תוכנית שיש בה הרבה מאד כספים והרבה אינטרסים והרבה בעלים.
רבקה פרחי: קבלנו אתמול 2 מכתבים מעו"ד שמייצגים בעלים פרטים ב3700. במכתב הראשון הם מברכים על מהלך של ביטול הפרסום והכנת טבלאות מחדש והוסיפו נושאים נוספים שצריך לטפל, כל הנושאים שפורטו הם עבודה של השמאי שיכין את הטבלאות. במכתב השני מטעם חב' הירקון הם מברכים על ביטול הפרסום ומבקשים לבטל את התוכניות.
ליאור שפירא: קבלנו לא מעט פניות מיזמים שאמרו שהם מברכים על ההחלטה לבטל את הפרסום ומצד שני יש לזרז להביא את הפרויקט לסיום.

בישיבתה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לבטל את פרסום 106(ב) לתקן את טבלאות האיזון המופקדות ולפרסמן מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק ע"פ המפורט:

ג. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

ד. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

2. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

3. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

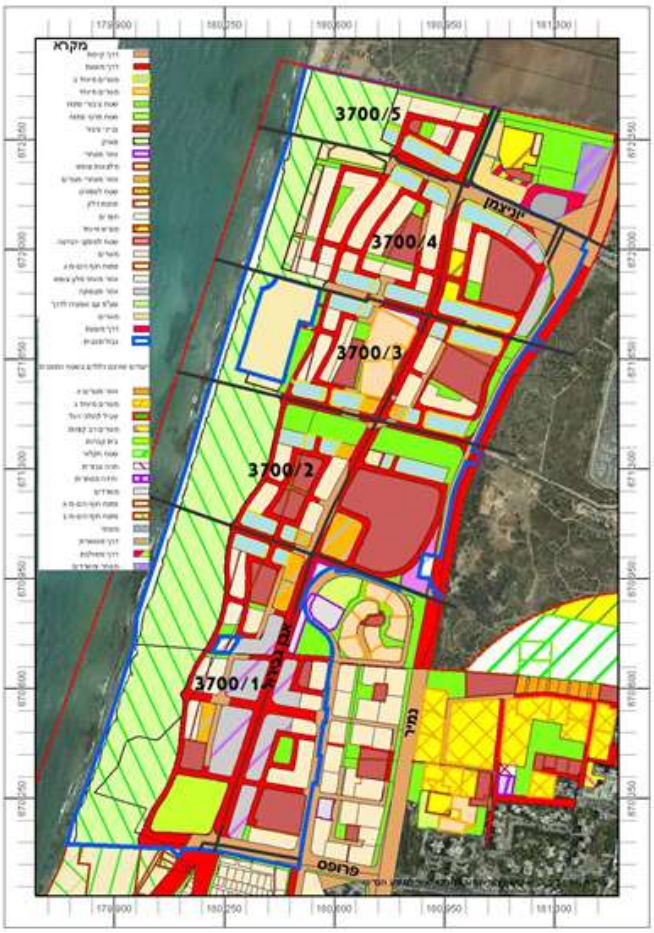
<u>רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות</u>

<u>תכנית מתאר תא/3700:</u>

<u>מיקום</u>: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות : "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

<u>מטרות התכנית</u>: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

5. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
6. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
7. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
8. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.



תשריט תכנית 3700

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:

9. **הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:**
הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
7. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת , המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

10. **היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700:**

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

11. **פארק החוף:**

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי , למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.
תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחו"ף.

12. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

7. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
8. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
9. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
10. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
11. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
12. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

13. מדיניות מגורים:

3. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
4. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

14. תנועה וחניה:

6. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
7. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
8. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
9. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
10. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

15. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים . על כן , לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

5. שימור משאבים קיימים באתר
6. ניהול נגר עילי
7. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
8. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

16. <u>מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:</u>

3. **חלוקת הרובע ל -5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.**
4. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

<u>פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:</u>
התכנית פורסמה להפקדה ב – 19.3.18.

<u>פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:</u>

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה.
גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.
לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

8. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
9. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
10. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
    יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
11. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.
12. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
13. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

14. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:
פרנסין דוידי: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים.
הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתיחסות למתחם בודד, וחלק מתיחסות ליותר ממתחם אחד.
מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישמש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019.
מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה.
אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים?
עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700.
ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים.
דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:
הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 3700/1-5. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019.
להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7729 בעמוד 6228 בתאריך 13/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	15/03/2018
העיר	16/03/2018
The Marker	15/03/2018

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

4. פרק א' – מבוא (נספח 1)
5. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
6. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת).

לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד)

המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע

13. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונות שומה".

14. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

15. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

16. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

17. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (10-20 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1ד וסעיף 17.1ב.

18. סעיף 12.1ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

19. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

20. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

21. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

22. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

23. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

24. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

<u>תיאור הליך שמיעת המתנגדים:</u>

4. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

5. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני .
6. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות.

בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא</u>

מצ"ב (נספח 1).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'</u>

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

3. <u>ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:</u>

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.
החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות , ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.
שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :
פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.
ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטויו בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש .
החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.
לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות ,כפי שהוגשו.
ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

4. <u>כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":</u>

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב'" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".
שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.
אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.
על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה .

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה , לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב"' (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות ".
לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות,
עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות " בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. <u>בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:</u>
מתנגדים רבים מוחים על קבלת הקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.
שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. <u>הפחתה בגין בעלות ב"מושע":</u>
בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס".
ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.
כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. <u>מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.
החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים :ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.

באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. <u>תוספת שווי בגין תכנית ג-1:</u>
בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש.
סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם.
תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג.
בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות .מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. <u>עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:</u>
נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצוינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה:	5,500 ₪//מ"ר מבונה	מקדם : 0.33 " "
מלונאות :	5,000 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30 " "

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה ההשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. <u>אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר " :</u>
מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה.
במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות . במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה.
סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. <u>טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:</u>
חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות –פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.
שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת.
באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. <u>שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:</u>
מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים.

לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.
הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :
ההתנגדויות נדחות.
תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".
מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. <u>ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות.
סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.
ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. <u>הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:</u>
לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. <u>שיקולי מיסוי:</u>
לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.
.
המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. <u>הצרחה:</u>

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד.
מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה , מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. <u>שקיפות:</u>

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח " הטבלאות והבנתן.
יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים.
במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א'" ולמקדם "אחר ב'" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.
יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.
יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א'" ו- "אחר ב'" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. <u>התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:</u>

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע , הובטח להם כי חלף פיצויי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו.ב הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.
התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.
גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.
עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.
מכאן נובע , שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.
בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632.
ע"פ הנטען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא

ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל' המאוחרת יותר.
בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.
שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2009 -2007.
הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.
יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.
סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.
אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.
אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.
מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע:י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.
בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות , הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.
דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.
עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו ". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.
במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.
במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים בייעוד ציבורי וכאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו".
בהקשר זה , תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה , דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. <u>הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:</u>

לסוגיה זו מספר השלכות :

א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.

ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים ,שבחלקם ייתכן מימוש עצמי .

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. <u>דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :</u>

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור.

האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות , מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. <u>התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה :</u>

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו").

התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות

20 . <u>מקדמים שונים :</u>

20.1. <u>מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)</u>
שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות שינה את המקדם ל- 0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.
הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.
ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. <u>מקדם שווי קרקע לדירות קטנות</u> :
נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. <u>מקדמי איזון פנימיים</u>
המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים.
המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית.
עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)."

20.4. <u>מקדם קירבה לדרך הפארק</u> (דרך הים):
מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים.
בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר.
מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע , באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. <u>מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :</u>
בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:
לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. <u>מקדם שימושים מעורבים</u> :
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7.. <u>מקדם זיקת הנאה :</u>
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה.
בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה.
לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 <u>"זכויות מתכלות"</u> :
ההתנגדות מתייחסת לסעיף 25.א.2 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו ".

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. <u>מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:</u>
הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 <u>מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):</u>

מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

20.11 <u>מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:</u>
באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95.
המקדם מקובל עלי.
באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

<u>עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')</u>

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

<u>חוו"ד הצוות</u>: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

8. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019 , לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

9. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנת תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

10. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

11. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/ -1 5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.
12. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

13. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

14. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

6. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

7. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

8. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

9. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

10. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דוידי: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.
מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.
מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכתי, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחו"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו

את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקיריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.
עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.
עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים : כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.
העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.
עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לוינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם , חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3 : - כולל מס' מבנים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4 :בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך : שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש

לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירונים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכסית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחבות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/3700/5) - מתחם 5 : המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. . גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסין דוידי : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית.
אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי , כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3,כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסין דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסין דוידי : חלק כן וחלק לא . יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסין דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי: אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלי עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה?
יש ניוד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניוד של הזכויות?
בי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני,, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

<u>המלצות החוקרת:</u>

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה.
לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוזן.

לבנה אשד: אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכונת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1 , למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חוו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 30-20 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.

גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו . לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.
בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15.
מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים .

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשיה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים בי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.
מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי: אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינוים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבתי שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי ? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש , היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבודקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל.
לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום

התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.
טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות.
הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את הזה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמים? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות.
טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העיריה גם היא זכאית לקבל זכויות.
הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.
שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות.
מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.
שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות.
יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי: חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד: העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חינם לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור.
התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופניתי לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות.
ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.-20.11 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי: מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד: היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי: ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד: כן

אודי כרמלי: קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77 -78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר: נאמץ את חוו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי: בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי: זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי: זה לא כובל את הידיים שלנו.

אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

<u>דיון בבקשה להארכת פרסום 106ב'</u>

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום מממועד הפרסום בתאריך 3.3.2023 פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון) :
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : אנחנו נמצאים בהליך משפטי כאשר הוגשה עתירה כנגד הועדה בנוגע ללו"ז אישור התוכניות ויש לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 .זו הסיבה שהנושא נכנס מחוץ לסדר היום. הבקשה היא להארכת הפרסום של 106 ב' ביחס ל5 התוכניות של 3700/1-5.

ביום 30.5.2021 הועדה החליטה לאמץ את מסקנותיה של החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלת ההקצאות והאיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106ב' לחוק עבור חמשת התוכניות 3700/1-5 וקבעה שההתנגדויות לתוכניות תוגשנה תוך 60 יום.
פרסמנו את טבלאות האיזון ,עקרונות השומה וטבלה 5 בתאריך 3.3.2023 ל- 60 יום להתנגדויות ומבוקש להאריך בחודש) ב- 30 יום נוספים את הפרסום כדי להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות כך שניתן יהיה לקבל התנגדויות עד ה- 3.6.2023.
ליאור שפירא : איך כל זה מתקשר לעתירה?
הראלה אברהם אוזן : הוגשה עתירה על כל נושא התוכניות שלא פרסמנו עדין את השינויים בתכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכל הזמן אנחנו מעדכנים את ביהמ" ש מה קורה עם תיקון הטבלאות בהתאם להמלצות החוקרת והחלטת הועדה המקומית. אנחנו צריכים לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 וזאת אחרי שקבלנו אורכה מאחד העותרים. אנחנו מבקשים לבוא עם עדכון שנתנו אורכה נוספת לגשת ההתנגדויות לטבלאות שפורסמו.
ליאור שפירא : מאושר

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה התפרסמה בעיתונות :

The Marker	02/03/2023
מקומון תל אביב	03/03/2023
ישראל היום	03/03/2023

בקשה להארכה להגשת התנגדויות פורסמה בעיתונים:

The Marker	20/04/2023
מקומון תל אביב	21/04/2023
ישראל היום	20/04/2023

פירוט ההתנגדויות שהוגשו לפרסום 106ב' :

שם המתנגד	מיוצג על ידי	כתובת
מרים צונציגר	עו"ד קינן משרד עו"ד פירון	השלושה 2 תל אביב 6706054
המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול שטח הגוש הגדול	עו"ד שפטלר	רחוב צייטלין 1 תל אביב - יפו 6495601
ליליה צוהר ודיאנה שקולניק גורן	איל סלינג'ר שמאי	בבלי 41 תל אביב 6291782
מאיר וניסים לוי	עו"ד פרידמן ג'ובאני משרד עו"ד מויאל מלאכי	דרך בגין מנחם 144, ק' 23 תל אביב - יפו 6492102
זאב מינטוס ועינת רוטמן	מנחם בגין 150 תל אביב	

בן עמי רפאל ואח'	**עו" ליז ארצי ארדינסט,בן נתן טולידאנו ושות'**	**רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806**
מרים דונין שוב גוהר יניב ואח'	**עו"ד ארדינסט,בן נתן, טולידאנו ושות'**	**רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806**
רונן סויסה ואח'	**משרד עו"ד שוב**	**הירקון 5 ב"ב 5120125**
חיה איטה בינגפלד		**רחוב הפרדס 6 פתח תקוה 4977672**
שלמה חן ואמיר פינסטרבוש		
ברוך פסטרנק ואח'	**עו"ד שורר**	**ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417**

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7729 בעמוד 6228 בתאריך 13/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	15/03/2018
העיר	16/03/2018
The Marker	15/03/2018

מהות הדיון הנוסף: עדכון הוועדה אודות הליך משפטי ובקשה לביטול פרסום 106(ב)

6. הצוות מבקש לעדכן את הוועדה אודות ההליך המשפטי שהתנהל בעניין התוכנית במסגרת עת"מ 14788-10-20 ניסים אשכנזי ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב, כדלקמן:

ד. העתירה הוגשה בשנת 2020 על ידי קבוצה של מתנגדים. העותרים ביקשו מבית המשפט לקבוע כי על הוועדה המקומית להעביר את הטיפול בתוכנית לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. העותרים הסתמכו על סעיף 109א לחוק התכנון והבנייה לפיו על הוועדה המקומית לסיים את הטיפול בתוכניות שבסמכותה בתוך שנה. לטענתם במצב דברים זה הייתה הוועדה המקומית חייבת להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית.

ה. בשם הוועדה המקומית נטען כי השאלה האם בנסיבות אלה יש להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא שאלה שבשיקול דעת הוועדה. כמו כן נטען שבנסיבות הספציפיות האלה ההחלטה שלא להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא החלטה סבירה, בתחום שיקול הדעת של הוועדה, ובית המשפט לא צריך להתערב בה.

ו. ביום 28.2.2024 ניתן פסק דין המקבל את עמדת הוועדה המקומית ודוחה את העתירה.

7. בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 ומתאריך 30.5.2021 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) של טבלאות ההקצאה וטבלה 5 בתקנון. לפרסום לפי סעיף 106(ב) הוגשו 48 התנגדויות.
לאחר בחינת הטבלאות שפורסמו במסגרת 106(ב) ע"י מנהל יחידת מקרקעין וע"י יתר הגורמים המקצועיים בעירייה הובן כי הטבלאות אינן מאפשרות את אישורן במתכונתן הנוכחית, זאת בין היתר משום שהגם כי הטבלאות תוקנו באופן מקצועי וראוי, נמצאו עדיין אי התאמות מסוימות בין הטבלאות שפורסמו במסגרת הפרסום ובין המלצת החוקרת והחלטת הועדה המקומית שאימצה את רובה. אי התאמות אלו נמצאו כמחייבות בחינה חדשה של הטבלאות המופקדות ותיקונן מחדש בהתאם להמלצת החוקרת, החלטת הועדה המקומית משנת 2021 ותיקונים נוספים שיפורטו.

8. לפיכך מומלץ על ביטול פרסום 106(ב) ותיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש ע"פ המפורט:

ה. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

ו. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

9. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

10. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לבטל את פרסום 106(ב) ולתקן את הטבלאות האיחוד והחלוקה ולפרסמן בהתאם למפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אנחנו עובדים על טבלאות האיחוד והחלוקה של תכניות 3700 הרבה זמן ויודעים שאף פעם לא מגיעים ל100%. בפעולת ההרכבה ראינו שהנחות העבודה שהועדה הנחתה אותנו בהתאם להמלצות החוקרת כל עוד לא עושים שינוי מהותי בתפיסה איך לערוך את הטבלאות הללו, אנחנו נשאיר שורש בעייתי גדול שאנחנו חושבים שנכון לתקנו. לכן אנחנו מבקשים כאן לבטל את הפרסום ולערוך את הטבלאות מחדש. 3700 מורכבת מבעלויות רבות. הבעלויות של 3700 כל הזמן משתנות ויש כאן כמה קבוצות שהתגבשו במשך השנים . אנחנו כן מנסים להתאים את הטבלאות לקבוצות שהתגבשו שבו בעל זכויות מקבל את זכויותיו שיש לו פחות או יותר זכות לדירה אחת באותה התכנית . אנחנו נזהרים ועושים את השיקול האם שווה העיכוב הנוסף לעומת הנזק שיהיה אח"כ. ניתן להגיע למצב יותר טוב והוגן ותואם את כל הערות של הציבור. אני מקווה שזה יהיה הסיבוב האחרון. זו תוכנית שיש בה הרבה מאד כספים והרבה אינטרסים והרבה בעלים.
רבקה פרחי: קבלנו אתמול 2 מכתבים מעו"ד שמייצגים בעלים פרטים ב3700. במכתב הראשון הם מברכים על מהלך של ביטול הפרסום והכנת טבלאות מחדש והוסיפו נושאים נוספים שצריך לטפל, כל

הנושאים שפורטו הם עבודה של השמאי שיכין את הטבלאות. במכתב השני מטעם חב' הירקון הם מברכים על ביטול הפרסום ומבקשים לבטל את התוכניות.
ליאור שפירא: קבלנו לא מעט פניות מיזמים שאמרו שהם מברכים על ההחלטה לבטל את הפרסום ומצד שני יש לזרז להביא את הפרויקט לסיום.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לבטל את פרסום 106(ב) לתקן את טבלאות האיזון המופקדות ולפרסמן מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק ע"פ המפורט:

ז. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

ח. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

2. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

3. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

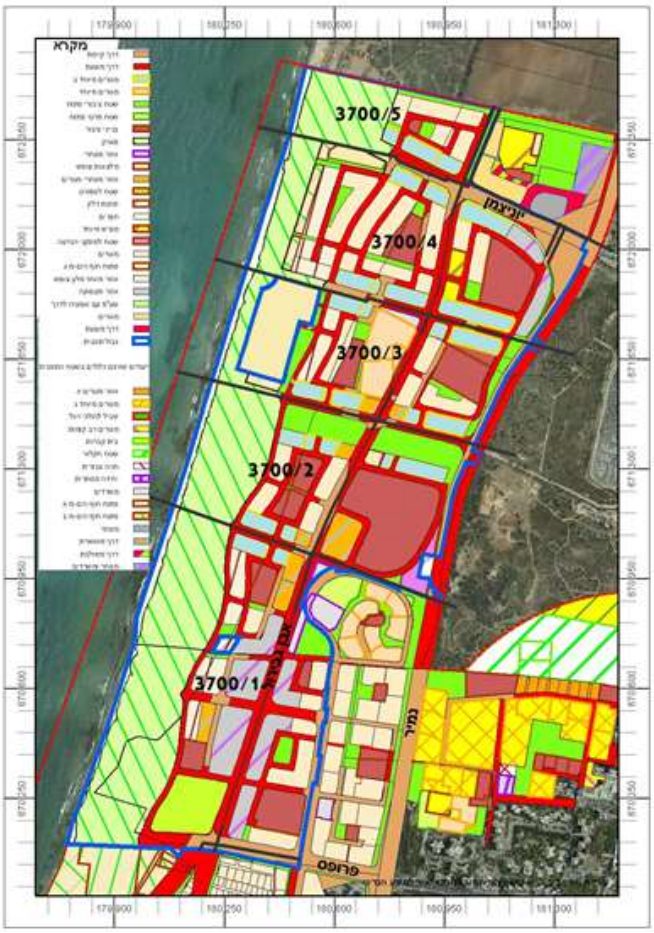
רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות : "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.



תשריט תכנית 3700

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:

17. **הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:**
הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
11. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת , המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

18. **היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700:**

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

19. **פארק החוף:**
פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי , למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.
תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחו"ף.

20. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

13. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
14. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
15. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
16. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
17. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
18. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

21. מדיניות מגורים:

5. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
6. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

22. תנועה וחניה:

11. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
12. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
13. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
14. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
15. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

23. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים . על כן , לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

9. שימור משאבים קיימים באתר
10. ניהול נגר עילי
11. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת

12. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

24. <u>מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:</u>

5. **חלוקת הרובע ל -5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.**
6. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

<u>פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:</u>
תכנית פורסמה להפקדה בתאריך 25.3.2018.

<u>פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:</u>

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה.
גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.
לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

15. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
16. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
17. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
18. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.

19. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
20. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.
21. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:
פרנסין דוידי: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים.
הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתיחסות למתחם בודד, וחלק מתיחסות ליותר ממתחם אחד.
מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישמש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019.
מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה.
אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים?
עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700.
ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים.
דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:
הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 3700/1-5. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019.
להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7761 בעמוד 6847 בתאריך 15/04/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	08/03/2018
העיר	09/03/2018
ישראל היום	08/03/2018

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

7. פרק א' – מבוא (נספח 1)
8. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
9. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

<u>התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):</u>

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

<u>"רקע</u>

25. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונות שומה".

26. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

27. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 5-2 (להלן: "הוראת הניוד").

28. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

29. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1ד וסעיף 17.1ב.

30. סעיף 12.1ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

31. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

32. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

33. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

34. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

35. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

36. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

<u>תיאור הליך שמיעת המתנגדים:</u>

7. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

8. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני .
9. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא</u>

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

5. ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.
החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות , ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.
שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :
פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.
ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטויו בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש .
החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.
לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות ,כפי שהוגשו.
ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

6. כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב'" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".
שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.
אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.

על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה .
כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה , לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב'" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות ".
לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות,
עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות " בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. <u>בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:</u>
מתנגדים רבים מוחים על קבלת הקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים. שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. <u>הפחתה בגין בעלות ב"מושע":</u>
בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי

הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס".
ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.
כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. <u>מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.
החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים :ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.

באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. <u>תוספת שווי בגין תכנית ג-1:</u>
בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש.
סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם.
תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג.
בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות .מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. <u>עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:</u>
נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים

בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצוינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה:	5,500 ₪//מ"ר מבונה	מקדם : 0.33 " "
מלונאות :	5,000 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30 " "

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה ההשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. <u>אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר " :</u>
מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה.
במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות . במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה.
סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. <u>טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:</u>
חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות –פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.
שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת.
באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. <u>שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:</u>
מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.
הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :
ההתנגדויות נדחות.
תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".
מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. <u>ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות.
סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.
ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. <u>הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:</u>
לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. <u>שיקולי מיסוי:</u>

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. <u>הצרחה:</u>

מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד.

מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה , מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :

להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. <u>שקיפות:</u>

בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח " הטבלאות והבנתן.

יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים.

במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א'" ולמקדם "אחר ב'" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדויות.

יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.

יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א'" ו- "אחר ב'" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. <u>התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:</u>

במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע , הובטח להם כי חלף פיצויי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו.ב הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.

התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.

גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.

עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.
מכאן נובע , שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.
בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632.
ע"פ הנטען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל' המאוחרת יותר.
בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.
שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2009 -2007.
הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.
יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.
סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.
אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.
אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.
מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע:י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.
בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות , הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.
דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.
עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו ". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.
במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.
במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים בייעוד ציבורי וכאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו".

בהקשר זה , תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.
מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה , דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. <u>הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:</u>
לסוגיה זו מספר השלכות :
א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים ,שבחלקם ייתכן מימוש עצמי .

המלצת החוקרת :
לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18<u>. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :</u>
כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.
נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור.
האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות , מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. <u>התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה :</u>

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו"). התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20 . <u>מקדמים שונים :</u>

20.1. <u>מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)</u>

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות שינה את המקדם ל- 0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.
הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.
ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. <u>מקדם שווי קרקע לדירות קטנות</u> :

נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות.
תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. <u>מקדמי איזון פנימיים</u>

המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים.
המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית.
עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)."

20.4. <u>מקדם קירבה לדרך הפארק</u> (דרך הים):
מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים.
בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר.
מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע , באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. <u>מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :</u>
בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:
לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. <u>מקדם שימושים מעורבים</u> :
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7.. <u>מקדם זיקת הנאה :</u>
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה.
בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה.
לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 <u>"זכויות מתכלות"</u> :
ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2.א.25 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו ".

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. <u>מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:</u>
הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 <u>מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):</u>
מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה.
בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

20.11 <u>מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:</u>
באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95.
המקדם מקובל עלי.
באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

<u>עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')</u>

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

<u>חוו"ד הצוות</u>: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

15. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי

הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019 , לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

16. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנת תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

17. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

18. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/ -1 5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

19. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

20. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

21. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

11. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

12. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

13. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

14. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

15. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דוידי: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.
מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.
מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות

- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND : שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכתי, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחו"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1) : אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 8-9 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקיריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.
עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.
עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים : כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.
העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.
עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם , חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3 : - כולל מס' מבנים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4 :בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך : שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירונים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכסית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחבות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/3700/5) - מתחם 5 : המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. . גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסין דוידי : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית.
אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ

לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי , כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3,כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסין דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסין דוידי : חלק כן וחלק לא . יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסין דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי: אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלי עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה?
יש ניוד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניוד של הזכויות?
בי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני,, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

<u>המלצות החוקרת:</u>

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה. לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוזן.

לבנה אשד: אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכונת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1 , למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חוו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 30-20 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.
גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו . לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.
בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15.
מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים .

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה

לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשיה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.
מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי: אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינוים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבתי שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי ? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש , היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבודקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל.
לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.
טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות.
הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את הזה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמים? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות.
טענות של ניגוד עניינים : מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העיריה גם היא זכאית לקבל זכויות.
הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.
שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות.
מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.
שקיפות : טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות.
יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חינם לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור.
התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור : הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופניתי לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות.
ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.-20.11 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77 -78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חוו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.
אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה להארכה לפרסום 106ב'

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום
בתאריך 3.3.2023 פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון):
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: אנחנו נמצאים בהליך משפטי כאשר הוגשה עתירה כנגד הועדה בנוגע ללו"ז אישור התוכניות ויש לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 .זו הסיבה שהנושא נכנס מחוץ לסדר היום. הבקשה היא להארכת הפרסום של 106 ב' ביחס ל5 התוכניות של 3700/1-5.
ביום 30.5.2021 הועדה החליטה לאמץ את מסקנותיה של החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלת ההקצאות והאיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106ב' לחוק עבור חמשת התוכניות 3700/1-5 וקבעה שההתנגדויות לתוכניות תוגשנה תוך 60 יום.
פרסמנו את טבלאות האיזון ,עקרונות השומה וטבלה 5 בתאריך 3.3.2023 ל- 60 יום להתנגדויות ומבוקש להאריך בחודש) ב- 30 יום נוספים את הפרסום כדי להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות כך שניתן יהיה לקבל התנגדויות עד ה- 3.6.2023.
ליאור שפירא: איך כל זה מתקשר לעתירה?
הראלה אברהם אוזן: הוגשה עתירה על כל נושא התוכניות שלא פרסמנו עדין את השינויים בתכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכל הזמן אנחנו מעדכנים את ביהמ"ש מה קורה עם תיקון הטבלאות בהתאם להמלצות החוקרת והחלטת הועדה המקומית. אנחנו צריכים לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 וזאת אחרי שקבלנו אורכה מאחד העותרים .. אנחנו מבקשים לבוא עם עדכון שנתנו אורכה נוספת לגשת ההתנגדויות לטבלאות שפורסמו.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה התפרסמה בעיתונות:

The Marker	02/03/2023
מקומון תל אביב	03/03/2023
ישראל היום	03/03/2023

בקשה להארכה להגשת התנגדויות פורסמה בעיתונים:

The Marker	20/04/2023
מקומון תל אביב	21/04/2023
ישראל היום	20/04/2023

פירוט ההתנגדויות שהוגשו ל 106ב'

שם המתנגד	מיוצג על ידי	כתובת
אורי ואילנה נאמן	עו"ד שפטלר מיכאל	הירקון 5א מגדל B בני ברק 5120125
יוסף חכמי	עו"ד נורי קונפורטי	בר כוכבא 16 בני ברק 5126107
דורון שגב ואח'	עו"ד שורר	ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417
אקרו ש.מ 43 שותפות מוגבלת+צביה פרידמן ואח'	עו"ד דביר וקנין משרד עו"ד מיתר	אבא הלל סילבר 16 רמת גן 5250608
חיה אזולאי ונילי עדית שנקמן אזולאי		דניאל פריש 8 תל אביב 6473110
אנלב בע"מ	עו"ד אפרת שרון/בן לוי צדק	דרך מנחם בגין 146 תל אביב 6492103
קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ	עו"ד דיאב משרד עו"ד חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות'	הארבעה 30 תל אביב 6473926

מהות הדיון הנוסף: עדכון הוועדה אודות הליך משפטי ובקשה לביטול פרסום 106(ב)

11. הצוות מבקש לעדכן את הוועדה אודות ההליך המשפטי שהתנהל בעניין התוכנית במסגרת עת"מ 14788-10-20 ניסים אשכנזי ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב, כדלקמן:

ז. העתירה הוגשה בשנת 2020 על ידי קבוצה של מתנגדים. העותרים ביקשו מבית המשפט לקבוע כי על הוועדה המקומית להעביר את הטיפול בתוכנית לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. העותרים הסתמכו על סעיף 109א לחוק התכנון והבנייה לפיו על הוועדה המקומית לסיים את הטיפול בתוכניות שבסמכותה בתוך שנה. לטענתם במצב דברים זה הייתה הוועדה המקומית חייבת להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית.

ח. בשם הוועדה המקומית נטען כי השאלה האם בנסיבות אלה יש להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא שאלה שבשיקול דעת הוועדה. כמו כן נטען שבנסיבות הספציפיות האלה ההחלטה שלא להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא החלטה סבירה, בתחום שיקול הדעת של הוועדה, ובית המשפט לא צריך להתערב בה.

ט. ביום 28.2.2024 ניתן פסק דין המקבל את עמדת הוועדה המקומית ודוחה את העתירה.

12. בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 ומתאריך 30.5.2021 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) של טבלאות ההקצאה וטבלה 5 בתקנון. לפרסום לפי סעיף 106(ב) הוגשו 48 התנגדויות.
לאחר בחינת הטבלאות שפורסמו במסגרת 106(ב) ע"י מנהל יחידת מקרקעין וע"י יתר הגורמים המקצועיים בעירייה הובן כי הטבלאות אינן מאפשרות את אישורן במתכונתן הנוכחית, זאת בין היתר משום שהגם כי הטבלאות תוקנו באופן מקצועי וראוי, נמצאו עדיין אי התאמות מסוימות בין הטבלאות שפורסמו במסגרת הפרסום ובין המלצת החוקרת והחלטת הועדה המקומית

שאימצה את רובה. אי התאמות אלו נמצאו כמחייבות בחינה חדשה של הטבלאות המופקדות ותיקונן מחדש בהתאם להמלצת החוקרת, החלטת הועדה המקומית משנת 2021 ותיקונים נוספים שיפורטו.

13. לפיכך מומלץ על ביטול פרסום 106(ב) ותיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש ע"פ המפורט:

ט. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

י. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

14. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

15. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לבטל את פרסום 106(ב) ולתקן את הטבלאות האיחוד והחלוקה ולפרסמן בהתאם למפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אנחנו עובדים על טבלאות האיחוד והחלוקה של תכניות 3700 הרבה זמן ויודעים שאף פעם לא מגיעים ל100%. בפעולת ההרכבה ראינו שהנחות העבודה שהועדה הנחתה אותנו בהתאם להמלצות החוקרת כל עוד לא עושים שינוי מהותי בתפיסה איך לערוך את הטבלאות הללו, אנחנו נשאיר שורש בעייתי גדול שאנחנו חושבים שנכון לתקנו. לכן אנחנו מבקשים כאן לבטל את הפרסום ולערוך את הטבלאות מחדש. 3700 מורכבת מבעלויות רבות. הבעלויות של 3700 כל הזמן משתנות ויש כאן כמה קבוצות שהתגבשו במשך השנים . אנחנו כן מנסים להתאים את הטבלאות לקבוצות שהתגבשו שבו בעל

זכויות מקבל את זכויותיו שיש לו פחות או יותר זכות לדירה אחת באותה התכנית . אנחנו נזהרים ועושים את השיקול האם שווה העיכוב הנוסף לעומת הנזק שיהיה אח"כ. ניתן להגיע למצב יותר טוב והוגן ותואם את כל הערות של הציבור. אני מקווה שזה יהיה הסיבוב האחרון. זו תוכנית שיש בה הרבה מאד כספים והרבה אינטרסים והרבה בעלים.
רבקה פרחי: קבלנו אתמול 2 מכתבים מעו"ד שמייצגים בעלים פרטים ב3700. במכתב הראשון הם מברכים על מהלך של ביטול הפרסום והכנת טבלאות מחדש והוסיפו נושאים נוספים שצריך לטפל, כל הנושאים שפורטו הם עבודה של השמאי שיכין את הטבלאות. במכתב השני מטעם חב' הירקון הם מברכים על ביטול הפרסום ומבקשים לבטל את התוכניות.
ליאור שפירא: קבלנו לא מעט פניות מיזמים שאמרו שהם מברכים על ההחלטה לבטל את הפרסום ומצד שני יש לזרז להביא את הפרויקט לסיום.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לבטל את פרסום 106(ב) לתקן את טבלאות האיזון המופקדות ולפרסמן מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק ע"פ המפורט:

יא. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

יב. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

2. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

3. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

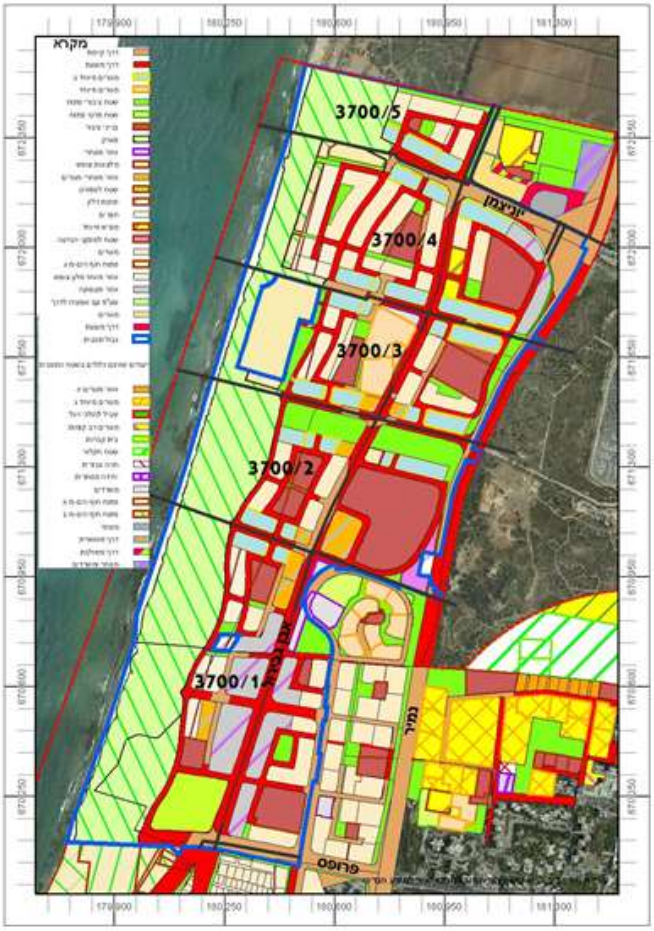
רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות

תכנית מתאר תא/3700:

מיקום: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.



תשריט תכנית 3700

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:

25. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:
הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
15. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת , המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

26. היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

27. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי , למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.
תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחו"ף.

28. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

19. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
20. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
21. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
22. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
23. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
24. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

29. מדיניות מגורים:

7. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
8. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

30. תנועה וחניה:

16. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
17. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
18. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
19. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
20. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

31. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים . על כן , לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

13. שימור משאבים קיימים באתר
14. ניהול נגר עילי
15. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת

16. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

32. <u>מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:</u>

7. **חלוקת הרובע ל -5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.**
8. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

<u>פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:</u>
התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 21.3.2018.

<u>פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:</u>

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה.
גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.
לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

22. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
23. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
24. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
    יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
25. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.

26. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
27. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.
28. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:
פרנסין דוידי: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים.
הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתיחסות למתחם בודד, וחלק מתיחסות ליותר ממתחם אחד.
מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישמש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019.
מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה.
אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים?
עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700.
ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים.
דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:
הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 3700/1-5. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019.
להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	08/03/2018
העיר	09/03/2018
ישראל היום	08/03/2018

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

10. פרק א' – מבוא (נספח 1)
11. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
12. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת). לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד) המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע

37. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונות שומה".

38. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

39. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 2-5 (להלן: "הוראת הניוד").

40. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

41. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (10-20 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1ד וסעיף 17.1ב.

42. סעיף 12.1ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

43. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

44. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

45. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

46. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

47. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

48. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

<u>תיאור הליך שמיעת המתנגדים:</u>

10. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.

הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:

- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי

- נציגי אגף תכנון העיר

11. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני .
12. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות. בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא

מצ"ב (נספח 1).

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

7. ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.
החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות , ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.
שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :
פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.
ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטויו בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש .
החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.
לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות ,כפי שהוגשו.

ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

8. <u>כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":</u>

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב'" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".
שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.
אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.
על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה .
כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה , לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב'" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות ".
לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות, עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות " בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. <u>בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:</u>

מתנגדים רבים מוחים על קבלת הקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.
שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:

לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. <u>הפחתה בגין בעלות ב"מושע":</u>

בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס". ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.

כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. <u>מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:</u>

התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.

החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :

ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :

- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים :ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.

באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. <u>תוספת שווי בגין תכנית ג-1:</u>

בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש.
סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם.
תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג.
בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות .מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. <u>עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:</u>
נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצוינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה:	5,500 ₪//מ"ר מבונה	מקדם : 0.33 " "
מלונאות :	5,000 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30 " "

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה ההשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. <u>אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר " :</u>
מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה.
במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות . במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה.
סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. <u>טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:</u>
חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות –פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.
שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת.
באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. <u>שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:</u>
מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים. לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.
הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :
ההתנגדויות נדחות.
תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".
מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. <u>ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.
סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.
ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. <u>הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:</u>
לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. <u>שיקולי מיסוי:</u>
לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.
.
המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. <u>הצרחה:</u>
מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד.
מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה , מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :
להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. <u>שקיפות:</u>
בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח " הטבלאות והבנתן.
יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים.
במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א'" ולמקדם "אחר ב'" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר.
סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :
לקבל חלקית את ההתנגדויות.
יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.
יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א'" ו- "אחר ב'" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. <u>התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:</u>
במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע , הובטח להם כי חלף פיצויי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו.ב הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.
התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.
גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.
עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.
מכאן נובע , שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.
בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632. ע"פ הנטען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל' המאוחרת יותר.
בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.
שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2009 -2007.
הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.
יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.
סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.
אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.
אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.
מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע:י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה.
ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.

בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות , הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.
דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.
עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו ". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.
במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.
במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו".
בהקשר זה , תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.
מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה , דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. <u>הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:</u>
לסוגיה זו מספר השלכות :
א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.
ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים ,שבחלקם ייתכן מימוש עצמי .

המלצת החוקרת :
לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.
נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקניינית שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור.
האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.
מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות , מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה :

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו").
התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדות

20 . מקדמים שונים :

20.1. מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)

שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות שינה את המקדם ל- 0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.

הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.
ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. <u>מקדם שווי קרקע לדירות קטנות</u> :
נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. <u>מקדמי איזון פנימיים</u>
המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים.
המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית.
עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)."

20.4. <u>מקדם קירבה לדרך הפארק</u> (דרך הים):
מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים.
בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר.
מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע , באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. <u>מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :</u>
בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:
לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. <u>מקדם שימושים מעורבים</u> :
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7.. <u>מקדם זיקת הנאה :</u>
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה. בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה.
לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 <u>"זכויות מתכלות"</u> :
ההתנגדות מתייחסת לסעיף 25.א.2 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה- תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו ".

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. <u>מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:</u>
הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 <u>מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):</u>
מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה. בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

20.11 <u>מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:</u>
באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95.
המקדם מקובל עלי.
באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

<u>עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')</u>

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

<u>חוו"ד הצוות</u>: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

22. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר. תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה. בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019 , לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

23. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנת תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444) ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

24. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון

זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

25. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/ 5-1), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.
26. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

27. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

28. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

16. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

17. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

18. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

19. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

20. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דוידי: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.
מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.
מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכתי, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחו"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 9-8 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקיריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.
עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.
עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים : כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.
העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.
עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם , חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3 : - כולל מס' מבננים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4 :בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך : שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית

עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירונים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכסית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחבות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/3700/5) - מתחם 5 : המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. . גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסין דוידי : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית.
אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי , כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3,כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסין דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסין דוידי : חלק כן וחלק לא . יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסין דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי: אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלי עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה?
יש ניוד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניוד של הזכויות?
בי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני,, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

<u>המלצות החוקרת:</u>

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה.
לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוזן.

לבנה אשד: אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל

מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכונת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1 , למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם

שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חוו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 30-20 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה לקבל" או "לא לקבל" - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.
גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד'. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו . לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.
בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15.
מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ"ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים .

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע"פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח"ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח"ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשיה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח"ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים בי"ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ"ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.
מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי: אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינוים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבתי שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי ? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש , היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבודקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל. לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.
טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות.
הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את הזה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמים? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות.
טענות של ניגוד עניינים : מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העיריה גם היא זכאית לקבל זכויות.
הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.
שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות.
מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.
שקיפות : טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות.
יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי : חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד : העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חינם לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור.
התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור : הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופניתי לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות.
ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.11-.20 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי : מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד : היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי : ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד : כן

אודי כרמלי : קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77 -78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר : נאמץ את חוו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי : בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי : זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.
אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה לארכה לפרסום 106ב'

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום
בתאריך 3.3.2023 פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון) :
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : אנחנו נמצאים בהליך משפטי כאשר הוגשה עתירה כנגד הועדה בנוגע ללו"ז אישור התוכניות ויש לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 .זו הסיבה שהנושא נכנס מחוץ לסדר היום. הבקשה היא להארכת הפרסום של 106 ב' ביחס ל5 התוכניות של 3700/1-5.
ביום 30.5.2021 הועדה החליטה לאמץ את מסקנותיה של החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלת ההקצאות והאיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106ב' לחוק עבור חמשת התוכניות 3700/1-5 וקבעה שההתנגדויות לתוכניות תוגשנה תוך 60 יום.
פרסמנו את טבלאות האיזון ,עקרונות השומה וטבלה 5 בתאריך 3.3.2023 ל- 60 יום להתנגדויות ומבוקש להאריך בחודש) ב- 30 יום נוספים את הפרסום כדי להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות כך שניתן יהיה לקבל התנגדויות עד ה- 3.6.2023.
ליאור שפירא : איך כל זה מתקשר לעתירה?
הראלה אברהם אוזן : הוגשה עתירה על כל נושא התוכניות שלא פרסמנו עדין את השינויים בתכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכל הזמן אנחנו מעדכנים את ביהמ" ש מה קורה עם תיקון הטבלאות בהתאם להמלצות החוקרת והחלטת הועדה המקומית. אנחנו צריכים לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 וזאת אחרי שקבלנו אורכה מאחד העותרים .. אנחנו מבקשים לבוא עם עדכון שנתנו אורכה נוספת לגשת ההתנגדויות לטבלאות שפורסמו.
ליאור שפירא : מאושר

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה התפרסמה בעיתונות :

The Marker	02/03/2023
מקומון תל אביב	03/03/2023
ישראל היום	03/03/2023

בקשה להארכה להגשת התנגדויות פורסמה בעיתונים:

The Marker	20/04/2023
מקומון תל אביב	21/04/2023
ישראל היום	20/04/2023

פירוט ההתנגדויות שהוגשו לפרסום 106ב' :

שם המתנגד	מיוצג על ידי	כתובת
אשר חיים יאיר		רחוב החליל 7 הרצליה 4651620
תמר דנון	עו"ד משה י. קמר	מנחם בגין 11 ר"ג 5268104
אתי תבור, שירלי אלון ואח'	עו"ד אייל אלון	רחוב בלוך דוד 2 תל אביב - יפו 6416108
רחל זקס ולילי רודד	רחוב גיחון 8 ירושלים 9354708	
סלגת השקעות מיכאל אהובית ודוד	אמנון סלונימסקי מנכ"ל סלגת השקעות בע"מ	רחוב ליפשיץ דניאל 55 פתח תקוה 4977654
טופיול מרים ואח'	צביקל שפיגל שמאים	בן גוריון 1 (מגדל בסר 2) בני ברק 51201
ארנון אלמגור ואח'	עו"ד קרן קמחי נדולני	החרש 20 תל אביב 6761310
יורשי שאול לגציאל ויחיאל שולץ	עו"ד דוד בסון	רחוב פריש דניאל 3 תל אביב - יפו 6473104
גבריאל ביטון		רחוב ראי"ל חיים ברלב 17 מודיעין 7176744
שדות אורה ואח'	עו"ד צבי ברנס משרד עו"ד גולדפרב גרוס זליגמן	לינקולן 20 תל אביב 6713412
חברת הירקון בע"מ	עו"ד חן ישי משרד עו"ד גולדפרב זליגמן	יגאל אלון 98 תל אביב 6789747
מרים דונין שוב אונגר אליהו ואח'	עו"ד ארדינסט,בן נתן, טולידאנו ושות'	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806
ראובן אריה	עו"ד ערן לס	רחוב הברזל 31 תל אביב - יפו 6971045
י.ח דמרי בניה ופיתוח	עו"ד רוטמן	שדרות שאול המלך 35 תל אביב 6492702
מרים דונין שוב אשכולי אברהם ואח'	עו"ד ליז ארצי משרד ארדינסט,בן נתן, טולידאנו ושות'	רחוב ברקוביץ 4

מהות הדיון הנוסף: עדכון הוועדה אודות הליך משפטי ובקשה לביטול פרסום 106(ב)

16. הצוות מבקש לעדכן את הוועדה אודות ההליך המשפטי שהתנהל בעניין התוכנית במסגרת עת"מ 14788-10-20 ניסים אשכנזי ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב, כדלקמן:

י. העתירה הוגשה בשנת 2020 על ידי קבוצה של מתנגדים. העותרים ביקשו מבית המשפט לקבוע כי על הוועדה המקומית להעביר את הטיפול בתוכנית לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. העותרים הסתמכו על סעיף 109א לחוק התכנון והבנייה לפיו על הוועדה המקומית לסיים את הטיפול בתוכניות שבסמכותה בתוך שנה. לטענתם במצב דברים זה הייתה הוועדה המקומית חייבת להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית.

יא. בשם הוועדה המקומית נטען כי השאלה האם בנסיבות אלה יש להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא שאלה שבשיקול דעת הוועדה. כמו כן נטען שבנסיבות הספציפיות האלה ההחלטה שלא להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא החלטה סבירה, בתחום שיקול הדעת של הוועדה, ובית המשפט לא צריך להתערב בה.

יב. ביום 28.2.2024 ניתן פסק דין המקבל את עמדת הוועדה המקומית ודוחה את העתירה.

17. בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 ומתאריך 30.5.2021 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) של טבלאות ההקצאה וטבלה 5 בתקנון. לפרסום לפי סעיף 106(ב) הוגשו 48 התנגדויות.

לאחר בחינת הטבלאות שפורסמו במסגרת 106(ב) ע"י מנהל יחידת מקרקעין וע"י יתר הגורמים המקצועיים בעירייה הובן כי הטבלאות אינן מאפשרות את אישורן במתכונתן הנוכחית, זאת בין היתר משום שהגם כי הטבלאות תוקנו באופן מקצועי וראוי, נמצאו עדיין אי התאמות מסוימות בין הטבלאות שפורסמו במסגרת הפרסום ובין המלצת החוקרת והחלטת הועדה המקומית שאימצה את רובה. אי התאמות אלו נמצאו כמחייבות בחינה חדשה של הטבלאות המופקדות ותיקונן מחדש בהתאם להמלצת החוקרת, החלטת הועדה המקומית משנת 2021 ותיקונים נוספים שיפורטו.

18. לפיכך מומלץ על ביטול פרסום 106(ב) ותיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש ע"פ המפורט:

יג. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

יד. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

19. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

20. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לבטל את פרסום 106(ב) ולתקן את הטבלאות האיחוד והחלוקה ולפרסמן בהתאם למפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אנחנו עובדים על טבלאות האיחוד והחלוקה של תכניות 3700 הרבה זמן ויודעים שאף פעם לא מגיעים ל100%. בפעולת ההרכבה ראינו שהנחות העבודה שהועדה הנחתה אותנו בהתאם להמלצות החוקרת כל עוד לא עושים שינוי מהותי בתפיסה איך לערוך את הטבלאות הללו, אנחנו נשאיר שורש בעייתי גדול שאנחנו חושבים שנכון לתקנו. לכן אנחנו מבקשים כאן לבטל את הפרסום ולערוך את הטבלאות מחדש. 3700 מורכבת מבעלויות רבות. הבעלויות של 3700 כל הזמן משתנות ויש כאן כמה קבוצות שהתגבשו במשך השנים . אנחנו כן מנסים להתאים את הטבלאות לקבוצות שהתגבשו שבו בעל זכויות מקבל את זכויותיו שיש לו פחות או יותר זכות לדירה אחת באותה התכנית . אנחנו נזהרים ועושים את השיקול האם שווה העיכוב הנוסף לעומת הנזק שיהיה אח"כ. ניתן להגיע למצב יותר טוב והוגן ותואם את כל הערות של הציבור. אני מקווה שזה יהיה הסיבוב האחרון. זו תוכנית שיש בה הרבה מאד כספים והרבה אינטרסים והרבה בעלים.
רבקה פרחי: קבלנו אתמול 2 מכתבים מעו"ד שמייצגים בעלים פרטים ב3700. במכתב הראשון הם מברכים על מהלך של ביטול הפרסום והכנת טבלאות מחדש והוסיפו נושאים נוספים שצריך לטפל, כל הנושאים שפורטו הם עבודה של השמאי שיכין את הטבלאות. במכתב השני מטעם חב' הירקון הם מברכים על ביטול הפרסום ומבקשים לבטל את התוכניות.
ליאור שפירא: קבלנו לא מעט פניות מיזמים שאמרו שהם מברכים על ההחלטה לבטל את הפרסום ומצד שני יש לזרז להביא את הפרויקט לסיום.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לבטל את פרסום 106(ב) לתקן את טבלאות האיזון המופקדות ולפרסמן מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק ע"פ המפורט:

טו. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

טז. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

2. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

3. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

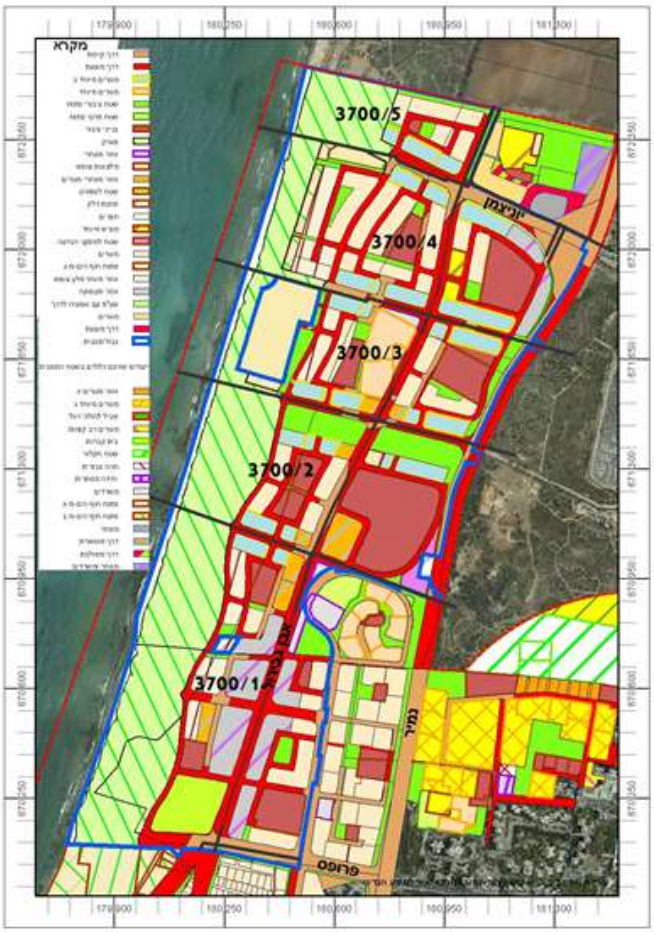
<u>רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות</u>

<u>תכנית מתאר תא/3700:</u>

<u>מיקום</u>: תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות : "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

<u>מטרות התכנית</u>: במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.

17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני הולמת בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב.
19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.



תשריט תכנית 3700

תכניות מפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 :

רקע סטטוטורי:

33. **הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:**
הן חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת , המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

34. **היקפי הבנייה המאושרים עפ"י תא/3700:**

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

35. **פארק החוף:**

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי , למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.
תכנית פיתוח כוללנית אושרה בחודש אוגוסט 2018 ע"י הוועדה המקומית. היא אמורה להידון בקרוב בוועדה המחוזית, ואח"כ בוולחו"ף.

36. <u>יצירת עירוניות אינטנסיבית:</u>

25. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
26. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
27. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
28. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
29. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
30. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

37. <u>מדיניות מגורים:</u>

9. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
10. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה. הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד').

38. <u>תנועה וחניה:</u>

21. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): בתחום פארק החוף, כמפורט בתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: התוואי בהמשך אבן גבירול – מתואם עם נת"ע.
25. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

39. <u>פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות:</u>

עת"א-יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים . על כן , לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות כפי שהוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בינלאומי - LEED ND (Neighborhood Development).

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות המפורטות:

17. שימור משאבים קיימים באתר
18. ניהול נגר עילי
19. יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת
20. חיסכון באנרגיה וייצור אנרגיה מבוזרת ע"ב גז טבעי.

40. <u>מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי:</u>

9. **חלוקת הרובע ל -5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי.**
10. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת הקדמת ביצוע ופיתוח כל הדרכים והתשתיות הראשיות המזינות את הרובע, ופארק החוף.

<u>פרטי תהליך האישורים של חמש התכניות המפורטות:</u>
התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 21.3.2018.

<u>פירוט ההתנגדויות לחמש התכניות ופירוט המנגנון המוצע לשמיעתן:</u>

כאמור, קודמו והופקדו בוועדה המקומית חמש תכניות מפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5, הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה ולוחות הקצאה עפ"י עקרונות השמאות המאושרים בתא/3700.

בסוף חודש יוני 2018 הסתיימו שלושה חודשי הפקדה והוגשו כ-130 התנגדויות לכל התכניות יחד. חלקן מתייחסות למתחם יחיד וחלקן ליותר ממתחם אחד, חלקן מאגדות מספר רב של מתנגדים וחלקן הוגשו ע"י מתנגד בודד.

לאחר ניתוח ההתנגדויות ע"י הצוות המקצועי ויועציו, עולה תמונה מורכבת במיוחד, שאחד ממאפייניה הוא העובדה שכ-90%-95% מהטענות הינן בנושאים שמאיים, ורק מיעוטן נוגעות לתכנון הפיזי המרחבי.

לאחר בחינת הדרך הנכונה והיעילה להביא את חמשת התכניות לאישור סופי ובכך לסיים הליכים תכנוניים מתמשכים, מה"ע וצוותו, בתיאום עם היועץ המשפטי של העירייה, ממליצים לוועדה המקומית למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א' – שמיעת התנגדויות בפומבי (תיקון מס' 43) לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1995.

לפי יעוץ היועץ המשפטי, הוועדה המקומית מתבקשת לאשר את הצעתו של מה"ע למתווה לטיפול בהתנגדויות וכן את מינוי השמאית גב' לבנה אשד כחוקרת לתכניות אלה.
גב' אשד כלולה ברשימת חוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות אשר פורסמה בי.פ. 7314 מיום 4.8.2016.
לאחר אישור הוועדה המקומית, ביצוע ההתקשרות טעון אישור ועדת ההתקשרויות העליונה.

החוקרת תתבקש לבצע את המשימות הבאות:

29. לימוד התכנית הראשית תא/3700 וחמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד תא/3700/5.
30. לימוד כל ההתנגדויות שהוגשו לחמש התכניות.
31. ארגון הליך שמיעת מתנגדים במתכונת מתאימה למקרים בהם ההתנגדויות מתייחסות ליותר מתכנית / מתחם תכנוני אחד.
    יסוכמו מיקום הדיונים ותדירותם, סדר זימוני המתנגדים וכד', במטרה לייעל את הליך העבודה מבלי לפגוע במהותה ובמטרתה.
32. שמיעת כל המתנגדים ו/או מיופי כוחם לחמש התכניות, בהשתתפות הצוות המקצועי העירוני ויועציו, ביחוד היועצת המשפטית ושמאי הוועדה או נציגיהם, ונציג/ה ממחלקת התכנון.
33. גיבוש ועריכת חמישה דו"חות נפרדים כהמלצה לוועדה המקומית, לאחר השלמת ההמלצות עם הצוות המקצועי ויועציו, הגשתם ליו"ר הוועדה המקומית ולכל הגורמים הרשאים לקבלם.
34. השתתפות בדיונים בהתנגדויות של הוועדה המקומית והצגת הדו"חות.

35. הכנה והגשת מענה סופי למתנגדים לאחר החלטות הוועדה המקומית למתן תוקף, לכל אחת מהתכניות.

לו"ז משוער עד להחלטות הוועדה המקומית למתן תוקף לחמש התכניות המפורטות: עד סוף 2019.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר ואסף הראל לא משתתפים בדיון.

מהלך הדיון:
פרנסין דוידי: 5 תוכניות מפורטות הופקדו במשך 3 חודשים.
הוגשו כ-130 התנגדויות לחמש התכניות יחד, המייצגות כמה מאות מתנגדים. חלק מהן מתיחסות למתחם בודד, וחלק מתיחסות ליותר ממתחם אחד.
מבוקש אישור של למתווה לשמיעת התנגדויות המציע העסקת חוקר שישמש יועץ של הועדה. זה יחסוך לשמוע את כל המתנגדים. הוא ימסור את חוו"ד לוועדה ומקווים לסיים את התהליך עד סוף 2019.
מתוך רשימת החוקרים שאושרה ב-2016 בילקוט הפרסומים, השירות המשפטי ומינהל ההנדסה בדעה שהשמאית לבנה אשד היא החוקרת המתאימה ביותר, ומבקשים את אישור העסקתה.
אופירה: למה רק חוקרת אחת שתמשמע את כל ההתנגדויות ולא כמה חוקרים?
עודד גבולי: יש בהרבה תוכניות שאימצו את שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקר אחד, דוגמת תכנית המתאר תא/5000 ותא/3700.
ראובן לדיאנסקי: מכוון שהועדה מייחסת חשיבות לשמיעת ההתנגדויות אבקש לקבל מידע על גב' אשד הראלה אברהם אוזן: שר הפנים פרסם רשימה של שמאיים.
דני ארצי: תמצת את קורות החיים שלה.

החלטה:
הועדה המקומית ממנה את שמאית המקרקעין הגב' לבנה אשד כחוקרת לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות 3700/1-5. לו"ז משוער להגשת המלצתה נובמבר 2019.
להחלטה זו יצורפו קורות החיים של השמאית.

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7722 בעמוד 5999 בתאריך 07/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	08/03/2018
העיר	09/03/2018
ישראל היום	08/03/2018

רקע כללי משותף לכל חמש התכניות:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20/3/19 לאשר את המתווה המוצע ע"י מה"ע לשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר.ת, מובא לאישור הוועדה דו"ח ההמלצות של החוקרת השמאית גב' לבנה אשד.

בשל כפיפות חמש התכניות המפורטות תא/3700/1-5 לתכנית המתאר תא/3700 באופן שמחייב התייחסות רוחבית, תכנונית ונכסית-שמאית, הוכן ע"י החוקרת דו"ח אחד משותף לכל חמש התוכניות, הכולל את הפרקים הבאים:

13. פרק א' – מבוא (נספח 1)
14. פרק ב' - המלצות בסוגיות עקרוניות (נספח 2)
15. פרק ג' - המלצות בסוגיות פרטניות (נספח 3)

לכל התנגדות מוצגים מספר המתחם או המתחמים הרלוונטי, שם המתנגד.ת ופרטי היועצים המקצועיים שהגישו את ההתנגדות כחוק לכשיש.

בתקופת ההפקדה המשותפת, התקבלו 127 התנגדויות. חלק מהן ע"י בעלי קרקע פרטיים, חלק מהן ע"י קבוצות בעלים, חברות או מוסדות.

התייחסות לטענות התוקפות הוראות שנקבעו בתכנית המתארית המאושרת (תא/3700):

חלק ניכר מטענות המתנגדים תוקפות הוראות שנקבעו בתכנית תא/3700 (התכנית המתארית המאושרת).

לאור זאת הועברה לחוקרת התייחסות משפטית שהוכנה ע"י עו"ד גדי רובין (ממשרד זינגר דנה ושות' עו"ד)

המבהירה כי אין מקום לדון, במסגרת התנגדויות לתוכניות המפורטות, בטענות כנגד הוראות שנקבעו ואושרו בתכנית המתארית – תכנית תא/3700. להלן התייחסותו של עו"ד גדי רובין במלואה:

"רקע

49. תכנית תא/3700 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2015. התוכנית קבעה בנוגע לשטח שעליו היא חלה הוראות רבות ושונות, החל מקביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה ועד להוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה בעתיד. התוכנית כללה, בין היתר, "נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית". כותרת המסמך עצמו היא "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה – יולי 2014" והוא יקרא להלן: "נספח עקרונות שומה".

50. סעיף 10 להוראות תא/3700 קבע את "הגדרת התכנית ושלביות התכנון" כדלקמן:

"א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו..."

51. נספח עקרונות השומה קבע את העקרונות להסדרת זכויות הבניה מכוח התכנית בשני שלבים (ראו ס' 2 לנספח עקרונות השומה). השלב הראשון נערך במסגרת הוראות תכנית תא/3700. בשלב זה, כלומר כחלק מהוראות תכנית תא/3700 נקבעו השווי היחסי של כל החלקות במצב הנכנס על ידי קביעה של מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים הבעלים של כל חלקה במצב היוצא. עניין נוסף שנקבע כבר בתכנית תא/3700 הינו המיקום של המגרשים במצב היוצא. או במילים אחרות באיזה מתחם מתוך חמשת המתחמים יקבל כל בעל קרקע את המגרשים החדשים שיוקצו לו. במסגרת זו נקבע כי חלק מזכויות הבנייה של בעלי החלקות במתחם 3700/1 "ינוידו" למתחמים אחרים. כלומר בעלי חלקות במתחם 3700/1 יקבלו חלק מהמגרשים שיוקצו להם במצב היוצא במתחמים 5-2 (להלן: "הוראת הניוד").

52. הוראת הניוד האמורה לעיל נקבעה מכיוון שבגלל מגבלות הבניה הנובעות מהפעילות האווירית בשדה דב לא ניתן היה לתת במסגרת מתחם 3700/1, את כל זכויות הבניה שהיו מגיעות, לפי טבלאות ההקצאה, לבעלי הזכויות במתחם 1.

53. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 עלתה השאלה, בין היתר על ידי בעלי קרקע שונים שהתנגדו לתוכנית, מה יקרה אם בטווח זמנים נראה לעין (20-10 שנה) שדה התעופה דב הוז יבוטל וניתן יהיה להעצים זכויות בניה במתחם 1. התשובה לטענה זו ניתנה במסגרת שני סעיפים בתכנית- סעיף 12.1ד וסעיף 17.1ב.

54. סעיף 12.1ד קובע כי:

"אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן"

ואילו סעיף 17.1ב קובע כי:

"אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית..."

שני סעיפים אלה יקראו ביחד "הסעיפים המחשקים".

55. במסגרת הדיונים בתכנית תא/3700 נשמעו טענות רבות כנגד הוראת הניוד וכן, במשתמע, גם טענות כנגד הסעיפים המחשקים, אך טענות אלה נדחו, הן על ידי מוסדות התכנון לרבות ועדת הערר של המועצה הארצית, והן על ידי בית המשפט המחוזי שדן בעתירות כנגד התכנית. ערעורים לבית המשפט העליון נמחקו לאחר המלצת השופטים בעניין.

56. תכנית תא/5000, התכנית הכוללנית לתל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. תכנית תא/5000 הפנתה לתוכנית תא/3700 וקבעה, בטבלה שבסעיף 5.4, בנוגע לאזור תכנון 101ג

כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מכניסתן לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700".

57. תכניות 3700/1-5 הן תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית שמהוות את השלב הבא של תכנית תא/3700 כפי שנקבע בסעיף 10(א) לתא/3700 המצוטט לעיל. תכניות אלה מפרטות את התכנון אך גם כוללות את השלב השני של האיחוד והחלוקה בהתאם לסעיף 2 של נספח עקרונות השומה. לתוכניות הוגשו התנגדויות רבות ומונתה חוקרת אשר שמעה את ההתנגדויות ואמורה לגבש את חוות דעתה בנוגע אליהן.

58. בין היתר העלו המתנגדים טענות גם כנגד הוראת הניוד אשר לטענתם פוגעת בעיקרון הקבוע בסעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לפיו: "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". לטענתם יש לשנות את המיקום של המגרשים במצב היוצא באופן שסוטה מהוראת הניוד שנקבעה בתא/3700. טענות נוספות של המתנגדים נוגעות, במישרין או בעקיפין, ל"סעיפים המחשקים" שבתכנית תא/3700.

59. תכנית תא/3700 היא תכנית מאושרת וככזו תוקפה כשל חיקוק. התוכניות המפורטות 3700/1-5 הן תכניות בסמכות הוועדה המקומית שמאושרות מכוחה של תא/3700 ואמורות לפרט אותה. כלומר תכניות אלה מסתמכות על תא/3700 כבסיס התכנוני שעליו הן מבוססות. משתי סיבות אלה יחד, אין מקום לשמוע, במסגרת התנגדויות לתכניות תא 3700/1-5, טענות כנגד הוראות שאושרו וקיבלו תוקף בתא/3700.

60. המשמעות היא שבמסגרת ההתנגדויות לתכניות תא 3700/1-5 אין מקום להעלות טענות כנגד הוראת הניוד וגם לא כנגד הסעיפים המחשקים, שכן מדובר בהוראות שכבר אושרו בתכנית קודמת שהיא הבסיס לתכניות הנדונות בהתנגדויות".

<u>תיאור הליך שמיעת המתנגדים:</u>

13. בין התאריכים 5.6.2019 ו- 11.9.2019 התקיימו 15 דיונים שהתקיימו במשרדי מינהל ההנדסה.
הצוות המקצועי הקבוע כלל את הגורמים הבאים:
- החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד
- שמאי חמש התכניות ומנהל הפרויקט, מטעם הוועדה המקומית
- נציגי השירות המשפטי
- נציגי אגף תכנון העיר

14. כל הדיונים הוקלטו ותומללו. 15 פרוטוקולים חתומים ע"י החוקרת הופצו ופורסמו באתר העירוני .
15. במהלך חודש אפריל 2021 התקבל מהחוקרת דו"ח הכולל את המלצותיה בנוגע להתנגדויות.
בהמשך מפורטים עיקרי ההמלצות בסוגיות העקרוניות. בשל אורכו המיוחד, הפרק על ההמלצות הפרטניות אינו מתומצת אלא מובא כנספח 3 (מצ"ב).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות – מבוא</u>

מצ"ב (נספח 1).

<u>המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות - פרק ב'</u>

מצ"ב (נספח 2).

להלן תמצות ההמלצות:

9. <u>ניוד / פיצול / איגום זכויות תמורה:</u>

מדובר בנושא הנטען ביותר בהתנגדויות.
החוקר לתא/3700 המתארית המליץ שבתכניות המפורטות ירוכזו, ככל הניתן, זכויות בבעלות אחת ויוקטן הפיצול, גם אם באמצעות שינויים בגבולות בין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, ובלבד שלא יהיה בהם לפגוע בעקרונות התכנית. כמו כן החוקר המליץ על איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים במגרשים בבעלות יחידה.

בהתנגדויות רבות נטען, כי עיקרון זה לא נשמר בחלק ניכר של ההקצאות וכי פיצול הזכויות, כפי שנעשה, אינו מידתי, ימנע את מימוש הזכויות ועלול לחייב הליכי פירוק שיתוף ארוכים. לכן, הם מבקשים לבטל את הטבלאות , ולערוך אותן מחדש, בהתאם להוראות החוק ותכנית המתאר, באופן של ריכוז זכויות בבעלות אחת, ככל הניתן.

תגובת שמאי התכנית, אינג' פן, היא שניוד הזכויות התחייב בעיקרו מקיומו הסמוך של שדה דב, אשר הכתיב מגבלות גובה המבנים ולא איפשר את הקצאת הזכויות המגיעות לקרקעות מתחם 1 במיקומם המקורי. משום כך נאלצו מתכנני תכנית 3700 לנייד חלק מהזכויות הרחק ממיקום החלקה המקורית, לעבר המתחמים הצפוניים, תוך יצירת מתכונת ייחודית.
שמאי התכנית אף הדגיש, כי נעשו מאמצים רבים למזער את הנזקים שנגרמו לבעלי הקרקע, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט האישי (פיצולים בתוך משפחות), אך במקרים רבים הדבר לא צלח.

המלצת החוקרת :

פיצול הזכויות אכן התחייב מההגבלות שהוטלו על הקרקע הסמוכה לשדה דב, והיה בבחינת "רע הכרחי", כל עוד התקיים השדה.
ההגבלות לא איפשרו הקצאות מרוכזות, קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות. אין ספק שמצב זה, אשר מוצא ביטויו בהקצאות הנוכחיות, יחייב במקרים רבים פירוקי שיתוף ויגרום לסירבול הליכי המימוש .
החוקרת סבורה כי את המצב הנוכחי ניתן "לרפא" באמצעות ביטול הטבלאות (המתחייב מהתיקונים הרבים הנדרשים), מבלי לשנות את התכנון כהוא זה, ובניית טבלת הקצאות אחת לכל מתחם תכנית 3700 המתארית, אך הובהר לה כי קביעה/המלצה שכזאת אינה תואמת את הוראות תא/3700 המתארית, וכי יש להיצמד למתכונת 5 התכניות ו-5 הטבלאות.
לאור האמור לעיל, דנה החוקרת בכל ההתנגדויות ובכל הטבלאות ,כפי שהוגשו.
ראוי לציין, כי גם כך, טבלאות ההקצאה המתוקנות עתידות לכלול שינויים מרחיקי לכת בהשוואה לטבלאות המופקדות. אי לכך מומלץ שהן תיערכנה מחדש תוך שימת לב מרבית לשמירה על עקרון איגום זכויות התמורה והקצאתן "קרוב ככל האפשר" למיקום החלקה המקורית.

10. <u>כפל מקדם 1.15 באזור "מגורים, תעסוקה ותיירות":</u>

רבות מן ההתנגדויות מתייחסות לנושא זה. במסמך עקרונות השומה לתא/3700, יוחס מקדם 1.15 למגרשים בייעוד "מגורים מיוחד ב'" (משולב עם אפשרות להגדלת הצפיפות ו/או מלונאות). בעת הכנת התכניות המפורטות, בוצעה התאמת הגדרת שמות הייעודים להגדרות המבא"ת ולכן הוסב שמו של "אזור מגורים מיוחד ב' " ל"אזור מגורים, תעסוקה ותיירות".
שמאי התכנית מצא לנכון לייחס למגרשים בייעוד זה מקדם נוסף של 1.15, למעט במתחם 1.
אחת הטענות השכיחות היא שניתן שווי גם לפוטנציאל וגם ליישום שלו. הפוטנציאל להגדלת הצפיפות באזור מגורים מיוחד ב', עבורו נקבע המקדם 1.15, הוטמע ומומש בפועל בתכניות המופקדות, ומשכך ראוי ונכון לבטל מקדם זה ולהתייחס לדירות לגופן, ללא הפוטנציאל.
על פי התנגדויות אחרות, מדובר בטעות הנובעת מכך שבעוד שבתכנית 3700 מדובר בפוטנציאל, הרי שבתכניות המפורטות המופקדות, כבר מגולמת הלכה למעשה הגדלת הצפיפות, הן ליח"ד שחובה לחלק והן ליח"ד שניתן לחלק, אשר מוצו במלואן במגרשי התמורה .

כ"כ נטען, כי לא נמצא ביטוי כלשהו ליתרון המוקנה , לכאורה, בייעוד זה בתכניות המפורטות ואשר מצדיק ייחוס המקדם בשנית.
סעיף 11.1.4 לתא/3700 מתייחס לתכליות הבאות ב"אזור מגורים מיוחד ב'" (עם שילוב למלונאות ומשרדים), כגון מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות, וכיוצ"ב), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים, וכן בקומת הקרקע שימושים נלווים למלונאות, שרותי תיירות, בידור, פנאי.

במענה לכך, מצדיק שמאי התכנית את תוספת המקדם בנימוק של "תוספת שימושים ויתר גמישות ".
לדעת החוקרת, אין בין ההוראות של שתי התכניות כל שינוי מהותי, למעט הבדלים סמנטיים ואותו גיוון בשימושים מצא את ביטויו כבר בהוראות תכנית המתאר.
יתרה מכך- השימושים הנוספים – תעסוקה ותיירות - נחותים בשוויים לעומת השימוש הבסיסי למגורים, כך שאין לייחס לייעוד המדובר כל תוספת שווי במסגרת התכניות המפורטות.
לגבי ייחוס מקדם 1.15 בתכנית המתאר ואח"כ בתכניות המפורטות בגין הגדלת הצפיפות,
עולה מעיון בתכניות, כי אין הרחבה או הגמשה מהותית של השימושים. וחשוב מכך, השימושים האלטרנטיביים למגורים הם כולם נחותים בשוויים מהשווי למגורים ולכן אינם יכולים להיחשב כשימושים משביחים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. יש לבטל את מקדם ההתאמה 1.15 שנקבע לגבי אזור "מגורים, תעסוקה ותיירות " בטבלאות ההקצאה של התכניות המפורטות.

3. <u>בקשות לקבל את ההקצאות רק במגרשי מגורים:</u>
מתנגדים רבים מוחים על קבלת הקצאות במגרשים המיועדים, בחלקם או במלואם, לשימושים שלא למגורים.
שמאי התכנית הסביר, שלמרות רצונו להיענות לבקשות המתנגדים בסוגיה זו, הדבר אינו ניתן לביצוע. מטרתן המובהקת של התכניות – ובכך חדשנותן – הינה ליצור רובע בעל מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים ומגוונים ולהימנע ע"י כך, מיצירת "עיר שינה". שמירה על עיקרון תכנוני זה הביאה למספר מוגבל של מגרשים בייעוד בלעדי של מגורים, שאינו מאפשר לספק במלואם את רצונותיהם של כל המתנגדים.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. בתכנית תא/3700 נקבע עיקרון ייחודי של יצירת רובע בעל מרקם עירוני מעורב שימושים, מה שגרם ליצירת מספר קטן יחסית של מגרשי מגורים, שאינו מאפשר מילוי רצונותיהם/ציפיותיהם של מתנגדים רבים.

4. <u>הפחתה בגין בעלות ב"מושע":</u>
בהתנגדויות לא מעטות נטענת הטענה שיש לתת ביטוי ע"י הפחתה מהשווי, למצב של ריבוי שותפים במגרש, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

- במצב ה"נכנס", אין כל הצדקה לייחס הפחתה לשווי זכויות במושע במצב הקודם. מדובר בקרקע המיועדת מזה שנים לאיחוד וחלוקה, שכן המנח הפיסי/קנייני של השטח, היעדר הפרשות לצרכי ציבור ואי התאמה מוחלטת לערכי תכנון עדכניים, חייבו לבצע את התכנון באמצעות מנגנון של איחוד וחלוקה מחדש של השטח. אי לכך, התנהל המסחר בקרקעות התכנית ע"פ השטח הרשום/חלקו של כל בעלים בשטח החלקה, ללא קשר למספר השותפים.
- במצב ה"יוצא", המצב שונה. מדובר במגרשים מוגדרים ובזיהוי פרסונלי של כל אחד מהבעלים שקיבל בהם את הקצאתו. שופר גורלו של מקבל הקצאה במפרוז או עם מספר קטן של שותפים, לעומת גורלו של מקבל הקצאה עם עשרות שותפים במושע, מבחינת ישימות המימוש. גם אם הבניה על אותם מגרשים עם ריבוי בעלים תמומש באמצעות יזם, אשר ירכוש מהם את רסיסי הזכויות- שלכאורה מאיין את הדרישה להפחתה בגין מושע, החוקרת סבורה שההפחתה עדיין מוצדקת, שכן כוחו של בעל רסיסי זכויות מול יזם הינו נחות יותר מאשר בעלים של מלוא הזכויות במגרש.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות הנוגעות לשווי במצב ה"יוצא" ולדחות את ההתנגדויות ביחס למצב ה"נכנס".
ממליצה לחלק את מספר הבעלים במגרש למספר קבוצות בצורה מדורגת, בהתאם למספר בעלים.
כמן כן ממליצה על הפחתות מתונות מאחר שתופעת הבעלות במושע הינה מאפיין קבוע בכל מרחב תכנית 3700 ואינה מייצגת מקרה/מקרים בודדים חריגים.

5. <u>מקדמי "מזרח – מערב" במצב היוצא:</u>
התנגדויות שונות מתייחסות לקביעת ציר המשך רח' אבן גבירול כ"קו פרשת מים", במצב חדש, כשלמגרשים לאורך צדו המזרחי יוחס מקדם 1 ואילו למגרשים לאורך צידו המערבי יוחס מקדם 1.1 (למעט המגרשים הסמוכים לחוף). אחת הטענות היא שלא סביר לייחס מקדמים שונים למגרשים שמשני צדי רח' אבן גבירול.
החוקרת סבורה שהטענה מוצדקת בחלקה. המגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול, משני צדדיו, הם בעלי אפיוני מיקום זהים ואין הצדקה לייחס להם מקדמים שונים.

המלצת החוקרת :
ממליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן. המקדמים הראויים הינם :
- מצדו המזרחי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול – המגרשים המשיקים לרח' אבן גבירול : מקדם 0.95
- שאר המגרשים ממזרח לרח' אבן גבירול – מקדם 1
- שאר המגרשים :ממערב לרח' אבן גבירול : מקדם 1.1.
- מצדו המערבי של רח' אבן גבירול - מגרשים הגובלים בפארק החוף: בטווח בין 1.05 – 1.35, בהתאם למתחם.

באשר למצב "נכנס" – ממליצה לייחס מקדם 1.15 לחלקות בקו ראשון לים.

6. <u>תוספת שווי בגין תכנית ג-1:</u>
בהתנגדויות רבות מופיעה הדרישה לתת ביטוי בערכי השווי לאפשרויות הניצול, מכח תכנית ג-1, בנוסף לזכויות הבניה שהוקצו לכל מגרש.
סבורה החוקרת שתכנית ג-1 אכן מהווה הטבה ממשית, ובניגוד לעמדת הצוות המקצועי שמדובר ב"הטבה" גורפת ושווה לכל המגרשים, בעיקר משום קיומם של מגרשים עם שימושי מלונאות או תעסוקה, לצד שימושים מעורבים בחלק מהם.
תכנית ג-1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, מכל דירת מגורים בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג.
בניינים עם מגוון שימושים, לא ניתן לקבוע חד משמעית שבקומה העליונה ייבנו דירות מגורים, אם כי סביר להניח שבמרביתם, כך יהיה. ודאי שלא ניתן לקבוע כמה חדרים או איזה שטח ייבנה- זאת גם לאור המגבלות הרבות שהתכנית מציבה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות .מדובר בהטבה ממשית ולכן יש לייחס תוספת שווי למגרשים המסווגים למגורים בלבד. לאחר בדיקה מדגמית, ולשם הזהירות, סבורה החוקרת שראוי לייחס למגרשים אלה תוספת שווי ממוצעת של 10%.

7. <u>עדכון ערכי השווי / המקדמים בחלוף השנים:</u>
נושא זה מועלה בהתנגדויות רבות. הטענה היא שלמרות חלוף כ- 5 שנים מאז אישורה של תכנית המתאר תא/3700 (וכ-9 שנים מאז מועד הפקדתה), נכון למועד כתיבת ההתנגדויות, לא עודכנו ערכי השווי המצוינים בה, בכל אחד מהשימושים ומכאן המקדמים היחסיים ביניהם. למצער, נטען כי היחסיות בין ערכי השווי אז ועכשיו, לא נשמרה, בעיקר בשל העלייה הגדולה במחירי קרקע למגורים, בעוד ביתר השימושים נרשמו, לכל היותר, עליות מתונות.

במענה הצוות המקצועי נאמר כי הנושא נבדק ונמצא כי אין צורך בעדכונים ושינויים במקדמי ההמרה, מאחר שהיחסיות בין ערכי השווי השונים נשארה בעינה גם בחלוף השנים.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות. לאחר עיון ביסודיות בכל נתוני העסקאות שצוינו ע"י המתנגדים וביצוע סקירות עצמאיות, סבורה החוקרת שהערכים הראויים בכל אחד מהשימושים הם כדלקמן:

מגורים :	16,700 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 1
מסחר :	20,000 ש"ח/מ"ר מבונה	מקדם : 1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה:	5,500 ₪//מ"ר מבונה	מקדם : 0.33 " "
מלונאות :	5,000 ₪/מ"ר מבונה	מקדם : 0.30 " "

החוקרת מבקשת לציין כי השפעתו של פרמטר נוסף - מגפת הקורונה, אם בכלל, טרם נקבעה באופן ברור. היא סבורה ההשפעה העיקרית תהיה בתחום מחירי הקרקע לשטחי התעסוקה.

8. <u>אי שמירה על עקרון "קרוב ככל האפשר " :</u>
מתנגדים – רובם ככולם - קבלו על ריחוק מגרש/י התמורה ממיקום החלקה/ות המקורית/יות. בכך, לטענתם, לא נשמר העיקרון הסטטוטורי המעוגן בסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה.
במענה לטענות הנ"ל, השיב שמאי התכנית כי נעשה מאמץ כן ורציני לשמור על העיקרון, אך מבנה התכנית וביחוד האילוצים והמגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב ובראשם - הצורך בניוד הזכויות ממתחם למתחם לא איפשרו, במידה רבה, את השמירה על העיקרון.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות . במתכונת הנוכחית של התכניות קשה מאוד, עד בלתי אפשרי, לשמור על קרבה יחסית של מגרשי התמורה לחלקות המקור, בעיקר בשל הצורך בניוד זכויות ופיזורן ברחבי השטח, בגין המגבלות שנבעו מקיומו של שדה דב. ברור, שאם היה מתקבל ביטול 5 הטבלאות ועריכת טבלה אחת לכל השטח, ניתן היה לצמצם ואולי אף לאפס את "הריחוקים", אך זאת, כאמור, סותר את הוראות תא/3700 המתארית ולא ניתן להיעשות בשלב זה.
סברה החוקרת שניתן לצמצם את התופעה במסגרת עריכה מחודשת של הטבלאות.

9. <u>טעויות ברישום (שינוי שם וכד') וטעויות אריתמטיות:</u>
חלק מהמתנגדים הצביע על טעויות ברישום, חלקן בשל שינוי סטטוס אישי, שככל הנראה לא דווחו לעורכי הטבלאות. חלק אחר הצביע על טעויות אריתמטיות. אין צורך לציין כי טעויות בהקצאה של רסיסי זכויות- משמעותו לעתים קרובות –פערי שווי גבוהים מאוד, בשל שווייה של הקרקע.
שני סוגי הטעויות טעונים תיקון. עדכון הרישום נדרש כדי שיתאפשר הרישום בספרי המקרקעין בצורה המדויקת.
באשר לטעויות האריתמטיות, סבורה החוקרת שאין צורך לציין שחובה לבצע תיקוניהן של כל הטעויות מסוג זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם.

10. <u>שימוש בערכים יחסיים ולא מוחלטים (אבסולוטיים) בטבלאות האיזון:</u>
מתנגדים שונים הצביעו על ליקוי, לכאורה, ברישום שווי הזכויות בטבלאות האיזון בערכים יחסיים (באחוזים או בשבר) ולא בערכים אבסולוטיים, בטענה שאין כל הצדקה לסטות מהנורמה המבטאת שווי בערכים מוחלטים.
לדבריהם השימוש בערכים יחסיים הותר בתקן 15 של מועצת השמאים, כחריג השמור למצב בו מדובר בשוק בלתי יציב- מה שלא קיים במקרה דנן.

הצוות המקצועי השיב כי נקיטה בערכי שווי יחסיים – לאור נתוני התכניות והיקפן הכמותי, במקביל לערכי שווי קרקע גבוהים, מונעת או לפחות מקטינה את הסרבול בטבלאות. יוזכר, כי על הכף מונחות זכויות קנייניות ששוויין עולה לכדי סכומי עתק.

המלצת החוקרת :

ההתנגדויות נדחות.

תקן 15 של מועצת השמאים מתייחס (סעיף 9) ל"הכללת שווי יחסי (אקוויוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)". בסעיף נכתב ש"נתון שווי יחסי (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים, יפרט בסעיף 'ערכי השווי בתחום התכנית', את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי".

מהאמור לעיל עולה שהשימוש בערכים יחסיים אינו אסור אלא שהוא נתון להחלטת שמאי התכנית, בתקופה של אי יציבות במחירים. במקרה דנן אין מדובר בתקופה שכזאת, אך הבחירה של השמאי לנקוט בדרך זו מטעמי נוחות, לאור הסרבול הכרוך בערכי שווי גבוהים במיוחד ולאור הלשון שאינה קטגורית ואף מדברת על "בחירה", מאפשרים נקיטה בדרך זו ובלבד שיפורט כל מסד הנתונים.

11. <u>ניגוד עניינים מובנה של הועדה המקומית כגורם המקצה והעיריה כגורם מקבל ההקצאה:</u>

התנגדויות שונות מתייחסות לעובדה שעיריית תל אביב-יפו מקבלת זכויות במסגרת ההקצאות בתכניות שעה שהועדה המקומית, כעורכת התכנית, אמונה על אותן ההקצאות. הוצגה פסיקה בנוגע לסוגית ניגוד העניינים בסיטואציה דומה.

המלצות החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות.

סמכות מוסד תכנון לאשר תכנית נקבעה בסעיף 62 לחוק התכנון והבניה והינה בהתאם למהותה והנושאים הכלולים בה ולא לפי בעלי הקרקע או מגישי התכנית. כלומר, אין כל רלבנטיות לכך, שיש לרשות המקומית, כאמונה על התכנון והקצאת הזכויות, שטחים בבעלותה בתחום התכנית.

ניתן להוסיף ולציין כי לו סבר המחוקק שקיים ניגוד עניינים מובנה בפעילות הועדה המקומית עת היא דנה בתכניות בהן כלולים גם שטחים בבעלות העיריה, הוא היה קובע הוראה בדין לכך, וכידוע, מאומה לא נקבע בדין בשאלה זאת.

12. <u>הקצאת זכויות לבעלים בין מתחמים לעומת הקצאת הזכויות לחלקה בין מתחמים:</u>

לטענת מתנגדים, הקצאת הזכויות בחלקה בין שני מתחמים, אינה מחייבת את ההקצאה בין הבעלים עצמם בשני מתחמים או יותר. גם אם מפצלים את הזכויות בחלקה לשני מתחמים הרי שיש לשמור על הבעלים בחלקה במתחמים נפרדים. לפיכך, יש להקצות למתנגדים זכויות באותו מגרש תמורה, באחד המתחמים בלבד, ולא לפצלם בשני המתחמים.

המלצת החוקרת :

לקבל את ההתנגדויות. יש לנסות להיענות לבקשת המתנגדים. היענות לבקשה עשויה הן לצמצם את פיזור הזכויות והן להקל על המימוש.

13. <u>שיקולי מיסוי:</u>

לטענת מספר מתנגדים, יש לקחת בחשבון, בעת קביעת השווי/ מקדם השווי, שיקולי מיסוי. הרציונל מאחורי דרישה זאת הינו כי קיימות הוראות מיסוי שונות לשימושי מגורים (פטורים למיניהם) בהשוואה לשימושים אחרים, מה שמשאיר תמורה "נטו" שונה, תוך יצירת אפליה בין מקבלי ההקצאות.

.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות. גובה המיסוי הינו בעיקר פונקציה של מעמדו האישי של בעל המקרקעין לצורכי מיסוי.

14. <u>הצרחה:</u>
מתנגדים לא מעטים פונים בבקשה "להחליף" הקצאות עם גורמים אחרים. הדבר נובע מהשתייכות לקבוצה, שההקצאה ניתנה במנותק ממנה, השתייכות משפחתית, העדפה אישית ועוד.
מענה הצוות המקצועי בד"כ חיובי ולפיו, אין מניעה לביצוע "הצרחה" ובלבד שהיא תתרחש בהסכמה , מבלי לפגוע בכך בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לאותם מקדמים ולשאר הפרמטרים המאפיינים את ההקצאה המקורית.

המלצת החוקרת :
להיענות לבקשות, בכפוף לקיום התנאים שפורטו לעיל.

15. <u>שקיפות:</u>
בהתנגדויות רבות נטען להיעדר שקיפות בהצגת הפרמטרים, המקדמים והנתונים אשר שימשו בסיס לטבלאות ההקצאה. כ"כ נטען, כי אופן יישום המקדמים באופן פרטני לא הוצג, מה שמקשה מאוד על "פענוח " הטבלאות והבנתן.
יצוין, כי במהלך שמיעת ההתנגדויות, השלים שמאי התכנית חלק נכבד מהנתונים.
במסגרת סעיף השקיפות, מן הראוי להתייחס למקדם "אחר א'" ולמקדם "אחר ב'" שיושמו, ככל הנראה, על מגרשים שונים בעת קביעת השווי היחסי. הוסבר שאלה מקדמי איזון שנועדו לעדן את תחשיב השווי, בגין פרמטרים שוליים שונים האופייניים לחלק מהמגרשים, למשל מקדם למגרש צר. סבורה החוקרת שלא ניתן להתעלם מכך שעדיין רב הנסתר על הגלוי.

המלצת החוקרת :
לקבל חלקית את ההתנגדויות.
יש להקפיד, בעת עריכת הטבלאות המתוקנות, כי יצורפו אליהן נתוני העסקאות, לוחות האקסל, פירוט כל המקדמים למיניהם המיוחסים לכל מגרש, לרבות מקדמי איזון פנימיים וכיוצ"ב. יש לאפשר לבעלי הקרקע להבין ולהכיר את התמונה כולה.
יש לפרט גם את המקדמים הקרויים "אחר א'" ו- "אחר ב'" ולציין את אופן יישומם במגרשים.

16. <u>התחשבות בהפקעות עבר / שחזור זכויות:</u>
במספר התנגדויות נטען ע"י בעלי הקרקע, כי בעבר הופקעו מחלקותיהם שטחים, בהיקפים ובשיעורים ניכרים ולא שולם פיצוי בגין הפקעות אלה. בנוסף, נטען על אי סדרים ומהלכים בלתי תקינים אגב הפקעות אלו. לדברי בעלי הקרקע , הובטח להם כי חלף פיצויי הפקעה, זכויותיהם במסגרת התכנון העתידי יחושבו על בסיס שטחים "ברוטו", כלומר השטחים טרום ההפקעות. בידי המתנגדים מסמכי עבר על כך, חתומים ע"י גורמים בעיריית תל אביב-יפו.ב הזכויות. הליך זה מכונה "שחזור זכויות". למרות זאת, חושבו הקצאותיהם הנוכחיות על בסיס השטחים הרשומים (שטחים נטו) של החלקות.
התביעות בקשר להפקעות העבר נחשפו להליכים משפטיים שונים ובסופם נקבע בפסה"ד שאין לבצע שחזור זכויות.
גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית, שחזור הזכויות המבוקש הינו מונחה שיקולים פיצויים ולא שיקולים תכנוניים ולכן לא ניתן לבצעו.
עם זאת, נפסק בעת"מ, כי מקום בו הוכח מבחינה שמאית, ששווי קרקע, שחלקים ממנה הופקעו בעבר, גבוה יותר, משווי קרקע שלא נחשפה בעבר להפקעות, יש מקום לתת לכך ביטוי בשלב תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.
מכאן נובע , שהמענה לטענה הופנה לשדה השמאי ולא נותר אלא לבדוק באם העסקאות משקפות את ההבדלי השווי בין שני סוגי החלקות.
בשלב זה, ראוי לציין טענה שהועלתה ע"י בעלי חלקות 392 ו- 396 וחלק מחלקות 375 ו- 388 בגוש 6632.
ע"פ הנטען, על חלקת המקור 18 בגוש 6632 חלה בעבר התכנית המנדטורית R/96 שהפקיעה כ- 22.87% משטחה לטובת דרכים ושצ"פ ואת יתרת השטח חילקה לחלקות בנות 1 דונם כ"א, לרבות החלקות נשוא ההתנגדות. יודגש כי לא ניתן היה לאתר את מסמכי התכנית. את מנח החלקות ניתן, עם זאת, לראות בתשריט תכנית ל' המאוחרת יותר.

בהמשך, נטען כי חלקות אלה בעלות שווי גבוה בהרבה מהשווי הממוצע של העסקאות בסביבה גם משום זמינות השטח לבניה.
שמאי המתנגדים כלל בחוות דעתו שתי טבלאות – האחת מכילה עסקאות בחלקות קטנות בנות 1 ו- 1/2 דונם, והשנייה מכילה עסקאות בחלקות גדולות, כולן בשנים 2009 -2007.
הטבלאות מוכיחות, לטענת השמאי, כי חלקות בשטח קטן נסחרו בערכים גבוהים בכ- 40% מאשר בחלקות גדולות. לא נמסרו כל ראיות בקשר להפקעות עבר.
יצוין כי שמאי התכנית הציג טבלה ובה עסקאות מהשנים המוכיחות שאבחנה בין חלקות קטנות לגדולות אינה קיימת.
סקירותיה של החוקרת באתר רשות המיסים העלו כי אין בסיס לטענת שמאי הבעלים.
אי לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות באשר לשווי "הנכנס" של החלקות שנכללו בתכנית R/96.
אם נחזור לנושא הראשי- התחשבות בהפקעות עבר/ שחזור זכויות – בהיבט השמאי:
לא הוכח כי ניתן לייחס את מערכת המחירים השונה להפקעת עבר. נכון יותר לייחס את רמת המחירים הגבוהה יותר לחלקות הקטנות ל"נוחות" הכניסה לטבלאות בגין בעלות מצומצמת.
מאידך, גם הטבלה שהוכנה ע:י שמאי התכנית אינה מוכיחה את טענתו לגבי רמת מחירים נמוכה. ייתכן שהעובדה נעוצה בתקופת העסקאות- לאחר הפקדת התכנית- כשכבר היה ידוע שטבלת ההקצאות לא תבצע את האבחנה.
בדיקת נתוני רשות המסים לא הצביעו על ממצאים חדים וחותכים. יש לזכור כי במתחם הענק של תכנית 3700 בוצע מספר רב של עסקאות , הדיווח של חלקן ברמת מהימנות נמוכה.
דעתה של החוקרת הינה שלא הוכח כי מחירי העסקאות משקפים את ההבדלים בין חלקות שהופקעו מהם חלקים בעבר, לבין חלקות שלא נחשפו להפקעות.
עם זאת, סבורה החוקרת שמן הראוי לייחס לחלקות קטנות בנות 1/2 עד 1.0 דונם, תוספת שווי בשיעור 10% (ללא קשר להפקעות).

רכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העיריה:
כמקובל בתחום התכנון העירוני, שטחים לצרכי ציבור מופרשים ורשומים בטבלאות ההקצאות ע"ש עת"א-יפו, "מתחת לקו ". מכאן שאינם "משתתפים" במנגנון האיחוד והחלוקה. בכך, מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק על הקופה הציבורית.
במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.
טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת ליהנות משני העולמות – מחד, לקבל את כל צרכיה למטרות ציבוריות (כ-70% משטח התכנית), ללא עלות, ובמקביל - לקבל הקצאות של שטחים סחירים.
במסגרת ההתנגדות, נדרשת העיריה לממן את רכישת שטחי הציבור באמצעות תקבוליה ממכירת השטחים הסחירים.
במסמך ההתנגדות הוצגו מספר דוגמאות למגרשים בעלי ערך מסחרי, שכנטען – הוסוו כמגרשים בייעוד ציבורי וככאלה הוקצו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה (מגרשים 808, 804 ו- 814, בייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" וממוקמים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו".
בהקשר זה , תצוין דרישה נוספת של המתנגדים – לשום שטחים ציבוריים המוצגים כצרכי ציבור והוקנו לעת"א-יפו ולמדינה ללא תמורה.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
רכישת קרקע לצרכי ציבור, ללא תשלום, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה וכמעט בלעדית, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת - הוותיקה יותר - להשגת שטחים למטרות ציבוריות, היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד והחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובד"כ מלווה גם בהליכים משפטיים ממושכים.
קבלת עמדת המתנגדים פירושה היפוך עמדות תפיסתי רדיקלי מול המקובלות בתחום התכנון במשך עשרות שנים.

מדובר בסוגיה שנויה במחלוקת שלמיטב ידיעת החוקרת, טרם התקבלה הכרעה מחייבת בעניינה בבתי המשפט. מתוך הכרה בצורך ברכישת שטחים לצרכי ציבור בדרך הקצרה , דרך המלך, וללא שינויי חקיקה, מן הראוי לדחות את ההתנגדויות.

17. <u>הקצאת זכויות למסחר, מלונאות ותעסוקה לעיריית ת"א ומדינת ישראל, בנפרד מהבעלים הפרטיים:</u>

לסוגיה זו מספר השלכות :

א. היענות לבקשות בעלי הקרקע: בהתנגדויות רבות קיימת הבקשה לקבל הקצאות במגורים בלבד, ולא בשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, מסיבות מובנות. היענות לבקשה – ולו חלקית- לבקשות "תשחרר" שטחים למגורים שהוקצו במסגרת הטבלאות לגופים גדולים.

ב. מימוש הזכויות במגרשים הנ"ל קשה ומסורבל יותר, לרבות בהיבטים משפטיים, מאשר במגרשים למגורים ,שבחלקם ייתכן מימוש עצמי .

המלצת החוקרת :

לקבל חלקית את ההתנגדות. להשתדל להיענות לבקשות ככל הניתן, ולהפריד בין זכויות העירייה והמדינה וזכויות הפרטיים במסגרת הטבלאות המתוקנות.

18. <u>דרישה לרכישת שטחים לצרכי ציבור באמצעות זכויות העירייה :</u>

כמקובל בתחום התכנון העירוני בישראל, שטחים לצרכי ציבור מופרשים לטובת הרשות המקומית, ורשומים בטבלאות ההקצאה "מתחת לקו". מכאן, שאינם משתתפים במנגנון האיחוד והחלוקה. כך מושגים שטחים לצרכי ציבור, תוך הימנעות מהפקעות ומבלי להעיק ישירות על הקופה הציבורית.

במקביל, מוקצות לעת"א, כבעלת קרקע, זכויות סחירות, ככל אזרח בעל קרקע הכלולה בתכנית.

טענת המתנגדים היא שהעירייה מבקשת מחד, לקבל מענה ללא עלות עבור מטרות ציבוריות (בד"כ 50% - 70%), ובמקביל לקבל הקצאות של שטחים סחירים. עוד נטען כי הצבת השטחים "מתחת לקו" אינה אלא מסווה לרכישת שטחים בעלי אופי מסחרי מובהק ללא תמורה. כדוגמה, צוינו מגרשים 804, 808 ו- 814 במתחם 4.

נדרשת העירייה ע"י המתנגדים, לממן את רכישת שטחי הציבור מתוך תקבוליה ממכירת ההקצאות הקנייניות שלה ובכך להקטין את הנזק לציבור.

האמור לעיל מחייב עריכת שומה אמיתית לשטחים המוצגים כשטחי ציבור.

המלצת החוקרת :

לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

רכישת קרקע לצרכי ציבור, באמצעות מנגנון האיחוד והחלוקה, הינה פרקטיקה נפוצה, במציאות של התכנון העירוני במדינת ישראל. דרך אחרת – הוותיקה יותר – היא ההפקעה, שבניגוד לאיחוד וחלוקה, כרוכה בתשלומי פיצויים לבעלי הקרקע ובדרך כלל מצריכה גם הליכים משפטיים ממושכים.

קבלת עמדת המתנגדים, פירושה היפוך עמדות רדיקלי, מול המקובלות במשך עשרות שנים, שעלול לעקר את ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס הפרקטיקה.

מתוך ההכרה בצורך לרכישת שטחים לצרכי ציבור - שעולים וגואים לצורך עמידה בסטנדרטים ראויים – בדרך הקצרה וללא שינויי חקיקה והימנעות מהפקעות , מן הראוי לדחות את ההתנגדויות בסעיף זה. עם זאת, יש לדאוג להגדרה מהם "צרכי ציבור" בעידן של התרחבות המושג ועל רקע התפשטות תופעת ההפרטה.

19. <u>התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור והוקנו לעירייה או למדינה ללא תמורה :</u>

המתנגדים הציגו מספר דוגמאות בהן נקבעו שטחים בעלי צביון מסחרי מובהק בהיקפים גדולים וחריגים במסגרת מגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, שהוקצו לעירייה או למדינה, ללא תמורה ("מתחת לקו").

התכניות המפורטות מפנות לתכנית תא/מק/צ – "מבנים ומוסדות ציבור", בה קיים שוני בין תוספת של 10% עבור שטחי מסחר בנוסף לזכויות המוקנות, והאפשרות למימוש עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים עבור שימושים נלווים (שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי).

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות

20 . <u>מקדמים שונים :</u>

20.1. <u>מקדם שווי קרקע לדיור בהישג יד (דב"ה)</u>
שמאי התכנית ייחס לדירות אלה, במסגרת תכנית המתאר תא/3700, מקדם 0.5, אך במסגרת התכניות המפורטות שינה את המקדם ל- 0.3. הנמקה הייתה שאין היום הגדרה משפטית למושג "דיור בר השגה", ולפיכך מדובר במושג שרבה לגביו אי וודאות, במיוחד באשר להנחות במחיר, מגבלות/ קשיי השגת הון עצמי, הגבלות לגבי השכרה לטווח ארוך, דרישה לקיום הגרלות לזכאים ועוד.
הטענה העולה בחלק מההתנגדויות הינה שהשינוי נעשה בחוסר סמכות וללא הסבר. משמעות השינוי הינה הגדלת היקף הזכויות המוקצות לעת"א-יפו בשיעור של 66%, על חשבון שאר הבעלים בתחום התכנית.
ע"ס בדיקותיה, סבורה החוקרת שדב"ה מכילים הגבלות שונות, כמו היעדר בעלות על דירה, הגבלות גיל, רמת הכנסה, משך תקופת שכירות. במהלך תקופת השכירות ודני שכירות מופחתים.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות. לאחר שקיבלה את הסברי שמאי התכנית. מומלץ שלא לשנות את המקדם 0.3.

20.2. <u>מקדם שווי קרקע לדירות קטנות</u> :
נטען במספר התנגדויות שמקדם זה צ"ל 0.5375 (תוספת 7.5%) ולא 0.575 (תוספת 15%), כפי שקבע שמאי התכנית.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדות.
תוספת 15% למרכיב הקרקע פירושה תוספת של כ- 7.5% לשווי השטח הבנוי. מדובר בתוספת סבירה, למרות קביעת מתנגדים שבאזור זה הדרישה הינה לדירות גדולות. לצד הדירות הגדולות, קיים ביקוש גם לדירות קטנות המניבות תשואה גבוהה יחסית בדמי שכירות.

20.3. <u>מקדמי איזון פנימיים</u>
המקדמים הוצגו בטבלת שמאי התכנית ותפקידם להוסיף עידון למקדמי השווי ע"פ הייעודים השונים.
המקדמים שצוינו הם: מיקום, גובל בשצ"פ, גובל בדרך נמיר באזור שאינו תעסוקה, גובל בפארק, גובל בדרך הים, גובל בשדרת רוחב, שימושים מעורבים, צפיפות, מקדם "אחר" א ו- ב. באשר למקדם "גובל בדרך הפארק" (דרך הים) נקבע באופן אחיד ל-1.2 בכל התכנית.
עם זאת, אגב בדיקת ההתנגדויות הפרטניות, הוברר כי השמאי ייחס ערכים שונים למקדם בכל אחד מהמתחמים, ע"פ איפיוניו. לעניין זה ר' סעיף 20.4 להלן.

המלצת החוקרת :
לדחות את ההתנגדויות, למעט האמור לעיל לעניין "מקדם גובל בדרך הפארק (דרך הים)."

20.4. <u>מקדם קירבה לדרך הפארק</u> (דרך הים):
מספר מתנגדים הצביעו על אי התאמות בין המקדמים במתחמים השונים.
בדיקת החוקרת העלתה שהמקדם נקבע בכל אחד מהמתחמים ע"פ איפיוני המיקום והוא מצוין בבירור בכל אחת מטבלאות העזר המפורסמות באתר.
מקדם תוספת השווי למגרשים המצויים "בקו ראשון" לפארק החוף. המקדם נקבע , באופן דיפרנציאלי, בטווח בין 1.05 – 1.35.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מדובר במקדמים סבירים ואין לשנותם.

20.5. <u>מקדם "גובל ברח' יוניצ'מן" :</u>
בחלק מההתנגדויות נטען נגד ייחוס מקדם תוספת שווי למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, כפי שנקבע בכל שדרות הרוחב. נטען, כי רח' יוניצ'מן הינו המשכו של כביש מס' 5 מערבה, לתוך שטחי 3700. ככזה, הוא עשוי לשמש ככניסה ראשית לעיר מכיוון צומת גלילות. נתוני הנספח האקוסטי המצורף לתכנית והעובדה כי תישמר בו רצועה עבור דרך משוקעת לחיבור עתידי לאי מלאכותי בכפוף לאישור תכנית מפורטת, אמורים להשפיע על המקדם.

המלצת החוקרת:
לקבל את ההתנגדות ולייחס למגרשים לאורך רח' יוניצ'מן, מקדם של 0.95.

20.6. <u>מקדם שימושים מעורבים</u> :
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.95 לשווי מגרשים בהם נקבע שימוש למגורים בשילוב תעסוקה ותיירות או מסחר ותעסוקה.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות. מקדם זה מקובל.

20.7.. <u>מקדם זיקת הנאה :</u>
שמאי התכנית ייחס מקדם מופחת של 0.98 לשווי מגרשים שבתחום חצרותיהם נקבעה זיקת הנאה.
בנוסף, קיימת הוראה לגבי "זכות מעבר לרכב". סבורני שנכון יהיה לייחס למגרשים שבתחומם מסומנת חובת מתן "זכות מעבר לרכב" מקדם 0.95.

המלצת החוקרת:
לדחות את ההתנגדויות לגבי המקדם המופחת לשווי מגרשים שבתחומם נקבעה זיקת הנאה.
לייחס מקדם 0.95 למגרשים שבתחומם חובת מתן מעבר לרכב.

20.8 <u>"זכויות מתכלות"</u> :
ההתנגדות מתייחסת לסעיף 25.א.2 בתא/3700 לפיו " זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה-תבוטלנה". בהתבסס על הוראה זאת, טוענים המתנגדים כי על הועדה להורות לעורך התכנית לבחון את זכויות הבניה שמוקנות במגרשים ולוודא שהן ניתנות למימוש במגבלות שנקבעו ".

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
בדיקה שכזאת צריכה להתבצע על ידי עורכי התכניות (ולא ע"י השמאי). בדיקה מוקדמת היא רצויה כדי למנוע הליכים מאוחרים של התנגדויות, פניה לערכאות וכיוצ"ב.

20.9. <u>מקדם קרבה למתחם ציבורי גדול:</u>
הטענה בהתנגדויות הינה כי יש לייחס מקדם הפחתה בשווי בגין גורם זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.
כאשר מדובר בפרויקט ציבורי גדול כמו מרכז ספורט, מוסד אקדמי וכיוצ"ב, שגם כרוך בפעילות אנושית אינטנסיבית, מן הראוי לתת לכך ביטוי. מקדם מומלץ בין 0.95 – 0.9 בהתאם לאופי הפעילות והיקפה.

20.10 <u>מקדם הפחתה בגין גובה (צפיפות):</u>
מקדם זה מכונה במסמכי התכנית "מקדם צפיפות", על אף שעניינו במקדם הפחתה בגין עלייה בגובה.
בהתחשב בטעמי הקהל, כפי שהם באים לידי ביטוי במחירי מקרקעין, הרי שככל שמדובר בקומות גבוהות יותר, המחירים גבוהים יותר. מומלץ לבטל מקדם הפחתה זה.

המלצת החוקרת :
לקבל את ההתנגדות.

20.11 <u>מקדם הפחתה באזור מגורים בגין קרבה לדרך נמיר:</u>
באשר לקרבה לדרך נמיר נקבע מקדם גבילות למגרשים שאינם באזור תעסוקה – 0.95.
המקדם מקובל עלי.
באשר לקרבת מגרשים בייעוד תעסוקה לדרך נמיר, יש לקרבה זו השפעה מסוימת בשל האפשרות להציב שילוט. המקדם הראוי – 1.03.
באשר להתייחסות לרח' אבן גבירול – ר' סעיף 5.

<u>עיקרי ההמלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות פרטניות (פרק ג')</u>

המסמך כולל המלצות החוקרת לכל 127 ההתנגדויות, ובו פירוט על עיקרי ההתנגדות, מענה הצוות המקצועי וכאמור המלצות החוקרת לכל טענה ולכל התנגדות.

רצ"ב נספח 3.

<u>חוו"ד הצוות</u>: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ומנהל תחום המקרקעין, אגף תכנון העיר)

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לקבל את המלצות החוקרת שכוללות קבלה של חלק מההתנגדויות ושינוי טבלאות האיזון בהתאם. מכיוון שקבלת המלצות החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים, ממליץ הצוות לתקן את טבלאות האיזון בהתאם להמלצות החוקרת ולפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

להלן פירוט המלצות הצוות:

29. הפעילות האווירית בשדה דב הטילה מגבלות בניה חמורות על הבינוי, היקף הבניה והשימושים האפשריים במתחם 1. התכנית המתארית המאושרת (תא/3700) התמודדה עם מגבלות הבניה הללו באמצעות "הוראת הניוד", לפיה בעלי הזכויות במתחם 1 יקבלו חלק מזכויותיהם במצב היוצא במתחמים הצפוניים יותר (ראו פסקה 3 לחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאה לעיל). בהתאם להוראת הניוד כוללת תא/3700 טבלאות המראות באיזה מתחם יקבל כל בעל קרקע את מגרשי התמורה שלו. כך בעלי הזכויות במתחם 1 מקבלים חלק ממגרשי התמורה שלהם במתחם 1 וחלק במתחמים הצפוניים יותר.
תוכנית תא/3700 גם נתנה את דעתה למצב שבו שדה דב יפונה במהלך השנים שלאחר אישור התוכנית כך שניתן יהיה להעצים את הזכויות במתחם 1, וקבעה את האופן שבו יש להתמודד עם שינוי כזה.
בתמצית, תכנית תא/3700 קבעה כי במקרה ששדה דב יפונה ניתן להעצים את זכויות הבניה במתחם 1, ולחלק את זכויות הבניה החדשות במתחם 1, שנוספו בגין פינוי שדה דב, בין כל בעלי הזכויות בתוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי (ראו "הסעיפים המחשקים" כפי שהוגדרו בחוות דעתו של עו"ד גדי רובין שהובאו בתחילת מסמך זה). והינה אכן, במהלך שנת 2019 , לאחר אישורה של תא/3700 ולפני אישורן של התוכניות המפורטות, פונה שדה דב.

30. הצוות תמים דעים כי לאור פינוי שדה דב, ולאור התכנון האינטנסיבי של רובע שדה דב כפי שבא לידי ביטוי בתוכנת תא/4444, יש להעצים את זכויות הבניה במתחם 1 כדי שיתאים לבינוי מדרום (תא/4444)

ולבינוי מצפון (המתחמים הצפוניים של תא/3700). אולם הנחת המוצא היא שהעצמת זכויות הבניה במתחם 1 יכולה להיעשות רק בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

31. הצוות דן ארוכות בשאלה כיצד לקדם את התכניות שלפנינו מתוך הבנה שראוי ונכון להעצים את זכויות הבניה במתחם 1. אפשרות אחת הינה לאמץ את הפתרון שנקבע בתא/3700. לפי פתרון זה יש לאשר את כל חמש התכניות המפורטות כפי שהן, ולאחר מכן לתכנן תוכנית חדשה למתחם 1 בהתאם ל"סעיפים המחשקים", כלומר כך שכל הזכויות החדשות שיתווספו למתחם 1 יחולקו בין כל בעלי הזכויות בתא/3700. האפשרות השנייה הייתה דחיית התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית וקידום תכנית חדשה של כלל המתחמים לרבות מתחם 1 תוך העצמת זכויות הבניה, וזאת בסמכות הועדה המחוזית, אשר תכלול עריכת טבלת איחוד וחלוקה חדשה, מאוחדת, לכל בעלי הזכויות בכל חמשת המתחמים של תא/3700 (בדומה לאמור בהערת החוקרת בסעיף 1 להמלצותיה – עמ' 4 לעיל).

32. בחירה באפשרות הראשונה, בהתאם להוראות תא/3700, תאפשר אישור של 5 התכניות (תא/3700/ -1 5), כולל טבלאות ההקצאה שלהן, באופן שניתן יהיה לממש כבר עכשיו את 4 התכניות הצפוניות ורק המימוש של תכנית 3700/1 ימתין לתכנון מחדש ולהעצמת הזכויות. אפשרות זו אף עולה בקנה אחד עם הצורך לכבד את ההסתמכות על תכנית תא/3700. טבלאות ההקצאה של תכנית תא/3700 יצרו ציפייה שבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 וגורמים אחרים הסתמכו עליה. כך למשל מאז שתכנית תא/3700 אושרה נעשו בתחומה לא מעט עסקאות שהסתמכו על טבלאות ההקצאה שלה. כל פתרון אחר פוגע בהסתמכות זו.

33. בחירה בפתרון השני תאפשר עריכת טבלת הקצאה חדשה מאוחדת לכל שטח תא/3700 תוך הקטנת הצורך בניוד זכויות של בעלי זכויות ממתחם 1 למתחמים צפוניים יותר. הדבר יאפשר הקצאת זכויות קרוב יותר לחלקות המקור וכן איגום טוב יותר של הזכויות. אולם פתרון זה יחייב את "הקפאת" כל חמשת המתחמים עד לסיום התכנון של מתחם 1, תכנון שעלול לארוך זמן רב.

34. לאור האמור לעיל סבור הצוות כי הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא לדבוק בהוראות תא/3700 ובפתרון שנקבע ב"סעיפים המחשקים" ולאשר את התוכניות המפורטות בכפוף לתיקונים שעליהם המליצה החוקרת.

35. במקביל מומלץ להורות על הכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, כאשר זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחלקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

לסיכום וכאמור לאחר הערכת חלופות רבות, ממליץ הצוות המקצועי בפני הוועדה המקומית לקבל החלטה בנוסח הבא:

"הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת. מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

21. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

22. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

23. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

24. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

25. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: זהו דיון פנימי בהתנגדויות של חמשת התוכניות. הועדה מינתה את חוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, ותפקידה היה לדון בכל התנגדויות ובצורה מסודרת. המטרה המרכזית הייתה לפלח טענות שמאיות נקודתיות ועליהן ניתנה תשובה פרטנית, וטענות שמאיות כלליות ואופן פריטתן. אלו התנגדויות בכל חמשת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית הנגזרות מהתכנית הכוללת תא/3700. עם השנים המצע עליה התבססה התכנית השתנה. הדבר יצר שינויים בשל פינוי שדה דב וההתמודדות מול תפיסת הגובה. את התפיסה המרכזית היא שממשיכים בהליך הסטטוטורי, דנים בהתנגדויות באופן פרטני ויש המלצות של החוקרת. המטרה שלנו להמליץ לאשר את 5 התכניות לקראת אישורן הסופי, ובמקביל לבצע תיקונים תכנוניים ע"י הודעה על הכנת התוכנית החמישית עקב פינוי שדה דב. יש הרבה בעלים פרטיים ויש סיכוי שהתוכניות יותקפו בעתיד וצריך להיות מדויקים בדיון. פרנסין תיתן סקירה על התכניות, האדריכלים יפרטו כל תוכנית ולאחר מכן יינתן המענה ע"י החוקרת והצוותים.

פרנסין דוידי: התכנית המתארית אושרה לפני 6 שנים ב-2015. 5 התכניות הינן בסמכות מקומית ותואמות את תכנית המתאר. הן מקשה אחת ואין להפריד ביניהן. מדובר בכ-13 אלף יחידות דיור, תעסוקה בעירוב שימושים, דיור בר השגה ועוד. חשוב שהוועדה המקומית תאשר את התכניות כי האישור יוצר ודאות תכנונית, מראה שהוועדה המקומית לוקחת אחריות ובאמצעות תכניות אלה תוכל לעמוד ביעדי הפיתוח שהיא קבעה לעצמה.
מציגה מצגת כללית המדגישה את עבודת האינטגרציה שבוצעה ע"מ לקבל רובע חדש בעל שלד ציבורי ראשי רציף, וצורות בינוי שונות בכל אחד מהמתחמים לקבלת מגוון אדריכלי לפלחי אוכלוסייה בעלי מאפיינים שונים.
מדגישה את עקרונות התכנון עליהם מתבססות 5 התכניות:

- התכניות המפורטות מטמיעות את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב, בהיותן מפורטות לתא/3700
- עירוב שימושים בעיקר לאורך אבן-גבירול והשדרות
- יצירת מערכת שטחי ציבור בנויים ופתוחים היררכית ורציפה החוצה את 5 התכניות
- מערכת תנועה ותחבורה היררכית
- מלאי מגורים מגוון, כולל דב"י (2,160 יח"ד) ויח"ד קטנות עד לכ-40% מסך יח"ד
- הטמעת עקרונות תכנון שכונה מקיימת בהתאם לתקן LEED ND: שימור משאבי טבע, ניהול מי נגד מערכתי, ניהול עודפי עפר, הצעה לסל אנרגטי (שילוב של אנרגיה חשמלית מחח"י, גז טבעי ופנלים סולאריים), תשתיות חדשניות (מערכת לפינוי פסולת פניאומטי) וכד'
- במקביל מקודמת תכנית פיתוח לפארק החוף, כולל הגנה על המצוק, לקראת אישור בוולחו"ף, ועוד.

הצגה קצרה של 5 התכניות ע"י המתכננים:

אדריכלית עדי אסיף (תא/3700/1): אדריכלי מתחם 1 הדרומי, המושפע הכי הרבה מהמגבלות של שדה דב. המתחם בן 660 דונם. מדובר על כל הזכויות והשטחים של התכנית המתארית ולא נעשה שינוי. יש חלקים במתחם שלא ניתן היה לבנות בכלל והבניינים הגבוהים במתחם אפשרו 9 קומות, זאת בנוסף למגבלות רעש. על בסיס מערך הדרכים שנקבע בתכנית יצרנו גריד עירוני ועל בסיסו שילבנו את המערך המשני של השטחים הירוקים, אשר חוצה מזרח מערב את הבלוקים העירוניים. באופן הזה יצרנו קשר בין מזרח מערב והשתלבות עם הצירים צפון דרום - המשך אבן גבירול ודרך הים. חילקנו את המגרשים

העירוניים למגרשים קטנים למגוון שימושים בצורה שיוכלו להכיל בניה בקו אפס במידת הצורך. תכננו את פריסה הגבהים כאשר אנחנו נמצאים באזורים שבכלל אי אפשר לבנות בהם ועד לאזורים של 9-8 קומות בחלקים הצפוניים וצפון מזרחיים של התכנית. מערך יעודי הקרקע תורגם מהתכנית המתארית לפי היעודים של המבא"ת. ניסינו לייצר עירוב שימושים בתוך סד המגבלות שאנחנו נתונים בו. כל האזור המרכזי של התכנית יכול לכלול רק שימושים לא רגישים, לכן המגורים, השימושים המעורבים הכוללים מגורים ושטחים ציבוריים, יצאו לחלקים המזרחיים והמערביים של התכנית. בתוך יעוד הקרקע שילבנו שימושים על מנת להשיג פיזור מקסימלי של הזכויות שהיו בתכנית המתארית. כלומר את הזכויות שיכולנו לפרוס לאזורים מרחביים יותר פרשנו על מנת להימנע מריכוז של אזורים עם שימוש אחד. מציגה את תכנית הבינוי שלקחה את הקישוריות מזרח מערב ואת המגרשים הקטנים, ותואמת לכל המגבלות הנתונות. מציגה בחלק הדרום מערבי את מגרש הספורט והקישוריות של צפון דרום לעבר אבן גבירול ודרך הים, שבעצם קושר באמצעות מערך של שטחים פתוחים את תחום התכנית. מציגה דוגמא לבלוק מוקף ברחובות הראשיים הכולל בתוכו מספר שימושים מעורבים. המרכז מאופיין בשטחי ציבור עם חום או ירוק. באופן הזה מייצרים את הקשר לרחובות הסובבים וגם מערך לקישוריות בין מזרח למערב יוצר אוורור וגם פריסה של שימושים לא רק במקום אחד אלא בכל התחום.

אדריכל אלי אליקים (תא/3700/2): תכנית של 394 דונם במתחם 2. תחום לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה תיירות עירוב שימושים בצורה אינטנסיבית. מוספים שטחי ציבור משמעותיים מאחר וקיריית החינוך נמצאת בתכנית שלנו. מדובר על 1,511 יח"ד 1,183מתוכן גדולות, 168 קטנות ו-164 דב"י, כאשר יש מנגנון שמאפשר פיצול נוסף מיח"ד גדולות ליח"ד קטנות.
עיקרון ראשון - הבלוק מתאפיין במגבלות ששדה דב הטיל עלינו ברמה של רעש וגובה. זה אפשר לייצר אינטנסיביות עירונית, היקפי בניה וחתכי רחוב אינטנסיביים ממרכז העיר לאחר שהיא צומחת לגובה ע"פ תוכניות הרובעים.
עיקרון שני – יצרנו מרחב נח ונגיש עם הליכתיות טובה וזאת ע"י ציפוף גריד רחובות שדרות ומרחבים ציבוריים, ממדי בלוק בסדרי גודל של 60 מ' שהם מאוד עירוניים. שלושה מוקדים עיקריים של מרחבים ציבוריים : כיכר קריית החינוך, הפארק הלינארי שעובר בתחום התכנית ופארק החוף, כשאנחנו עוד חוליה בשרשרת של הפארק הזה.
העיקרון האחרון והחשוב היה להכניס את קריית החינוך לחלק מהרובע, ולא להפוך אותה ליחידה נפרדת ולא קשורה.
עשינו זאת כך שלאורך הצירים הראשיים יש עירוב שימושים - תעסוקה מסחר בשילוב מגורים - ע"פי העקרונות שמנינו ברח' אבן גבירול. שילוב של הפארק הלינארי כפארק ראשי ומוביל בתוך 3700 כיחידה שתופרת את כל המתחמים בציר המזרח מערבי שלו וקושרת לחלקים ממזרח לנו. תכנון הפארק יעשה ע"י ליאור לווינגר. הצירים המקומיים במקצבים של 60 מ', רחובות ושד' שחוצים את המתחם , חתך הרח' הוא בממדים שיוצרים אינטימיות בשכונה. חיבור של קריית החינוך באמצעות כיכר שאמורה להיות מהחזית הראשית עד אבן גבירול בהמשך לציר לכיוון הים, כלומר הכיכר פתוחה לכיוון הנוף והפארק החופי. המשך שלה באמצעות כיכר שכונתית, עוד מוקד עם מבנה ציבור מסחר ושירותים עירוניים כדי לתת לרובע לב אינטימי יותר. הבלוק העירוני שברובו מאופיין בבניה היקפית ויוצר מרחב פנימי שיכול לשרת את התושבים, ובנוסף כולל את השימושים המסחריים בקומת הקרקע לאורך הרחובות הפנימיים. יש מנגנון בין דירות גן לבין שימושים מסחריים שחלק חודרים לרחובות.

אדריכל אורי גת (משרד משה צור) (תא/3700/3) מתחם 3 : - כולל מס' מבנים קיימים : מכללת לוינסקי ומגדלי נאמן באמצע ובצד המערבי מתחם SEA&SUN. יצרנו בינוי שעוטף את מכללת לוינסקי, כולל מסוף תחבורה. רח' אבן גבירול עם 2 תחנות רק"ל בצמוד שימשו קישוריות להולכי רגל מהמתחמים אל מכללת לוינסקי ואל שטחים חומים. ממערב למגדלי נאמן יצרנו מגורים סביב חצרות פנימיות. המתחם נחצה מצפון לדרום ע"י ציר ירוק שמתחבר לפארק בשד' הנופש וממשיך צפונה בציר הקושר את מתחם 3. הגבהים משתנים והבניינים הגבוהים יותר פונים אל השדרות ואל אבן גבירול (עד 13 קומות) והמתחם המופנם יותר מגיע ל-7 קומות עם חצרות פנימיות ובניינים נמוכים יותר. רואים את האיכויות של המתחם שמסתכל פנימה, אל החללים הפנימיים שמובילים למעברים להולכי רגל. קישור צירים ירוקים להולכי רגל ומעטפת לכלי רכב ברחובות ההיקפיים. ישנה פעילות מלווה רחובות שפונה לשדרות בקומות הקרקע עם מסחר ואפשרות למקם תעסוקה בעירוב שימושים. זו פריסה כללית, רואים את מכללת לוינסקי ממזרח ואזור מבני ציבור בלב הפרויקט, קישוריות מצפון לדרום ובניה שמגדירה דפנות. הפעילות המסחרית המלווה את הרחובות, כולל מוקדים שכונתיים מידי פעם וחתך אבן גבירול עם קולונדה.

אדריכל עופר קולקר (תא/3700/4) מתחם 4 :בתכנית המתארית היה רצף של עירוניות מהעיר ההיסטורית המרכזית צפונה אל המתחם כולו. הרצף היה מבוסס על 3 דרכי אורך, דרך נמיר הקיימת, המשכו של אבן גבירול ודרך הים, וכן על 5 שד' אורך : שד' יוניצמן בצפון שד' סמט שד' הנופש ושד' פרופס. המתחם שלנו בצפון עם פחות מגבלות גובה, ונתן ביטוי יותר ברור לכל הרעיונות שהיו בתוכנית המתאר. כל זאת יוצר רשת היררכית משנית שיוצרת בלוק המקבל חצר פנימית. הדבר החשוב הוא שניתן להקים טיילת עירונית עם פעילות עירונית כאשר כל המערך של הולכי הרגל והכבישים מוביל אל הטיילת. זהו המערך של

הצירים הירוקים - שד' יוניצמן מצפון, רחבה באבן גבירול, דרך הים שמשרתת את אזורי הבידור והנופש לאורך הים והמערך הירוק שמבוסס על שבילי הולכי הרגל שמחברים את השדרות הראשיות בכיוון מזרח מערב עם חצרות פנימיות של כל אחד מהבלוקים. במזרח יש חצר בי"ס שפונה לרחובות מזרח מערב, וככל שמתקרבים מערבה קנה המידה של הרחובות קטן והקטע המערבי הופך ל"קסבה" עם חללים עירונים יותר קטנים ורחובות יותר צרים. ישנה גם הצטופפות הן בגובה והן בתכסית, וכשממשיכים מזרחה המגורים יותר גבוהים. ככל שמתקדמים מערבה קנה המידה קטן (מציג את הרציפות). הבלוקים כוללים עירוב שימושים, מוסדות ציבור מסחר חזיתות עירוניות לאורך הטיילת ולאורך הרחבות הראשונים שיש בהם תעסוקה ומלונאות. בצד המערבי ושימושים של דיור בר השגה בשונה מהדיור הרגיל, ותעסוקה בצד הגובל לכיוון דרך נמיר. מתוכננות כ-4,500 יח"ד שמתוכן דירות קטנות ודיור בר השגה שמהווה בערך 20% ממספר הדירות. המתחמים שונים - מתחם "הקסבה" לאורך הים עם חצרות בקנה מידה קטן יותר. ככל שהולכים מזרחה קנה המידה גדל, ועד לבניה האינטנסיבית של אזור התעסוקה לצד דרך נמיר.

מודי אבירם (תא/3700/5) - מתחם 5 : המתחם הצפוני ביותר והקטן ב-3700 בשטחו, על גבול הרצליה. יחודו של המתחם הוא שיוניצמן הוא המשך של כביש 5, עם התוכניות של כביש 5, לכיוון הים. המתחם דואג לחיבוריות לכיוון צפון עם הרצליה, באבן גבירול ודרך הים שממשיכה בהרצליה. מערך השטחים הפתוחים והירוקים קושר גם המתחם 4 וגם אזור בלו והשצ"פ שלו. מערך זה חוצה את השכונה לאורך ולרוחב ומתחבר לפארק החוף. שטח המתחם הוא 142 דונם, שמתוכם 104 דונם הינם שטחים ציבוריים ו-37 ד' שטחים סחירים. התוכנית כוללת עירוב שימושים, מתחם תיירות על שד' יוניצמן ושד' מסחרית על אבן גבירול. רואים את המשך העירוניות ושמים במרכז תשומת הלב את הולך הרגל והתנועה הרגלית. בתוך המתחם עצמו יש השטח הציבורי הפתוח ובתוכו השהיית מי נגר. בכל מגרש דאגנו שתהיה נגישות לשטחים הציבוריים. אנחנו דואגים שהבתים יהיו פתוחים והים יהיה נוכח במראה ולא רק בכיוון. מציג את רחוב יוניצמן ואת דרך הים ומגרש תיירות בפינת הרחוב. . גובה הבניה כפי שהתאפשר - 14 קומות. עם פינוי שדה דב נפתחה האפשרות להגביה את הבניינים.

ראובן לדיאנסקי : במה זה תלוי בין 14 ל-20 קומות?

פרנסין דוידי : כרגע אנחנו מדברים על התכניות שהופקדו. כצוות מקצועי לא היינו רוצים לוותר על האיכויות.

אודי כרמלי : כתפיסה אסטרטגית תכנונית לאיך נקדם את התוכנית, אנחנו ממשיכים עם מה שיש לנו וממליצים לוועדה לערוך תיקונים. התכנית מראש הכילה מנגנון שצפה את הוצאת שדה דב. במתחם אחד יש לנו שן חסרה אורבנית בגלל מגבלות הגובה. ומכוון שהשטח הזה חולק ל-5 מקטעי בעלויות ומרבית הבעלויות הפרטיות נמצאות בחלק הדרומי המנגנון היה שמאי תכנוני וצדק חלוקתי, שאומר שהזכויות מחולקות על כל 3700 בהתחשב בקונוס הגבהים. אולם הסעיף המחשק אומר שכל זכות שאתה מוסיף ב-3700 חייבת להסתכל אחורה, שוויונית על פני כולם ובראיה עתידית.
אנחנו מציעים לאשר את התכניות עם כל התיקונים הנקודתיים והעקרוניים, שהם למעשה איך מתכננים מתחם 1 שאין מגבלת גובה. לכן אנחנו מציעים לקבל את התיקונים ולפרסם 106ב'. יחד עם זאת נמליץ לוועדה להכריז על מתחם 1 שבו תהיה תוספת זכויות. אנחנו כאילו מגדילים את השטח בחלק הדרומי אבל בגלל אותו סעיף מחשק מגדילים אותו ומורחים אותו על כל השטח.

ראובן לדיאנסקי : לא תגעו תכנונית בשאר המתחמים חוץ מתחם ?

אודי כרמלי : אנחנו לא הולכים להכפיל את הקיבולות. אנחנו מצד אחד רוצים להמשיך את התהליך המורכב והרבה בעלי זכויות פרטיים מחכים כבר שנים לוודאות ומימוש הזכויות. אנחנו מחכים להניף דגל של ודאות, ואחרי שהתכנית הזו תאושר מכוח ס' 106 תיווצר ודאות גדולה יותר. מי שיבחר להמשיך יוכל להמשיך לבנות ימשיך בהליך של היתרים וכל מנגנוני התיאום, ולאותם מתחמים שיש בהם תוספת זכויות נגבש מנגנונים שכן יאפשרו מימושים יחד איתנו והמדינה, סוג של בנק שיאפשר מימושים, והמטרה היא להגיע כמה שיותר מהר למימושים.

ראובן לדיאנסקי : מתחם 1 הוא הרבה יותר מרווח, אבל מתחם 3 הוא מאוד צפוף. זה היה כדאי אם היה נשאר מתחם 1 יותר נושם ומרווח מאשר 3 ומתחם 5.

אודי כרמלי : התכנית, מעבר לעקרונות שלה מבחינה תכנונית, היא תוכנית שהגיעה מה DNA התל אביבי הגדסי , כולל יצירת היררכיות ברורות בין רחוב ראשי ומשני, רח' קטן מעבר הולכי רגל, להעמיד את הסדר הנכון בין משתמשים. אלו ערכים שלא רוצים לוותר עליהם. התכנית פחות צפופה ממה שמכירים ברובע שדה דב.

ראובן לדיאנסקי : צפון מערב העיר יהיה בגודל של 200 אלף תושבים.

אודי כרמלי : בכל רובע 1 הצפיפות ברוטו תגיע לרמת צפיפויות נמוכות יותר מאשר ברובע 3,כי כמות השטחים הציבוריים היא אדירה. אין מה להשוות אותה למרכז העיר. 3700 כמו שהיא אומצה על ידי תכנית המתאר. כל תכנית כאן צריכה להיות תואמת תוכנית המתאר.

מאיה נורי : כמה יחידות יש בדיור בר השגה ומה גובה הבניינים עם דיור בר השגה?

פרנסין דוידי : מתוכננות 2,160 יח"ד. סה"כ 1,360 של העירייה ועוד 800 יח"ד של המדינה.

מאיה נורי : יח"ד בר השגה זה לצמיתות?

פרנסין דוידי : חלק כן וחלק לא . יש מגרש יעודי של 360 יח"ד במתחם 4 שהוא לצמיתות, ודב"י של המדינה ל 20 שנה. הגבהים משתנים, אבל בכל מקרה העיקרון הוא לא לפזר אותן במרחב אלא שיהיו בניינים יעודיים במרחב. אנחנו קבענו עם אגף הנכסים שהן יהיו בסטנדרט הנהוג בסביבה, שלא יראו מבחוץ שזהו בניין לשכירות בר השגה.

מאיה נורי : לפעמים לא לוקחים בחשבון את עלות תחזוקת הבניין. לכן אני חושבת שעדיף לעשות זאת בבניין נמוך.

פרנסין דוידי : החניה במרתף תהיה זכות ולא חובה.

אלי לוי: אנחנו לוקחים בחשבון את כל העלויות הללו. יש לנו צוות על כל סוגיית דמי השימוש ואיך מסדירים כך ששכ"ד יהיה נמוך. רוב הפרויקטים מנוהלי עם סך של 400 ₪ דמי ניהול.

מלי פולישוק : עד כמה אפשר לשנות את התכנית בכדי שלא תהיה חריגה מהתכנית עצמה?
יש ניוד זכויות מ-1 לצפוני, ובמסגרת השינוי שמציעה החוקרת, לפתוח את הטבלאות, האם יהיה ביטול אותו ניוד של הזכויות?
בי"ס שמתוכנן יהיה סמוך לצומת גלילות וזה אחד הצמתים המזוהמים ולכן יש לתת עליה את הדעת.

אודי כרמלי : התכנית יושבת בהיררכיה לפי סמכויות הועדה. יש לנו תכנית מתאר מעלינו שהיא נערכה כאשר היא הכילה את 3700, היא נגזרת מתכנית המתאר שלנו קרי היא בסמכותנו. כל השינויים שדיברנו עליהם בחלק הדרומי, מה כן או מה לא הוא דיון תכנוני,, יהיה בסמכות מחוזית. אם אנחנו רוצים לשמור על ההליך התכנוני אנחנו נשארים בסמכות המקומית, כלומר 3700 אומצה ע"י תכנית המתאר. כל תכנית חייבת להיות תואמת ל-3700. אם היא לא תאומת ביח"ד אחת לתכנית המתאר היא לא בסמכותנו.

<u>המלצות החוקרת:</u>

לבנה אשד : אני שמאית מקרקעין ותיקה מזה 35 שנים וחוקרת התכנית. חמש התכנית הן תכניות של איחוד וחוקה מחדש. תכנית של איחוד וחלוקה לוקחת שטח ומחלקת מחדש. זו תכנית שצריך לתכן מחדש ע"פ תקנון החוק. היא לא כוללת הפרשות לצרכי ציבור. לכן צריך לתכנן אותה מחדש ע"פ סטנדרטים של התכנון. כל מנגנון של או"ח מוסדר בחוק התכנון והבניה וקובע כמה כללים. במסגרת האו"ח לוקחים את המתחם, מוחקים אותו ואז לוקחים את כל החלקה ומחלקים מחדש למגרשים ומקצים לבעלי החלקה באותה תכנית. יש לשמור על היחסיות של השווי של כל מקבלי ההקצאות. היחסיות מאוד חשובה.
לדוגמא אם מאן דהו נכנס עם 2% לתכנית הוא צריך לצאת מהתכנון החדש עם 2% משווי המתחם החדש.

ראובן לדיאנסקי : אם לאותו מאן דהו יש 2% קרוב לים ואת קובעת בחלוקה שאת ה-2% הוא יקבל קרוב לכביש, אותו הבעלים יכול לבוא בטענות שה-2% קרוב לים שווה יותר.

לבנה אשד : 2% נקבעים ע"פ הפרמטרים של התכנון החדש שנקבעו והכל נכלל בחישוב בשווי החדש.

אודי כרמלי : האחוזים הם לא מהקרקע. כלומר הוא נכנס עם שווי מסוים ויוצא בשווי מאוזן.

לבנה אשד: אחד הסעיפים קובע לתת קרוב ככל האפשר למיקום המקורי. לא ניתן לשמור על האיזון מסיבות תכנוניות, במיוחד כשכל פרומיל שווה הרבה כסף. אם לא ניתן להפעיל את היחסיות, יש להפעיל מנגנון תשלומי איזון. המגמה היא להימנע מתשלומי איזון כי הוא מנגנון מסורבל. איך עושים את האיזון באמצעות זכויות ובלבד שכל הזכויות יהיו מאוזנות.

מיטל להבי : את מוגבלת בלשנות אותם.

ראובן לדיאנסקי : מנגנון העבודה - איך עבדת מול המתנגדים? איך היה השיח?

לבנה אשד : קבלתי לידי את כל 135 ההתנגדויות כאשר כל התנגדות התחלקה לעוד התנגדויות. העירייה קבעה לו"ז לשמיעת כל ההתנגדויות - 15 ישיבות. כל ההתנגדויות נכתבו בזמן ששדה דב עדיין התקיים. היו דיונים בעירייה על ההשפעה של ביטול שדה דב. לא הסכמתי לפתרון שהיה כאן, אבל בהעדר סמכות ההמלצות שלי לא תאמו את הוראות תכנית המתאר ולא היה לי סמכות לשנות את הוראות תכנית המתאר. המתכונת הנוכחית מנציחה את הבעיות של ניוד הזכויות שהעסיקו את המתנגדים יותר מאשר כל סוגיה אחרת, והמלצתי לא התקבלה. התכנון לא משתנה ב-4 המתחמים, ותכנון מתחם 1 נדחה לשלב הבא. כל חמש טבלאות ההקצאה והאיזון מבוטלות ומכינים אותן מחדש.

אודי כרמלי : ברגע שיש התנגדות לעניין ההקצאות וברגע שקיבלנו את ההתנגדות אז כל השטח משתנה. לכן לפעמים אתה יכול להסתפק בשינויים שאתה מתקן שורות בטבלה ומפרסם אותן בפרסום 106ב', אבל בגלל כמות שינויים הגדולה הטבלה משתנה. מדובר ביותר שינויים מ-10% כי ברגע שאתה מכיל את עקרונות השומה וכל החלטה שאתה עושה, ונניח שקבלת טענה אחת אתה צריך לשמור על הקו השמאי אחיד כי כל מי שטען את אותה טענה יקבלו את טענותיו. האיזון בזמן הפקדת התכניות היו X וזה מחייב בניית הפאזל מחדש. ברור שאותן נקודות מוצא נשארות נקודות המוצא.

מיטל להבי : אם בסופו של דבר מוסיפים זכויות למתחם 1 במסגרת תוספת הזכויות למה לא לשנות את הטבלה כבר עכשיו.

לבנה אשד : את מתכוונת לבטל את הניוד.

דני ארצי : ההחלטה הייתה לשמור על 5 הטבלאות והחוקרת תיקנה את מה שקיבלה.

מיטל להבי : ניוד הזכויות ממתחם 1 ל-2-5, מאחר וזה לא נדרש כי אנחנו פותחים את מתחם 1 , למה לא לתת להם את הזכויות של מתחם 1. אחרת יהיו לנו חלקיקי זכויות בתוך 1 לאדם ויהיו 2 בבניין.

הראלה אברהם אוזן : המסגרת התכנונית והמשפטית והשמאית שאנחנו עובדים בה היא המסגרת של תוכנית 3700 שאושרה בוועדה המחוזית, והיא כוללת מסמך עקרונות שומה. המסמך הזה קובע את השווי היחסי של כל חלקות במצב הנכנס ומס' יח"ד האקוויוולנטיות שלהן יהיו זכאים כל הבעלים במצב היוצא. במסמך הזה כל בעלים יודע איפה הוא אמור לקבל את הזכויות שלו במצב היוצא. לכן כל הצעה אחרת המשמעות היא ביטול 3700 ולכן לא יכולים לסטות ממנה.

אודי כרמלי : נעשתה עבודת חקר על ההשאלה הזו, ומה הדבר אומר.

מיטל להבי : תכניות חדשות שעירייה עושה צריכות להיות תכניות פשוטות כי עכשיו הדרך תהיה ארוכה לאדם הפרטי.

אודי כרמלי : גם במקומות שאין ניוד זכויות והן יחידה אחודה, כשרוצים לסבך תמיד תהיה אפשרות לסבך. אנחנו מייצרים כאן שקיפות וודאות אנשים יידעו איפה הם למה הם שייכים וכמה שייך להם. במענה להתנגדויות לבנה ניסתה לסלק חלק מהפיצולים המיותרים. כרגע אם תאשרו את הדבר יהיה דרך איך לעבוד. אותם עו"ד והשמאים יראו את הדברים ויתקדמו קדימה. לגבי האופציה למחוק את הכל ולהתחיל מחדש, בדקנו את התכנית מכל כיוון וזה לא הכיוון.

ראובן לדיאנסקי : אם היינו עושים תכנון מחדש האם הוא היה יותר טוב עם דגש על פחות צפיפות ויותר מרחבים ואויר?

אודי כרמלי : זו תכנית טובה מבחינת הפריסה הפרוגרמה והחדשנות שלה, ופרצה דרך. לפני 10 שנים כשהיא הייתה על שולחן השרטוטים הדברים שהיום נאמרים בה היו פורצי דרך. ההתייחסות לאנרגיה לאקלים, חוסן עירוני היררכיית שטחים פתוחים. אנחנו מאוד שלמים עם העקרונות והבסיס. מבחינת יצור עיר המסד הוא מצוין. המטרה היא, אחת, לייצר קו התחלה מובהק סטטוטורי שיקדם את המתחם שנות אור. התכנית 3700 התייחסה לפינוי של שדה דב. לבנה בנתה מנגנון של פינוי שדה דב זה המענה המתאים השמאי.

לבנה אשד : חוו"ד מחולקת ל-3 פרקים כי יש התנגדויות שחוזרות על עצמן ולא היה טעם להיכנס לעקרונות שלהן בכל דיון. ריכזתי 30-20 סוגיות עקרוניות שחוזרות על עצמן וקבעתי את ההמלצות שלי. בפרק האחרון - ההתנגדויות הפרטניות - אני מפנה להמלצות שלי בפרקים הקודמים. כותבת "ממליצה

לקבל״ או ״לא לקבל״ - ראה סעיף כך וכך. נושא ניוד ופיצול הזכויות והעדר איגום זכויות התמורה מעסיק המון התנגדויות.
גם בחוק בתקנות ותקן 15 של מועצת השמאים ובהרבה פסקי דין נאמר שהשמאי שעורך את טבלת ההקצאות צריך לעגן את זכויות התמורה. במקרה שלפנינו, בגלל שדה דב נאלץ השמאי לפצל את הזכויות בצורה לא מידתית. יש כאלה שקיבלו 2% במגרש אחד ועוד 17% במגרש אחר וכד׳. לא צריך להיות שמאי כדי להבין שזה מקשה על המימוש. ההמלצה שלי היא שבנתונים הקיימים היום לא משנים את ההתייחסות לשדה דב במסגרת התכניות הללו . לכן מכיוון שצריך לערוך את הטבלאות מחדש יש להקפיד להימנע מהפיצולים הללו ולדאוג ליתר איגום של זכויות האלו.
בטבלאות הקיימות יוחס מקדם 1.15 למגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות. הטענה של המתנגדים הייתה שהמקדם ניתן בתכנית המתאר ולא מצדיק לתת מתן כפל של המקדם הזה. בדקתי את ההוראות של תכנית המתאר ואכן לא היה משהו מיוחד מאפיין שמצדיק מתן מקדם 1.15.
מלאכת הכנת הטבלה מערבת הרבה מקדמים. שמאי שקובע את השווי של כל מגרש, אם הוא רואה במגרש מסוים סיבה טובה לתת או תוספת או הפחתה, אז אותו מקדם 1.15 ניתן בעצם פעמיים לדעת המתנגדים. קיבלתי את ההתנגדות שלהם והמלצתי לבטל את המקדם הזה. כשמדברים על אקוויוולנטי צריך לקבוע מהו, 1 זה מ״ר מגורים. לגבי הטענה מדוע פעמיים כי יש הגשמה והרחבה של השימושים ולא הייתה הצדקה לתת את התוספת כי היא נמצאת כבר בתכנית המתאר. ולכן המלצתי לבטל את 1.15.

דני ארצי : לגבי ה-1.15 שנקבע עכשיו בתכניות המפורטות, החוקרת מבקשת לבטל אותו כי אין לו משמעות כיוון הוא נקבע בתכנית הראשית. שם היה רלוונטי ועכשיו הוא לא.

לבנה אשד : במסגרת הטבלאות כבר ניתן למגרשים הללו 1.15. עכשיו שינו את ההגדרה של האזור הזה לאזור מגורים ותעסוקה.

השמאי שמואל פן : התווספו יעודים גם במפורטות אלא שלדעתך המשקל שלהם קטן מידי.

לבנה אשד : אם הורחבו שימושים, הם שימושים נחותים ממגורים בשוויים .

אלחנן זבולון : כמה התנגדויות יתווספו לביטול 1.15?

ערן וקסלר : זה מיטיב עם הבעלים.

לבנה אשד : עוד אין לנו התנגדויות לביטול. יש כאן חלוקה של הבעלויות לקבוצות, חברות, קבוצות מאוגדות, שהתפקיד שלהן לדאוג לאינטרסים של הקבוצה. יש גם אנשים פרטיים שזו קרקע שנקנתה על ידי הסבא ועכשיו לא רואים כיצד זה יתממש. רובם מבקשים הקצאות רק במגורים כי אין להם מה לעשות עם הקצאה במגרש למסחר שיהיו חייבים למכור. בתכנון המתחם יש כאן רצון ליצור שכונה תוססת. יש רצון לערב שימושים לתכנן בניינים שבחלקם מסחר ומגורים, כך שלא נשארו יחידות דיור שאפשר להקצות לכל המבקשים. באילוצי התכנית אין מנוס מחלוקה ע״פ העקרונות שנעשו. היו מתנגדים שאמרו מדוע העירייה לא תקבל את התעסוקה והמסחר ואנחנו את המגורים? אני קיבלתי גם את ההתנגדות הזו, כי זה ישחרר הרבה יח״ד לשוק הפרטי ואין שום סיבה שזה לא יהיה כך.

ראובן לדיאנסקי : אם העירייה מקבלת 1,200 יח״ד לדיור בר השגה היא מחזירה לציבור. אם היא הייתה מקבלת רק שטחי תעשיה הציבור היה משלם. כלומר בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על הצדק החלוקתי בכל חלקי העיר.

לבנה אשד : יח״ד בר השגה לא נמצאות במשחק הזה. אלו ממילא הולכות לעירייה והאינטרס הציבורי נשמר. מדובר במגורים רגילים.

ראובן לדיאנסקי : שהעירייה יכולה למכור את הדירות האלה. אותם מתנגדים, מ-100% הזכויות יש X למגורים ו Y זכויות פחות טובות בשטחים שהם לא מגורים. אין מישהו שמקבל 100% רק בתעשייה.

לבנה אשד: יכול להיות שכן אבל צריך לשמור על מידתיות.

אלי לוי : כל התמורות שהעירייה מקבלת ממכירת מקרקעין הולכות לקרן מקרקעין. הקרן מיועדת לבצע פינויים ורכישת שטחים בינוי גני ילדים ביי״ס מעונות, כל מה שבונים והפיתוח של כל העיר בא מהקרן.

ראובן לדיאנסקי : צריך למצוא את איזון ושהתכנית לא תתקע בבימ״ש כי המתנגדים לא קיבלו את מבוקשם באופן קיצוני.

אלי לוי : בוודאי שיש איזונים. זו עבודת שמאות מורכבת ביותר.

לבנה אשד : דרישה של מתנגדים לתת ביטוי בבעלות במושע. יש כאן 2 מצבים : מצב תכנוני קודם, אנשים קנו תאורטי ונכנסו לנושא האו"ח - זה מצב אחד. מצב שני הוא שבעלים קיבל הקצאה וראה את המאפיינים שלו ורואה שכן שלו שקיבל שותף אחד והוא קיבל 50 שותפים. לדעתי צריך לתת את הדעת למצב של ריבוי בעלים. זה מפחית מהשווי. במצב הקודם בו יש מגרשים רלוונטיים צריך לתת מקדמי הפחתה לרמות שונות בבעלות במושע.
מקדמי מזרח מערב במצב היוצא, שמאי התכנית קבע את ציר אבן גבירול בקו פרשת המים שמזרח לו 0.9 שממערב לו יש מקדם אחד יותר גבוה מאשר במזרח. עשיתי התאמות מינוריות אבל ברח' אבן גבירול ולא כדאי להתעכב בזה ולתת מקדם אחר.

מיטל להבי: אבל בקו המים נתת 1.15.

לבנה אשד : בכל מתחם זה מקדם אחר. בין התקופה בה נעשו טבלאות האיזון להיום חלפו 7 שנים וחלו תמורות וחלו שינוים ביחסים ביעודים השונים. אם בטבלאות המקוריות המסחר היה פי 1.8 ממגורים, אז היום המגורים בסביבה הזו עלו מאוד והיום זה 1.5. כך עברתי יעוד יעוד והבנתי שמן הראוי לעבור שינויים והסעיף הזה יוצר שינויים וגם בטבלאות הערכים השתנו. קבעתי את המקדמים שקבעתי שהם שונים מהמקדמים מהטבלאות המקוריות.

מיטל להבי : כשאת קובעת שמלונאות היא 0.3 גם במצב הנכנס נתנו לפני 10 שנים למלונאות ותעסוקה ערך נמוך יותר. איך אפשר לעשות עכשיו 0.3?

לבנה אשד : אין מחויבות למה שהיה אז. אני עושה סקר חדש ועדכני, ועל פיו אני נותנת את המלצתי.

דורון ספיר : היום זה הולך להשתנות כשמגורים הופכים למלונאות.

לבנה אשד : ג-1 משמעותה בניית חדרים על הגגות או לבנות דירות בתנאים מסוימים. לא ניתן ביטוי בטבלאות הקיימות מהטעם שזה משהו שמאפיין את כל התכנית והתוספת זהה לכולם. אני חשבתי שצריך להיות לזה ביטוי ולא לכולם כי יש מגרשים שהם ביעוד מגורים, יש מגוון. חשבתי שיהיה נכון להוסיף 10%.

מיטל להבי : אם התכנית חדשה ג-1 באה אחרי התכנית? למה ג-1 לא מוטעמת ב-3700?

ערן וקסלר : היא מוטעמת אבל לא בטבלאות.

מיטל להבי : למה תוספת של 10%? יש בניין של 10 קומות או 14 קומות. לבניין כזה להוסיף ערך 10% בגלל 40 מ"ר על הגג? זה נראה לא פרופורציונאלי.

לבנה אשד : יש חלופה של 65% לדירת גג. הדירות האלה בקומות העליונות במבט לים יש להן שווי עצום.

מיטל להבי : לא לכל בניין יש אותו ערך לפנטהאוז יש ערך אחר. זה מוסיף לכל הבניין 1.0%.

אודי כרמלי : כלומר יש בניין של 5 קומות שקיבל דירת גג ובניין של 20 קומות שקיבל קומת גג. איך משלבים בשמאות, איך הם מקבלים 10% שווי ? עקרונות השומה הם גסים. המגרש עצמו הוא אחר, יותר קטן. היא לא בדקה מגרש מגרש , היא קבעה שווי גורף. יש כאן המון הנחות שמאיות גורפות שבודקים פר מגרש הם לא מדויקות, אי אפשר לבדוק על המילימטר. זה הופך לבלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : מי שיטען להערכת שווי יתר, אבל זה שאתה מייקר ב-10% לא יגיד כלום. האם לא היית צריכה לתת עוד מדרגה?

לבנה אשד : הכל עניין של שיקול דעת. אפשר ללכת מגרש מגרש ולתת לכל אחד מקדם אבל זה לא מעשי.

אודי כרמלי : השמאי, בעקרונות שומה שלו, נתן תיעדוף לקו ראשון וזה מוצדק לתת תוספת שווי לבנין עצמו בקו הראשון וכנגזרת ה10% השווי שלהם יהיה יותר. המלצה של החוקרת, ההבדלה בין מגרשים, כבר יצרה הבדלה בשווי בין המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : 10% זה 10%. אם היינו יוצרים שתי מדרגות מערב יותר יקר מאשר מזרח.

לבנה אשד : תוספת בבניין של 19 קומות היא לא כמו תוספת לבניין 8 קומות מבחינת השווי הכולל.

לנושא אי שמירה על עקרון קרוב ככל האפשר – עקרון סטטוטורי, אבל החוק משנת 65 והבינו שבתכנון מודרני אי אפשר להגביל ברוב התכניות, קשה לשמור על העיקרון הזה בגלל נושא הניוד. מי שהיה בדרום התכנית מוצא את עצמו בצפון התכנית. המחוקק הכניס את המילים "ככל האפשר" כי גם הוא הבין שזה לא אפשרי. כל זמן שהניוד קיים ואין שינוי בעקרון אין הרבה מה לעשות.
טעויות ברישום מתנגדים הצביעו על טעויות סופר ויש טעויות מתמטיות.
הטבלאות ערוכות בערכים יחסיים ולא במספרים עם אפסיים אלא באחוזים או בשבר ומתנגדים טענו שקשה לבדוק את הזה. הערכים הם כל כך גבוהים שהאפשרות לפספס אפס גדולה מאד ולכן אין סיבה לרשום את המספרים עצמים? במקרה הזה לא ראיתי צורך לקבל את ההתנגדות.
טענות של ניגוד עניינים: מובן שהעירייה לא יכולה לנהל את התכנית ולקבל את הזכויות. הדבר נאמר בבתי משפט ואין בעיה אם הקרקע רשומה על שם העיריה גם היא זכאית לקבל זכויות.
הקצאת זכויות לבעלים - ישנם מקרים ששלחו שני שותפים למתחמים אחרים ופיצלו כל אחד קיבלו חצי מכל מתחם אז המתנגדים אומרים תנו לזה שלם ולזה שלם ולא חצי.
שיקולי מיסוי יש אנשים שטוענים שבמגורים יש מיסוי שונה מאד לעומת תעסוקה לדוגמא. טבלת הקצאות לא עוסקת בהיבטי מיסוי כי הם לא היבטים של הקרקע אז דחיתי את ההתנגדות.
מתנגדים לא מעטים מבקשים להחליף את הזכויות שלהם עם מישהו אחר. לנציגי הועדה אין התנגדות של החלפה ובלבד שלא תהיה פגיעה בצד ג' וישמרו הפרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי. הצרחה מותרת בתנאים מסוימים, בהסכמה של כל הצדדים, אי פגיעה בצד ג' ושמירה על הפרמטרים בכפוף לתנאים שפורטו.
שקיפות: טענה שחוזרת המון. במתכונת הקודמת לא היה פירוט מלא של מקדמים. במהלך שימוע ההתנגדויות הוא סופק. יש למסור את הטבלאות בזמן אמת בהכנתם ולא בזמן שמיעת ההתנגדויות.
יש מתנגדים שטוענים ויש להם הוכחות ש בעבר הופקעו שטחים ונמסר להם בעירייה שבמקום פיצויים יכניסו אותם לטבלאות העתידיות בשטח ברוטו. בינתיים תקן 15 של מועצת השמאים וגם פסיקות, שלא ניתן לעשות שיחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. למרות הזדהות מסוימת עם המצוקה שלהם החוק מחייב אותי, וצריכה להימצא דרך אחרת לקבוע פיצויים ולא במסגרת איחוד וחלוקה. אחת הסיבות היא שאם יתנו להם יותר זכויות זה יבוא על חשבון האחרים. זה לא השטח לבצע פיצוי כזה ולכסות על העוול הזה. לצערי פעלו בדרכים אחרות אבל הם לא מצאו עזרה ונדחו בערכאות המשפטיות, ואני נאלצת לקבל את זה.

ראובן לדיאנסקי: חלק מהמתנגדים היו אלה שתביעתם נדחתה בבימ"ש.

לבנה אשד: העיקרון ששטחים שמוקצים לצורכי ציבור לא מובאים בחשבון בכל האיזונים העירייה רושמת אותם על שמה והמתנגדים טוענים שהעירייה רוכשת גם מקבלת זכויות כבעלים וגם מקבלת שטחים חינם לצרכי ציבור. במסגרת הזו לא חשבתי שצריך להתמודד איתה. אם מקבלים את הטענה זה יהווה שינוי מהפך דראסטי ולכן גם דחיתי את ההתנגדויות לגבי שטחים לצרכי ציבור.
התייחסות לשטחים מסחריים הכלולים במגרשים לצרכי ציבור: הוקנו למדינה ולעירייה. כאן הופניתי לתוכנית צ' שקובעת 20% לשטחים מסחריים. דחיתי את ההתנגדות.
ישנו פירוט לגבי סעיפים 20.-20.11 - החישוב של המקדמים.

מאיה נורי: מבקשת לדעת לגביו דיור בר השגה. 0.3 במקום 0.5.

לבנה אשד: היה פעם 0.5 ועכשיו זה שונה ל0.3 וקיבלתי את זה.

ראובן לדיאנסקי: ההתייחסות למתחם 1 הוא על בסיס המתחם הקיים ובמידה ויהיו שינויים מטבע הדברים יצטרכו לעשות שינוי שמאי במתחם הזה.

לבנה אשד: כן

אודי כרמלי: קיבלנו מענה מקיף ומקצועי וברקע ההחלטות הפרטניות יש החלטות כלליות . ההמלצה שלנו היא לקבל את המלצות של החוקרת ולהמליץ על עריכת טבלאות חדשות לכל 5 התכניות ע"י פרסום 106 ב'. אנחנו מציעים להנחות אותנו להכנת תכנית חדשה למתחם 1 ומתי נגיע ל-77 -78. כרגע אנחנו רוצים לאשר את 5 התכניות הללו עם התיקונים. אני מודה לשמאים לצוות המקצועי ולחוקרת. נעשתה עבודה מדוקדקת.

דורון ספיר: נאמץ את חוו"ד מהנדס העיר פה אחד.

מיטל להבי: בהחלטת הצוות יש מצד אחד לקבל את המלצת החוקרת. מצד שני האם תוספת זכויות זה החלטה גורפת או שזה יבוא אל הועדה?

אודי כרמלי: זה יבוא אליכם בצורה של הודעה על הכנת תכנית.

מיטל להבי : זה לא כובל את הידיים שלנו.
אודי כרמלי : לא.
מיטל להבי : אז אני אתכם.

בישיבתה מספר 0013-21ב' מיום 30/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית שוקלת לאשר את תכניות תא/3700 1 עד 5, בכפוף לקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם להמלצות החוקרת.
מכיוון שהוועדה סבורה כי יתכן שקבלת חלק מההתנגדויות כפי שהמליצה החוקרת עלולה לפגוע בבעלי זכויות מסוימים בתחום התכנית, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להורות לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התכניות בהתאם להמלצות החוקרת.

2. לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות לפרסם את הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מכך לטעון את טענותיו בעניין.

3. הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

4. בהודעה יקבע כי כל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים המוצעים יהיה רשאי להגיש את טיעוניו בנושא בתוך 60 יום מיום הפרסום.

5. במקביל מנחה הוועדה המקומית את מהנדס העיר להתחיל בהכנתה של תכנית חדשה להעצמת זכויות הבניה במתחם 1, בהתאם לאפשרויות שנוצרו לאור פינוי שדה דב, ותוך התייחסות לתכנית תא/4444 שמדרום ולתכניות תא/3700 2-5 שמצפון. "הקו הכחול" של התכנית החדשה יהיה זהה לקו הכחול של תא/3700 המתארית. זכויות הבניה החדשות במתחם 1, מעבר לזכויות הבניה שניתנו בתכנית תא 1/3700 שלפנינו, יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/3700 לפי חלקם היחסי כפי שנקבע בתא/3700.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

בקשה להארכה לפרסום 106ב'

בתאריך 30.5.2021 החליטה הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלאות האיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק, עבור תכניות מפורטות 3700/1-3700/5 וקבעה כי ההתנגדויות לטבלאות תוגשנה בתוך 60 יום ממועד הפרסום
בתאריך 3.3.2023 פורסמו טבלאות האיזון המעודכנות, עקרונות השומה וטבלה 5 של כל אחת מהתכניות מפורטות 3700/1-3700/5. בשל מורכבות הטבלאות מבוקש שהועדה המקומית תקבע בהתאם לסמכותה בסעיף 106(ב) לחוק כי המועד להגשת ההתנגדויות יוארך ב-30 ימים נוספים.

המלצת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון) :
מומלץ לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון :

רבקה פרחי: אנחנו נמצאים בהליך משפטי כאשר הוגשה עתירה כנגד הועדה בנוגע ללו"ז אישור התוכניות ויש לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 .זו הסיבה שהנושא נכנס מחוץ לסדר היום. הבקשה היא להארכת הפרסום של 106 ב' ביחס ל5 התוכניות של 3700/1-5.
ביום 30.5.2021 הועדה החליטה לאמץ את מסקנותיה של החוקרת ובהתאם לכך לערוך שינויים בטבלת ההקצאות והאיזון ולפרסם טבלאות מתוקנות לפי סעיף 106ב' לחוק עבור חמשת התוכניות 3700/1-5 וקבעה שההתנגדויות לתוכניות תוגשנה תוך 60 יום.
פרסמנו את טבלאות האיזון ,עקרונות השומה וטבלה 5 בתאריך 3.3.2023 ל- 60 יום להתנגדויות ומבוקש להאריך בחודש) ב- 30 יום נוספים את הפרסום כדי להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות כך שניתן יהיה לקבל התנגדויות עד ה- 3.6.2023.
ליאור שפירא: איך כל זה מתקשר לעתירה?
הראלה אברהם אוזן: הוגשה עתירה על כל נושא התוכניות שלא פרסמנו עדין את השינויים בתכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכל הזמן אנחנו מעדכנים את ביהמ" ש מה קורה עם תיקון הטבלאות בהתאם להמלצות החוקרת והחלטת הועדה המקומית. אנחנו צריכים לעדכן את ביהמ"ש עד ה- 20.4.23 וזאת אחרי שקבלנו אורכה מאחד העותרים .. אנחנו מבקשים לבוא עם עדכון שנתנו אורכה נוספת לגשת ההתנגדויות לטבלאות שפורסמו.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת התנגדויות ב- 30 ימים נוספים עד תאריך 3.6.2023.
הפרסום יעשה באותה הדרך שבה מפרסמים את דבר הפקדתה של תכנית, כולל שילוט באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה התפרסמה בעיתונות:

The Marker	02/03/2023
מקומון תל אביב	03/03/2023
ישראל היום	03/03/2023

בקשה להארכה להגשת התנגדויות פורסמה בעיתונים:

The Marker	20/04/2023
מקומון תל אביב	21/04/2023
ישראל היום	20/04/2023

פירוט ההתנגדויות לפרסום 106ב':

שם המתנגד	מיוצג על ידי	כתובת
טופיול מרים יורשת אברהם טופיול	צביקל שפיגל שמאים	בן גוריון 1 (מגדל בסר 2) בני ברק 51201
אברהם שרון ואח'	עו"ד שורר	ז'בוטינסקי 9 בני ברק 5126417
ג'רוזלם פוסט ומגדלי שרונים	עו"ד חמדה אבשלום	בר כובא 23 בני ברק
הימנותא	עו"ד דינה יהב	דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

מהות הדיון הנוסף: עדכון הוועדה אודות הליך משפטי ובקשה לביטול פרסום 106(ב)

21. הצוות מבקש לעדכן את הוועדה אודות ההליך המשפטי שהתנהל בעניין התוכנית במסגרת עת"מ 14788-10-20 ניסים אשכנזי ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב, כדלקמן:

יג. העתירה הוגשה בשנת 2020 על ידי קבוצה של מתנגדים. העותרים ביקשו מבית המשפט לקבוע כי על הוועדה המקומית להעביר את הטיפול בתוכנית לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. העותרים הסתמכו על סעיף 109א לחוק התכנון והבנייה לפיו על הוועדה המקומית לסיים את הטיפול בתוכניות שבסמכותה בתוך שנה. לטענתם במצב דברים זה הייתה הוועדה המקומית חייבת להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית.

יד. בשם הוועדה המקומית נטען כי השאלה האם בנסיבות אלה יש להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא שאלה שבשיקול דעת הוועדה. כמו כן נטען שבנסיבות הספציפיות האלה ההחלטה שלא להעביר את התוכנית לטיפול הוועדה המחוזית היא החלטה סבירה, בתחום שיקול הדעת של הוועדה, ובית המשפט לא צריך להתערב בה.

טו. ביום 28.2.2024 ניתן פסק דין המקבל את עמדת הוועדה המקומית ודוחה את העתירה.

22. בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 ומתאריך 30.5.2021 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) של טבלאות ההקצאה וטבלה 5 בתקנון. לפרסום לפי סעיף 106(ב) הוגשו 48 התנגדויות.
לאחר בחינת הטבלאות שפורסמו במסגרת 106(ב) ע"י מנהל יחידת מקרקעין וע"י יתר הגורמים המקצועיים בעירייה הובן כי הטבלאות אינן מאפשרות את אישורן במתכונתן הנוכחית, זאת בין היתר משום שהגם כי הטבלאות תוקנו באופן מקצועי וראוי, נמצאו עדיין אי התאמות מסוימות בין הטבלאות שפורסמו במסגרת הפרסום ובין המלצת החוקרת והחלטת הועדה המקומית שאימצה את רובה. אי התאמות אלו נמצאו כמחייבות בחינה חדשה של הטבלאות המופקדות ותיקונן מחדש בהתאם להמלצת החוקרת, החלטת הועדה המקומית משנת 2021 ותיקונים נוספים שיפורטו.

23. לפיכך מומלץ על ביטול פרסום 106(ב) ותיקון טבלאות האיזון המופקדות ופרסומן מחדש ע"פ המפורט:

יז. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

יח. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.
- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס' 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד') וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

24. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

25. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לבטל את פרסום 106(ב) ולתקן את הטבלאות האיחוד והחלוקה ולפרסמן בהתאם למפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אנחנו עובדים על טבלאות האיחוד והחלוקה של תכניות 3700 הרבה זמן ויודעים שאף פעם לא מגיעים ל100%. בפעולת ההרכבה ראינו שהנחות העבודה שהועדה הנחתה אותנו בהתאם להמלצות החוקרת כל עוד לא עושים שינוי מהותי בתפיסה איך לערוך את הטבלאות הללו, אנחנו נשאיר שורש בעייתי גדול שאנחנו חושבים שנכון לתקנו. לכן אנחנו מבקשים כאן לבטל את הפרסום ולערוך את הטבלאות מחדש. 3700 מורכבת מבעלויות רבות. הבעלויות של 3700 כל הזמן משתנות ויש כאן כמה קבוצות שהתגבשו במשך השנים . אנחנו כן מנסים להתאים את הטבלאות לקבוצות שהתגבשו שבו בעל זכויות מקבל את זכויותיו שיש לו פחות או יותר זכות לדירה אחת באותה התכנית . אנחנו נזהרים ועושים את השיקול האם שווה העיכוב הנוסף לעומת הנזק שיהיה אח"כ. ניתן להגיע למצב יותר טוב והוגן ותואם את כל הערות של הציבור. אני מקווה שזה יהיה הסיבוב האחרון. זו תוכנית שיש בה הרבה מאד כספים והרבה אינטרסים והרבה בעלים.
רבקה פרחי: קבלנו אתמול 2 מכתבים מעו"ד שמייצגים בעלים פרטים ב3700. במכתב הראשון הם מברכים על מהלך של ביטול הפרסום והכנת טבלאות מחדש והוסיפו נושאים נוספים שצריך לטפל, כל הנושאים שפורטו הם עבודה של השמאי שיכין את הטבלאות. במכתב השני מטעם חב' הירקון הם מברכים על ביטול הפרסום ומבקשים לבטל את התוכניות.
ליאור שפירא: קבלנו לא מעט פניות מיזמים שאמרו שהם מברכים על ההחלטה לבטל את הפרסום ומצד שני יש לזרז להביא את הפרויקט לסיום.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לבטל את פרסום 106(ב) לתקן את טבלאות האיזון המופקדות ולפרסמן מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק ע"פ המפורט:

יט. הטבלאות המתוקנות יוכנו בהתאם להמלצת החוקרת ולהחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.5.21, בתיקונים הבאים:

- המצב הנכנס בטבלאות נגזר מתוכנית תא/3700 המתארית. לא ייעשה שום שינוי במצב הנכנס. לפיכך, לא ישונה שום מקדם במצב הנכנס וכך בין היתר, לא יינתן מקדם מערב במצב הנכנס ולא יינתן מקדם חלקות קטנות במצב הנכנס. וזאת הואיל ומבחינה משפטית לא ניתן היום, במסגרת התוכניות המפורטות לתקוף את המצב הקודם שנקבע בתכנית 3700 המתארית. התוכנית המתארית קבעה את שווי החלקות במצב הקודם וקבעה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, את היקף הזכויות האקוויוולנטיות להם הוא זכאי במצב החדש. קביעה זו היא עיקר פעולתה של התוכנית המתארית בהיבט השמאי ולכן אין מקום לשנותה כעת.
- המצב התכנוני שלפיו יבוצע המצב היוצא בטבלאות יהיה המצב התכנוני בתוכנית **המופקדת** לרבות טבלת הזכויות (סעיף 5) בתוכנית **המופקדת** ולא טבלת הזכויות המתוקנת כפי שצורפה לפרסום לפי סעיף 106(ב) אשר תהא מבוטלת.

כ. כמו כן במסגרת הכנת הטבלאות נדרשים השמאים לבחון את הנקודות הבאות:

- האם יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין תוכנית הגגות (תא/1ג) גם למגרשים בייעוד משולב של מגורים ומסחר.

- האם קיימת עדיפות לחלוקה שונה בהקצאת הזכויות של בעלים במתחם מס׳ 1 כך שחלק מהבעלים יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחמים הצפוניים וחלק אחר יקבלו את מלוא הקצאותיהם, בשלמות, במתחם 1.
- האם יש לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה גם בכל הנוגע ליחס בין מקדמי השווי בשימושים השונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכד׳) וזאת בשים לב למשך הזמן שחלף מהחלטת החוקרת בנוגע למקדמים אלה, ובשים לב להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס״ט – 2009.
- האם יש מקום לתת מקדם דחיית מימוש למגרשים במתחם 1 במסגרת התכניות המפורטות או במסגרת התכנית החדשה שתקודם למתחם 1.

2. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי טרם הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ופרסומן- לפנות לכל הבעלים הפרטיים והקבוצות ולבקש מהן רשימות מעודכנות וסופיות לפי בעלים רשומים בטאבו, כולל הצרחות מבוקשות, **וזאת תוך 21 יום ממועד שליחת הפניות**. מועד זה יהיה המועד האחרון והסופי לקבלת שינויים ברשימות המתאגדים ולאחר מכן לא יתקבלו עוד שינויים ברשימות. יובהר כי ההתייחסות היא לטבלאות של התכניות המופקדות.

3. הוועדה מנחה את השמאים לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה החדשות על בסיס נסחים מעודכנים ולפרסמן לפי סעיף 106(ב). הפרסום יבוצע באותו האופן בו פורסמה ההפקדה, כולל פרסום באתר, אך למעט פרסום ברשומות ופרסום על לוחות מודעות בשכונה. בהודעה ייקבע כי מי שרואה עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדויות עד ל-60 יום מיום הפרסום.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: דרום-מערב יפו, שכונת נווה גולן. ממערב – רחוב יפת, מדרום – רחוב אייזק חריף

כתובת: רחוב יפת 173-183 (אי זוגיים), רחוב אייזיק חריף 1,3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק מהגוש	230	
7075	מוסדר	חלק מהגוש	86, 89	

שטח התכנית : 6.75

מתכנן: מילבאואר אדריכלים

יזם: אקרו אביב ביפת 173-183, שותפות מוגבלת
ב"כ הדיירים : ארנון יהב ושות'

מגיש התכנית: אקרו אביב ביפת 173-183, שותפות מוגבלת
הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו.

בעלות: פרטיים, חלמיש (קיימות 6 יח"ד ציבורי), עת"א (בעלות על תחום הדרך- חלקה 86), מדינת ישראל (2 יח"ד) ובעלות על חלקה 89.

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול קיימים 3 זוגות מבני מגורים בני 4 קומות (על עמודים) הכוללים 96 יח"ד ודירה אחת בבעלות חלמיש שלא נמצאה עבורה התייחסות בהיתר הבנייה מאושר. יח"ד, בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר (לפי היתר, כולל הרחבות שבוצעו בהיתר) בשטח שבין 60 מ"ר-108 מ"ר.
בין מגרש המגורים לבניין השכן מצפון ישנן שתי חלקות בייעוד דרך(שביל)- חלקה 86 וחלקה-89, המחברת בין רחוב יפת לשטחים הציבוריים שממזרח.
השטח ממזרח לתכנית נמוך ממרחב התכנון בכ-2 מ', בתחומו שטח מגונן ובו קיים עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה, שחלקו בייעוד שטח ציבורי פתוח (מגרש 2023) וחלקו בייעוד דרך (מגרש 2042). בסמוך אליהם מקבץ מבני ציבור (גן ילדים, טיפת חלב ובית כנסת) – מגרש 2025.

מדיניות קיימת:

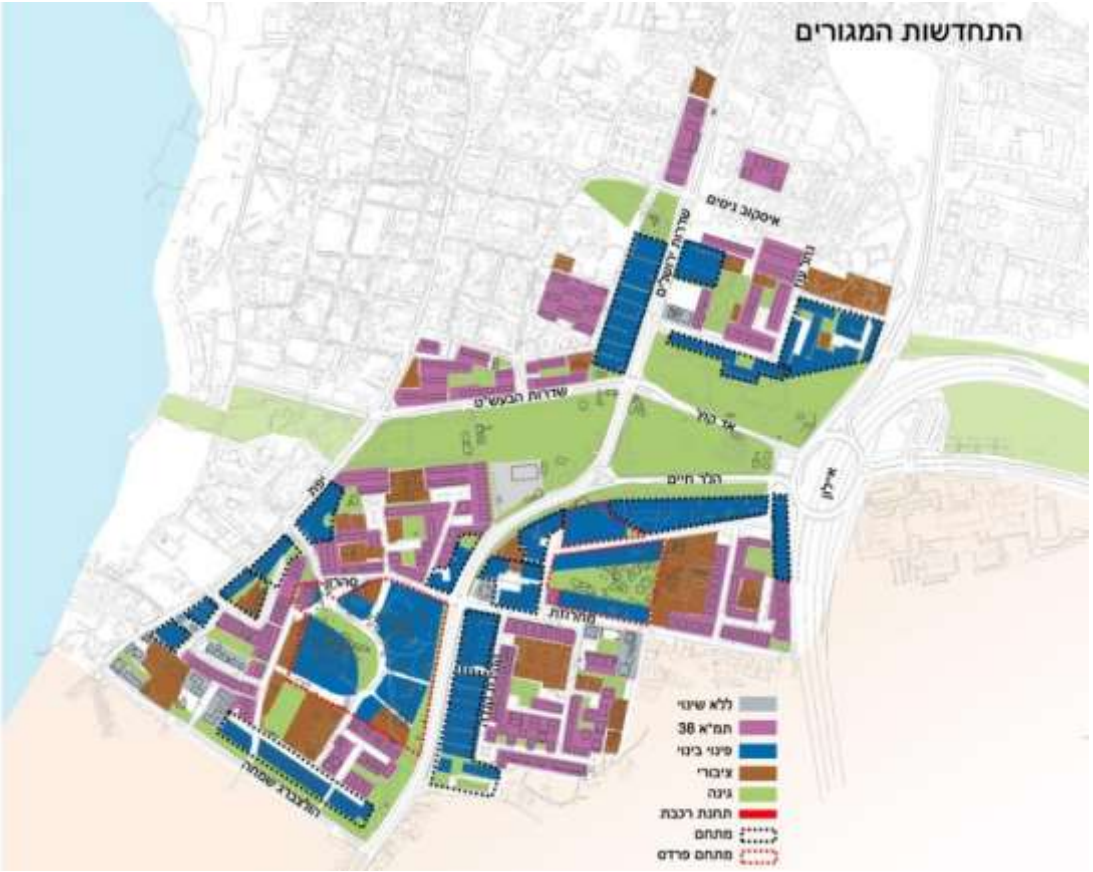
תא\5000 – תכנית המתאר (2016)

- **תשריט אזורי יעוד** : אזור 704- אזור מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית לרחוב יפת.
- **נספח אזורי ומתחמי תכנון** : מתחם תכנון "יפו ג' -יפו ד"' - אזור 704 א'
מתחם להתחדשות עירונית.
רח"ק מירבי 4.0 +תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית
- **נספח עיצוב עירוני:** גובה בינוי עד 8 קומות (עלייה במדרגת גובה מתוקף התחדשות עירונית ל15 קומות)-תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק לסעיף 62 א (א) 9 מ- 15 ל- 19 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות-** דרישה למסמך מדיניות-שיכוני דרום יפו תא\9080 אושר בתאריך 6.9.2017.
- **תחבורה-** סמיכות לרחוב יפת-דרך עורקית עירונית, שביל אופניים.
- **תשתיות-** בסמיכות, בתחום רחוב יפת – תוואי להטיית איילון, בתחום רחוב אייזיק חריף קו ניקוז ראשי.
- **תחום התכנון ממוקדם בתחום 500 מטר לסימבול "אזורי ספורט"-** מרחב התכנון אינו כולל שימושי ספורט כנדרש בהתאם לסימבול לאור חוסר היכולת להקצות קרקע לשימושים תואמי סימון במרחב להתחדשות עירונית מוטה מגורים אשר כולל ריבוי יחידות דיור נכנסות.

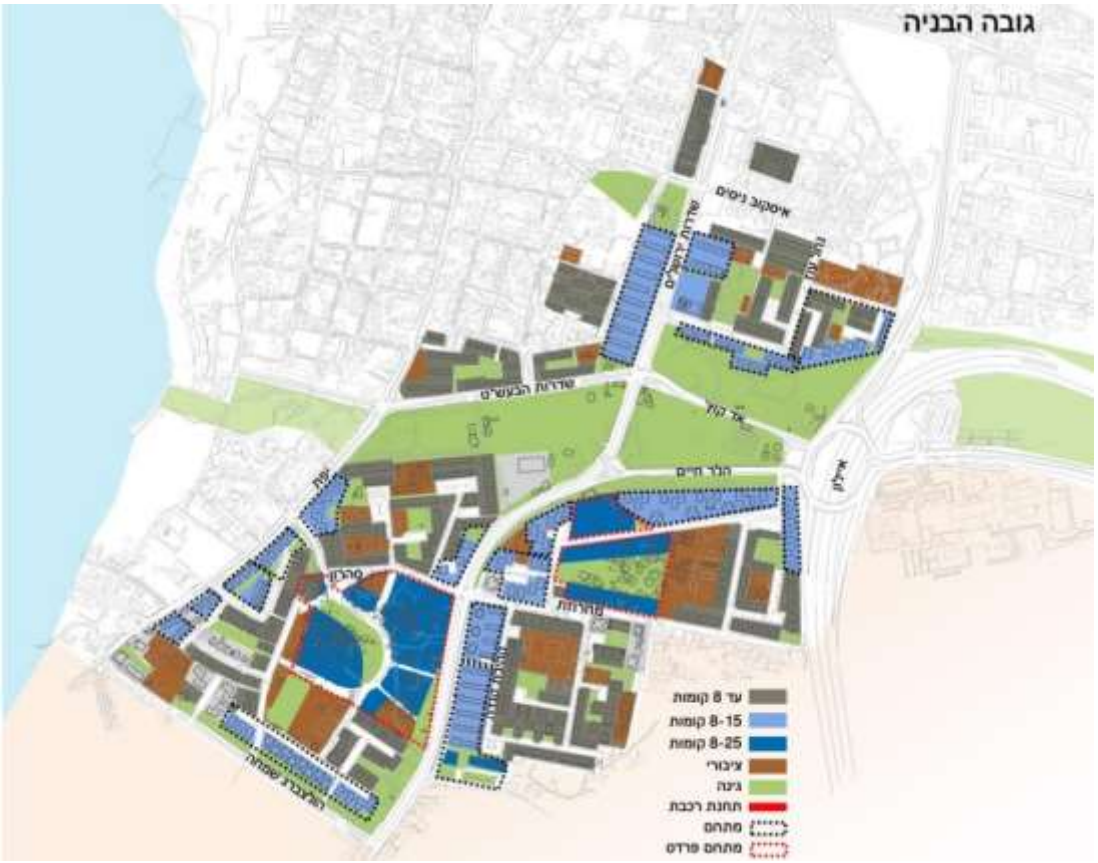
מסמך מדיניות לשיכוני דרום יפו – תא\ 9080 (3.2017)
מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים :

תכנית זו תואמת את עקרונות מסמך המדיניות, אשר הגדירה את מרחב התכנון לאזור לפינוי-בינוי. תוך עמידה בעקרונות הבאים:
- קומת קרקע לשימושים שאינם מגורים
- תקן חניה מופחת- תמהיל דירות מגוון- שטח דירה ממוצע כ- 83-80 מ"ר
-שכונת נווה גולן: בינוי עד 8 קומות לאורך רחוב יפת, הגבהה נקודתית כלפי פנים השכונה בגובה של 15.
יצירת קישוריות להולכי רגל מרחוב יפת לרח' עירית דרך מבני הציבור.

תכנית זו מציעה גובה בנייה עד 9 קומות לאורך רחוב יפת, תוך שילוב קומות עליונות בנסיגה והבטחת גישה לשטחי הציבור ממזרח לשטח התכנון באמצעות זכות מעבר מיקום המגדל בנסיגה לרחוב יפת נקבע על מנת לשמור על מדרג הגבהים.
תשריט מסלולי ההתחדשות מתוך מדיניות **שיכוני דרום יפו – תא\ 9080**



תשריט גובה הבנייה מתוך מדיניות **<u>שיכוני דרום יפו – תא\ 9080</u>** :



מצב תכנוני קיים:

תא\ 577 ג' – יחידת שכנות ג' – דרום יפו (1973)

שטח התכנית -382 דונם

יעוד – מגורים ג'

זכויות בניה-מגרש 101 – 100 יח"ד, 4 קומות+ עמודים

3/05/16- תכנית לרישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ) (1986)

שטח התכנית -11.4 דונם

קביעת יעוד קרקע למגורים הכולל זכויות בניה למגורים -4 קומות, קביעת שטח ציבורי פתוח, דרך (רחוב אייזיק חריף)

תא\ 2544 – הרחבת דיור יפו ג', דרום (1993)

מאפשרת הרחבת דירות מ71-76 מ"ר עד ל-101 מ"ר לדירה

מאפשרת הרחבת דירות מ77-93 מ"ר עד ל-110 מ"ר לדירה

מצב תכנוני מוצע:

1. הריסה ובניה של שלושה צמדים של מבני שיכון במתווה של פינוי-בינוי, בהתאם למדיניות שיכוני יפו ותכנית המתאר תא/5000. זאת תוך פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל.
2. הריסת 3 בניינים הכוללים 97 יח"ד והקמת 3 מבנים מרקמיים (עד 9 קומות) ומבנה גבוה מגורים (עד 19 קומות) הכוללים 272 יח"ד סה"כ.
3. הקצאת שטח של כ-1 דונם קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושבילים.
4. הקצאת כ-1200 מ"ר שטח ציבורי מבונה בתחום מגרש המגורים.

5. יצירת דופן פעילה כלפי רחוב יפת והוספת שימושים לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
6. הרחבת המרחב הציבורי על ידי קביעת המרחב הפתוח בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. כל השטח הפנוי מבינוי בקומת הקרקע יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה 24 שעות ביממה ובמשך כל ימות השבוע, למעט אזורים נקודתיים אשר ידרשו לטובת מערכות ותשתיות פרטיות של בנייני המגורים.
7. חיזוק המעברים בין רחוב יפת לשצ"פ והשטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים בלב השכונה, ומהשב"צ המוצע לשצ"פ הקיים ממזרח ולמתוכנן מדרום לרחוב אייזק חריף.
8. קביעת כ-10% מיחידות הדיור בתכנית כדירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.
9. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת כל הבעלים, לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.

תשריט מצב מאושר **תשריט מצב מוצע**

פירוט יעדים/שימושים:
מגורים (הכוללים שימושי מסחר ומוסדות ציבור)-5.7 דונם, שטח למוסדות ציבור-0.9 דונם, חזית מסחרית, שביל- 0.1 ד'.

טבלת השוואה:

	נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
יעודי קרקע	שטח מגרש ויעוד קרקע		6.7 דונם- מגורים	5.7 דונם– מגורים (+מסחר ושטח ציבורי בנוי)
				0.9 דונם– שטח למבני ציבור 0.1 – שביל
			0.48 דונם - דרך	0.48 דונם - דרך
זכויות בניה -	מגורים	מ"ר	כ-7,500 מ"ר	כ-26,700 מ"ר
	מסחר	מ"ר	-	כ-600 מ"ר
	ציבורי (בנוי במגרש מגורים)	מ"ר	-	כ-1,200 מ"ר
	סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ-111% (לא כולל תכנית הרחבות)	רח"ק 5
	סה"כ זכויות בניה גובה	מ"ר	כ-7,500 מ"ר בנויים	כ-28,500 מ"ר
		יח"ד	112 יח"ד (קיימות 97)	272 יח"ד
		קומות	4 ק' על עמודים	מרקמי – 9 קומות ברוטו

				מגדל – 19 קומות ברוטו
	גובה	מטר	כ-15 מ'	כ-35 מ' במרקמי כ-70 מ' במגדל גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מ' גובה קומת קרקע-עד 6 מטר גובה קומה ציבורית בנויה-לא יפחת מ4.5 מ
	תכסית	אחוזים	כ 28%	כ- 50%
	מקומות חניה			סה"כ כ-194 חניות לרכב פרטי + 12 לשימוש ציבורי. בנוסף חניות לנכים וחניות תפעוליות לפי התקן. היקף החניות הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר או מדיניות תקפה, הנמוך מבינהם.
	שטח למוסדות ציבור		-	1 דונם קרקע זכויות בניה 400% תכסית מקסימלית 80%

*התכנון מציע פתרון מיגון משולב של ממ"דים וממ"קים.
ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מטר רבוע ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

יח"ד : כ- 272
צפיפות : כ- 48 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד :כ- 82 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות/ממ"ד) בחלופה של מיגון דירתי (ממ"ד), או עיקרי בחלופה של מיגון קומתי (ממ"ק).
שטח יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 45 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות/ממ"ד) בחלופה של מיגון דירתי (ממ"ד), או עיקרי בחלופה של מיגון קומתי (ממ"ק).
יש לשלב בתכנית הוראות לעניין תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

מומלץ לכלול בעיקר דירות קטנות- בינוניות, על מנת לשמור על מלאי הדירות הקיים הנוטה לצמצום בתהליכי התחדשות. וכן דירות בינוניות עד 100 מ"ר, אשר יתאימו למשקי בית משפחתיים המאפיינים את האזור ולהמעיט בתכנון דירות גדולות מאוד מעל 100 מ"ר.

תמהיל מוצע:

עד 30% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
מינימום 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
מינימום 10% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
עד 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

תמהיל שטחי הדירות ומספר יח"ד הסופי בכל קטגוריה יקבע על ידי הוועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב.

דיור בהישג יד-

א. כ10% מכלל יחידות הדיור יהיו יח"ד דב"י , כ-27 יח"ד, על פי תיקון 120 לחוק.
ב. משך השכירות : 25 שנים ולאחריהן שכירות במחיר שוק לצמיתות.
ג. שיעור ההפחתה דמי השכירות ממחיר השוק יעמוד על 40%.
ד. תמהיל ושטח ממוצע של יחידות דב"י יהיה זהה לאלה של כלל הפרויקט (עם זאת, שטח דירה לא יעלה על 100 מ"ר).

נתונים נפחיים:
מספר קומות : בניה מרקמית- עד 9 ובניין רב קומות- עד 19. (כולל קומת קרקע+טיפוסיות+גג חלקית)

גובה: בניה מרקמית עד-35 מ', רב קומות עד-70 מ' (כולל מעקה גג עליון ומערכות טכניות שמשולבות בקומה עליונה)
תכסית: עד60% (ללא מרפסות) עבור שטחי המגורים.
קווי בניין: כמסומן בתשריט, ידרש קו בניין אפס לרחוב יפת, תוך נסיגה בקומת הקרקע לטובת הרחבת החזית המסחרית. רוחב סופי יקבע בתכנית העיצוב.
בתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה לאחד תכנונית ו/או לקבוע קיר משותף עם קומות ציבוריות בתא השטח בייעוד מגורים, באופן שיקבע בתכנית העיצוב.
יתרת קווי הבניין לפי תשריט מוצע.
למיקום מגדל המגורים נקבע תחום בנייה, על מנת לאפשר גמישות זויות הצבת המגדל לעת תכנית העיצוב ובהתאם לפתרונות רמפת החנייה.

מרחק מינימאלי בין מבנים מרקמיים 8 מ' ובין בניין רב קומות למבנים אחרים 10 מ'. ניתן לחבר בקומת הקרקע עד צמד בניינים.
יתאפשר בינוי בנסיגה מקו אפס עבור הבלטת מרפסות כלפי הרחוב, לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש.
תידרש נסיגה בקומת קרקע עבור הרחבת מדרכה להולכי רגל ברוחב מינמלי של 1.5 מ'.

חתך הרחוב:

רחוב יפת מתפקד כיום כרחוב שכונתי. בדופן הרחוב הגובלת בתכנית זו קיימת מדרכה ברוחב של כ-2 מ'.
תכנית המתאר תא/5000 קובעת את רחוב יפת במקטע זה כדרך עורקית עירונית, עם רוחב מינימלי של 8 מ' מדרכה ברחוב מסוג זה.
תכנון מפורט לרחוב טרם החל. התכנון העתידי יכלול שביל אופניים שיקודם ע"י עת"א, ולא יכלול אמצעי מתע"ן. לאור זאת, תחום המדרכה המוצעת הוא כ- 4 מ'. רוחב המדרכה הקיים מורחב ביחס למצב הקיים ויכלול רצועת גינון, הרחבת המדרכה הפנויה באמצעות זיקת הנאה וקביעת חזית מסחרית.

תכנית בינוי – תכנון מוצע (ללא קנ"מ)

הדמייה-מבט מדרום (רחוב יפת)

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

הקצאות לצרכי ציבור

רקע: שכונת נווה גולן צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל החזקת הדיור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים.
כיום ישנה חוסר בשטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח תכנית פרדס דכה ואינו זמין לשימוש בשנים הקרובות ומכאן קיימת חשיבות גדולה כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים.

הנחות עבודה פרוגרמטיות:
הפרוגרמה נבחנה על פי תוספת יחידות דיור למצב הקיים בפועל, תוספת של 175 יחידות דיור.
סה"כ תוספת אוכלוסייה: 493
גודל משק בית: 2.8
שנתון חינוך: 1.5%

בהתאם לנתוני התכנון העדכניים, ומחשבון "מדריך הקצאות שטחים לצרכי ציבור" חוות הדעת להיקף הקצאות לשטחי ציבור עומדת על:

1. לכל הפחות 1 ד' קרקע בייעוד למבני ציבור+ כ 1800 מ"ר שטח ציבורי מבונה (חלף הפקעה ביחס של 1:2) מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה במגרש 10, בצמידות לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מתוך הנחה ששטחים אלו יתפקדו יחד. שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה. מיקום השטח יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

2. שטח ציבורי פתוח: בהתאם לבחינת השטחים הנדרשים, תוך הקלה למתחם התחדשות עירונית יידרשו 3 מ"ר לנפש שצ"פ סף הבית בלבד, כלומר שטח בהיקף שלא יפחת מ- 1.2 דונם. ניתן לתכנן כשפ"פ עם זיקת הנאה.

מבחינה תכנונית,
נמצא כי לאור מגבלות מרחב התכנון בסמיכות למגרשי מגורים קיימים שבהליכי תמ"א 38, לרבות צורתו הלא רגולרית של המגרש, נמצא כי היקף ההקצאה לשטחי ציבור בהיקף של כ0.9 דונם במגרש רגולרי, נגיש לרחוב ומוקף בשביל ציבורי המהווה מרחב הפרדה בין מגרשים סמוכים למגרש הציבורי מהווה מרחב איכותי המאפשר ניצול מטבי של הקצאת הקרקע.

שטחי הציבור המבונים ניתנו בחלף הפקעה לקרקע ביחס של כ- 1:1.3 על מנת לאפשר קומות מגורים במלואן ולהמנע מעליה לבניה מגדלית בבניין הנדון. על כן, הוגדר כי התכנית תוסיף 0.9 ד' שב"צ (בהיקף זכויות הבנייה עד 400% בתכסית 85%), 0.1 ד' שביל ציבורי, בנוסף ל- 1200 מ"ר שטחים מבונים אשר יכללו שטח חוץ נלווה בהיקף של כ200 מ"ר, בהתאם לצורך והשימוש שיקבע.

כמו כן יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים הציבוריים לטובת שימושים נלווים לשטחי הציבור.

לעניין הקצאות שטח פרטי פתוח המוגדר בזיקת הנאה וזכות שימוש לציבור כחלף להקצאת שטח ציבורי פתוח, התכנית אינה מוסיפה או גורעת שצ"פ, אך תורמת למרחב העירוני באופנים הבאים:

1. התכנית מוסיפה 2.5 ד' בזיקת הנאה לציבור שיתפקדו כמרחב פתוח, יהיו נגישים לציבור בכל שעות היממה ויתוחזקו ע"י העירייה.
2. התכנית תורמת למימוש עקרונות התכנון של מדיניות שיכוני דרום יפו בהיבטי התחדשות שד' ירושלים כשדרה רציפה ופעילה, ובהלימה עם התכניות הממשיכות אותן.
3. אופן התכנון המוצע ישמור על השלד הציבורי בשכונה תוך קביעת השטחים הפתוחים בעורף התכנית, לכדי יצירת רצף הליכתי לשטחים הציבוריים מרחוב יפת ללב השכונה ויצירת מרחב המשכי פעיל לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ממזרח.

כמו התכנית קובעת:

4. התכנית קובעת היקף דיור בהישג יד בהיקף של 10% בתמהיל וממוצע שטח דירות בהתאם לכלל התכנית.
5. התכנית מציעה מגוון יחידות דיור בתמהיל ובטיפוסי בינוי שונים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב אייזיק חריף, מרחק מינימלי מקו עצירה בצומת יפת -12 מ'.
- ככל הניתן, כלל שטחי התפעול ופינוי האשפה יעשה מתת הקרקע, פתרון פינוי האשפה והמיקום הסופי של הכניסה ייקבעו סופית בתכנית העיצוב.
- תקני חניה- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 1:0.8.
  תקן חניה למסחר יהיה 0.
  תקן חניה לשטחי ציבור יהיה 1:100 ויקבע סופית בהתאם לתקן התקף.
  תקן החניה לדו גלגלי\אופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה וע"פ מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.
- מתוכננת הוספת שביל אופניים ברחוב יפת, נבחנות 3 חלופות – שביל דו סטרי/ חד סטרי בצד דרום מזרח/ חד סטרי בצד צפון מערב. נקבע כי שביל האופניים יעבור בחלקו המערבי של רחוב יפת.
- שימור שביל הולכי רגל קיים מצפון למתחם. בצדו הדרום מזרחי – מעבר בזיקת הנאה לשצ"פ, מעבר לחצר בזיקת הנאה מרחוב יפת.

התייחסות לסביבה:

- העמדת המבנים על רחוב יפת יוצרת חזית רציפה ופעילה כלפי הרחוב ומאפשרת חצר פנימית בזיקת הנאה המתחברת לשצ"פ, לדרכים ולשטחים הציבוריים שסביב המגרש על מנת לאפשר רחבה נופית רציפה ואיכותית לטובת תושבי הפרויקט וכלל השכונה.
- מיקום המבנה הגבוה יעשה בחלקו הפנימי של מרחב הבינוי, תוך שמירת מרחק 10 מ' מהבניין המתוכנן מדרום מזרח ברחוב סהרון 28.

- מדרום לרחוב אייזיק חריף אושרה תכנית תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 המציעה בניה חדשה של 9-19 קומות. התכנון המוצע מאפשר המשך ציר ההליכה מדרום שמתוכנן לטובת מעבר והנגשת השטחים הפתוחים והציבוריים בפנים השכונה.
- מדרום-מזרח לתכנית, על רחוב אייזיק חריף, מקודם היתר בהליך תמ"א 38/2 להריסת בניין שיכון ובניה של שני מבנים במקומו. התכנון המוצע יתייחס למבנה זה בהפניה, זיקת הנאה ושימושים שיקבעו באזורי החפיפה בין מרחבי התכנון הסמוכים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

לתכנת נערך חיזוי רעש תחבורה, בשל מפלסי רעש גבוהים לאורך רח' יפת, לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת לקולטים הרגישים בתכנית (מגורים ושטחי ציבור) בכפוף לנתוני התנועה בסביבת התכנית.
המיגון האקוסטי הדירתי ייקבע בשלב התכנון המפורט, בכפוף לתוצאות החיזוי שבוצע, כך שהקריטריון שיתקבל בדירות עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל ובשטחי ציבור ככל שיתוכננו שימושים רגישים לא יעלה על 35 דציבל.
בשלב תכנית העיצוב יקבעו פתרונות איכות אויר, מיקומי המערכות המכניות וחדרי השנאים בפרויקט.

נערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנים להריסה, בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה סוכם שיוצג בשלב תכנית העיצוב.

בנייה ירוקה:

בוצע נספח מיקרו אקלים המפרט את השלכות היטלי הצל המבוסס על הנחיות עירוניות לפי מסמך "נוהל הגשה לבדיקות הצללה." כמו כן בוצע דו"ח דירולוגי והותאמו מסמכי התכנית להנחיות מידניות בר קיימא תא/9144.
עצים בוגרים- נערך סקר ערכיות עצים במרחב התכנון, הסקר תואם על ידי גורמי העירייה ופקיד היערות העירוני .

נספח חברתי:
במהלך שנת 2020-2021 נערך סקר חברתי על ידי יועצת מטעם עיריית ת"א-יפו. המלצותיה הוטמעו ככל הניתן בתכנון המוצע, בדגש על שילוב דיור מגוון הכולל גם מענה לשכירות ארוכת טווח, יצירת מרחב משפחתי וקהילתי תוך שמירה על המרחב הפתוח נופי, תכנון המרחב הפתוח והבנוי תוך חשיבה על היבטי תחזוקה.
תכנית זו מקודמת ביוזמת והתאגדות בעלי הדירות אשר בחרו חברה יזמית במכרז.

התייעצות עם הציבור :
התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי הדירות ובשיתוף מלא של נציגות הדיירים. בהליך מכרז שקודם ונוהל על ידי נציגות הדיירים במסגרתו נבחרה החברה היזמית. בהתאם למידע מהחברה היזמית, ב"כ הדיירים מייצג כ-68% מכלל בעלי הדירות.
נערכו מספר פגישות עם נציגות הדיירים כולל נוכחותם בפגישות שוטפות עם צוות התכנון בעירייה.

להלן פירוט המפגשים העיקריים :

- דצמבר 2021 – כנס הצגת הסכם פינוי בינוי.
- ספטמבר 2022 – כנס לבעלי הדירות.
- ספטמבר 2023 – כנס שיתוף ציבור.
- אפריל 2024 – התקיימו אסיפות דיירים לכל בניין.

- בתאריך 24.06.2024 התקיימה תת הועדה לשיתוף ציבור בה הוצגו סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת מפגשי התושבים. בין סוגיות אלה: הסבר על מדיניות ההתחדשות העירונית בשכונה וצרכי ציבור במצב המוצע. כמו כן, הוחלט על מתווה שיתוף ציבור לקראת שלב הפקדת התכנית.
- יולי 2024 – התקיים אירוע שיתוף ציבור ודיירים במרכז הקהילתי "בני ברית" בהשתתפות נציגי העירייה והיזם.

זמן ביצוע:
שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1200328	שם התכנית תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	מגיש התכנית אקרו נדל"ן, קבוצת אביב, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	עורך התכנית מילבאואר 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 ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-6.7 ד' הממוקמת בשכונת יפו ג'. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וזאת לטובת הריסת שלושה מבנים ובהם 97 יח"ד והקמת ארבעה מבנים בני 9 קומות ומבנה אחד עד גובה 19 קומות. התכנית מקצה כ-1 דונם קרקע לשטח למוסדות ציבור והקצאת כ-1200 מ"ר שטחי ציבור בנויים המשולב בבניה למגורים.	62א (3) 62א(א) (1), 62א (א)(4), 62א (א)(5), 62א(א) (19), 62א(א)(9)	**סמכות ועדה עצמאית עם הוכנות 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, 704אי- מתחם התחדשות עירונית –סעיף 5.3.2 מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינוי-בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.	+ + קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080- מיום 6.9.2017
הוראות מיוחדות	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** מתחם התחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (ג) עליה בגובה וברח"ק אחד (ד) רח"ק ממוצע	+ התכנית מוסיפה רח"ק 1 מעבר לרח"ק המירבי וקובעת רח"ק ממוצע. התכנית קובעת עלייה בגובה עד 15 קומות תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבנייה מ- 15 ל- 19 קומות
שימושים	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. **סעיף 3.1.1 (ו) -**	704- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים ס.3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש שימושים ציבוריים בנויים ופתוחים	+ מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור שטחים פתוחים שביל. + התוכנית כוללת 2 קומות לשימושים ציבוריים משולב במבנה המגורים ומגרש למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704אי- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	ס.3.2.4 (א)-שימושים: מגורים סעיף 3.2.1(א)(1)(2)(3)	+ + מעל 100 יח"ד- קיימת תו"ד יחי האסטרטגית
שימושים	**קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח), 3.2.4** (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704אי- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית	3.2.4. (א) (4) שימושים נוספים מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% 3.4.3 מסחר 1, תעסוקה 1 בקומת הקרקע ס.3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש שימושים ציבוריים בנויים ופתוחים סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים	+ + + התוכנית כוללת 2 קומות לשימושים ציבוריים משולב במבנה המגורים. +
עיצוב בנייה	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי	704אי- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים 3.1.3קביעת תוספת שטחי בנייה עד הרח"ק המירבי סעיף 3.1.3 א' הקצאת שטחי ציבור סעיף 3.1.3 ב' סעיף 3.1.3 ג'	+ + + +

			תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות כגון דב"י, תמהיל מגוון 3.2.4 (ג) (2) צפיפות מינמלית 18 יח"ד לד' 3.2.4 (ב) רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4 5.3.2 תוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי במתחם התחדשות עירונית	+ צפיפות 48 יח"ד לדונם + +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4(ב) התחדשות עירונית ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים עד 1 רח"ק נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	+ רח"ק מירבי 4 +1 במתחם התחדשות עירונית + +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס.3.1.5 (א)	+ לפי ע1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	704א' יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.2.2 (א)(1) : מס' הקומות - 8 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית סעיף 4.2.2(א)(3) הפרשי גובה בין בינוי גובל סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' בבניין בגובה 12 קי' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' . סעיף 4.2.2(ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג תהא קומה חלקית	+ + תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה מ- 15 ל-19 קומות + קיים פער של יותר מ- 8 קומות בין גובה המגדל (19 קומות) לגובה המבנים הסמוכים המתחדשים באופן מגרשי (10 קומות) אך הדבר תואם את מדיניות שיכוני יפו תא/9080 ונעשה תוך הקפדה על מרווח מינימלי של 10 מ' בין בנייה מגדלית לבנייה מרקמית סמוכה. + גובה קומה טיפוסית 3.3 + גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית. +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים	כלל שטח התכנית	סעיף4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 -הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש	+ + +

			סעיף 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ר/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	תא שטח 10 תא שטח 20	סעיף 4.1 סי' 4.1.1 ד (2) – חלף הקצאה לשצ"פ	+ התכנית תואמת פרוגרמה לצרכי ציבור שהוכנה ע"י היחידה האסטרטגית
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' סעיף 3.6.1(ג) 3.6.1. גי (1) קישוריות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים 3.6.1. גי (2) מרחב ציבורי- רחוב עירוני 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) –הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים 3.6.18 אזור לספורט	+ + + + הסדרת זכות מעבר להולכי רגל, נטיעות, ריצוף, קביעת הוראות בנושא ניקוז התייחסות למדרג גבהים (שימושים בתואם ל"מרחב ציבורי") קיים נספח תנועה ונספח נוף ופיתוח + תוספת זיקות הנאה לטובת הרחבת מדרכות בעוד כ 1.5 לפחות מ' עד לרוחב מדרכה מקסימלי של כ- 4 מ'. קיים סימבול ל"אזור לספורט" ברדיוס של כ- 300 מ' מצפון לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מצפון לתכנית ומחוץ לשטחה.
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 **כולל הוראות כלליות (3.8.1)** **והוראות לנושאים חבאים:** **דרכים (3.8.2)** **תקן חנייה (3.8.7)**	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (הי) דרך מקומית ס.3.8.7 : תקן חניה	+ חוות דעת תחבורתית שתוצג בפני הועדה + + ברחוב יפת נקבע קו בניין אפס בהתאם לתכנית הסמוכה מדרום ולצד הבטחת רוחב מדרכה מספק, באופן שנועד להבטיח תפקודו כרחוב מסחרי רציף + + לדירות ששטחן קטן מ55- מ"ר ודיור בהישג יד תקן החניה יהיה 0 . ליתרת הדירות תקן 0.8:1. תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף

איכות הסביבה	**איכות סביבה - סעיף 4.4** הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) **תנאים להפקדה (4.4.5)** **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התכנית	ס.4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית ס.4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס.4.4.3: בניה ירוקה ס.4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר. סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית	+ גובל בדרך עורקית עירונית + קיימת חוו"ד הרשות לאיכה"ס שתוצג בפני הועדה המקומית וקיים נספח סביבתי + הוטמעו הנחיות בתקנון נערך דוח מיקרו אקלים + +
תשתיות	**תשתיות – סעיף 4.6** **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התכנית	ס.4.6.2 (א): הנחיות כלליות ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5: ביוב פתרון לטיפול בשפכים	+ קיים נספח תשתיות + שטחי חלחול בהיקף של 15% במגרש הפנויים מבנייה על ותת קרקעית. +

	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 (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		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 בינוי או עיצוב אדריכליים	+ גמישות בגובה קומות ציבוריות
	סעיף (א) (9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק	+ תוספת קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ סימון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה מהנדס העיר עיריית תל-אביב-יפו	תאריך 11.8.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 17.8.2024

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור להנחיות תכנון עבור ייעוד המגרשים הציבוריים, הנחיות בינוי ושטחי החוץ והתאמת מסמכי התכנית בהתאם (מדידה אנליטית, תשריט ותקנון ויתרת הנספחים הרלוונטיים).
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
3. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים (תנועה, היחידה לתכנון בר קיימא ואדריכל העיר) ודיוק מסמכי התכנית ככל ויידרש.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון :

עדן בר נוי: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו ג', במסגרתה בעלי הזכויות בחרו יזם.
ליאור שפירא: מי יזמי התוכנית?
עדן בר נוי: יזמי התוכנית אקרו ואביב.
אורית מילבאור: מציגה את התוכנית.
ליאור שפירא: מה אתם עושים עם הדיירים כאשר תעשו את הפרוייקט?

אורית מילבאור: הם עוברים לשכירות
ליאור שפירא: מה מצב הסוציואקונומי של הדיירים?
אורית מילבאור: פחות אני יודעת על המצב הסוציו-אקונומי, מדובר באוכלוסיה מעורבת גם יהודים וגם ערבים, יש כאלה שקנו דירות להשקעה
ראובן לדיאנסקי: גֶ'נֶטְרִיפִיקַצְיָה בהתגלמותה
אורית מילבאור: לא, הם מקבלים חזרה את הדירות שלהם מושבחות
חן אריאלי: השאלה אם יש קרן ניהול אחר כך?
אורית מילבאור : כן, זה מוטבע בתוכנית. ממה ששמעתי במפגשים של השיתוף ציבור התושבים רוצים לחזור ואוהבים את הפרוייקט
ליאור שפירא: מאשרים את הפקדת התוכנית

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להצטרף כמגישי התכנית.

2. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור להנחיות תכנון עבור ייעוד המגרשים הציבוריים, הנחיות בינוי ושטחי החוץ והתאמת מסמכי התכנית בהתאם (מדידה אנליטית, תשריט ותקנון ויתרת הנספחים הרלוונטיים).
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים (תנועה, היחידה לתכנון בר קיימא ואדריכל העיר) ודיוק מסמכי התכנית ככל ויידרש.
5. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דייבי וינשטיק, דודו לניאדו

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מרחב התכנון בין רחוב היינריך היינה ממזרח למכללת יפו תל אביב ורחוב עדולם ממערב, בין רח' רבנו ירוחם מצפון ורחוב נס לגויים מדרום.

כתובת:
רח' נס לגויים 19,21,23,25,27 .
רח' עדולם 1,3,5,7,9,11,13,15,17
רח' בכורי ציון 12,14,16,18,20,22,24,26
19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43
רח' שרירא גאון 24,26,28,30,32
רח' חבר הלאומים 14,16,18,20,22,24,26,28,29,30 .
רח' הכוזרי 13,15,1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	מוסדר	חלק	21,23-24,28-29,51,60-61 ,71,93	16,27,30,52,55,83,85,97,103-104

שטח התכנית: כ- 55 דונם
מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.
יזם: רשות מקרקעי ישראל
בעלות: מדינה, עירייה, פרטיים

מצב השטח בפועל:

קיימים כ-35 בניינים, הכוללים כ-70 יחידות דיור ומלאכה. רובם הגדול של המחזיקים במעמד של דיירים מוגנים, רוב הקרקע בבעלות המדינה. הבינוי בגובה 1-3 קומות, וכולל בית באר אשר הוכרז לשימור על פי תוכנית מאושרת ומס' מבנים שמוכרזים לשימור בתוכנית זו. בנוסף, קיימות מספר סככות המשמשות למלאכה ומוסכים. כמחצית משטח התכנון ריק מבינוי ובחלקו אינו מוסדר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 : אזור תכנון 706 ג'- איזנברג. מסומן להתחדשות עירונית

רחוב שלבים/ היינריך הינה (ר' 72) מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מיועד להיות רחוב עירוני ראשי עם חזיתות מסחריות ובניה אינטנסיבית. רח"ק מירבי 6, גובה מירבי 12 קומות, תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי לשימושים שאינם למגורים.

על דופן היינריך היינה מסומן סימבול של מוקד ציבורי עירוני חדש.

החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית רח"ק מירבי 4. גובה מירבי: עד 8 קומות.

האזור מסומן כמתחם התחדשות עירונית בנספח אזורי תכנון, בו מתאפשרת תוספת 1 רח"ק (עד רח"ק 5) וחריגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

מצב תכנוני קיים:

<u>תב"ע תקפה (שם ומספר):</u>

תא/720, 1969 - תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו

תא/1043, 1969 - אזורי תעשיה

תא/1172, 1975 - שינוי לתכנית 720, מתן תוקף 1975. יעוד קיים: שטח למבני ציבור, אזור תעשיה, אזור לתכנון מגורים בעתיד, חניה, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

<u>זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):</u>

תחום תכנית 1172,מרחוב ביכורי ציון צפונה - כלל המבנים מיועדים להריסה ולא קיימות זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת.

תחום תכנית 720, בחלקה הדרומי של התכנית – אזור תעסוקה, 200%, עד 5 קומות – נדרשת הכנת תכנית למימוש הזכויות.

מצב תכנוני מוצע:

פינוי המבנים הקיימים ושימושי המלאכה לטובת הקמת שכונה חדשה של כ- 900 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון, מתוכן 232 יח"ד בבעלות אחודה לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי לשימושים כגון דיור מוגן, הוסטלים ומעונות סטודנטים. בנוסף התוכנית קובעת שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב, בבינוי בן 6-16 קומות, כמו כן, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ייעודיים (שב"צ) וכשימוש משולב במגרשים הסחירים, שימור מבנים מתקופות שונות הכוללים בית באר, מבנים אקלקטיים ומבנים בסגנון בינלאומי, ושימור עצים ומקבצי עצים בעלי ערך. כל זאת תוך הקפדה על יצירת מרחב ציבורי איכותי, קביעת שטחי ציבור פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, חיזוק הקשרים העירוניים, יצירת דופן רחובות פעילה ועידוד השימוש בתחבורה אלטרנטיבית לרכב הפרטי.

עיקרי התכנית:

א. 912 יח"ד, מתוכן 232 יח"ד קטנות בבעלות אחודה ובאופי ציבורי במגרש לדיור מיוחד הכולל גם תעסוקה ומסחר.

ב. חיזוק דופן רחוב היינריך היינה ע"י בינוי אינטנסיבי, הכולל דופן פעילה ומסד של 3 קומות (כולל קומת קרקע) לשימושי מסחר ותעסוקה.

ג. יצירת שטח ציבורי משמעותי שיהווה כיכר כניסה פעילה למכללה, וכן שדרות הקושרות את השצ"פ עם השלד הציבורי העירוני - מזרחה לרחוב שלבים ולשצ"פ ליניארי בתחום תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה" ודרומה לרחוב נס לגויים ולציר ירוק בתחום תוכנית תא/7275 מכבי יפו.

ד. יצירת כיכר עירונית חדשה בדופן שלבים, המשלבת מבנים לשימור בסגנונות שונים ובינוי חדש. בדפנות הכיכר לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בתחום הכיכר מתוכננת כניסה/יציאה לתחנת מטרו עתידי.

ה. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב היינריך היינה ובסמוך לשטח הפתוח המרכזי בתוכנית.

ו. הגדרת שטחים פתוחים ציבוריים.

פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים: מגורים בכל הקומות, למעט בקומת הקרקע כלפי החזית הקדמית. חזית פעילה כלפי הרחובות, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. אפשרות להמרת השטחים בקומת מרתף עליון לשטחים עיקריים.
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.

2. דיור מיוחד

מגורים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, הוסטלים וכיו"ב, שטחים משותפים, מסחר, תעסוקה

שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה בתת הקרקע
שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

3. מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
שטחי שירות תת-קרקעים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר ובילוי ותרבות בתת הקרקע.

4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: למוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/צ, כולל עד 10% עבור שימושים מסחריים.

5. שטח ציבורי פתוח

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

6. שטח פרטי פתוח

יתאפשרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף יתאפשרו בתת הקרקע שימושים פרטיים לשטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ובתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחי חלחול מסך השטחים הסחירים.

7. דרך מאושרת, דרך מוצעת

הרחבת הדרכים הקיימות, קביעת זכות הדרך לדרכים מוצעות.

טבלת שטחים קיים ומוצע:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
אזור לתכנון מגורים בעתיד	22,600	41.12
אזור תעשיה	12,591	22.91
דרך מאושרת	6,741	12.27
דרך מוצעת	3,179	5.78
חניה ציבורית	6,193	11.27
מבנה ציבור	3,654	6.65
סה"כ	**54,958**	**100**

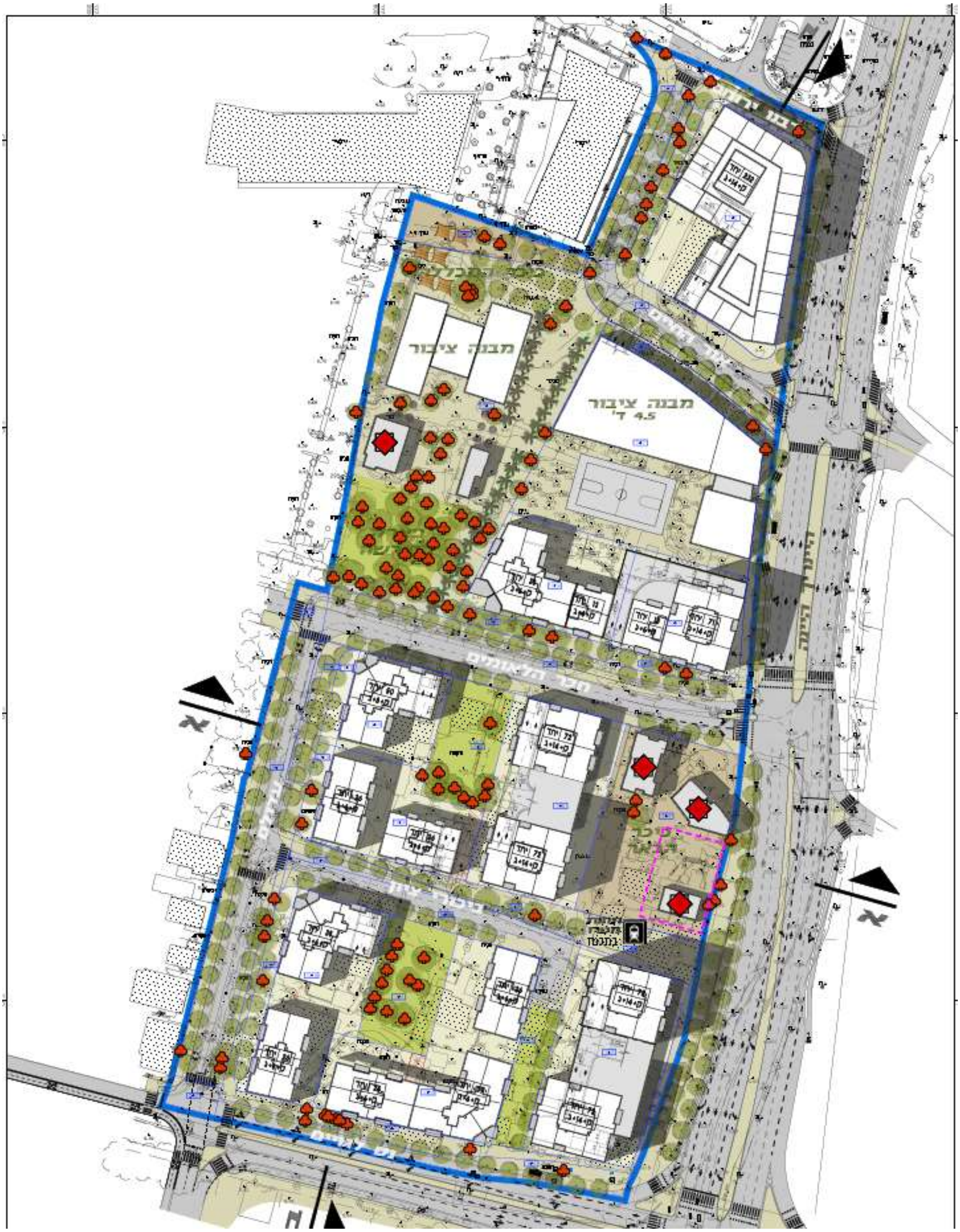
מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר***	***אחוזים***
דיור מיוחד	3,312.97	6.06

מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר***	***אחוזים***
דרך מאושרת	5,829.86	10.67
דרך מוצעת	7,842.75	14.35
ככר עירונית	3,003.75	5.50
מבנים ומוסדות ציבור	5,077.84	9.29
מגורים	9,729.71	17.80
מגורים מסחר ותעסוקה	7,150.59	13.08
שביל	518.14	0.95
שטח פרטי פתוח	1,921.15	3.52
שטח ציבורי פתוח	2,510.84	4.59
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,752.51	14.19
סה"כ	**54,650.12**	**100**

טבלת שטחי בניה:

ייעוד ושימושים		שטח על קרקעי			שטח תת קרקעי			סה"כ
		עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ	
מגורים	מגורים	24,640	12,320	**36,960**	0	31,322	**31322**	**70,585**
	שטחים סחירים	1,727	576	**2,303**				
מגורים, תעסוקה ומסחר	מגורים	29,280	14,640	**44,640**	0	33,462	**33462**	**88,901**
	תעסוקה ומסחר	8,099	2,700	**10,799**				
דיור מיוחד	מגורים	14,260	5,104	**19,364**	1,000	16,830	**17,830**	**42,644**
	תעסוקה ומסחר	3338	1,238	**4,950**				
	ציבורי	425	75	**500**				
מבני ומוסדות ציבור		17,776	4444	**17,911**	9,010	13,515	**22,525**	**40,436**
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4,800	1,200	**6,000**	0	0	**0**	**6,000**
ככר עירונית	מבנה ציבור	1,720	190	**1910**	0	0	**0**	**2240**
	מסחר	300	30	**330**				
סה"כ		**102,700**	**42,967**	**145,667**	**10010**	**95,129**	**105139**	**250,806**

תכנית בינוי:



הדמיה:

תשריט מצב מאושר:

תשריט מוצע:

נתונים נפחיים:
מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית):
1. מגרשים הפונים להיינריך היינה: 6 מבנים בני 16 קומות ברוטו.
2. מגרשים פנימיים – במערב התוכנית: 8 מבנים בני 8 קומות, מבנה אחד בן 10 קומות.

גובה הבניה: גובה המבנים המרבי יחושב בהתאם לעקרונות הבאים: 4-6 מ' לקומת קרקע, עד 3.5 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.

תכסית מרבית: 75%
קווי בניין: קו קדמי 0, קווים אחוריים וצדדיים משתנים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
- פיתוח מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכה ושהות הולכי רגל במרחב על ידי הקפדה על מדרכות רחבות ומוצלות, שדרות, רשת רחובות צפופה, רצף של שצ"פים וזיקות הנאה וריבוי מעברים להולכי רגל ודפנות רחוב פעילות.
- קישוריות מיטבית לשכונות הקיימות והמתוכננות: המשך רחוב עדולם המגיע מכיוון תכנית מכבי יפו מדרום, המשך שדרה ירוקה לאורך רח' חבר הלאומים המגיעה ממערב, המשך השצ"פ המתוכנן מכיוון תכנית נס לגויים ממזרח.
- יצירת כיכר כניסה איכותית בדופן המזרחית של המכללה המקושרת לסביבתה על ידי שדרה ירוקה.
- שימור נכסי מורשת בנויים במתחם: בית הבאר, מבנה אקלקטי ושני מבנים בסגנון הבינלאומי.
- שימור מקבצי עצים בוגרים וערכיים במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
- ריסון התנועה המנועית על ידי אמצעי מיתון תנועה ברחובות המקומיים וריסון תקני החניה .
- הישענות על תחבורה ציבורית איכותית קיימת ומתוכננת, לרבות מיקום תחנת מטרו ברחוב היינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' היינריך היינה, דרך בן צבי ונס לגויים.

תכנון זכות דרך המאפשרת שילוב תשתית רכיבה על אופניים בכל אחד מהרחובות בתחום התוכנית, החל מרשת שבילי אופניים וכלה בתנועת אופניים משולבת ברחובות מיתון תנועה

עיצוב:
- בינוי מרקמי במערב התוכנית, ליצירת דפנות עירוניות מוגדרות היטב למרחב הציבורי ולרחובות, בהתאם למאפייני העיצוב והבינוי היפואיים.
- בניה גבוהה מעורבת שימושים לאורך רחוב היינריך היינה.

התייחסות לסביבה:
- התכנית מהווה חטיבת תכנון חשובה בפיתוח הלב המתחדש של יפו ודרום העיר ומייצרת רצף עירוני במרחב מתפתח יחד עם תכניות נס לגויים, מכבי יפו , בזק פארק החורשות ועם תכניות בהכנה מצפון. תחום התכנית מוגדר היטב על ידי שלושה רחובות ראשיים-היינריך היינה ממזרח, נס לגויים מדרום, רבנו ירוחם בצפון וע"י מכללת תל אביב יפו ורחוב עדולם ממערב. התכנית נהנית מצמידות לאמצעי מתע"ן וקרבה לתשתיות ציבוריות עירוניות כגון המכללה האקדמית, אצטדיון בלומפילד ופארק החורשות.

איכות סביבה:
- התוכנית קובעת שימור ריכוזי עצים וותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.

תועלות ציבוריות בתחום התוכנית:
- שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע		
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית	595%		
	מ"ר		119,516 מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים				
	מ"ר				
גובה	קומות		8	10	16
	מטר				

תכסית		75%
מקומות חניה		מגורים: 0.8 או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה – לפי הנמוך מבינהם. מסחר: 1:100 תעסוקה: 1:350

שימור:

התוכנית קובעת ארבעה מבנים לשימור. 3 מבנים מתוקף תוכנית זו ומבנה אחד מוכרז לשימור מתוקף תוכנית תקפה.

- הכוזרי 19 -מבנה אקלקטי שיקבע לשימור בתוכנית זו.
- חבר הלאומים 28, 30 – שני מבני באוהאוס יפואי שיקבעו לשימור בתוכנית זו.
- שרירא גאון 26 – בית באר שנקבע לשימור מתוקף תוכנית תא/4065 (בתי הבאר של תל אביב-יפו)

המבנים לשימור נידונו בוועדת שימור מתאריך 6.12.2020 ובתאריך 7.6.2020.

<u>סוכם</u>:

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית נדונה בתת הועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.2021 ובהתאם להחלטתה נערך תהליך ידוע ציבור כפי שמפורט להלן:

התקיימו 2 מפגשים לעדכון הציבור – האחד ב- 7/2/2022 מפגש עם בעלי נכסים בתחום התכנית, המפגש השני לכלל הציבור התקיים ב- 14/2/2022 , כמו כן נערכו במהלך התכנון מפגשים עם מנכ"ל המכללה האקדמית להצגת התוכנית, האחרון מבניהם נערך בתאריך 3.3.2022

מטרת המפגשים - הצגת העקרונות התכנוניים ועדכון הציבור בתכנית המקודמת.

פרסום המפגשים לציבור הרחב בוצע באמצעות הדיגיתל , פנייה אישית לאנשי המשלמה ובאמצעות הפצת ברושורים בעברית ובערבית ברחבת המתחם ובשטחים ציבוריים באזור המתחם. לבעלי הקרקע נשלחו הזמנות בדואר לאחר הוצאת פרטי קשר מנסחי הטאבו.

במפגש עם בעלי הקרקע השתתפו כחמישה בעלי קרקע אשר ברכו על הכנת התכנית וביקשו להתעדכן בהתקדמותה.

במפגש הציבורי השתתפו כ-15 איש תושבי האזור להלן ההתייחסויות העיקריות שעלו במפגש: תושבי האזור קבלו על כך שלא שותפו בקידום התכנית כבר בשלבים הראשונים של התכנון, בתחום התוכנית קיימת גינת משחקים המיועדת להריסה המשמשת כיום את ילדי האזור, התושבים ביקשו שתקבע גינה איכותית בתוכנית המוצעת. כמו כן הועלתה טענה לגבי דחיקת האוכלוסייה הקיימת והעדר פתרונות לשילוב האוכלוסיה בתוכניות חדשות.

המשתתפים במפגש הראשון:

מטעם העירייה:
אדר' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
מטעם צוות התכנון:
אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית
לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
מטעם שיתוף ציבור:
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור

המשתתפים במפגש השני:

מטעם העירייה:
ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
עדנה דסה, מנהלת קשרי קהילה, המישלמה
מטעם צוות התכנון:
אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית

אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות
לירון ארבל, מנהלת הפרוייקט, חושן ניהול פרויקטים
מטעם שיתוף ציבור:
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית

חוו"ד תחבורתית:

מתחם חבר הלאומים - חוות דעת תנועתית

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומים, עבורו נערכת תכנית בנין עיר.

כמוצג בסעיף הנ"ל, התכנית נותנת עדיפות הן לתחבורה ציבורית והן להולכי רגל ואופניים, באמצעות המרכיבים המפורטים להלן:

1. **הולכי רגל**
רוחבן של מדרכות, בכל שטח התכנית, אינו יורד מ- 3.0 מ', גם במקומות בהן לא צפויה פעילות רבה של הולכי רגל. רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הציר עבור הולכי הרגל.

לדוגמא:

ברחוב נס לגויים רוחב מדרכה משתנה מ 6 עד 8 מ'.

ברחוב עדולם בצד המערבי רוחב המדרכה משתנה מ- 4.7 ל- 4.35 מ', בצידו המזרחי רוחב המדרכה משתנה מ- 6 עד 4.5 מ' (מתוכו 1.0 מ' זה עבור תשתיות).

ברחוב חבר הלאומים רוחב המדרכות מתוכננות ל- 3 מ'

2. **שבילי אופניים**
שבילי האופניים הכלל עירוניים, עוברים ברחובות בן צבי, היינה ונס לגויים. בגבולות התכנית נוסף ציר המקשר את רחוב היינה לרחוב נס לגויים ומכסה, למעשה, את קשרי האופניים אל השכונה וממנה לרחבי העיר.

3. **תחבורה ציבורית**
3.1 התחבורה הציבורית, המשרתת כיום את המתחם, נעה בנתיבים בלעדיים ברחוב היינריך הינה משני צדדיו, לכוון דרום ולכוון צפון.

המרחק הממוצע מהשכונה, קטן מ- 100 מ', כאשר הנקודה הרחוקה ביותר ממנו נמצאת כ- 180 מ' מהציר. בנספח במילוא מוצגים מרחק של 100 מ' ושל 150 מ' מהתחנות.

3.2 קו הרק"ל האדום, שאמור לפעול בשנת 2022, נמצא מערבה מהמתחם, במרחק הנע בין 250-350 מ' מהשכונה עד הקו, ואמור להוות ציר תחבורה ציבורית משמעותי לדיירי השכונה. המרחק מתחנת ארליך למתחם עומד על כ- 250 מ'.

3.3 בעתיד, קו המטרו העובר לאורך ציר היינריך היינה מתכנן תחנה בצומת הרחובות היינה - נס לגויים.

הגישות לקו זה מתוכננות, בין השאר, ישירות מהשכונה, בפינה הדרום מזרחית שלה.

כפי שניתן לראות מהנ"ל, השכונה משורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית, גם כיום, גם בעתיד הקרוב וגם בעתיד הרחוק.

4. תקן החניה למגורים ולשאר השימושים מפורט בטבלה להלן.
סה"כ מקומות חניה במגרשים היא כ-750 חניות (כולל חניות הנכים).

טבלת ביקוש חניה

תקן חניה לפי אזור אי

מתחם	מגרש	שטח	שטח עיקרי יח"ד\מ"ר		רכב פרטי תקן	רכב פרטי מקומות חניה	נכים רגיל	נכים גבוה	רכב תפעולי תקן	רכב תפעולי מקומות חניה	אופנועים תקן	אופנועים מקומות חניה	אופניים תקן	אופניים מקומות חניה
א	110	מגורים דיור מיוחד	232 יח"ד		0	0	-	-	-	-	1:5	46	1:1	226
		מסחר	743 מ"ר		1:100	8	-	1	1:400	2	1:100	8	1:300	2
		תעסוקה	2970 מ"ר		1:350	9	-	1	-	-	1:100	30	1:100	30
		חניון ציבורי				100	2	2	-	-	-	-	-	-
	סה"כ					117	6			2		84		258
ב	109	מגורים	84 יח"ד	13 17	0.8:1	68	1	1	-	-	1:5	17	1:1	84
		מסחר	388 מ"ר		1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2
		תעסוקה	1552 מ"ר		1:350	5	-	1	-	-	1:100	16	1:100	16
	סה"כ					77	4			1		37		102
	108	מגורים	51 יח"ד		0.8:1	41	1	1	-	-	1:5	11	1:1	51
		מסחר	395 מ"ר		1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2
	סה"כ					45	3			1		15		53
ג	106	מגורים	138 יח"ד		0.8:1	111	2	1	-	-	1:5	28	1:1	138
		מסחר	603 מ"ר		1:100	6	-	1	1:400	2	1:100	6	1:300	2
		תעסוקה	2410 מ"ר		1:350	7	-	1	-	-	1:100	25	1:100	25
	סה"כ					124	5			2		59		165
	105	מגורים	52 יח"ד	26 26	0.8:1	42	1	1	-	-	1:5	11	1:1	52
		מסחר	189 מ"ר		1:100	2	-	1	1:400	1	1:100	2	1:300	1
	סה"כ					44	3			1		13		53
	104	מגורים	50 יח"ד		0.8:1	40	1	1	-	-	1:5	10	1:1	50
		מסחר	251 מ"ר		1:100	3	-	1	1:400	1	1:100	3	1:300	1
	סה"כ					43	3			1		13		51
ד	103	מגורים	144 יח"ד		0.8:1	115	2	1	-	-	1:5	29	1:1	144
		מסחר	629 מ"ר		1:100	7	-	1	1:400	2	1:100	7	1:300	3
		תעסוקה	2517 מ"ר		1:350	8	-	1	-	-	1:100	26	1:100	26
	סה"כ					130	5			2		62		173
	102	מגורים	91 יח"ד	26 39 26	0.8:1	73	1	1	-	-	1:5	19	1:1	91
		מסחר	411 מ"ר	205 206	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2
	סה"כ					78	3			2		24		93
	101	מגורים	64 יח"ד	38 26	0.8:1	52	1	1	-	-	1:5	13	1:1	64
		מסחר	482 מ"ר	242 240	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2
	סה"כ		מגורים מסחר תעסוקה	906 יח"ד 4091 מ"ר 9949 מ"ר		57	3			2		18		66
	סה"כ במתחם					715	35			14		325		1014

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

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

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית לשם שפר, מאי 2022 ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית אינו נכלל בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. אין מבחינתנו דרישות לאתר.
2. אסבסט: לשלב היתרי הבנייה וטרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק.
   פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה.
   אישור פינוי האסבסט מאתר מורשה יהיה תנאי לתחילת עבודות.
3. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, נדרש מיגון אקוסטי דירתי . נדרשת עמידה בקריטריון של 40 דציבל בתוך חדרי מגורים ו-35 דציבל במבני חינוך/דיור מוגן.
4. קרינה: במסגרת היתרי הבניה תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בשטח התכנית ויועבר אישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
5. איכות אויר: נערך מודל פיזור מזהמים לא נמצאו חריגות מהתקנים/ערכי סביבה.
6. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות **נדרשת חו"ד של רון גוזנובסקי**,
   משרד אדריכל העיר.

בברכה,

מירי אידלסון

ממונה תכנון סביבתי

חטיבת תפעול

רשות לאיכות סביבה וקיימות

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומים :

1. רקע

- מס' יח"ד מוצע: 912 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר (פלדלת).
- סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במרחב התכנית לפי ההנחות: כ- 2,280 נפשות (בהנחה לגודל משק בית של כ-2.5 נפשות).
- היקף שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה (בהתאם לתדריך מינהל התכנון בהתאמה לת"א-יפו):
  - שטח למבנה ציבור- 8.2 (כ-7 דונם מקומי, 1.3 כלל עירוני).
  - שטח ציבורי פתוח- כ-6.8 דונם סף הבית (כ-16 דונם סף הבית ועירוני).
  - מוסדות ציבור עיקריים: כיתות מעון לגיל הרך-3, כיתות גן ילדים-כ-4, כיתות בי"ס יסודי- כ-5, כיתות בי"ס על יסודי- כ-5.

2. המלצה:

- על התכנית להקצאות את שטחי הציבור הנדרשים פי הפרוגרמה: מגרשים ביעוד למבני ציבור לפחות 7 דונם (הנדרש ברמה המקומית). מהם לפחות 5 דונם במגרש רגולרי שיוכל לשמש עבור בי"ס יסודי במידת הצורך, ומגרש קטן בשטח של לפחות 2.5 דונם שיוכל לשמש עבור אשכולות של כיתות גן ומעונות לגיל הרך.
- שטחים ציבוריים פתוחים: יש להקצות לפחות 7 דונם כשטח ציבורי פתוח מגונן ואיכותי.
-

3. שטחים ציבוריים מוצעים בתכנית

- מבני ציבור : כ-8 דונם (מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ-5 דונם + מגרש בשטח של כ-3 דונם כחלק ממגרש ביעוד משולב מבני ציבור + שטחים פתוחים).

- שטחים ציבוריים פתוחים: כ- 12 דונם (שצ"פ-2.5 דונם, שצ"פ כחלק משטח ביעוד משולב- כ-4.7 דונם, כיכר-2.9 דונם,שפ"פ-1.9 דונם)

שם/כותרת פרוגרמה:	חבר הלאומים	
סה"כ אוכלוסייה צפויה:	2,280	
יחידות דיור מתווספות:	912	
	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	4,308	6.9
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	99	1.3
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	**4,408**	**8.2**
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		16.0
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		**16.0**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

תוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0859850	שם התכנית מתחם חבר הלאומים	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית פרחי צפריר אדריכלים
פרטי הרשות והועדה			
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 לקדם את התכנית לאישור			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]

הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 706 ג' – אייזנברג מגורים בבנית עירונית	יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2	+
	ציר ר-72 - שלבים	1. במגרשים הגובלים ברחוב שלבים ; יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבנית אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. 2. הרחייק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יחיה עד 6. 3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בנית נקודתית חריגת מסביבתה. 4. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או להלקים משמעותיים ממנו.	1. התוכנית מקצה פחות מ25% משטחי הבנית לאורך ציר שלבים לשימושי מסחר תעסוקה ומשרדים הכל בהתאם לתמהיל השימושים שנקבע בתכנית המתאר 2. רחייק 6 נקבע במגרשים לאורך ציר שלבים. 3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב כולל הקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק ומגיע ל- 16 קומות. 4. מסמך המדיניות אינו חל בקטע דרך זה. מאחר ולמעט תוכנית זו כל רחוב הייגריך חיינה מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבנית עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות, עד 15 קומות, **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** ר-72 שלבים, 706 ג' , אייזנברג אזור התחדשות עירונית	1. 5.3(ג)בתכנית התחדשות עירונית חנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאות הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחייק מעל לרחייק המרבי ובנית נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. 2. הרחייק יחיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד)(1)(2)	1. + 2. +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור מגורים בבנית עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש אזור מוסדות ציבור עירוניים	3.4.1(א) שימושים מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.2.4 מגורים בבנית עירונית שימושים למגורים 3.5.1 שימושים למבנים ומוסדות ציבור 3.5.2 אזור למוסדות ציבור עירוניים	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור היעוד: - מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דיור מיוחד - מבנים ומוסדות ציבור שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.	1. סעיף 3.4.1 ; אזור מעורב	מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים דיור מיוחד

(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לתעסוקה ומגורים.		
	2. סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית.	מקבץ שימושים ראשי - מגורים. סעיף 3.2.1 (א) (2) – תכנית המוסיפת יותר מ100 יחייד	+ מגורים
	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלוים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנית עירונית	3.2.4(א)(4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשט שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של חרחוב ואופיו. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ חזית מסחרית +
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	תשריט אזורי ייעוד ונספח מתחמי תכנון - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ר-72 ציר שלבים - רחייק 6	+
	אזור בבנית עירונית	706ג אייזנברג - מגרשים מעל 1.5 די רחייק 4	
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4		3.1.4(ב) מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 3.1.4 (ח) מרפסות למגורים 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ תוספת 1 רחייק עד רחייק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2(ג) – התחדשות עירונית למעט במגרשים הגובלים בציר שלבים – ר72 שם ישנה הוראה פרטנית לרחייק מירבי 6
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפייי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	+ התבנית קובעת שטחי בניה בתחייק במגרשים לפי תכנית ע1.
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	עיש נספח העיצוב העירוני, שטח התוכנית כולל שני אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת- עד 15 קומות	א. בשטח התבנית שמסומן בנספח עיצוב עירוני באפור (עד 8) ניתן יהיה לקבוע חריגה נקודתית מ – 8 ל – 15 לפי סעיף5.3.2 (ג). ב. לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יהיה לעלות עד 12 קומות בלבד לפי הוראות לר' 72 בסעיף 5.4 ג. 4.2.2 (ג) למתאר - גובה קומה	+ הבינוי כולל בניה מרקמית של עד 8 קומות ובניה גבוהה 16 קומות בדופן שלבים באמצעות תוספת של 4 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) +

		טיפוסית וגובה קומת קרקע	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים** אזור בבניה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש	**4.1.1 (ב)-(ח)**	+תואם חוות דעת חיחי לתכנון אסטרטגי.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' מופיע בתשריט אזורי חיעוד**	**סעיף 3.5.3 – מוסד ציבורי עירוני חדש** **סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** **3.5.1 (ב) שטחי בניה** **סעיף 2.5.3(ב) תכנית נושאית**	וכויות הבניה בהתאם המתאר ויתר ההוראות לגבי מוסדות ציבור לפי צ'
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מחירה, קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בתשריט אזורי יעוד קיימים בשטח התוכנית: 1. רחוב עירוני שלבים	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** **3.6.14 רוחב מדרכות ברחוב עירוני וברחוב מקומי**	+ +
הוראות למרפיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	1. דרך עורקית עירונית הכוללת שכול אופניים (חיינריך חיינה)	1. סעיף 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית. – 2. סעיף 3.8.1(ג)(ד) - התוכנית כוללת שבילי אופניים והכלול הוראות בנוגע אליהם. התקיימות בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות להנועת אופניים וחנייתם. 3. התוכנית מוסיפה למעלה מ 100 יחייד,	+ הרחבת ציר שלבים בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק + קיימת הוויד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 חי
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1	התכנית כוללת 4 מבנים לשימור – מסמכי התכנית כוללים הוראות ונספח שימור מתואמים עם מחי השימור בעירייה. עבר ועדת שימור ביום 5.8.20, 6.12.20
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חניקות מרחביות (4.4.4) תואים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	עפייי סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית	התכנית כוללת הוויד סביבתית לנושאי רעש, איכות אויר ובניה ירוקה.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**		הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)	+

מגרש חמיועד לתשתיות (4.6.1) חנתיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 – ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב	+

	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. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	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)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שאתר לשימורי לפי המפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתימות

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

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרטלי, אדר'	025332735		22.5.2020

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עייד	2438926-9		19.5.2022

ר.ן ברעם | 2017

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

5\209\2022

6\209\2022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ודרום)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמות הבאות :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

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

ערן מאירסון: התוכנית התחילה כתוכנית אייזנברג , המרחב הוא מרחב לא מוסדר וחטיבת קרקע גדולה אחרונה פנויה לאורך ציר שלבים. הגיעה אלינו פניה מחבר המועצה אלחנן לגבי בית כנסת ברחוב ביכורי ציון ורוצים לציין במסמכי התוכנית שבתחום התוכנית קיים ביה"כ פעיל ובמסגרת
אלחנן זבולון: יש 2 בתה"כ בוכרים וטורקים
ערן מאירסון: קימים 2 ביה"כ ובמסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא להם פתרון להקמת בתי הכנסת. הערה שניה להוסיף שתנאי להפקדה יהיה אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות וכלל מסמכי התוכנית.
דורון ספיר: אני פונה למדינה לקדם את התוכנית נס לגויים.
אדריכל דורון צפריר: מציג את התוכנית במצגת.
אסף הראל: מעט מידיי דירות. תכנית גדולה שלא עומדת בפוטנציאל שלה בהיבט התכנוני האורבני, לא רחוק משם מתכננים בגבהים ובצפיפויות הרבה יותר גדולות.
אודי כרמלי: תוכנית צפופה מאוד ואין לה תקדים באזור יפו. יש לך כאן 8 קומות ו16 קומות.
אסף הראל: האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דיור ציבורי מפוקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדיור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יח"ד כדי לקבל עוד דירות של דיור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדיור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה20% ואני מוכן להעלות כאן צפיפויות.
דבר נוסף –במרכז התוכנית יש 2 חצרות פנימיות לחצר אחת יש דופן ומבנה אם הייתם מחבר את המבנה ל-ר של הבנין מצפון הפרויקט היה מקבל חצר פנימית גדולה לדיירים ונשארת חצר ציבורית. יש פה פוטנציאל ששווה לשקול להעביר את הבנין צפונה ומייצר מרחב ציבורי גדול זו גינה שיכולה להיות נכס לפרוייקט. למה כל יח"ד בבעלות האחודה אנחנו מרכזים בבנין אחד והם לא מפוזרים בכלל הפרויקט? אנחנו כועדה צריכים לעשות כמיטב יכולתנו להכתיב מול המדינה כמה הציבור יקבל דיור ציבורי או דיור לטווח ארוך.
אלחנן זבולון: אם אפשר שבתי הכנסת לא יזוזו זה עדיף. בדרפטים תמיד יש פירוט דקדקני על עצים לדוגמא אבל כשמדובר בבית כנסת לדוגמא כמה מתפללים יש אנחנו לא יודעים ולכן אני מבקש שגם לגבי בי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.
אורלי אראל: קבלנו.
אלחנן זבולון: שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו
חיים גורן: דיור לדיירים המוגנים האם הם מקבלים פיצוי
עמי אלמוג: הדיירים המוגנים הם בעלי זכויות והם מקבלים פיצוי. כל אחד לגופו, איך שהם מגיעים להסכמות עם עמידר וחלק כבר פונו ועמידר הגיעו להסכמות עם רובם. הם מקבלים את הזכויות שלהם ע"פ הוראות החוק וחלק מהם יודעים לאן הם הולכים. מי שרוצה להשאר בתוכנית נשאר.
חיים גורן: לא תמיד יש לדיירים ברירה והם עוברים אבל לפעמים יכול להיות שאפשר לשנות חשיבה ולהשאיר אותם באזור.
עמי אלמוג: התוכנית הזו היא תוכנית קלה שהדיירים המוגנים בה מטופלים. התוכנית כולה היא עם דיירים מוגנים או פרטיים, אין כאן פולשים היא לא דומה למכבי יפו ולכן הטפול היה יותר קל. עמידר קבלה משימה לטפל בדיירים ויש הסכמות עם כ - 90% מהדיירים. לכולם יש זכויות והם לא נזרקים

לרחוב. לגבי תוספת הזכויות אם והועדה תמצא לנכון להוסיף זכויות אין לנו בעיה גם אם מדובר בזכויות לדיור בהישג יד.
אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות.
עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לועדה המחוזית כדי להוסיף זכויות תחליטו בעצמכם. בנוסף מבדיקה שלנו את טבלת איחוד וחלוקה קיימות 3 חלקות בגוש 8089 חלקות 21 55 97 חלקות שרשומות על שם עיריית ת"א כתוצאה מהפקעה לצורכי ציבור והצורך הציבורי הסתיים, ולכן אנחנו מבקשים לעת ההפקדה לרשום הערה שהשטחים הללו יחוזרו למדינת ישראל השטחים הללו רשומים מעל הקו כשטחים סחירים.
למעשה מדובר ב232 יח"ד לדיור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית.
אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יח"ד שנוסיף לדוגמא 4 קומות בהישג יד ואתם תוסיפו 4 קומות
אסף הראל: ככל שהתווספו זכויות אין לנו בעיה שהם יהיו בהישג יד
אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות.
עמי אלמוג: הבנין הורוד יש שם בעלים פרטים.
אודי כרמלי: התוכנית מתגלגלת 15 שנה וכל פעם יש סיבה למה לא לקדם. יש עכשיו הזדמנות לאשר תוכנית שפויה ומאד צפופה. כל יחידה נוספת שאתה מוסיף צריך להוסיף שטחים ציבוריים אנשים גרים שם. קהילת קנדה זו התחדשות עירונית. אלו לא תוכניות שמייצרות שלד ציבורי עירוני חדש, כאן יש הזדמנות לעשות פארק עירוני לעשות דברים כל מה שמנסים לעשות כאן יש פה שילוב של דברים גם מבנים מרקמיים ורוצים להשאיר מעמד בינוני בעיר הם לא יכנסו במגדלים אין משפחה שנכנסת לתוך מגדל שצריכה לשלם 1000 ₪. יש כאן שטחים ציבוריים והתייחסות לצד המסחרי והתייחסות לאקדמיה מאחור. באופן כללי אני לא סומך על המדינה עשינו כמה וכמה הסכמים עם המדינה עם הערכים הללו נוסיף דיור ציבורי ובר השגה שבאנו למני טיים ההסכמים הכלכלים גוברים אני לא בא בתלונות לרשות מקרקעי ישראל העבודה שלה להכניס כספים. להוסיף עוד משהו תאורטי ולראות איך זה התגלגל יש כאן הסכמות והאזור מתפלל לזה. יש שלבים ותוכנית שתתממש.
אסף הראל: מקבל את המענה
חיים גורן: האם יש לנו כלים לשמור על הדיירים כמה שאפשר.
אודי כרמלי: המו"מ הוא כלכלי ורמ"י הלכה לקראת תושבי ת"א גם בהחלטות בשכונת התקווה לדוגמא. כל מקום שיש בו מוגנים יש מנגנון שמאפשר לאותו דייר להשאר במקום התקזזות כלכלית ונכנסים למכרזים שלהם. עד היום בתוכניות מסוג זה רמ"י הלכה ועזרה מאוד ויש הבנה בנושא הזה. לגבי השארת בתי הכנסת במקום - אין לזה סיכוי שהזה יקרה זה מתחם שהולך להריסה ובינה מחדש וכל המערך דרכים יהיה מחדש. שיהיה שילוב של בית כנסת עם הערה של הצוות זה מבורך. לגבי החצר הפנימית אני כן חושב שצריך דפנות לרחוב זה רחוב פנימי. זה חלק מהגריד העירוני.
ערן מאירסון: התוכנית יש בה שטחי ציבור בראייה לכלל השכונה והאזור , מאוד גדולים כמו פארק החורשה והכיכר שמכילה את המבנים לשימור. בחלופה הזו חשבנו נכון לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא גדולות החצרות לא קטנות והם שצ"פ לכל דבר ויש מעברים לציבור ואפשר לעבור בזיקות הנאה בין המבנים והגודל של החצרות חשבנו לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא רק גדולות
אסף הראל: ביכורי ציון זה יציאה להולכי רגל כלומר הרמפה היתה יכולה להיות מוקדם והמעבר החופשי אם היית מזיז את הבנין צפון דופן בחבר לאומים בכיכר ציון אתה עושה דופן.
יש שם שצ"פ גם אם לא רואים את זה.
מי שהולך על חבר הלאומים היית רוצה שיכנסו בין הבניינים
צפריר: ביכורי ציון הא רחוב ראשי ובחלק המזרחי תהיה התחנה של המטרו ומה שרואים תהיה תנועה אדירה של הולכי רגל ודו גלגלי ויהיה דופן מאוד פעילה.
אסף הראל: זה מה שאני אומר שלא יהיה כביש
אודי כרמלי: אתה צריך אנשים אופנים כל הסטודנטים יעברו שם
אסף הראל: יש שם דרך תעשה רמפה אל תעשה שם כביש.
אודי כרמלי: צריך כניסה למגרשים, אנשים הולכים שם ויש חניות אם יהיה רמפה אז מסתבכים בכביש תת קרקעית זה לא נותן לי כלום
אסף הראל: המרחב למעלה פתוח אין גריד זה כניסה לחניה.
אודי כרמלי: אני רוצה רח' עירוני רגיל שפוי בלי פורטל עם משאיות אשפה תקבל פצע ברח' במקום לקבל רחוב. זה מפשט את הבנינים ואז אני כופה על רמ"י לשיווק בפועל הם יהיו צריכים לשווק כמתחם אחוד וזה אומר רק מ10 החברות הגדולות יכולות לקבל את זה. דיי עם הפרויקטים הענקים ושיהיה גריד עירוני.
אסף הראל: כמה רמפות יש לפרויקט הזה שלא יזם אחד יעשה את זה.
דורון צפריר : מציג במצגת את הרמפות
מיטל להבי: מה לגבי מסלולי האופנים תחבורה אלטרנטיבי יש מכללה סטודנטים רכבת הקלה. כמה נותנים למקום על תחבורה אלטרנטיבית
דורון צפריר: יש רשת של מסלול אופנים
אנה: ברח' היינריך היינה מתוכננים שבילי אופנים ורח' עד עולם וחבר הלאומים בצירים הללו אנחנו מתחברים לרח' שלבים למתחם נס לגוים. אנחנו מתחברים סביב המכללה וסיבוב של שבילי האופניים. שבילי האופנים מתוכננים במפלס המיסעה ובחתך טיפוסי 2.5 רוחב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה. במסיעה לשביל האופנים בתכוניות מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי : בצד המזחרי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סיטרי למה לא מתכננים חד סטרי בכל צד.
ערן מאירסון : על היינריך היינה כבר מבוצע ע"י נתיבי איילון.
דורון ספיר : נוסיף את הערות לגבי בתי הכנסת ונאשר את התוכנית להפקדה
אסף הראל : נמנע
בעד : דורון ספיר, אלחנן דורון , חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצויין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

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

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

אשרור החלטת הועדה מיום 1/6/2022:

התכנית אושרה להפקדה בועדה המקומית ב-1/6/2022. ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין עת"א לרמ"י בסוגיות בעלות (חלקה 16 גוש 7089) ושלביות פינויים.
לאחר הגעה להסכמה, מבוקש אשרור החלטת הועדה להפקדה, ללא שינוי תכנוני, למסמכי תכנית זהים ובהתאם לתנאים שהוגדרו בהחלטת הועדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.

8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אילן פרי: אנו מציגים בפני הועדה בקשה לאישרור החלטת הפקדה לתוכנית תא/4740, "חבר הלאומים". התכנית אושרה בוועדה ביוני 2022 אבל ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין העיריה לבין רמ"י בסוגיות בעלות על אחת החלקות ושלביות פינויים של פולשים בקרקע.
לאחר תקופה בה התכנון היה תקוע, הוא עלה על הפסים מחדש, יש מתווה לפתרון המחלוקות ולכן אנחנו מבקשים אישרור להחלטה הקודמת להפקדה. חשוב לציין שהתוכנית כוללת הקלות לכן עד סוף השנה יש לקבל החלטה מחודשת להפקדתה - אי אפשר להאריך את ההחלטה הקודמת מלפני שנתיים.
מציג את התוכנית במצגת.
דורון צפריר עורך התוכנית: מתוך 930 ומשהו יח"ד, 230 יהיו "יח"ד מיוחדות" להשכרה בבעלות אחודה.
חן אריאלי: למה הכוונה "יחידות מיוחדות"?
מיטל להבי: בדרפט מצוין: "מעונות סטודנטים, דיור שיתופי, הוסטלים".
חן אריאלי: מעולה, כל המטריה הזו צריכה להיות שם.
ליאור שפירא: אנו מאשררים את התוכנית מחדש.
ראובן לדיאנסקי: יש יח"ד שמיועדות לבני האזור מהאוכלוסיה הערבית?
מיטל להבי: אני רוצה לדעת אם זו אדמת קק"ל ואסור ליישב עליה ערבים?
חן אריאלי: זה רעיון, לעשות אחוז מסוים לבני המקום.
ליאור שפירא: החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים, כפי שמצוין בעמוד 289 בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לחזור על החלטתה מיום 1.6.2022 ולאשר להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.
12. התקופה להפקדת התכנית לאחר החלטת ועדה לפי סעיף 86ד' לחוק מאורכת ל-6 חודשים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו , דייבי וישנטיק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מסמכי רקע: תכנית F, מדיניות 9139

בעלי הקרקע / חלקות: עו"ד בני לוריא בשם עזרא חשאי, אברהם פנירי, שרה אדרי
מגיש הבקשה: אדר' יואב המאירי
תוכן הבקשה: איחוד חלקות לפי סעיף 149

פרטים: רחוב יסוד המעלה 28-30 שכונת נווה שאנן תל אביב

טבלת האיחוד המוצע

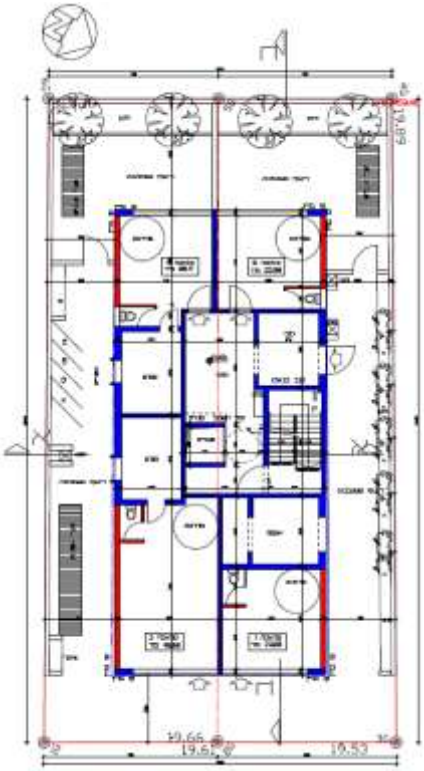
גו"ח		השטחים בדונם / מ"ר
גוש	חלקה	
6943	54	230 מ"ר
6943	55	225 מ"ר

מהות הבקשה:
בכוונת מגישי הבקשה (לאחר אישור הבקשה תשריט איחוד החלקות) להגיש בקשה להיתר בנייה לבניין מגורים בשכונת נווה שאנן בהתאם לתכנית F ומסמך המדיניות 9139. הבקשה תכלול מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית, קומת מרתף מסחרית, ללא חניה. בגובה של 6.65 ותמהיל דירות של 70 מ"ר ממוצע לפי מסמך המדיניות.

בשל גודלן של החלקות ורוחבן הצר, לא מתאפשר בינוי מיטבי. גם במצב של בניה בקיר משותף בו הדירות אינן יכולות לחרוג מקו החלקה לא מתקבל בינוי מיטבי ודירות איכותיות לכן מבוקש איחוד חלקות שיאפשר גמישות בתכנון הדירות . על כן, מנת להבטיח את איכות הדירות ללא מגבלה, מבוקש לאחד את שתי החלקות על מנת לייצר מגרש תכנוני אחד. המגרש המתקבל משקף את גודל המגרש הממוצע בשכונה ואת רוחב החזית המותרת וזאת לפי מסמך המדיניות 9139.

הבקשה הנ"ל ענינה איחוד החלקות בלבד ואינה כוללת הקלות נוספות. איחוד החלקות אינו מוסיף זכויות בניה או סוטה ממסמכי התכנון המאושרים.

תכנית קומת מגורים טיפוסית



תכנית קומת קרקע

***הבקשה לאיחוד אינה כוללת הקלות ומשקפת את הוראות מסמכי התכנון המאושרים.

הדמיה עקרונית של נפחי הבניה לאחר האיחוד:

מבא"ת ספטמבר 2007

פרסומים:

מעריב הבוקר : 21/06/2024
מעריב : 21/06/2024
מקומון ת"א : 21/06/2024
הודעה אחרונה נמסרה לזכאי נמסרה בתאריך 17.7.

התנגדויות:
לתשריט האיחוד הוגשה שתי התנגדויות :

1. **התנגדות מספר 1**
מתנגדים: רוחמה הס, רוני זילברמן ושירלי הלפרן
מיקום: גוש 6943 חלקה 53 (להלן "החלקה הצמודה")
טענות המתנגדים:
קיימת הסגת גבול ניכרת של הבינוי בחלקת השכן לתוך החלקה הצמודה שלנו.
מאחר וכתוצאה מבקשת איחוד החלקות שבנדון יתווסף בעל קרקע לחלקת השכן, מוגשת ההתנגדות לבקשה לאיחוד כל עוד לא הוסדרה הבנייה הלא חוקית של השכן בתחום המגרש שלנו.
2. **התנגדות מספר 2:**
מתנגדת : פסקל אפרתי
מיקום : גוש 6943 חלקה : 56 יסוד המעלה 32
כל בנייה בצד הזה של הבניין שלי תגרום לכך שלא ייכנס לי יותר אור או אוויר לדירה שלי -
בהתחשב בכך שבצד הסלון כבר נבנה בניין מאוד מאוד קרוב לשלי - אני רוצה / אני צריכה לשמור אוויר ואור בדירה שלי. בנייה כמתואר בפרסום תהפוך את הדירה שלי לבלתי ראויה למגורים ולכן גם בלתי ניתנת להשכרה ולכן גם בלתי ניתנת למכירה - הנזק / ירידת ערך של הדירה שלי יהיה משמעותי מאוד.

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

התנגדות מס' 1:
הבניה הלא חוקית, שמקורה בחלקת מגיש בקשת האיחוד, חורגת לתחום חלקת המתנגדות ופוגעת באפשרות מימוש זכויות בניה בחלקת המתנגדות.

המלצה: מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה כך שתנאי לאיחוד החלקות תהיה הריסה של כל הבנייה הלא חוקית אל תחום חלקה 53 בגוש 6943.

התנגדות מס' 2:
איחוד החלקות המבוקש בין חלקות 55 ו 54 בגוש 6943 אינו משפיע על אופי בינוי החזית הסמוכה לחלקת המתנגדת. זכויות הבניה והוראות הבינוי הן מתוקף תכניות מאושרות. גם במקרה של מימוש הזכויות בחלקה 55 בלבד, הסמוכה לחלקת המתנגדת, המופע הוויזואלי יהיה זהה למצב של לאחר איחוד החלקות. איחוד החלקות אינו משפיע על התוצר הסופי המתקבל בדופן הצפונית של המגרש.

המלצה : לדחות את ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון :

עדי בסיס: דיון בהתנגדויות יסוד המעלה , איחוד מגרשים בהתאם למדיניות העירונית. אין חריגה מגודל מגרש מינימלי בשכונה ולכן אין התנגדות לאיחוד.
פסקל אפרתי: הדירה שלנו ב-32 עם שני כיווני אוויר, בצד אחד סגרו לנו את הכיוון של המרפסת ועכשיו הפרויקט החדש יסגור לנו את הצד השני , אי אפשר יהיה לחיות בדירה ולהשכיר את הדירה ו/או למכור.
ליאור שפירא: את טוענת גם לירידת ערך של הדירה?
פסקל אפרתי: כן

עדי בסיס: מקריאה את התנגדות רוחמה הס.
עו"ד בני לוריה: בא כוח בעלי הקרקע חלקות 54 55 , לגבי ההתנגדויות הן לא רלוונטיות מאחר ואנו נמצאים באירוע תכנוני ולא בבקשה להיתר. כיום קיים מבנה תעשייתי ישן שנבנה בשנות ה50 וכל חריגת בניה מדברים על אולי של 40 ס"מ , שבנקודות מסוימות יורדת לקו אפס, אין בכלל חריגה. ממילא כאשר יקום הבניין החדש הבניין הזה ייהרס.
ליאור שפירא: מר אפרתי, אתה לא התנגדת לטיעון הזה אבל בבקשה אנא גש למיקרופון ותסביר
פסקל אפרתי: העו"ד במשפט הראשן אמר שהם לא מתכוונים לבנות שם ובמשפט השני הוא אמר שהבניין ייהרס
ליאור שפירא: כנראה שהתנאי לאיחוד וחלוקה יהיה הריסה של החריגה וייבנו בניין, אם הוועדה תסכים.

<u>דיון פנימי:</u>
ליאור שפירא: למה הם צריכים להרוס את זה לפני הבנייה?
אלון הרשקוביץ: גב' רוחמה הס המתנגדת, הם בתהליך לאישור היתר עם אסף אשרוב בתוך המגרש שלהם. היא אומרת, יש כאן בניה לא חוקית בחלקה שלי ורני בהליך של היתר כאשר אגיע להגיש היתר צריך לפנות את הבניה הלא חוקית שהעירייה לא אכפה. אתם מבצעים פעולה פרוצדורלית קודם תסדירו את הבניה הלא חוקית ותדרשו ממגיש הבקשה שיהרוס את הבניה הלא חוקית בתחום המגרש שלי. אנו מקדמים לו איחוד חלוקת אנו יכולים לעשות תנאי שיפנה זאת.
ליאור שפירא: אתה לא מגביל בזמן את האיחוד חלקות? לא קבעתם בהמלצות תוך כמה זמן צריך לעשות בפועל את האיחוד חלקות ?
הראלה אברהם אוזן: בכל איחוד החלקות לא קוצבים בזמן תוך כמה זמן לבצע את האיחוד. אלא מאשרים, אולם כל עוד האיחוד לא נרשם אנחנו יכולים לשנות זאת בהבאה לדיון בוועדה, זה ככלל. אני רוצה להקריא את הצעת החלטה שתראה אם עונה על מה שמטריד אותך. ההצעה היא : לקבל בחלקה את התנגדות מס' 1 לאשר את תשריט איחוד חלקות בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה הריסה של כל הבניה הלא חוקית שבתחום חלקה 53 וקבלת אישור מחלקת פיקוח על הבניה על ביצוע ההריסה
ראובן לדיאנסקי: הנקודה פה היא לנצל את העובדה שיש צורך באיחוד חלקות מצד היזם ואנחנו כל הזמן נלחמים במעשים פליליים וכן הלאה וכאן יש הזדמנות להגיד ולהציב זמן.
הראלה אברהם אוזן: אתם רוצים הריסת הבניה הלא חוקית תוך שנה?
ליאור שפירא: אני רוצה שההחלטה שלנו תהיה בטלה בתוך שנה
אודי כרמלי: המשמעות היא עוד כמה עשרות שעות עבודה של המערכת הציבורית, ההצעה של הראלה היא נכונה.
ליאור שפירא: תסביר לי למה לא?
אודי כרמלי: זה עוד הפעם תוכנית, זה שעות עבודה
ליאור שפירא: אולי לא הסברתי את עצמי, הגב' הס רוצה לבנות ועל מנת שהיא תוכל לבנות הם צריכים להרוס, אם נשאיר זאת לשיקול דעתו גב' הס לא תוכל לבנות, לכן צריך להגיד לו תוך שנה
אודי כרמלי: בתיאוריה אתה צודק, אבל כפי שהוועדה יודעת השוק לא מתנהל בצורה רציונלית קרה ויש שיקולים. המשמעות היא שאם זה לא יבוצע תוך שנה התוכנית בטלה. ואז הצוות המקצועי מטורטר, זה לא מוצדק לעשות 2 תוכניות נקודתיות על נושא יחסית מינורי.
ליאור שפירא : אבל גברת הס מטורטרת
אלון הרשקוביץ: אפשר לרשום שתוך שנה תבוצע ההריסה
הראלה אברהם אוזן: לאשר את התשריט לאיחוד חלקות בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה תנאי של הריסת הבניה הלא חוקית תוך שנה
אלון הרשקוביץ: יש שם עסק שקיים 40 שנה וללא היתר, אנו צריכים גם לעזור למתנגדת לממש ולא לשלוח אותה לבית המשפט.
ליאור שפירא: ואם הוא לא יעשה זאת תוך שנה, מה זה נתן? למה לא להגיד שההחלטה שלנו תקפה לשנה אם הוא לא יעשה זאת הגב' הס תסבול, יש פה הזדמנות לתקן.
אלון הרשקוביץ : מציג על המפה את שטח החלקות
מיטל להבי: החריגה היא של הבניין שמשמאל
אלון הרשקוביץ: החריגה היא מחלקה 54 לחלקה 53
ליאור שפירא: קבענו שיש חריגות
מיטל להבי: אתה קבעת שהחריגות הן לכיוון חלקה 53
ליאור שפירא : לא קבעתי, היא זו שהתנגדה
ראובן לדיאנסקי: לגבי היד הקשה והמוצדקת, כאשר בא יזם ורוצה לעשות תכנון ויש צורך להרוס בניה לא חוקית , זה הזמן לתפוס אותו. ההצעה פה היא מרחיקת לכת שהיא יותר ממה שהצעתי שהתוכנית תבוטל תוך שנה, זה מסר ברור לשוק. זה מסר שמי שיבוא וירצה לעשות מעשים תכנונים אנחנו נדע להגיד לו בצורה ברורה אנחנו אתך אבל כל עוד אתה לא מחסל את הבניה הלא חוקית , ההחלטה מתבטלת וצריך להתחיל הכל מחדש, אנשים יידעו שהם באים לתהליך כזה הם יצטרכו לסיים עם הבניה הלא חוקית

אודי כרמלי: כדי להרוס זאת בסוף, יש שם שוכר שהוא צריך להוציא אותו, נניח 3 חודשים ועכשיו הוא צריך להוציא היתר הריסה שגם לוקח זמן.
מיטל להבי: גב' הס הגישה בקשה להיתר? יש לה תיק מידע?
אלון הרשקוביץ: הם בתהליך
מיטל להבי: אם כך צריך לעזור לה
ליאור שפירא: אני מבין את הערת מהנדס העיר, אני מציע שנעשה את ההחלטה לשנה וחצי
ראובן לדיאנסקי: מה לוח הזמנים של הדרג המקצועי למה אי אפשר לעמוד בשנה?
ליאור שפירא: הדרג המקצועי הוא לא הבעיה
ראובן לדיאנסקי: כמה זמן לוקח להוציא היתר להריסה?
אודי כרמלי: להגיש בקשה ולקבל את ההיתר להריסה יכול לקחת בין חצי שנה לשמונה חודשים. יש אישורים נלווים כמו גנים ונוף עם סקר עצים.
ליאור שפירא: לא מובן לי ההיגיון למה צריך היתר להרוס משהו שנבנה ללא חוק
הראלה אברהם אוזן: יש חוק ויש תקנות
אודי כרמלי: אם מבוקש הריסת קיר בתוך בניין, אם אין איש מקצוע קרי אדריכל ,קונסטרוקטור שחותם על זה שההריסה אין בה סכנה, יכול להיות שהורדת הקיר יכולה לגרום להתמוטטות המבנה
ליאור שפירא: לקחת דוגמה לא טובה, אם נבנתה קומה נוספת על הבניין בצורה לא חוקית כל רגע שלא תוריד הבניין יכול לקרוס
אודי כרמלי: זה לחלוטין לא הדוגמה, בסופו של דבר אתה הרשות המנהלית שמוציאה אישור לפעולה מסוימת אתה זה שנושא באחריות ולא הוא
ראובן לדיאנסקי: הבנתי שזמן קבלת ההיתר בין 8-6 חודשים, זאת אומרת שהוא יכול לפעול ממחר בבקר, זאת אומרת שעדיין יש לו מרווח של 4 חודשים לשנה
אודי כרמלי: אין בעיה, בסוף הסיפור כאן הוא שאני לא רוצה להגיע לסיטואציה שהבלגן ממשיך
ליאור שפירא: השאלה שהתחילה היא באיזה מהירות הגב' הס תגיע להיתר בניה?
הראלה אברהם אוזן: אם מדברים על חריגת בניה לחלקה של גב' הס זה לא אמור לפגוע לה בבניה במגרש.
ליאור שפירא: אולי הם גילו זאת עכשיו בעקבות התיק מידע
ראובן לדיאנסקי: אני מציע להיצמד להצעה שההחלטה פגה תוך שנה וחצי
אלון הרשקוביץ: אני מזכיר שיש עוד התנגדות שאנו ממליצים לדחות
מיטל להבי: אולי זה אותו מצב
אלון הרשקוביץ: ממש לא, הם טוענים שהבניה תחסום להם את האוויר איחוד החלקות לא משנה את המצב התכנוני המאושר לפי תכנית אף ולכן אין פגיעה בחלקה 56
ראובן לדיאנסקי: מבחינתי זו החלטה עקרונית.
ליאור שפירא: אנו מקבלים החלטה לקבל בחלקה את התנגדות מס' 1 של רוחמה הס ואח' ולאשר את תשריט איחוד וחלוקה בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה הריסה של כל הבניה הלא חוקית בתחום חלקה 53 בגוש 6943 וקבלת אישור מח' הפיקוח על הבניה על ביצוע ההריסה תוך שנה וחצי. לדחות את התנגדות מס' 2 של הגב' פסקל אפרתי מאחר ואיחוד וחלוקה לא משפיע על אופי הבינוי החזית הסמוכה לחלקת המתנגדת, ככל שהריסת הבניה הלא חוקית בחלקה 53 גוש 6943 לא תבוצע בתוך 18 חודשים ממועד החלטה זו ההחלטה תהיה מבוטלת.
מיטל להבי: מעבר לשלב של איחוד וחלוקה אתה גם מתאר מה יהיה הפרויקט?
אודי כרמלי: כעת אנו מדברים רק על איחוד חלקות
מיטל להבי: **יש** היתר בניה ל6.65
אלון הרשקוביץ: אין עדיין בקשה להיתר. המדיניות והתב"ע מאפשרות עד 6.65
ליאור שפירא: כשהם יגישו נדבר על זה.

בישיבתה מספר 24-0016ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל בחלקה את ההתנגדות מס' 1 של רוחמה הס, רוני זילברמן ושירלי הלפרן ולאשר את התשריט לאיחוד חלקות בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה הריסה של כל הבנייה הלא חוקית שבתחום חלקה 53 בגוש 6943 וקבלת אישור מחלקת הפיקוח על הבניה על ביצוע ההריסה.
ככל שהריסת הבניה הלא חוקית בחלקה 53 בגוש 6943 לא תבוצע בתוך 18 חודשים ממועד ההחלטה, ההחלטה תהא בטלה.
לדחות את התנגדות מס' 2 של פסקל אפרתי, מאחר ואיחוד החלקות לא משפיע על אופי בינוי החזית הסמוכה לחלקת המתנגדת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי וינשטיק, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מיקום: רחוב החשמל ממערב, רחוב בגין ממזרח, רחוב מקווה ישראל מצפון, גוש 7443 חלקות 13-14 מדרום.

כתובת: רח' החשמל 14, 16, שכונת החשמל, מקווה ישראל 26, דרך מנחם בגין 17, דרך מנחם בגין 15.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7445		חלק	17,14-15	18
8937		חלק		24
8938		חלק		5
8940		חלק		3

שטח התכנית: כ-21.385 דונם.

מתכנן: אדר' יאיר אביגדור, מנעד
אדריכל נוף: אדר' נוף שלומי זאבי, מנעד
אדריכלית שימור: אדר' ליבנה שואף רונן, שואף רונן אדריכלים
יועץ תחבורה: אינג' רן זילברשטיין, לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ
יועץ תשתיות: אינג' אורן יוסף, פלגי מים בע"מ

יועץ חשמל ואנרגיה: אינג' אהרון בר דב, בר דב הנדסה וניהול בע"מ
יועץ סביבה: אדר' רן קליק, יוזמות למען הסביבה
מודד: אורי רונן, הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

מגיש: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: שטח המרחב נמצא בבעלות חברת חשמל לישראל. במסגרת הסכם משולש שנחתם בשנת 2018 בין רמ"י, חח"י ועיריית ת"א עתיד לעבור חלק משטח המרחב לבעלות רמ"י והעירייה. שטח התחמ"ש ושטח מבנה הדירקטוריון- חווה לדוגמא (תאי שטח 280 ו-A400) יישארו בבעלות חח"י. שאר השטח יעבור לבעלות העירייה ורמ"י.
בהתאם לחוזה, מסירת החזקה על ידי חח"י בנכסים המשווקים תתבצע בתוך 4 שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם ההסדרה או מועד החתימה על ההסכם, לפי המאוחר מבין המועדים. לחברת החשמל תהיה אפשרות לדחות את מועד מסירת החזקה בשנה אחת נוספת.

מצב השטח בפועל:

המרחב בבעלות ובאחזקת חח"י, סגור ומוקף גדרות מכל עבריו. בתחום המרחב מספר מבנים:

1. בניין בן 15 קומות: הבניין נבנה ב-1980 בתכנונו של אברהם יסקי ומשמש כמשרדים של חח"י. למבנה שתי קומות תת קרקעיות המשמשות כקומות טכניות וכחניון תת-קרקעי. למבנה קומת קרקע מוגבהת ממפלס רחבת הכניסה.
2. תחנת הכוח: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. התחנה הוקמה בשנת 1923 על ידי פנחס רוטנברג. התחנה תוכננה על ידי אדריכל יוסף ברלין והורחבה בשני שלבים עיקריים – בשנת 1926 ובשנת 1935. המבנה משמש כיום כתחנת טרנספורמציה (תחמ"ש) ומותקנים בו שנאים להפחתת מתח עליון.
3. מבנה הדירקטוריון: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. בשנת 1856 הוקמה במקום חווה חקלאית ששימשה כמודל לפעילות חקלאית ומבנה המגורים. מבנה זה משמש היום כמבנה הדירקטוריון של חח"י. בצמוד למבנה הדירקטוריון קיימת באר שהוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב.
4. במרחב יש באר מים נוספת, הממוקמת בסמוך למגדל המים והוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב.
5. מבנה משק: מבנה בבניה קלה המשמש את חח"י ומיועד להריסה.
6. מגדל מים: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. הוקם בשנת 1924 ונועד לשרת את שכונת "רמת השרון" הסמוכה.
7. עצים: במרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיו במקום בתקופה שהוקמה תחנת הכוח.
8. חניונים: רוב השטחים הפתוחים במרחב משמשים לחניה עילית, בשימוש עובדי חברת החשמל.

המרחב ממוקם בשכונת החשמל ומצפון לשכונת נווה שאנן. המרחב גובל בשלושה רחובות ומבנים בשימושים שונים:

1. מצפון - רחוב מקווה ישראל: בצומת הרחובות בגין ומקווה ישראל, מבנה המכללה למנהל -מבנה בן כ-9 קומות מעל קומת מסד מסחרית. בהמשך הרחוב לכיוון מערב- מבני מגורים בני 3-4 קומות עם חזית מסחרית. חלק מהמבנים בתהליך שימור והתחדשות.
2. ממערב - רחוב החשמל: לאורך הרחוב מבני מגורים בני 2-4 קומות, חלקם לשימור. כמו כן קיים ברחוב חניון המיועד לבינוי למגורים בגובה של כ-5.5 קומות במסגרת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 שבתוקף.
3. מדרום - רחוב בגין: עורק תנועה ראשי ומרכזי בעיר. מעברו השני של רחוב בגין מבני תעסוקה בני 2 עד 5 קומות, חניון עילי ומגרשים ריקים. רובו של השטח מיועד לבינוי אינטנסיבי לתעסוקה ומגורים במסגרת תכנית "מתחם השומרון"-תא/4321 שבתוקף.
4. דרום-מערב: המרחב גובל בכ-5 מבנים בני 2-5 קומות הכוללים מגורים וחזיתות מסחריות הפונות אל רחוב ברזילי ורחוב החשמל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000

התוכנית מקודמת מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.
תשריט ייעודי קרקע: ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק מירבי 12.8 או 10.4 בהתאם לגודל המגרש.
נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, המרחב גובל בתחום הכרזת העיר הלבנה מצפון, מזרח ומערב.
נספח תנועה: 1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון.
2) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ 5- מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

נספח מתחמי ייעוד: התוכנית נמצאת באזור תכנון 501 ג' עם הערות מיוחדות:
דרך המתחם יותווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מרחוב בגין לעבר רחוב החשמל
גובה הבינוי לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות.
לאורך רחוב בגין תותר הקמת מבנה יחיד בן 15 קומות, אותו ניתן להגביה לעד 25 קומות בכפוף לתנאים הבאים: החלת התכנית על המתחם כולו, הכללת ציר ירוק שעתיד לעבור בתוך המתחם, ושימור המבנים במתחם תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים. התוכנית נמצאת בסמוך לרחוב בגין ר-61 ומחויב בעריכת מסמך מדיניות. על הרחוב יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בפרק 5, סעף 5.3.5. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות.
נספח תשתיות: תחמ"ש קיימת

הוראות למתחם:

501ג' מתחם חברת החשמל	נספח אזורי תכנון		ראו הערות		תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: • דרך המתחם יותווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. • גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. • תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25 קומות בתכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים.

תשריט יעודי קרקע:

נספח עיצוב עירוני:

נספח אזורי הערות מיוחדות:

נספח תחבורה:

פרויקטים מתוכננים בסביבה:

מרחב השומרון תא/4321 (מרחב התחנה המרכזית הישנה). תכנית מאושרת המציעה מרחב חדש בעירוב שימושים הכולל מגורים, מבני ציבור ותעסוקה. לאורך רחוב בגין מתוכננים 6 מבנים בני 33-32 קומות.
רחוב החשמל: בחניון הקיים בין רחוב החשמל לרחוב לבונטין (החשמל 21-23) מקודמת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 להקמת ארבעה מבני מגורים בני 5.5 קומות, עם חזית מסחרית לכיוון רחוב החשמל ולכיוון רחוב לבונטין. התכנית לפני דיון בועדה המקומית.
לרובע 5 6 תכנית תא/4320 שבהפקדה מטרתה הגדרת מסגרת תכנונית כוללת תוך שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

מערכות הסעת המונים: בסביבת הפרויקט קיימות תחנות של הרק"ל, הקו הסגול, הירוק והאדום.
תכנית שדרת הקריה:
התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומטרתה הפיכת שדרת הקריה לדרך עירונית בעלת מערכת תח"צ מועדפת הכוללת הרחבת מדרכות, הסדרת שבילי אופניים לצמצום השימוש ברכב פרטי. הקו האדום של הרק"ל עובר ברחוב הרכבת ותחנת אלנבי נמצאת במרחק של כ-160 מ' מהמתחם.
הקו הירוק עובר לאורך רחוב בגין בדופן המתחם ופונה לרחוב השומרון.

מגבלת גובה:
התכנית נמצאת בתחום מגבלת הגובה של רשות שדות התעופה בתמ"א 2/4 של עד 180 מ' אבסולוטי.

מצב תכנוני קיים:

תא/855 – דרך מאושרת, אזור מסחרי.
תא/855/א – אזור מסחרי, תחנת מיתוג, זכויות למבנה המשרדים הקיים.
תא/734 – דרך מאושרת.
תא/2650ב'- תכנית השימור.
תת"ל 71/ב - דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק.
סה"כ זכויות בניה: כ- 19,320 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה.
גובה בינוי: עד 12 קומות+קרקע.

תשריט מצב קיים:

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

פיתוח מרחב במע"ר המטרופוליטני, כמרחב ציבורי עשיר מגוון ופתוח לציבור. המרחב יכלול מעברים בין רחוב החשמל לרחוב בגין, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי. הגדרת זכויות בנייה לטובת שימושי תעסוקה, ציבור, מסחר ומגורים כחלק מאזור התעסוקה המטרופוליטני. במסגרת התוכנית יפותחו כיכרות עירוניות במפגש עם רחובות החשמל ומקווה ישראל ושיקום חלקים מהגן ההיסטורי של "החווה לדוגמה".

תשריט מצב מוצע:

<u>פירוט שטחים לפי יעוד בכל תא שטח:</u>

תא שטח A1050:
שטח – 2,230 מ"ר.
יעוד: עירוני מעורב.
שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים, מלונאות ולמגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים טכניים המשמשים את בניין.
שימושים בקומת המסד: תעסוקה .
שימושים בקומות המגדל מעל המסד: מגורים, מלונאות ותעסוקה.

תא שטח B1050:
שטח – 2,484 מ"ר.
יעוד: עירוני מעורב.
שימושים בקומת הקרקע: מבואות למשרדים.
שימושים בקומת המסד הפונה לדרך בגין: מסחר, תעסוקה, שטחים טכניים המשמשים את בניין .
שימושים בקומות המגדל: תעסוקה.

תא שטח 1250:
שטח – 1,004 מ"ר.
יעוד ושימוש: מבנים ומוסדות ציבור על פי תכנית צ'.

תא שטח 400A מבנה הדירקטוריון:
שטח – 481 מ"ר.
יעוד: משרדים.
שימוש עיקרי: משרדים.
שימוש משני: מסחר.

תא שטח 200 מבנה משרדים:
שטח – 1,169 מ"ר.
יעוד: תעסוקה.
שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
שימושים בקומות העליונות: תעסוקה.

תא שטח 280 תחמ"ש:
שטח: 3,589 מ"ר.
יעוד ושימוש: מתקנים הנדסיים.

תא שטח 670 מגדל המים:
שטח: 19 מ"ר.
יעוד: שצ"פ.
שימושים: מסחר וציבורי

זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1250	1004	(1) 2409	(1) 1606				80		(2)	6	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1250		(2)	(2)									
משרדים	משרדים	400A	481	(3)	(3)		(3)		(3)					
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	280	3589	(3)	(3)		(3)		(3)					
עירוני מעורב	מגורים	1050A	2230	7970	4135		6900		60	120	127	30	5	1440
עירוני מעורב	מסחר	1050A		1050	158									
עירוני מעורב	תעסוקה	1050A		16500	5775		600							
עירוני מעורב	מסחר	1050B		270	30									
עירוני מעורב	תעסוקה	1050B	2484	5750	1437		3019		60		58	15		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	670	3078	19										
תעסוקה	מסחר	200		400	40									
תעסוקה	תעסוקה	200	1169	3800	1140		940		60		36	8	2	

הוראות טבלה 5:

הערה (א) - בשימושי מגורים בלבד: בכל מבנה ויתוכנן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.

הערה (ב) בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.

הערה (ג)- 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הערה (ד)- זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט .

הערה (ה)- בכל המגרשים קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.

הערה (ו)- ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ"ר ועד רח"ק 1 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הערה (ז)- שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

הערה (ח)-תמהיל חדרי המלון ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף לסעיף א'1 לעיל, ובלבד שהיקף השטחים הכולל לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה שבתכנית.

הערה (ט) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה העתקת תשתיות ובהן קו מתח עליון מהמגרש 1250 בייעוד שב"צ.

הערה (י) תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

הערה (1) - שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

הערה (2) – בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע

הערה (3) - זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט

הערה (4) - בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.

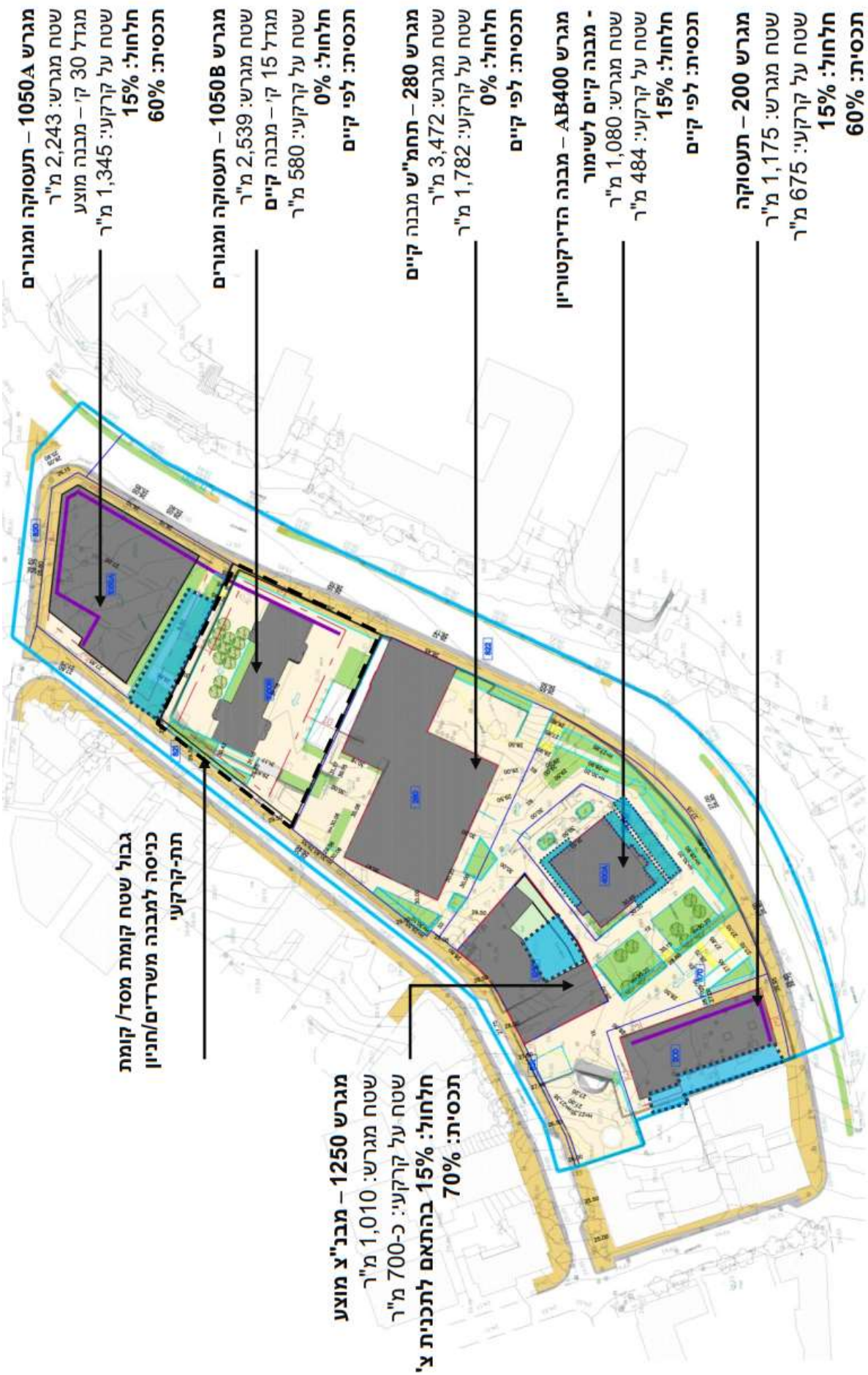
תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 120

קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.

צפיפות: 53.5 (צפיפות למגרש 1050A)

שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר עיקרי (פלדלת)


מגרש 1050A – תעסוקה ומגורים
שטח מגרש: 2,243 מ"ר
מגדל 30 קי' – מבנה מוצע
שטח על קרקע: 1,345 מ"ר
חלחול: 15%
תכסית: 60%
מגרש 1050B – תעסוקה ומגורים
שטח מגרש: 2,539 מ"ר
מגדל 15 קי' – מבנה קיים
שטח על קרקע: 580 מ"ר
חלחול: 0%
תכסית: לפי קיים
מגרש 280 – תחמ"ש מבנה קיים
שטח מגרש: 3,472 מ"ר
שטח על קרקע: 1,782 מ"ר
חלחול: 0%
תכסית: לפי קיים
מגרש AB400 – מבנה הדירקטוריון
- מבנה קיים לשימור
שטח מגרש: 1,080 מ"ר
שטח על קרקע: 484 מ"ר
חלחול: 15%
תכסית: לפי קיים
מגרש 200 – תעסוקה
שטח מגרש: 1,175 מ"ר
שטח על קרקע: 675 מ"ר
חלחול: 15%
תכסית: 60%
גבול שטח קומת מסד/ קומת כניסה למבנה משרדים/חניון תת-קרקעי
מגרש 1250 – מבנ"צ מוצע
שטח מגרש: 1,010 מ"ר
שטח על קרקע: כ-700 מ"ר
חלחול: 15% בהתאם לתכנית צ'
תכסית: 70%

תכסית:

תא שטח A1050 בשטח 2,230 מ"ר כולל מגדל מוצע (שטח קומה של 1,500 מ"ר כולל מרפסות ופירים) בתכסית מקסימלית של 60% משטח המגרש.

תא שטח B1050 בשטח 2,484 מ"ר מבנה משרדים קיים בתכסית של 100% משטח המגרש.
תא שטח 200 בשטח 1,169 מ"ר מבנה המשרדים בתכסית של 60% משטח המגרש ללא חניון תת קרקעי.
תא שטח 1250 בשטח 1,040 מ"ר שב"צ מוצעת תכסית של 80% ללא חניון תת קרקעי.

חלחול:

תא שטח A1050 מציע 15% חלחול.
תא שטח 200 מציע 15% חלחול.
תא שטח 1250 מציע 15% חלחול.
התכנית מציעה שטחים פתוחים רבים עם אחוז חלחול של 15% מכל שטח התכנית פנויים להשהיית מי נגר ונטיעות עצים.

גובה בינוי:

מגדל תעסוקה ומגורים, תא שטח A1050:

גובה: 154.05מ' אבסולוטי/ עד 127 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: עד 30
מספר קומות מסד: 3 - 5
גובה קומת קרקע עד 5-4 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה ציבור, תא שטח 1250:

גובה: 46מ' אבסולוטי/ 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 5
גובה קומת קרקע עד 7-4 מ'
גובה קומה טיפוסית 4.5 מ' לכל היותר.

מבנה משרדים, תא שטח 200:

גובה: 65 מ' אבסולוטי/ עד 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 8
גובה קומת קרקע: עד 4.5 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה הדירקטוריון ומבנה התחמ"ש – על פי הקיים

קווי בניין

תא שטח 1050A:
מגדל תעסוקה ומגורים
דופן רח' בגין – 3מ'.
דופן רח' מקווה ישראל – 3 מ' .
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1050B:
בניין תעסוקה קיים
דופן רח' בגין – 3מ'.
דופן עם מגרש 280 – 3 מ' .
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1250: מבנה ציבור
דופן לרח' החשמל ולשצ"פ- קווי בניין אפס.

תא שטח 400A – מבנה הדירקטוריון:

בהתאם לקיים בפועל
תא שטח 200: מבנה תעסוקה
דופן לרח' בגין- 3 מ'.
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 12)- 5 מ'
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 13)- 3 מ'
דופן לכיוון שצ"פ 670 – 3 מ'.

תא שטח 280- תחמ"ש:
קווי בניין בהתאם לקיים ובהתאם לנספח השימור.

*קווי הבניין למגרשים אלו יהיו בהתאם להנחיות נספח השימור.

בינוי מוצע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית מציעה שני מוקדי בינוי: בצפון המרחב, מגדל של 30 קומות בייעוד עירוני מעורב לשימושי של תעסוקה ומגורים בהם 15% דב"י, מעל קומת קרקע מסחרית. בדרום התכנית, לאורך רחוב בגין, מוצע מבנה תעסוקה של 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ברחוב החשמל מוצע מגרש בייעוד ציבורי להקמת מבנה ציבור בגובה 5 קומות.
מבנה המשרדים של חברת חשמל אשר נבנה ע"י אדריכל אברהם יסקי ב- 1980 נותר ללא שינוי.

<u>שימור</u>:
במרחב מספר מבנים שנקבעו על פי תכנית 2650ב' לשימור במגבלות מחמירות: מבנה התחמ"ש מיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמתקן הנדסי. למבנה תוספת מאוחרת המשמשת כחדר אוכל. מבנה הדירקטוריון (חווה לדוגמא) ומיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמשרדי ההנהלה. מגדל המים והבארות מוגדרים גם הם לשימור.

עקרונות שימור במרחב:
מבנים ואתרים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650ב' ישומרו בהתאם לממצאי תיקי התיעוד המאושרים.
פיתוח השטח בסביבת המבנים והאתרים לשימור יתבסס על מרכיבי פיתוח השטח המקוריים, ככל שניתן.
המרחב יפותח כרצף למרחב העירוני ומרכיבי השימור יהיו חלק בלתי נפרד מפיתוח המרחב.
יתאפשר רצף תנועה לציבור בין חלקי המרחב השונים ולרחובות הסובבים אותו.
שימור המבנים יבוצע עם פיתוח המרחב כתנאי לאיכלוס המגדל בתא שטח 1050. מפלס הקרקע הטבעית של המרחב מוגבה ממפלס רחוב בגין ובהמשך רחוב החשמל. הטופוגרפיה של המרחב מקבלת ביטוי בתכנית הפיתוח והיא חלק מ"רוח המקום".

עקרונות לשימור מבנים ואתרים:
במבנים ובאתרים המוגדרים לשימור יותרו שינויים או במגבלות בהתאם לממצאי תיקי התיעוד המאושרים והנחיות מחלקת השימור:
1. התוספת/שינוי תורמים לשימור המבנה.
2. התוספת/שינוי אינם פוגעים במטרות השימור.
3. תותר הקמת חלקי מבנה שנהרסו.
4. תותר התקנת מתקנים טכניים ואחרים הנחוצים לתפקודו של האתר והתאמתו לשימור המוצע, מבלי לפגוע בערכי השימור.
5. יפורקו תוספות בניה מאוחרות אשר פוגעות בשלמות/ המראה המקורי.
6. שינויים פנימיים לצורך שיחזור המקור או המשך תפקוד המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.
7. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
8. ישמר אופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.
9. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
10. תנאי לאכלוס המגדל בתא שטח A1050 יהיה שימור בפועל של כל המבנים והאלמנטים לשימור.

עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים:
1. שימור בארות המים, מגדל המים וסביבתם כולל מדרגות, אבני שפה וכו' כחלק משטח ציבורי פתוח.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח יהיה ברוח הפיתוח המקורי, ככל שניתן, כולל שיחזור רחבות ושבילים היסטוריים.
3. שיחזור הגן סביב החווה לדוגמא ופיתוחו כחלק משטח פרטי פתוח.
4. שיחזור הטראסות לכיוון דרום מזרח (דרך בגין) כחלק משטח ציבורי פתוח.
5. השארת המרחב כמה שיותר פתוח ללא גדרות ומגבלות גישה לציבור.

6. הסרת מחסומים פיזיים וויזואליים כך שיתאפשרו מבטים בין דרך בגין לרחוב החשמל וכן בתוך המרחב.
7. שימור עצים בוגרים.
8. שתילת צמחיה כבמקור

מבנים ואתרים לשימור במתחם:

מספור האתר	שם האתר	בעלות כיום	בעלות עתידית	מי משמר	מתי ישומר
1	תחנת כוח	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסת תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
	באר מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	
3	מבנה חווה לדוגמא (הדירקטוריון)	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסה תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
4	באר מים	חח"י	חח"י	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית
5	מגדל מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית

שימור בפועל של כל המבנים לשימור הוא תנאי לאכלוס המגדל תא שטח 1050A.

עצים:

בשטח המרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיה במקום מתקופת תחנת הכוח.

סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות העירוני בתאריך 16.3.2020. מתוך העצים שנסקרו – 31 עצים לשימור, 8 עצים לכריתה.

בין העצים המיועדים לכריתה 7 וושינגטוניות בערכיות נמוכה או ללא ערכיות כלל. כמו כן מיועדת לכריתה אילנתה בלוטית הנמצאת בצמוד לבאר המים המיועדת לשימור ופוגעת במבנה הבאר. עצים אלו יוחלפו במסגרת פיתוח הרחוב.

פיתוח המרחב הציבורי:

התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך הרחובות בגין והחשמל ע"י הסרת גדרות, הסדרת מדרכות רחבות לטובת הולכי רגל, הוספת נטיעות להצללת המדרכות, והפניית חזית מסחרית ליצירת חזית רחוב

פעילה והמשכית לאורך הרחובות ההיקפיים. בתכנית מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, הנפתחות אל רחוב בגין ואל רחוב החשמל, מקשרות בין הרחובות, מובילות אל פנים המרחב ומנגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת מבנה הציבור.
התכנית מייצרת שטח ציבורי פתוח ומשמעותי, נגיש וללא חסמים בלב המרחב ובו משולבים המבנים ואלמנטים לשימור. השטחים הסחירים שאינם מבונים, הגובלים בשצ"פ, מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לשמירת ההמשכיות והרצף של המרחב הציבורי הפתוח. השצ"פ פתוח לרחוב החשמל ורחוב בגין בכל צדדיו כך שנשמרים מבטים פתוחים ומעברים רציפים בכל המרחב הציבורי.
הפיתוח המוצע סביב מבנה החווה לדוגמא (מבנה הדירקטוריון) משחזר את הפיתוח המקורי סביב המבנה, כולל שביל הגישה מכיוון דרום, ערוגות הצמחייה והטראסות החקלאיות לכיוון רחוב בגין. הטראסות מאפשרות התמודדות עם הפרשי הגבהים בין מבנה החווה לרחוב בגין, ללא שימוש בקירות וגדרות. זאת, תוך שילוב העצים הקיימים.
מלבד הטרסות החקלאיות ושטחי הבוסתן, הפיתוח מספק שטחי גינון בכל חלקי התכנית המאפשרים קליטת מי נגר ושטחי חילחול כנדרש.
בשל הפרשי המפלסים, הגישה ללב המרחב מתאפשרת ממעבר צפוני וממעבר דרומי המלווה בחזית מסחרית של מבנה המשרדים בבניה מרקמית. מכיוון רחוב החשמל, מפלס הפיתוח המשכי למדרכה ומאפשר גישה נגישה ללא רמפות ו/או מדרגות משני צידיו של מבנה הציבור. מכיוון רחוב בגין מוצעים שלושה מעברים הכוללים גרמי מדרגות ורמפה נגישה, , מעבר ירוק מדרום למבנה החווה לדוגמה, המלווה ברמפה נגישה, ומעבר נוסף מצפון. כמו כן, מוצע מעבר ירוק בין הבניין הקיים לבין המגדל הצפוני החדש.
לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, כולל מסביב למבנה התחמ"ש, למעט האזורים שבהם לא מוצעת זיקות הנאה.

לצורך המשך תפקודו של התחמ"ש תתאפשר גישה לרכב תפעול, תחזוקה וחירום, כמו כן שמירה על מאגר מים לצרכי חירום הקיים באזור הרחבה שמדרום לתחמ"ש.

בפינת הרחובות מקווה ישראל והחשמל, במגרש A1050 תירשם זיקת הנאה מתחת לקן הבנין.

<u>שטחים ציבוריים:</u>

1. במרכז התכנית הוגדר מגרש ציבורי (שב"צ) בשטח של כ-1 דונם מוקף בדרך ובשצ"פ עם זכויות בניה של 400% ובגובה 5 קומות. השטח הציבורי ממוקם על רחוב החשמל, בנגישות גבוהה לשכונת החשמל, בסמיכות למבני המגורים ובצמוד לשצ"פ המרכזי.
2. לב המרחב הוגדר בייעוד של שצ"פ בשטח של 4.6 דונם ותוכנן כגן המשכי המחבר בין רחוב בגין לרחוב החשמל.

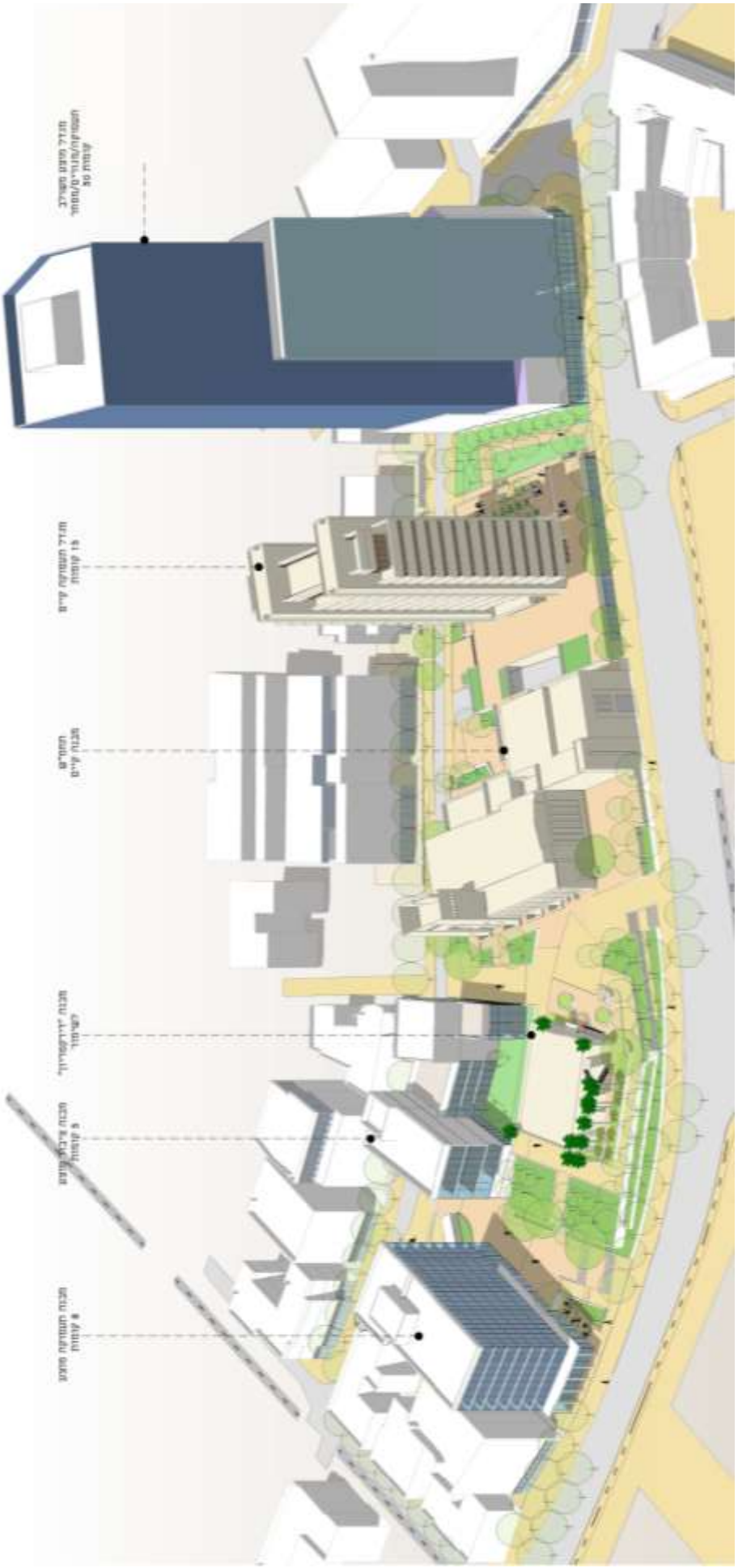
זיקות הנאה:

1. כל השטחים הסחירים שאינם מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.
2. הגינה סביב מבנה הדירקטוריון מוגדרת כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיה ותפותח כהמשך רציף של השצ"פ.
3. רחבה קטנה בחלק הצפוני במגרש A1050 וכל דפנות המגדל מסומנים כזיקת הנאה.
4. מעבר בין שני מגרשים A1050 וB1050 מסומן כזיקת הנאה ומשמש כי מעבר ציבורי .
5. דפנות של מגרש 200 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה.
6. דפנות של מגרש 280 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה וגם אזור של חדר אוכל הקיים המסומן להריסה.

<u>עקרונות בינוי</u>

1. במגדל בתא שטח 1050A לשימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים: בקומת הקרקע מסחר המלווה את דופן הרחובות בגין, מקווה ישראל והחשמל ליצירת רצף חזית רחוב פעילה. מעל קומת הקרקע 3-5 קומות מסד בשימושי מסחר ותעסוקה. המגדל ממוקם מעל קומת המסד בנסיגה ומחולק לקומות התעסוקה ומגורים. הבינוי בחזית הפונה לרחוב החשמל מתייחס לבינוי המרקמי בשכונה עם קומת מסד של 5 קומות ומעליה המגדל.
2. השטח שבין החזית המסחרית לקו הבנין יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי.

3. במגדל הקיים בתא שטח 1050B : התכנית מאפשרת שימוש במגדל הקיים ללא שינוי הנפחים הקיימים. תוך השמשת קומת הקרקע כקומה פעילה ע"י פתיחת חזית מסחרית לכיוון רחוב בגין. בין המגדל הקיים למגדל המוצע (המגדל הצפוני) מוצעת מעבר ציבורי עם פיתוח נופי.
4. מבנה ציבורי ברחוב החשמל: מבנה בן 5 קומות המיועד לשימוש ציבורי. המבנה בקו אפס אל הרחוב ומאפשר חצר פנימית בין שני אגפים בנויים בעורף המגרש.
5. ברחוב בגין מוצע מבנה תעסוקה בן 8 קומות מעל קומה מסחרית המלווה את רחוב בגין ופונה לשצ"פ.



מבא"ת ספטמבר 2007

תחבורה, תנועה, וחניה:

כניסות:

התכנית תאפשר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בתא שטח 1050B מרחוב החשמל.

בצמוד למגדל מוצע בתא שטח A1050 מוצעת רחבת פריקה וטעינה על רחוב החשמל.
סומנו שתי רחבות לרכב חירום בשצ"פ 670 מכיוון רחוב החשמל ואחת מכיוון בגין,
מבנה המשרדים בתא שטח 200 יתוכנן ללא חניה.
שירותי פריקה וטעינה למבנה המשרדים ומבנה הציבורי יינתנו בשתי חניות ייעודיות בדופן הדרומית של רחוב החשמל, סמוך לרחוב ברזילי. מוצעת הרחבה נקודתית של מפרצי החניה ב-1 מ'.

ברחוב בגין מוצע שביל האופניים בדופן הדרומית, לאורך מרחב תכנון השומרון.

תקן החניה לרכב:

1. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימום.
2. יוקצו מקומות חניה במגדל למבנה הציבור. במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אחוז החניות הציבוריות בהתאם לתקן הנדרש לשימוש שיקבע.
4. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 0.5:1. הנמוך מבניהם. דירות קטנות מ- 50 מ"ר תקן חניה 0, ליחידות הדב"י תקן חניה 0.
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן חניה לתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:350 מ"ר תעסוקה, הנמוך מבניהם.
7. תקן חניה לשטח הציבורי לפי התקן התקף לשימוש שיקבע בעת הוצאת ההיתר.

תקן חניה לאופניים ולאופנועים:

1. בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב יפו ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, המחמיר מכולם, עבור השימושים השונים.
2. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא ירד ממקום חניה 1 לכל דירה במגורים, 1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה,
3. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החניה לאופניים.
4. 50% מכלל מקומות החניה יהיו בקומת הקרקע.

חניונים

1. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.
2. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.
3. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים.
4. לא תותר הצמדת וסימון חניות לשימושים שאינם מגורים.
5. לא תותר חניה מתחת למבנים ולאתרים לשימור.
6. גובה קומות החניונים יהיה בהתאם לתקן לשטחים בשימוש עיקרי, על מנת לאפשר הסבתם לשימושים עיקריים כדוגמת מסחר 2, מועדונים, תרבות, בידור ופנאי על פי החלטת הועדה המקומית.
7. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

פריקה וטעינה ניהול תנועה

1. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את רחוב החשמל ימוקמו כחלק מרצועת החניה לאורך הרחוב בתיאום עם אגף התנועה ולפי מדיניות העירייה. לא תותר פריקה וטעינה מול התחמ"ש.

2. בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.

3. תתאפשר כניסה אחת לרכב תפעול משטח המרחב לתא שטח A1050 מרחוב החשמל.

4. לא תתאפשר כניסה לחניון הרכב הפרטי.

5. הכניסות הקיימות לחניות יוסדרו כמדרכה המשכית.

<u>חתכי רחובות</u>

רחוב בגין:

חתך הרחוב משתנה לאורכו בהתאם לשינוי ההיררכיה התנועתית של הרחוב ואינו כולל שביל אופניים- בדופן הצמודה למתחם החשמל רצועת עזר לשתילה ברחוב של כ-1.3 מ' וכן רצועת הליכה ברוחב של כ-3.5-5 מטרים. חלק זה של הרחוב גובל במגרש 1050 המפנה אל הרחוב חזית פעילה (מסחרית) בנסיגה מקו מגרש של 3 מטרים בזיקת הנאה.

בהמשך הרחוב, מתוכננת מדרכה ברוחב כולל של 4-4.75 מ' בצמוד לחזית האטומה של מבנה התחמ"ש.

בחלקו הדרומי של רחוב בגין מצטמצמת זכות הדרך מ-29 מ' לכ-23 מ'.

בדופן הצמודה לשצ"פ רצועת ההליכה מצטמצמת במקטע הדרומי ל-3-3.5 מ'.

מול מבנה המשרדים בבניה מרקמית, רוחב המדרכה ברחוב בגין יהיה 3.5 מ'.

רחוב החשמל:

לרחוב החשמל זכות דרך של 11-13 מ'. חתך הרחוב מורכב ממסעה חד סטרית, רצועת עזר רציפה לנטיעות. בדופן הגובלת במתחם החשמל מוצעת רצועת הליכה של 2.2-2.6מ' ורצועת עזר של 0.7 מ'.

במקומות שניתן להתרחב הוספו נטיעות ברצועת עזר של 1.3 מ'.

בהמשך הרחוב, מול השצ"פ, מתאפשרת הרחבה של מרחב הולכי הרגל בתחום השצ"פ אל כיכר הפונה אל מגדל המים. במקטע זה גם מוצעות חניות תפעוליות לפריקה וטעינה וכן חניות לנכים המשרתות את מבנה הציבור.

בחלקו הצפוני של רחוב החשמל, הוא גובל בתא שטח 1050, לצד המגדל, התכנית קובעת קו בניין של 3 מ' עם זיקת הנאה להרחבת מרחב הולכי הרגל.

רחוב מקווה ישראל:

הרחוב כולל זכות דרך של כ-15 מ', המחולקת לנתיב לכל כיוון, מפרדה, רצועת הליכה ברוחב 4.6-5.8 מ' ורצועת עזר של 1.3 מ'.

הבינוי הפונה לרחוב מקווה ישראל כולל בקומת הקרקע מסחר בקו בניין 3מ', ומעליה קומות תעסוקה ומגדל.

תשתיות:

במקום קיימות תשתיות רבות של חח"י אשר נשארות במקום וממשיכות לשרת את התחמ"ש הקיים.

באזור מעבר כבלי החשמל, אשר ממשיכים לשרת את התחמ"ש, לא תותר שהייה ממושכת. לצורך הבטחת הנ"ל, תינתן הנחייה בהוראות התכנית - "בתחום השטח ההנדסי הסמוך לתחמ"ש לא יתוכננו אזורי שהייה כגון פינות ישיבה וספסלים".

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערכו סקר קרינת ELF, סקר אקוסטיקה, בדיקת מיקרו-אקלים, סקר איכות אוויר.

בסקר קרינת ELF נמצא כי אין קרינה החורגת מהתקנים ממבנה התחמ"ש. ישנה נקודה אחת בחלקו המזרחי של התחמ"ש שבו נמצאה קרינה החורגת במעט מהתקן, במקום בו לא מתוכננים מבנים או פונקציות עם שהייה ממושכת. מדידות הקרינה הוצגו לרשות לאיכות הסביבה ותואם מולם כי לא תתאפשר שהייה ממושכת באזור בו נמצאה חריגה קלה.

נערכה בדיקת מיקרו-אקלים שתואמה עם משרד אדריכל העיר בתאריך 09/08/2020.

סקר איכות אוויר שנערך מצא כי לא קיימות חריגות בתחום הקו הכחול לתכנית.

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תקבע הוראות מחייבות, בין היתר, לעניין:

   א. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.

ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של גושי המבנים בתכנית.

ד. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.

2. יוצגו הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.

3. יקבעו השימושים השונים בכל מבנה.

התייעצות עם הציבור: בתאריך 23.1.2022 התקיים הליך יידוע ציבור על ידי יועצת מומחית מטעם הצוות בשיתוף העירייה. התגובות היו מעורבות, תגובות חיוביות מצד תושבים משכונת נווה שאנן ניתנו תגובות לפתיחת המרחב וחיבור שכונת נווה שאנן לשכונת החשמל ותגובות מודאגות מצד תושבי שכונת החשמל לריבוי הבינוי המגדלי בשכונה, עומסי תנועה מהוספת כלי רכב לפרויקטים חדשים בסביבה, ריבוי עבודות תשתית ובינוי בשנים הקרובות בסביבה, הסגירות שהתכנית מייצרת כלפי השכונה ופתיחתה לתושבי שכונת נווה שאנן.

וועדת שימור : ישיבה מס' 02-21 התקיימה בתארך 13.06.21
סוכם : התכנון וועדת השימור מאשרת את הבקשה וממליצה על מתן תשומת לב נוספת בתכנון המעברים בין רחוב החשמל לרחוב מנחם בגין.

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	17,922	51,473
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	15	30
	מטר		
תכסית			37.1%
מקומות חניה			180

זמן ביצוע :
שוטף

30.1.2020
סימוכין : 33823419

לכבוד
רבקה פרחי, טל מלץ - צוות תכנון מרכז

הנדון : **פרוגרמה לצורכי ציבור – דירקטוריון חברת החשמל**

1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: 23.66 דונם

שטח לחישוב זכויות: 5.83 דונם (כולל ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומסדות ציבור, תעסוקה)

גבולות התכנית:

מצפון – רחוב מקווה ישראל

ממזרח – רחוב מנחם בגין

מדרום – מגרש מסחרי ברחוב ברזילי (9-13)

ממערב – רחוב החשמל

מצב תכנוני נכנס:

מסחר ותעסוקה – 19,320 מ"ר (לפי יזם). רח"ק מחושב = 2.85.

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע לפי תאי שטח:

מספר תא שטח	שימוש	שטחי בנייה מוצעים	גודל תא שטח
1050	מגורים	13,515 מ"ר עיקרי + שירות	4.8 דונם
		125 יח"ד	
	מסחר	1,320 מ"ר עיקרי + שירות	
	תעסוקה	28,025 מ"ר עיקרי + שירות	
1250	מבנה ציבור		1 דונם
	מסחר	110 מ"ר עיקרי + שירות	
200	תעסוקה	4,560 מ"ר עיקרי + שירות	1.03
	מסחר	605 מ"ר עיקרי + שירות	
280	תחנת מיתוג/ מתקנים הנדסיים		3.47 דונם
	שטח ציבורי פתוח		3.8 דונם
	שטח פרטי פתוח		0.74 דונם
400	מבנה דירקטוריון חברת החשמל*		0.5 דונם

* מבנה דירקטוריון חברת החשמל מסומן כשטח למבני ציבור אך לא ירשם על שם העירייה ולא ישמש כשטח למבני ציבור דה-פקטו ולכן לא יכלל במניין השטחים הציבוריים להקצאת קרקע

סיכום נתונים מצב תכנוני מוצע:

שטח קרקע לחישוב זכויות	5.83 דונם	

סה"כ שטחי בנייה בייעודים סחירים– עיקרי+ שירות	48,025 מ"ר	סך שטחי הבנייה הסחירים
רח"ק מחושב	8.24	סך שטחי הבנייה המוצעים (48,025 מ"ר) לחלק לשטח הקרקע לחישוב זכויות (5.83 דונם)
שטחים מוצעים למגורים	13,515 מ"ר	עיקרי+שירות, 28% מסך השטחים הסחירים
שטחים מוצעים לתעסוקה ומסחר	34,510 מ"ר	עיקרי+שירות, 72% מסך השטחים הסחירים
יח"ד	125 יח"ד	כ-108 מ"ר ברוטו ממוצע

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 125 יח"ד (גודל ממוצע מוצע 108 ברוטו מ"ר ליח"ד). לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.3, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-335 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

	סה"כ
שב"צ מקומי (דונם)	0.7
שב"צ כלל עירוני (דונם)	0.1
ס"הכ שב"צ (דונם)**	0.8
שצ"פ (דונם)***	1.4

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחיים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

	סה"כ	הסבר
רח"ק לפי תכניות תקפות	3.31	19,320 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במצב המאושר חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם
רח"ק מוצע	8.24	48,025 מ"ר סך שטחי הבנייה הסחירים חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	5.83 דונם	
שיעור ההקצאה הנדרש	24%	הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%.
שיעור תעסוקה ומסחר	72%	
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	**1 דונם**	**שטח המגרש * 24% * 70%**

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות,

נדרשת הקצאה של 0.8 דונם לשב"צ עבור שימושי המגורים.

בתוכנית מוצע מגרש למבני ציבור של כ-1 דונם, ***המשמעות היא שמבחינת שטח למבני ציבור ("חום") התוכנית עונה על הצורך הציבורי.***

שטחים פתוחים:

עבור תוספת שימושי המגורים נדרשים *לפחות* 1.7 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש). בנוסף לכך, **עבור שימושי התעסוקה נדרשים 1 דונם.**

בתוכנית מוצעת תוספת של 3.8 ד' שטחים ציבוריים פתוחים + 0.74 דונם שפ"פ עם זיקת הנאה. ***המשמעות היא שמבחינת שטחים פתוחים התוכנית עונה על הצורך הציבורי.***

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

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.

היות והתכנית אינה מעפילה מעל רח"ק האמצע המתארי, לא נדרשות תועלות ציבוריות.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

להלן התייחסות הרשות איכות הסביבה:

נערך מסמך סביבתי לתכנית שבדק את הנושאים :

מיקרו אקלים : רוחות והצללות. אושר ע"י ד"ר בועז קידר בתאריך 26.5.2021.
(ככל שנדרש להרחיב יש לפנות לבועז או רון)

איכות אויר :
נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה שאושר ע"י ממונת איכות אויר ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 3.8.2020.
עפ"י המודל איכות האוויר במקום בינונית והומלץ ששימושים רגישים לא ימוקמו בקומות התחתונות ו/או יכללו
חזית הפונה לרח' מנחם בגין.
לעת קידום תכנית העיצוב, יערך מודל נוסף על מנת לבחון את הנושא. לאור השינויים הדינמיים בעיר.

אקוסטיקה :
נערך חיזוי רעש תחבורה עבור המבנים המתוכננים על מנת לקבוע את המיגון הדירתי הנדרש.
לשלב תכנית העיצוב יערכו מדידות נוספות או התייחסות למפלסי קול קטלוגים בהתייחס למערכות על המבנים
הקיימים והשפעתם על המגורים המתוכננים ובהתייחס למבנים המוצעים.

קרינה :
בוצעו מדידות קרינה לבחינת השפעת התחמ"ש על שטח התכנית.
בדופן הדרום מזרחית נמצאו ערכים העולים על המלצות המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לאישור ממונה על הקרינה ברשות לאיכות הסביבה מיום 5.8.2020 הוגדר שבשטח המדובר לא תהיה שהייה ויוגדר כשטח הנדסי.
פתרונות יתואמו מול מחלקת השימור.
ככל שיוחלט על הקמת חדרי טרפו חדשים בתחום התכנית יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בשלב תכנית העיצוב ולשלב היתרי הבנייה תבוצע סימולציית שטף מגנטי.

זיהום קרקע :
שטח התכנית נמצא בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות. הוגש סקר היסטורי ותכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע אשר אושרו ע"י ממונה קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 12.8.2020.
הדיגומים בפועל יבוצעו בשלב היתר הבנייה.

אסבסט :
סקר אסבסט למבנים להריסה יערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך לשלב היתר הבנייה .
ככל שיימצא אסבסט ובכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה יעשה הפירוק טרם תחילת כל עבודה בתחום האתר.

מבדיקת הנספח הסביבתי המאוחד נמצא שנספח קרינה לא צורף – יש להשלים.

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 04.07.2023 ע"י משרד לוי שטרק המצורפת להלן:

תכנית מתחם החשמל תל אביב
תכנית מספר 507-0796045
חוות דעת תחבורתית

כללי ותיאור המתחם

פרויקט מתחם החשמל נמצא במרכז העיר - תל אביב. הפרויקט תחום על ידי רחובות קיימים – רחוב החשמל מצפון, רחוב מנחם בגין בדרום, רחוב מקווה ישראל מהמזרח ובמערב גבול פרויקט עובר כ-30 מ' לפני רחוב ברזילי.

התכנית המוצעת מציעה שינויים ברחוב מנחם בגין הכוללים העדפה לתח"צ, ה"ר ושבילי אופניים הממשיכים את התכנון של שדרת הקרייה, ברחוב החשמל מציעה התכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת מדרכות רחובות לה"ר ותנועת אופניים, ברחוב ברזילי מציעה התוכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת המשכיות שביל אופניים קיים ברחוב.

התכנית גובלת בתכנית של מתחם השומרון. הוטמע התכנון המקודם לרחוב במסגרת פיתוח מרחב זה.

מערך הרחובות המתוכנן בתוכנית נשען על רחוב דרך עורקית מדרום (רחוב מנחם בגין) ורחובות בהיררכיה נמוכה- רחובות מאספים (מקווה ישראל) ורחובות מקומיים (החשמל וברזילי). התכנית פותחת את המלבן בין הרחובות הללו ומאפשרת מעבר חופשי בין החשמל לבגין וגם ממזרח למערב.

השלד הראשי

רחוב מנחם בגין

רחוב מנחם בגין הוא ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית ברוחב משתנה של כ- 23-29 מ' הכולל בתוכו רצועת מתע"ן- קו הרק"ל הירוק ובסמיכות לציר הקו האדום. התוכנית מציעה צמצום נתיב נסיעה אחד לרכב הפרטי, זאת לטובת הוספת נת"צ, שביל אופניים והרחבת המדרכות.

השלד המשני

רחוב מקווה ישראל

רחוב מקווה ישראל הינו רחוב מאסף ברוחב של כ-12.50 מ' הנמצא בצד המזרחי של מתחם החשמל. רחוב זה מתחבר לרחוב מנחם בגין שהינו הציר המרכזי בעיר. בתכנית רחוב זה הוא מקטע קצר בין שני צמתים סמוכים ועל כן מופיעים 3 נתיבי נסיעה.

רחוב החשמל

רחוב החשמל הינו רחוב מקומי ברוחב של 11-13 מ' הנמצא בצד הצפוני של מתחם החשמל המחברים את רחוב מקווה ישראל ורחוב ברזילי. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכה צרה ברוחב 2.00 מ'. ברחוב זה מתוכנן מדרכות רחבות להולכי רגל על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

ברחוב זה יש שביל אופניים אסטרטגי. 3 חלופות של רחוב החשמל:
א) תנועת אופניים משולבת במיסעה, סטריות קיימת ממזרח למערב.
ב)תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות קיימת ממזרח למערב.
ג) תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות הפוכה ממערב למזרח (יהיה טוב להעלאה והורדה בצד של התכנית).

רחוב ברזילי

רחוב ברזילי הינו רחוב מקומי ברוחב של כ-15.00 מ' הנמצא בצד המערבישל מתחם החשמל. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכות ברוחב של 3.00 מ'. רחוב זה קיים שביל אופניים ומתוכנן המשכו על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

מערכת תחבורה ציבורית

קן רק"ל ירוק עובר בצד הדרום מערבי מתחת לרחוב מנחם בגין וקרוב בצד הצפון מזרחי לקו אדום (מרחק של כ-90 מ'). לאורך ציר מנחם בגין קיים נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ונשמר במסגרת תכנון המוצע.
פרט לכך רחובות המקומיים והמאספים רחובות חד סיטריים בעל נתיב 1 לא מציעים עדפה לתח"צ.
מתוכננות 2 תחנות אוטובוס ברח' בגין בסמיכות לתכנית.

מערכת שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים ברחוב מנחם בגין בצד הדרומי במסגרת תכנית תנועה של מתחם השומרון.
בנוסף, התכנית כוללת ברחוב ברזילי שביל אופניים בצד המערבי על חשבון חניות קיימות.
באחת החלופות המוצעות ברחוב החשמל מוצע שביל אופניים חד סיטרי לצורך קישוריות לשביל האופניים המתוכנן ברחוב ברזילי

חנייה ברחובות

חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים - רחוב החשמל ורחוב ברזילי. ברחובות האלו מתוכנן ביטול חניות בצד אחד של הרחוב לטובת מדרכה רחבה או שביל אופניים. ברחוב ברזילאי

מתוכננת רצועת חניה בצד מזרחי של הרחוב. ברחוב החשמל בצד המערבי של הרחוב מתוכננות חניות תפעוליות וחניות העלאה והורדה ועוד 2 חניות לרכב פרטי.

תקן חנייה

תקן חניה לכל השימושים מוצע ע"פ מדיניות העירייה לתקני חנייה בתב"עות חדשות ובהתאם לתקנון.

תקן החנייה למגורים - 0.5 מקום חנייה ליח"ד,

תקן חניה לתעסוקה – 1:350, תקן החניה למסחר – 0

תקן חנייה לאופנועים מקום חנייה 1 לכל 5 יח"ד.

תקן חניה לחניות תפעוליות - מקום חניה לכל 400 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)-לפי תקן 2016.

תקן חניה לאופניים מוצע ע"פ מדיניות הוועדה תא/מק/9144 – 2 חניות לכל יח"ד.

תקן חניה לחניות נגישות בהתאם להנחיות: בבתי מגורים חדשים עבור 60 חניות נדרשות חניה 1 לכב רגיל וחניה 1 לרכב גבוה. במקומות ציבוריים חדשים עבור 68 חניות נדרשות 2 חניות לרכב רגיל ו 1 לרכב גבוה.

גישה לחניונים

רמפה ירידה לחניון מרחוב החשמל ע"פ רמפה קיימת לחניון יסקי ומאפשרת מעבר דרך הרמפה הקיימת.

רכב תפלעולי

בתכנית מתחם החשמל תוכנן איזור תפעולי במגרש A1050 עם כניסה מרחוב החשמל – לפריקה וטעינה וגם עבור פינוי אשפה. בנוסף, תוכננו 2 חניות תפעוליות ברחוב החשמל בצד המערבי ליד רחוב ברזילאי. וגם קיימים חניות תפעוליות ע"פ המצב הקיים דרך הרמפה הקיימת בחניון יסקי.

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 04.07.2023 על ידי אירית לב הר מאגף התנועה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0796045	שם התכנית תא/מק/5063 מרחב החשמל בגין	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אבינוור
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
התכנית עוסקת בתכנון מרחב החשמל בגין, השוכן בין שד' בגין לרחוב מקווה ישראל ורחי החשמל. התכנית מציעה מגדל משרד שימושים כחלק מחמעיד המטרופוליני, על פי המוגדר בתכנית המתאר העירונית. כמו כן התכנית מציעה מגרש למבני ציבור ומגרש נוסף לצרכי תעסוקה במערב המתחם. התוכנית מסדירה שימור מבנים היסטוריים, וכן שיקום חלקים מתוך ההיסטורי של יהחווה לדוגמהי שהתקיימה במקום בעבר. התכנית מסדירה את פתיחתו של המתחם כמרחב ציבורי המכולל מעברים המחברים בין דרך בגין ורחוב החשמל, מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, לכיוון רחובות בגין והחשמל, המנגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת המבנים לשימור לציבור.	62 א. (ג) 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 תא/5000, כמפורט להלן: — המתאר הכוללנית

תסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 501 ג'	תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות לחיבטים הבאים: דרך המתחם יתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6קומות. תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25קומות בתכנית. בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים ר- 61 דרך מנחם בגין יאולו הוראות עיצוב רחובות גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות	+ התוכנית כוללת הקמת מבנה יחיד בגובה של 25 קומות + 5 קומות בחקלה, וכן קובעת הוראות לשימור בפועל של המבנים לשימור הקבועים בתוכנית. השימור וכן את הותרת מבנה המשרדים הקיים והריסתם של מבנים שלא נקבעו לשימור. התוכנית כוללת ציר ירוק שעתיד לעבור במתחם. + על דרך בגין מבנה משרדים בן 7 + 2 קומות בחקלה על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	**מתחם לתכנון**		ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**תעסוקה מטרופוליני** אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	**קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.** תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים, מגורים	משרדים, מתקנים הנדסיים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, תעסוקה, דרך מוצעת.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי ייעוד: תעסוקה מטרופוליני** אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	**מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד).** **פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים	+

	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** מגורים מסחר 2 תעסוקה 2 מגורים: דירות מגורים לסוגיהן. 3.2.1(א)(2) מעל 100 יח"ד	שימוש נוסף מגורים מתוך 120 יח"ד יחידות דב"יי בהתאם למדיניות העירונית **שימושים כללים:** **התוכנית כוללת מגרש נפרד למתקנים הנדסיים** **התוכנית כוללת כיכר עירונית/שטח ציבורי פתוח שבתחומה מבנים ואלמנטים לשימור מבנה לשימור.** **במסגרת התוכנית לא תותר בניה חדשה אך יותר שימוש נלווה סחיר מהשטחים הבנויים בפועל, של עד 0.5 אחוז משטח המגרש.** התוכנית כוללת מגרש למבנים ומוסדות ציבור +
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני	**טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור תייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).** רח"ק מרבי 12.8 רח"ק בסיסי 4.2 תכסית הבינוי לא תעלה על 60 % משטח המגרש	+ מתקנים הנדסיים – לפי התכנית התקפה וללא תוספת זכויות מבנים לשימור – לפי הקיים ללא תוספת זכויות +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**תותר תוספת ובלבד שלא תתא חריגת ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.** תוספת למרפסות 3.1.4 (ה) תוספת למצללות לשימושים ציבוריים – עד רח"ק 1 – סעיף 3.1.4 (ו)	+ +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי** עד 50 % משטחי הבניה שמעל הקרקע.	+
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** ע"פ מתחם לתכנון	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** לפי נספח העיצוב העירוני במתחם לתכנון 15 קומות, עד 25 קומות במילוי תנאים הקבועים בטבלה 5.4. 4.2.2(ב) נספחים – בינוי עירוני; נספח תחבורה; נספח תשתיות; נספח אקלימי	+ המגדל עד 25 קומות בתוספת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק. סה"כ 30 קומות. מבנה קיים גן 15 קומות מבנה משרדים חדש 7 + 2 קומות בהקלה +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +

[illegible]	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ התוכנית כוללת הקצאת של מגרש נפרד למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 1250 שגודלו 1.1 דונם) בהתאם לחוו"ד של היחידה האסטרטגית
[illegible]	**הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5** ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי , בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** 2.5.3 תכניות נושאיות 3.5.1(ב) שטחי בניה 3.5.4(ג) גובה	1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/בוק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. שטחי בניה בהתאם לתכנית המתאר +
[illegible]	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירור מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** סעיף 3.6.1 (ג) נספחי סביבה, תנועה, פיתוח ועיצוב נופי	התוכנית כוללת שטח ציבורי פתוח + +
[illegible]	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1(ה) – אזור העדפת הולכי רגל – חוו"ד תחבורתית 3.8.2(ג) דרך עורקית רב עירונית (בגין)– קו הבניין לדרך 3.8.7 תקן חניה 3.8.8 נתיבי תחבורה ציבורית	+ התוכנית מציעה למבנים החדשים קו בניין 3מ' לכיוון בגין על מנת ליישר קו עם המבנה הקיים ועל מנת לאפשר יתכנות להקמת המגדל. הקטנת קו הבניין לא פוגעת ברציפות התנועה לאורך הרחוב הסמוך. + לפי תקן תקף +בסימון בנספח התחבורה
[illegible]	**שימור – סעיף 4.3** הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.3	התוכנית כוללת מבנים הכלולים בתוכנית השימור העירונית וכוללת הוראות לשימורם. ועדת שימור מיום 4.4.2021
[illegible]	**איכות סביבה - סעיף 4.4** הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	חוו"ד סביבתית 4.4.1	+
[illegible]	**תשתיות – סעיף 4.6** **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4)	**בכל שטח התוכנית**	נספחים ביוב, מים, ניקוז, וסקר אנרגיה ניקוז 4.6.4	+ התכנית שומרת על תכסית פנויה בכל התכנית של 13%

	ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)			נוחות נוכח ביצוי קיים ומבנים לשימור במגרש A1050 עירוני מעורב נשמרת תכסית פנויה של 15% לחלחול +
			סעיף 3.9 מתקן הנדסי שימרשים, שטחים והתראות לפי תמ"א 10	

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלת 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 (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 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)(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		+ הגדלת תכסית
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשר כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")		5 קומות בהקלה (5+25=30 קומות סה"כ) ו- 2 קומות בהקלה למבנה המשרדים
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		+ הריסת, ויקות הנאה

	תצהיר וחתימות		
	בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
	מחנדס הועדה:		
	שם ושם משפחה אודי כרמלי, אודי	מספר ת.ז. 25332735	תאריך 4.7.2023
	חתימה		
	היועץ המשפטי לוועדה:		
	שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 24398976-9	תאריך 29.6.2023
	חתימה		

יז מרוב | יאמ

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להלן תנאים להפקדה בפועל:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וחח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות.
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.

7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.
8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר" .
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: תוכנית מרחב החשמל מקודמת ע"י רמ"י וחב' החשמל במרחב החשמל שממוקמת במע"ר מטרופוליני כוללת מבנים לשימור ופתיחת המרחב לציבור, מגדל תעסוקה מסחר מגורים ו15% דב"י, שטח בייעוד ציבורי.
יאיר אביגדור: מציג את התוכנית
עמי אלמוג: יש הסכם משולש למבנים לשימור עם חח"י ורמ"י ועיריה יש הסכמות מלאות עם חב' חשמל ויש מסמכים אצל אלי לוי לחתימה. הדירקטוריון ימשיך לשבת שם.
אורלי אראל: התחמ"ש עדיין פעיל ויש הנחיות לנושא קרינה, יש הנחיות סביבה מאוד מסודרות.
אודי כרמלי: זו תוכנית מפתח והשינוי שיעשה לכל מרחב נווה שאנן והקשר שלו לעיר, אנחנו מחזירים את כל המרחב הזה לתוך המרקם האורבני של העיר.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית כמפורט בהתאם להערות הצוות ומה"ע.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים והערות הבאים:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וחח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.
7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.

8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר".
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

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 12144 בעמוד 4264 בתאריך 03/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ידיעות אחרונות	07/03/2024
כלכליסט	07/03/2024
הכי תל-אביב	08/03/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. אוהד מיוחס	החשמל 17 (שביל האור 4)	נתי לב, עו"ד
2. ניר בן-צבי	החשמל 17 (שביל האור 4)	נרדה בן צבי, עו"ד
3. דוד סוקוט	החשמל 17 (שביל האור 4)	יוחאי שלמה, עו"ד
4. קובי צפורן	החשמל 15	אסתר בר ציון, עו"ד
5. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5, תל אביב	

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

התנגדות 1: אוהד מיוחס (טוען לייצוג ועד הבית), בעלים של חלקות 13,14,15,17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. זכויות בנייה מבנה ציבור: יש להפחית את זכויות הבנייה המותרים למבני הציבור ולהעמידם לכל היותר על 270%	הוראות התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לפי סעיף 3.5.1 ב הן ביחס לזכויות בנייה והן ביחס לנפחי הבנייה. בתכניות בייעוד שב"צ, ניתנות זכויות מכוח תכנית המתאר בשינוי לתכנית צ'. העיר מצטופפת, המגרשים בייעוד	לדחות את ההתנגדות

	וכן לקבוע הוראות בעניין גובה המקס' כך שלא יפגע במארג השכונתי אשר לא יהווה איזור חיץ ויאפשר את זרימת האוויר וישתלב במרקם האיזורי.	שב"צ מתמעטים. אם בעבר הסתפקנו בפרוגרמה מצומצמת, כיום אנו נוכחים לצורך בציפוף, ייעול וניצול מיטבי של כל פיסת קרקע עירונית שנותרה, ובפרט במרכז העיר. השימוש ועיצוב המבנה יקבעו בשלב תכנית העיצוב. באופן כללי מבנה ציבור נותן מענה לצרכים העירוניים, מקומיים ו/או אזוריים, ולכן הוא יהווה תרומה לשכונה ולעיר כולה.	
2.	מבנה ציבור: הגובה והמיקום המוצע יצרו הפרדה ויפגעו במטרת התכנית לחבר ולאפשר רצף עירוני. המבנה יגרום לחסימת המרחב בין רחוב החשמל ורחוב ברזילי, ויהפוך את המתחם למנוכר. מגדל המים שעומד במרכז המתחם יבלע בצילו של מבנה הציבור, ויזכה לגורל של מגדל המים בפינת רחוב מזה"א ואחד העם.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 1. ובנוסף, תחום התכנון אינו גובל עם רחוב ברזילי, אולם משפר את התנאים הסביבתיים למעבר טבעי לרחוב ברזילי ככל שיהיה. המתחם כיום סגור למעבר הציבור, כך שהתכנון מוסיף מעברים שאינם קיימים היום, מעבר דרך המרחב לסמטת "האור" ומעבר רציף לרחוב בגין. מקבלים את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 1+2.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3.	הסדרי תנועה: הכניסה לחניה של כלל המתחם תהיה מרחוב החשמל. בנוסף אזור פריקה וטעינה מול החניון של המתנגד. יש לקבוע כי הכניסה לחניה תעשה ברחוב מרכזי וגדול. יש לקבל דוח תנועה המשקף את המצב לרבות בניה עתידית של בנייני המגורים וההשפעות על כלל הרחובות ודיירי השכונה.	הכניסה לחניון מרמפה קיימת. רחוב החשמל מותאם לתנועות הולכי רגל ואופניים וממותן תנועה. פתרונות החניה לרכב פרטי ותפעולי בתחומי המגרש. תוספת התנועה בשעת שיא נמוכה ולא תפגע בזרימת התנועה. לא מתוכננת תוספת בינוי משמעותית בשכונת גן החשמל. לציין כי מתחם השומרון הנבנה ממול על שטחי התחנה המרכזית הישנה נבנה בתקני חנייה מופחתים. האזור משורת ע"י שני קווי רכבת קלה, אוטובוסים, שבילי אופניים ותשתיות הליכה, קיימת עדיפות לתנועה שאינה ברכב הפרטי. דרך בגין דרך עירונית ראשית כוללת נת"צ, נגישות למגרשים כולל לפריקה וטעינה נעשית משיקולים תנועתיים, בטיחותיים ותפעוליים מרחובות מקומיים בהיררכיה נמוכה יותר. סימון פו"ט ברחוב החשמל יימחק בנספח התנועה. סעיפי התקנון בנושא יתוקנו. לעת תכנון הרחוב (לא במסגרת התב"ע) תיבחן תוספת מקומות פו"ט ברחוב לשירות כלל המסחר ברחוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. להלן תיקונים בנושא פריקה וטעינה (פו"ט): 1.סעיף 3.א.4.1.2 –תעסוקה אינה דורשת פו"ט – יש למחוק. 2.סעיף 6.2.7.1 – להלן תיקונים: פו"ט עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד. 3.יש למחוק את סעיפים: 6.11.4.8; 6.11.4.9; 6.11.5.1; 6.11.5.2; 6.11.5.3
4.	השטח בין המבנה לקו הבניין בשטח המסומן בתוכנית כשטח B1050 הינו רחב ביותר. על מנת לייצר שטח ציבורי פתוח ומשמעותי ללא חסמים ולחבר את רחובות בגין והחשמל, יש להפוך לשצ"פ, בשני צידי המבנה תוך הפחתת השטח המוגדר כשטח B1050 וקביעת זיקת הנאה קבועה בשטחים סביב המבנה שבשטח זה.	המפלס סביב מגרש B1050 לא מאפשר מעבר בין רח' החשמל לרחוב בגין, התכנית אינה משנה את המבנה הקיים. ישנה זיקת הנאה מצפון למגרש אשר מאפשרת מעבר להולכי רגל, אולם אין אפשרות לזיקת הנאה בין מגרש 280 למגרש B1050 כי קיימות תשתיות חשמל כבדות בין המגרשים אשר אינן מאפשרות שהייה ומעבר, ולא יכולות ליצור שצ"פ איכותי. אין אפשרות להקמת גדר סביב המבנה במגרש B1050 לכן הוא פתוח לציבור וקיימת אפשרות לבעלי המגרש לייצר פיתוח ציבורי המזמין ואיכותי באזור זה. נקבעה זיקת הנאה סמוכה לתחמ"ש על מנת לאפשר כניסה לעובדים לחניה וחדר אוכל המיועד לעבור ממבנה תחמ"ש לבמנה משרדים הקיים.	לדחות את ההתנגדות
5.	האם בדיקת ELF נערכה כאשר תחנת הייצור היתה בהספק מלא. נבקש לקבל את מדידות הקרינה וכן את התייחסות הוועדה לבדיקות כאמור והשפעתן על הוראות בעניין מבנה הציבור לרבות השימושים המותרים בו.	מבדיקת המסמכים שהועברו במסגרת הנספח הסביבתי ועפ"י מענה ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה: הסקר שהועבר אלינו הוא של מדידות בפועל בנקודות ספציפיות בשטח. עפ"י ממצאי הסקר לא תיווצר בעיה של בטיחות קרינה אלקטרומגנטית בשטח הציבורי האמור. בנוסף הרשות לאיכות הסביבה העירונית קיבלה הצהרה של חברת חשמל מאוקטובר 2023 כי: "לא הותקן ציוד חדש	לדחות את ההתנגדות

	בתחמ"ש תל אביב מרכז היכול להשפיע על נתוני השדה המגנטי (ציוד עיקרי)."	
6. תופעות טבע ואקלימיות מיוחדות: מפה של המשרד להגנת הסביבה מראה כי קיימת תופעה ייחודת באוזר המתחם. מאופיין כ "אי" של טמפרטורה נמוכה ביחס לסביבה. יש לשמרה. יש לערוך תחקיר רוחות המשקף את המצב בשטח. לא ראינו כי קיים דו"ח או חוו"ד הנוגעת לשימור תופעת הטבע של כינון ציפורים ובמיוחד סיסים.	התכנון מוסיף צמחייה ומגדיל באופן משמעותי את השטחים הפתוחים והמגוננים במקום שטחי חניה הקיימים. כמו כן התכנון מסדיר רחבות ציבוריות. התכנון נבחן בהיבטים אקלימיים על פי הנחיות העירייה כמפורט בדוח הסביבתי. בהתאם לכך קיבל את אישר הרשות לאיכות הסביבה.	לדחות את ההתנגדות
7. בחינת חלופות שונות שאינם פוגעים במתנגד, בתופעה האקלימית הייחודית, במארג של השכונה, כולל הקמת פארק חלף מבנה הציבור, ע"י הקמת מבנה גבוה יותר הגובל ברחוב בגין עם שימושים ציבוריים. רצוי לחבר בין חלקי העיר באופן מזמין, פתוח, ירוק המחבר את ההיסטורי עם המודרני ואת המסחרי עם הקהילתי.	התכנית תורמת למרחב הציבורי בשכונה ובאזור כולו, מהווה חיבור בין המע"ר המטרופוליני למרקמי, בין מזרח למערב העיר כחלק מהרצף העירוני. התכנית מייצרת מענה ציבורי גם באמצעות שב"צ וגם באמצעות יצירת צירים ירוקים ושצ"פ, כך מאזנת בין הצרכים הציבוריים. על פי תכנית המתאר קיימת עדיפות לשטח קרקע ציבורי על פני קומות מבונות ציבוריות. השטח בייעוד שב"צ מיטבי ולא רצוי להעביר למבנה המיועד לתעסוקה, אשר יגביל את השימושים הציבוריים האפשריים, ואיכותם תרד. בנוסף המגדל המוצע, מכיל את מירב הזכויות בנפח הבנייה ובהגבלת הגובה המותרת.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 2: ניר בן צבי, החשמל 17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. זכויות בנייה מבנה ציבור: יש להפחית את זכויות הבנייה המותרים למבני הציבור ולהעמידם לכל היותר על 270% וכן לקבוע הוראות בעניין גובה המקס' כך שלא יפגע במארג השכונתי אשר לא יהווה איזור חיץ ויאפשר את זרימת האוויר וישתלב במרקם האיזורי.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 1.	לדחות את ההתנגדות
2. בניית מבנה הציבור בגובה ובמיקום המוצע תיצור הפרדה ותפגע במטרת התכנית לחבר ולאפשר רצף עירוני. המבנה יגרום לחסימת המעבר הטבעי בין רחוב החשמל ורחוב ברזילי. מגדל המים יזכה לגורל דומה לגורלו של מגדל המים בפינת רחוב מזה"א ואחד העם.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 2. מקבלים את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 2+1.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3. הגישה למתחם תיעשה כולה מרחוב החשמל. זה יחריף את בעיית התחבורה, הן בשל יתר זיהום אויר, לחץ תנועה, רעש, עומס וחוסר יכולת לצאת מהשכונה ברכב בזמן סביר. נדרש להציג לתושבים ולוועדה חוו"ד וסקירה של סוגיות התחבורה והחניה בשכונה. כולל פתרונות חליפיים.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 3.	לדחות את ההתנגדות
4. יש לבחון חלופות נוספות שלא יפגעו במרקם השכונתי המיוחד של שכונת גן החשמל. כגון הנמכת מבני הציבור, דגש על נקודת חיבור בין שכונות גובלות, חלופה להסדרי התנועה.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1,2,3,7. בנוסף הליך התכנון כלל חלופות תכנון שונות , אך כולן מונחות על פי תכנית המתאר תא/5000, החלופה הנבחרת נעשתה תוך שמירה ואיזון לסביבה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 3: דיויד סוקט - דייר בחשמל 17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. מגרש 1250 בייעוד שב"צ ממוקם מול מבני המגורים. טבלה 5 לא קובעת גובה, סעיף 4.5.2 א	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1.	לדחות את ההתנגדות

	2. – מציין ש"גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם לשימוש ..." גובה המפלס העליון של גג מבנה המגורים ברחוב החשמל 17 הנו 18.2 מ'. לסיכום יש להשוות את גובה המבנה למבנה המגורים הקיים מולו.	כמצוין בהוראות התכנית בדבר גובה המבנה כתובת בסעיף 6.3.4 "גובה קומת מבנה בתא השטח 1250 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יקבע בעת תכנית העיצוב של תא שטח 1250.".	
2.	רבים מהמבנים הקיימים לאורך רחוב החשמל מדורגים כלפי הרחוב, לפיכך דירוג המבנה הציבורי במגרש 1250 נדרש להיות מדורג באופן זהה לדירוג (במפלסיו ונסיגותיו) שבמבנה שממולו	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1. ובנוסף מבנה ציבור עונה על צרכים פרוגרמתיים שונה ממבני מגורים. על כן מאפייני הבינוי שלו שונים. תכנית העיצוב תקבע שימוש והן מאפייני בינוי מפורטים. בשלב זה של התכנית לא נכון להגביל את מאפייני הבינוי שעשוי גם לפגוע ביכולת לתת מענה הולם לצרכים של תושבי האזור והעיר. מאפייני בינוי של מבנה ציבור "מספרים" על השימוש בו לכן אין להתאים את העיצוב למבנים הסובבים.	לדחות את ההתנגדות
3.	במסמך הסביבתי לעניין ההצללה, טבלאת המבנים- מציינת כי מבנה מספר NW8 הנו ברחוב יהודה הלוי, ולא מופיע כלל מבנה בכתובת רח' החשמל 17 . על כן, לא ניתן לדעת מהו הספרור של המבנה ברח' החשמל 17 ולכן גם לא ניתן לבחון את תוצאות בדיקת ההצללה עבורו.	מדובר בטעות סופר- אכן בניין NW8 הוא הבניין ברחוב החשמל 17 כפי שרואים בהדמיה בדוח בעמוד 126. לפי הניתוח אין חריגה בקריטריון מעל ל 20%, אין חריגה בחזיתות וכו'. לאור זאת אין סיבה להגשת התנגדות בהיבטי אקלים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה יש לשנו את שם מרחוב יהודה הלוי לרחוב החשמל
4.	יש לקבוע קוו בניין למבנה הציבורי במג' 1250, כלפי רחוב החשמל ברוחב של 3-1.5 מ' (לפי שיקול דעתה), בהתאם לבנינים הקיימים לאורך הרחוב, ולמבנים החדשים המוצעים בתכנית לאורך רחוב זה ובמטרה לאפשר אזור התכנסות ותנועה לבאי המבנה הציבורי.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1. בנוסף מאפייני בינוי של מבנה ציבור הינם שונים והצרכים הפרוגרמתיים שונים ממבני מגורים ושימושים אחרים. לדוגמא במקרים של מבני חינוך, כאשר אין בניין בקו 0 נדרשת גדר מוסדית בחזית הרחוב על פי הנחיות משרד החינוך. חזית של גדר לרחוב היא חזית פחותה באיכותה ומהווה פגימה וויזואלית לרחוב ולמרחב הציבורי. ולכן זהו אלמנט שרצוי להימנע ממנו. לכן נדרשת גמישות תכנונית גם בהיבט של קו בניין 0 .	לדחות את ההתנגדות
5.	יש להוסיף הנחיות להשלמת הנטיעות המתוכננות לאורך חזית המבנה ציבורי שבמג' 1250	ישנה חשיבות ציבורית לאפשר רצועת הליכה סבירה בנוסף לרוצעת נטיעות עצים. זכות הדרך על רחוב החשמל בחלקו הצפוני הינו 11.5-11 מ', אינו מאפשר לתכנן מדרכות ברוחב סביר וגם את רצועת העצים משני צדדי הרחוב, לכן הוחלט לייצר דופן אחד עם רצועת עזר של 1.3מ' עם נטיעות עצים ורצועת הליכה 2.3מ' המשכיים. הדופן הדרומית משתנה בעקבות המגרשים הקיימים ומציעה נטיעות העצים במקומות בהם ישנה אפשרות לכך. חלק מהעצים בצד הזה קיימים כבר היום במגרשים שונים. על כל מקרה נספח הבינוי הינו מנחה בלבד והתכנון המפורט יבחן בשלב תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות
6.	יש להוסיף להוראות התכנית הוראה בדבר הטמנת קוו החשמל העילי לאורך המדרכה הצפ'/מע' של רח' החשמל בקטע שלאורך התכנית, כחלק	קיימת הוראה בדבר הטמנת והרחקת מפגעי קרינה סביב מבנה הציבור, במגרש 1250 כמו כן בשטחים הפתוחים לציבור לא יעברו קווי חשמל	לדחות את ההתנגדות

מהעבודות הכלולות בפיתוח המתחם.	עיליים. עם זאת פיתוח המתחם יתבצע בהינתן הותרת התחמ"ש פעילה ובמתכונתה הנוכחית. וזאת תוך מזעור כל המטרדיים האפשריים מהתחנה.	
7. יש לשקול הפרשה מבונה של שטחי ציבור למבנים שבתכנית במקום במגרש בייעוד שב"צ.	ראה מענה בהתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף 7.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 4: קובי צפורן רח' החשמל 15

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. התוכנית מטילה את כובד משקלה התחבורתי על רחוב החשמל. להלן פתרונות: •הוספת רמפת לחניון מכיוון רחוב מקווה ישראל. •הרחבת רחוב החשמל כך שיתאפשר לכלי הרכב היוצאים מן החניון לפנות ימינה לעבר רחוב מקווה ישראל ומשם לדרך בגין; •התרת מתן מענה לצרכי הפריקה והטעינה על בסיס דרך מנחם בגין.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 3. בנוסף רחוב החשמל תוכנן כרחוב מקומי המאפשר נגישות למגרשים הגובלים בו עם חתך מותאם לתנועות הולכי רגל ואופניים וממותן תנועה. רוחב המיסעה נשאר 4-4.5 מ'.	לדחות את ההתנגדות
2. תא שטח 1250, בייעוד שב"צ: יש לקבוע את השימוש שייעשה בו. לקבוע ששימוש נלווה למסחר, יהיה בשטח של עד 400 מ"ר • וכי גובה המבנה לא יעלה על 17 מ'; •לקבוע האם תותר הקמת מרתף חניה ואת ההוראות הרלוונטיות. •לקבוע כי נסיגת הבינוי תהיה מחייבת.	ראו מענה להתנגדות מספר 1 מטעם אוהד מיוחס, סעיף מספר 1.	לדחות את ההתנגדות
3. תיקון מס' 134 שינה את נוסחו של סעיף 151(ב) לחוק, וסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תוספת קומות במסגרת הקלה נשללה. וגם אין היא רשאית לסטות מהוראותיה של תא/ 5000. לפיכך יש לקבוע כי גובה המגדל בתא שטח A1050 לא יעלה על 25 קומות, בהתאם לאמור בתא/5000.	מיקום המגדל על פינת דרך בגין ורחוב מקווה ישראל אותר כבר בשלב תכנית המתאר תא/5000, ותואמת את עקרונות העיצוב העירוני. הטמעת ההקלות ניתנה במסגרת הוראות המעבר שנקבעו בחוק התכנון והבנייה יחד עם ביטול מוסד הקלות, כך שהועדה המקומית רשאית להמשיך ולהתיר הקלה בקומות, במסגרת תכנית תא/5000 עד לתום הוראות המעבר, בהתאם לחוו"ד המשנה ליועמ"ש דאז ארז קמיניץ, אשר במסגרתה נקבע כי הפרשנות של תא/5000 מיום אישורה הייתה כי ניתן להוסיף בה קומות בהקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 5: מהנדס העיר עת"א – יפו

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. <u>שינוי יעוד שצ"פ:</u> תא שטח 670 אשר בייעוד שצ"פ בתכנית המופקדת ישונה לייעוד כיכר עירונית ויתווספו שטחי בנייה של עד 50 מ"ר – מבוקש לעדכן את הייעוד והשטחים לאורך מסמכי התכנית היכן שרלוונטי. על מנת לאפשר הקמת בית אוכל, או שימושים בעלי אופי ציבורי, כגון גלריה לאמנות, חנות ספרים וכו', יש לאפשר תוספת שטחי הבינוי והשימושים אשר יאפשרו זאת.	כאמור בהתנגדות מספר 2 מטעם ניר בן צבי, סעיף 3. על מנת שהשטח הפתוח והבנוי ישמש כמרכז קהילתי ותרבותי תוסס, ועל מנת לאפשר שימושים מסחריים, נדרש יהיה לעמוד בתקנות משרד הבריאות. לאור ביטול מוסד ההקלות יש לאפשר הקמת מתקנים כגון שירותים ציבורים וכו'. על מנת לשמור על המרחב בעל המאפיינים הייחודיים וללא תוספת או שינוי למגדל המים. תוספת השטחים עד 50 מ"ר תתאפשר בשינוי ייעוד משצ"פ לכיכר עירונית בהתאם לצורך תכנית העיצוב תיקבע את מיקום והיקף השטח הבנוי, בהתאמה להנחיות התכנון ורוח התכנית.	לקבל את ההתנגדות. יש לשנות בסעיף 4.6 את ייעוד תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית, יש להתאם את שאר הוראות הסעיף בהתאם לכיכר עירונית הכוללת בינוי של עד 50 מ"ר, מיקומו וההיקף הסופי יקבע בתכנית העיצוב. יש להתאים

		בשאר הסעיפים בהם מוזכר השצ"פ בהוראות התכנית ושאר מסמכי התכנית.
2. סע' 5 "טבלת זכויות": א. יש לשנות שימוש של תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית. שטחי בנייה: יש להוסיף 50 מ"ר לשימוש זה בנוסף לסעיף (5). יש לנסח את סעיף 5 באופן הבא: "50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים." ב. הערה (ז) – לתקן בהתאם לסע' 6.16 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר. סע' התנאים להליך הרישוי שונה ל6.17. צריך לתקן את ההפניה לסע'.	תיקונים לסעיף 5 בהתאם לתיקון שינוי הייעוד: א. תיקון התואם לסעיף קודם ב. תיקון טכני	לקבל את ההתנגדות. יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם.
3. סע' 4.6.1 "שטח ציבורי פתוח"- סע' קטן 2 –; לשנות ניסוח מ"תותר גישה" ל"תותר כניסה".	תיקון ניסוח	לקבל את ההתנגדות
4. סע' 6.18 "תנאים למתן היתרי איכלוס": סע' 1ג'- בתכנית שטחים ציבוריים בנויים. אפשר למחוק את המילים מהסע'.	תיקון טכני	קבל את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לקבל את כל סעיפי התנגדות מהנדס העיר, לקבל בחלקה את התנגדות מאת אהוד מיוחס סעיף 3, לקבל בחלקה את התנגדות מאת ניר בן צבי, סעיף 2, לקבל בחלקה את התנגדות מאת דיויד סקוט, סעיף 3, לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

לבצע את השינויים הבאים:

1. סעיף 4.1.2.א. – יש למחוק סעיף 3.
2. סעיף 6.2.7.1 – להלן תיקונים: פריקה וטעיה עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד.
3. יש למחוק את סעיפים: 6.11.4.8 6.11.4.9; 6.11.5.1; 6.11.5.2; 6.11.5.3.
4. יש לתקן טעות סופר בנספח הסביבתי לעניין הצללה מרחוב יהודה הלוי לרחוב החשמל.
5. שינויי ייעוד: יש לשנות ייעוד תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית.
6. שטחי בנייה: יש להוסיף 50 מ"ר לייעוד כיכר עירונית בטבלה 5, יש לנסח את סעיף 5 בטבלה 5 באופן הבא: "50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים."
7. טבלה 5 יש לתקן את הערה (ז) ולכתוב בהתאם לסע' 6.17 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
8. סע' 4.6 "שטח ציבורי פתוח"- לשנות ל "כיכר עירונית"
9. סע' 4.6.1 "שטח ציבורי פתוח"- סע' קטן 2 –; לשנות ניסוח מ"תותר גישה" ל"תותר כניסה".
10. סע' 6.19 "תנאים למתן היתרי איכלוס": סע' 1ג'- אין בתכנית שטחים ציבוריים בנויים, לכן יש למחוק את המילים "בנויים" מהסעיף.

א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
ב. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
ג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

מוטי רוימי : התנגדויות 5063 מרחב החשמל בגין. הוגשו 5 התנגדויות התוכנית נידונה ביולי 2023. מציג תזכורת במצגת.
ליאור שפירא : יש שם כל מיני מגדלים מדוע אין אפשרות לדבר עם חב' החשמל לתת לנו את מבנה הדירקטוריון.
אודי כרמלי : יש לראות מה התכנית נותנת לעיר ולציבור. מבנה הדירקטוריון מבחינת חב' חשמל היסטורית הוא ישב וישב וזה סוג של מקומית. גם זהות מקומית לא הייתי מוותר על כל כך מהר.
עמי אלמוג : המתחם הזה הוא חלק ממתחמים נוספים בהסכם משולש שהיה עיריה חב' חשמל ומדינת ישראל שבו חב' חשמל ויתרה על שטחים מסוימים שהחזיקה ועיריית תל אביב ומדינת ישראל קבלו את השטחים במקומם ומחקו להם חוב. זה אחד המתחמים. אין ענין שלקחת את מבנה הדירקטוריון ולתת אותו לעיריה או דברים כאלה. כמו שהתחמ"ג נשאר פה.
ליאור שפירא : הרעיון שלפעמים מקבלים זכויות או מבנים בבתי יוקרה שלא מתאימים כל כך וזו היתה הזדמנות להתחלף.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>

אוהד מיוחס נציגות החשמל 17 : אנחנו בעד הרעיון של התוכנית שמדבר על פתיחה מלב העיר לדרום העיר, רק מה שנעשה זו חומה ולא פתיחה. מציג במצגת יש כאן מבנה ציבור ובאר וכבר היום יש הבדל של 2.5 מ' והמתחם גבוה ב2 מ' מהאזור. המבנה לציבור מדובר על 400% ששאר המבנים בעיר מדובר 270%. מעל מבנה הציבור מאושר לבנות פרגולת הצללת כלומר במקום 6 קומות 7 קומות ומאיפה מודדים את 6 הקומות. בשאר המבנים בשכונה מדדות את גובה קומה מרח' לבונטין כחלק מפרויקט לבונטין העיריה דרשה שיהיה מרקם אחיד וגובה אחיד ואתם מציעים באותו מרקם שהעיריה קבעה בעבר מבנה 7 קומות עם הפרגולה ובגלל שזה מבנה ציבור גובה הקומה יהיה יותר גבוה מגדל של 7 או 9 קומות וזה לא מתאים מרקמית. הדופן בגלל הפרשי הגבהים יוצרים חומה. בנוסף מאחורי גן החשמל יש סמטה צרה והסמטה מלאה במחטי מזרקים. כל חודש יש שם ילדים שנפגעים מהמחטים הללו. הפרויקט הזה יוצר את אותם סמטאות ומצב כשהסימטה עצמה הולכת להיות סמטת נרקומנים לא משנה כמה שיהיה תהיה מוארת, נצטרך להתמודד עם זה. מדוע לא לעבוד על עירוב שימושים המקום על מנחם בגין ונוסיף את הפונקציות הציבוריים למבנה ונהפוך את רח' החשמל לשומרי המתחם הזה. זה מתחם של מדרגות בגלל הפרשי הגבהים שבאמת גינה ציבורית הוא לא יהיה כמו סאן פרנסיסקו. קיר לשכונה העילית טרסות לשכונה התחתית והכל מלא הומלסים וסמים. מה שגבוה יותר מאפשר שליטה. ההצעה שלי במקום שלא יהיה קיר ולהוסיף בינוי למבנה הזה רק מבני עירוב שימושים ולהפוך אותו למגדל ויהיה פתוח ולמנוע מהשכונה להתמלא באותם מזרקים.
ראובן לדיאנסקי : מה הגובה הוא 8 ואתה מציע להעביר את השמונה קומות למגדל כלומר שיהיו 15 קומות?
אוהד מיוחס : כן. בואו תקבעו מה הגובה של המבנה הציבורי 6 קומות מאיפה? וגם כמה קומות? מה גובה הקומה רוצים? מבנה ההסטורי של התחמ"ש כתוב תחנת טרנספורמציה, פניתי לחב' החשמל הם אמרו אין דבר כזה תחנת טרנספורמציה. יש תחנת משנה. האם התקבל אישור של ראש מינהל החשמל כי אתם עשיתם בדיקה של EFE אבל צריך לעשות בדיקה שהתחנה עובדת. אתם אומרים שיש קווי מתח גבוהים מתחת לקרקע ואם זה כך אז האם אפשר לבנות את מבנה הציבור הזה והאם אין חשיפה לקרינה? לגבי התנועה במתחם, הסכמתם לטענותינו שלא תהיה פריקה וטעינה ומוסיפים כמות נכבדה של חניות במתחם וגם ממול נבנה עוד מתחם. מה תהיה הפונקציה של אותו מבנה ציבור במתחם? האם במתחם הגבהים הם סופיים כי כבר עכשיו מדובר על ניוד זכויות. יש כאן גם איי חום.
ניר בן צבי : אני שכן של אוהד. הנושא של מבנה הציבור אחזק את דברי של אוהד. הנושא יחריף את הבעיה בשכונה רק לא מזמן ילד שנדקר ממזרק. אם אתה מחזק את ההפרדה בין השכונה לשאר מרקם העיר זה מחזק את הבעיה.
ראובן לדיאנסקי : התכנון לא בא לקדם יותר מזרקים במרחב הציבורי בסוף התכנון הוא תכנון וצריכה להיות אכיפה.
ניר בן צבי: יש צעדים שנעשים שמחריפים את הבעיה, שהשיבוט שנעשה לגינה בגן החשמל נועד לפתור את הבעיה וזה החריף אותה. הבעיה שנוצרת כאן מחיצה.
ליאור שפירא : כמה קומות יפתור את הבעיה
ניר בן צבי : אני לא יודע להגיד גובה של בנין. מה מגבלת הגובה ופחות מס' הקומות. נושא הסדרי התנועה זהו מתחם שישרת את כל אזור מאוד קטן. אנחנו לא רואים בהצעה של הועדה אין פתרון מספיק טוב

לכך. בהתייחסות להתנגדות ציינתם שלא תאפשרו פריקה וטעינה ויחד עם זאת טענתם שלא צפויה עומס משמעותי. זה לא יכול לקרות.
דויד סוקט : רכשתי דירה ברח' החשמל 17. הגשתי התנגדות ואני אדריכל במקצוע. המתחם עטוף בכבישים עורפים שבתוכו יש רח' חשמל פינת שביל האור. ההתנגדות שלי נובעת מסיבה כדי לשפר את יחסי השכנות בין הבנין לבנין הציבורי, התוכנית נכונה וכמה שיותר מהר. רח' החשמל מאופיין בבניני שימור חלקם כבר קרו (מציג במצגת) כל דופן הצפוני של רח' החשמל מאופינים בבנינים של שימור.
ממשיך במצגת על רח' החשמל בנוגע לעצים וכל הצד של חב' החשמל הוא סוג של עזובה נפרדת. מגרש 250 זה נושא ההתנגדות שלי אתם מציעים בנין שצבוע במצגת חום, הבנין שמולו החשמל 17 הבנין שלכם יותר גבוה. נאמר שהבנין הזה יהיה 6 קומות אך לא נגדיר לו גובה הוא יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי. הבנין ללא דירוג והוא בקו בנין אפס. התוכנית לא מציעה דירוג. אני מבקש להציע דירוג
אודי כרמלי : התכנית המופקדת נותנת לפי צ' כמו כל המבנים הציבורים בעיר.
מיטל להבי : לכן איך אפשר להגיד שיש לו הגבלת גובה
אודי כרמלי : יש לו הגבלת קומות שניתנות בהתאם למה שבנוי באזור שפה זה 6 קומות.
דויד סוקט : התכנית הזו לא מוגבלת הגובה וקו בנין אפס אורך החזית של הבנין הוא 30 מ' הבניני בצד השני הם היסטוריים קטנים. הבנין הזה יישב על מדרכה צרה ואני מבקש לשקול זאת מחדש את הסיבות הללו. תכנית הפיתוח לא מצליחה לייצר עצים דוקא שאנחנו מבקשים לתקן את המציאות בזכות התכנית הזו. התכנית היא 21 דונם. מציג את הטבלה לגבי הגובה והסעיף על גובה הקומות. אמורים להיות 17 מ' מתחם לדונם. מציג את גובה הבנין שלו בקשתי שהתוכנית שגובה הבנין הציבורי יהיה כמו הבנין ממול. יש חתכים לאורך הרחוב מציג את רחוב החשמל, מה שמוצג בוורד זה הגובה של 6 קומות. בהמשך הרחוב חתך 3 ו4, כל הבניינים הצפוני מערבי יש דירוג לפי שאתם הצעתם. מפרט במצגת את הדירוג. ואולי אפשר לייצר דירוג סמטרי. כל קווי הבנין בתכנית הם 3 מ' חוץ מבנין הציבורי שהוא אפס אבקש לאפשר איזושהיא נסיגה מחווה של יחסי שכנות תעדנו את המופע של שהמבנה הציבורי.
ראובן לדיאנסקי : המבנה הציבורי הוא לתועלת הציבור בהיבט של מרכז קהילתי? גן ילדים וכו'
אודי כרמלי : זה מבנה חום ציבורי. לא ידוע כרגע.
עו"ד יונתן ליפשיץ בשם קובי ציפורן : נושא התחבורה ע"פ מאזן החניה של התוכנית יהיו לפחות 182 מקומות החניה במתחם. זאת כאשר לא נלקחו בחשבון מקומות החניה של המבנה הציבורי. 182 חניה כלומר 91 תנועות בשעת שיא בוקר. בשעות אחה"צ הבעיה יותר חמורה משום שהיא מציעה רמפת כניסה אחת לחניון. כל אותם 182 רכבים שיחנו בחניון יצטרכו לצאת שמאלה דרך רח' החשמל ויצטרכו לעשות את כל הסיבוב דרך השכונה. בשכונה כזו ברחובות צרים זה לא דבר של מה בכך. אם יש 182 מקומות חניה אז עובדי חב' חשמל יגיעו ברכב גם אם יהיו עוד 3 קוים של רכבת קלה. אנחנו הצענו 2 פתרונות אחד לאפשר כניסה ויציאה לחניון מרח' מקווה ישראל יש כניסה ויציאה(מציג במצגת). הצעה שניה לאפשר יציאה מהחניון דרך רח' החשמל ימינה למקוה ישראל ומיד לבגין. כך מאפשרים לחלק מהתנועה להימנע בתנועה ברח' החשמל. בחוו"ד הצוות המקצוע לא ראיתי שהצעות האלה נבחנו ע"י יועץ תנועה. המחיר עבור יישום הפתרונות הללו הוא זעום. כיום יש כניסה (מציג במצגת) ויציאה ימינה וזה יחסוך את התנועה ברח' החשמל ברזילי ולבונטין. להבנתי הנושא הזה לא נבחן על ידי יועץ התנועה של התוכנית.
נושא שני מבנה הציבור התוכנית לא קובעת הוראה מהותית. יש מבנה ציבור לפי צ' ורק בתוכנית העיצוב יקבעו מס' הקומות כאשר בעלי הדירות לא נמצאים בדיון ואין אפשרות להתנגד, לציבור יש מה להגיד. העדר הערות מהותיות פוגעת בתוכנית וביכולת שלנו להעיר. לדוגמא : יש מבנה ציבור יתכן שיש להקצות לו חניות הודבר לא נלקח בחשבון יכול להיות שיש עוד מקומות חניה שצריך להקצות והתוכנית לא נותנת מענה. בנוסף הוגש התנגדות מה"ע המבקש לשנות את יעודו של השצ"פ לכיכר עירונית כדי להוסיף מסחר. (יכול להיות שצריך כאן 106ב) במסגרת התנגדותנו הצענו לחייב בנספח האדריכלות של התוכנית יש נסיגה. הבינוי במגרש הציבורי נסוג מקווי הבנין וע"פ צ' אפשר לעשות שימושים במסחר, ומה שמכונה בהתנגדות מה"ע שימושים בעלי אופי ציבורי. אפשר לעשות במבנה הציבורי אם נחייב את הנסיגה בקווי הבנין ואפשר יהיה לעשות שימושים ציבורים במבנה הציבורי להפנות אותו לשצ"פ בלי לשנות את יעודו ומבלי להידרש אם צריך או לא 106ב. יש פה השפעה חיובית על התכנית אם מבנה הציבור יתוכנן ולא יושאר לדיון אחר ולכן מבוקש שכן תחייבו את הנסיגה בקוי הבנין וכן ביתר ההוראות.
נושא הגובה המגדל תא שטח 1050 כידוע תא 5000 קבעה שהמגדל יהיה בגובה 15 קומות, וניתן יהיה להגביהה אותו ל25 קומות בתנאים מסויימים. התוכנית הזו מציעה 30 קומות לכאורה מכח סמכותה של הועדה המקומית לפי סעיף 62א א9. המגרש הזה מיועד לתחנת השנעה כך שלא ברור שניתן לתת תוספת של 5 קומות בהקלה. לא מדובר בתוספת קומות ביחס לאיזה קדם גדול בנספח העיצוב העירוני שקבעה מס' קומות מסויים. הועדה המחוזית קבעה לבנין הזה וקבעה שהגובה יהיה עד 25 קומות בתנאים.
התכלית של זה היה ליצור איזון בין המתחם לבין השכונה של רמת השרון כך נכתב ב500. כך שלבוא ולשנות במסגרת התכנית הזו גם בסמכות הועדה הזו זה לא נכון.

מוטי רוימי: התנגדות מה״ע יש סעיפים טכנים וסעיף שינוי משצ״פ לכיכר עירונית בתא שטח 670 מקריא את ההתנגדות.
מיטל להבי : כמה מטרים חלקה 670?
מוטי רוימי : כל השטח הפתוח הרציף איפה שעומד מגדל המים לבין המבנה הציבורי (מציג במצגת).
מיטל להבי : מה מראה שזה שצ״פ ולא רשת שבילים? גובה אדמה שאני יכולה לנטוע עצים.
ראובן לדיאנסקי : נאמר שהשצ״פ הוא גם טראסות.
מוטי רוימי : רק באזור הגישה למרחב עצמו ברח׳ בגין.
יאיר אביגדור אדריכל התוכנית : יש את זכויות אונסקו, בין השטחים (מציג במצגת) יש תשתית של הבנין עצמו בין זה לזה ירוק. 6,7 מ׳ מציג את שביל החלב שהוא 4 מ׳. מציג את הרוחב בשטחים לעומת השביל הקיים. השיפוע בין רח׳ החשמל לבין רח׳ בגין אפשר שיהיה בלי מדרגות עשינו טארסות כי יש עצים קיימים וחלק מהסיפור שהיתה חווה חקלאית ואלו טרסות של החווה החקלאית שזה חלק מהשימור. מציג את הבנינים לשימור. מציג את הבאר ומגדל המים.
מיטל להבי : אתם מגיעים לרח״ק 8.5 אין מענה בראיה חורגת מתחום התכנית.
אורלי אראל : אנחנו לוקחת מרחב מגודר והופכת לפינה של פיתוח ציבורי במקום שאין בו כלום.
מיטל להבי : בדראפט כתוב שאתם נותנים שצ״פ שעונים לצרכי הפרויקט, ואתם נותנים שב״צ שהוא לא פתוח אלא משרת את צרכי השכונה. התשובה שניתנה מטעם היחידה האסטרטגית היא שבגלל שלא הגענו לרח״ק מקסימלי אלא ממוצע. אני מבקשת תשובה לגבי השצ״פ והשב״צ שתהיה תשובה איכותית.
ראובן לדיאנסקי : לגבי הטרסות האם זה שטח ירוק ואתם משמרים את החווה ההיסטורית? אני מחפש שטח ירוק לנופש ופנאי האם זה לא משהו שמונע לשבת.
מלי פולישוק : האם התחמ״ש פעיל?
ליאור שפירא : למה אי אפשר להזיז את המבנה הציבורי מהרחוב על מנת לשתול עצים ולנצל את המרחב מהצד השני?
ראובן לדיאנסקי : אתה מתכוון לשים אוו במנה המסחרי
ליאור שפירא : הוא כרגע צמוד בקו אפס למדרכה למה אי אפשר להזיז אותו.
מיטל להבי : כל הדב״י ללא חניה, אלו אנשים שכן צריכים לנוע בדכים.
אודי כרמלי : אם אין חניה הוא לא יכול לנוע בדרכים?
עמי אלמוג : זה לא לדיון הזה זה לדיון בתוכנית המתאר.
מיטל להבי : מופיע בשונה עמוד 299 חלקה 670 מופיעה כ19 מ׳. שונה מה3 דונם שאמרתם לנו.
כתוב בתאריך 23.1. התקיים הליך יידוע ציבור ולא שיתוף ציבור.
אודי כרמלי : כל הליך של יידוע או שיתוף ציבור נעשה על ידכם.
מיטל להבי : מי מחליט שיהיה יידוע ציבור ולא הליך שיתוף ציבור.
מוטי רוימי : נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
מיטל להבי: גינת טרקטור בת״א יש שם שנאי אי אפשר לשים ספסלים?
מוטי רוימי : בקרבה המידית אין שם אזורי שהייה לכן לא שמו ספסלים והשצ״פ לא נכלל באזור הזה.
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר להטמין בתת הקרקע.
מוטי רוימי: בשב״צ לא יעבור קו מתח גבוה.
מוטי רויימי : ממשיך במענה מתוך הדרפט.
אביגדור יאיר : ראשית רואים את הירוק שהוא ציבורי. מה שנשאר בתווך זה המבנה עצמו מה שמעבר הוא ירוק. לגבי המרחב הציבורי יש תנאים של העצים והגובה ומתחברים עם הטרסות. יש באר ומגדל מים בגובה קיים ומחברים ברצף אחד אפשר לתת יותר צמחיה, זה יהיה בתכנון מפורט. (מציג במצגת) יש מעבר מלא והמגבלות בנושא הקרינה הם צמודות דופן ממש לבנין שאנשים לא ישבו קרוב לבנין.
ראובן לדיאנסקי: האם יש פתרון לקרינה להשהייה? נניח שאם לא היתה בעיה של תקציב האם כן היתה אפשרות של הטמנה ולשים ספסל?
יאיר אביגדור : זה חלק מהמגרש של התחמ״ש. השצ״פ הוגדר ויש מינימום תנאים של תפעול לדוגמא להעמיד רכב חירום ובתת הקרקע יש תשתיות שהולכות לכל העיר.
רן מחב׳ יוזמות יועץ סביבה : מבחינת הקרינות נעשה סקר בשני מועדים נפרדים כדי שלא יהיה שוני בהספק של התחנה. מועד שמייצג את הפעילות שלה וגם חב׳ החשמל עשתה סקר קודם והוא לא מצא חריגות קרינה.
ראובן לדיאנסקי : יש שם חדר טראפו מוטמן בתת הקרקע, יש אפשרות שאנשים יעברו אבל אין אפשרות שאנשים ישבו. האם אפשר לייצר איזה קירוי על החדר טראפו שמוטמן כדי שאפשר יהיה לשבת שם. שהיזם יקח את זה לתשומת לב. כדי שאפשר ות לציבור

עמי אלמוג : הוא לא מוגדר כשטח ציבורי. המבנה עצמו הוא בסגול כהה המגרש עצמו בסגול בהיר. הצמידות לבנין היא לא שייכת לציבור היא שייכת לחב' חשמל ופה דרשו שלא יהיה גידור. אתה לא חייב לשבת שם אתה יכול לשבת ממול. בבנין שצמוד לבנין הציבורי.
ראובן לדיאנסקי: אפשר שהיזם יקח על עצמו כמו שנטע לקחה .
אודי כרמלי: מה רוחב בתכנית
אורלי אראל : בכל מקרה זה שטח של חברת החשמל השטח הזה נשאר בבעלות חברת חשמל.
מיטל להבי : כמה מטר השטח הצהוב.
יאיר אביגדור : הנטו הירוק הוא 4 מטר לציבור יש יותר מ8. כי גם בתוך הסגול יש מעבר פתוח כי בין הבנין לירוק וגם במבנה הציבור יש 3 מ' קו צידי זה בערך 8 מ'.
עמי אלמוג : היתה מלחמה עם חברת חשמל לאפשר את זיקת ההנאה הזו כי היא רצתה רק גדרות זה מובן למה בסופו של דבר זה תחמי"ג.
אודי כרמלי : זו היתה דרישה שלנו שלא תהיה גדר ובמידה ויעלה הנושא של מיגון מפני קרינה התשובה היתה לשים גדר ואף אחד לא התקרב לשם. המבנה שנשאר שם יש לו חשיבות היסטורית ומעבר לזה אז לא יהיה ספסל יהיה מטר משם בשטח הירוק. כל מה שנמצא בשטח הירוק זה מוגן בפני קרינה ואפשר לשהות שם. מי שיכפה מיגון חשמל תהיה גדר ומול חברת החשמל אי אפשר להתנגד כי היא תשים גדרות.
מלי פולישוק : מה יהיה בשטח החום
אודי כרמלי : עפ' תוכנית צ'
עמי אלמוג : לשאלתך מיטל מבדיקה מעמיקה מראה כי השטח הוא 15 מטר כולל השטח הסגול ובלי השטח הסגול יש 9 מטר.
אודי כרמלי : האם נכון לדחוף את המגרש הציבורי אחורה או לא. יש לנו תפיסת עולם שמבנה ציבור הוא חלק מהסכמה הציבורית חלק מהחזית העירונית הם צריכים להשתתף במעשה האורבני. אנחנו לא מחביאים מבנים מאחורי שטחים ירוקים, כל אדם יכול לנגוע בקיר של המבנה בלי הפרדות. אני מוחה על ההתייחסות שנאמרו פה שמבנה ציבורי קרוב מידי, בעיניי מבנה ציבורי הוא פסגת העיר למבנים הכי משמעותיים שיש לגור מול מבנה ציבורי זוהי זכות.

<u>תגובת המתנגדים</u>
אוהד מיוחס : יש את המבנה הברוטליסטי של יסקי ודובר על הרחבה לתת בה זיקת הנאה.
אודי כרמלי : המבנה יושב על רמפה זה גודסט, זה ישאר. ברגע שנסמן זיקת הנאה הזיקת הנאה לא יודעת לעבוד בתלת מיימד. כל מקום שאפשר לפתוח אותו ציבורית נעשה זאת, אבל יש כאן מספיק מעברים סטטוטורים שאף אחד לא יכול לערער על כך.
אוהד מיוחס : יש כאן איי חום העירונים חבל לא לשמר את הדבר הזה. כל הזמן העיר מתעסקת עם איך להוריד החום. המתחם הפתוח יש 7 מעלות נמוך מכל הסביבה למה לפגוע בזה. אין כאן רצף כי יש הפרשי מפלסים של 2.5 מטרים זה יחייב עליה ומדרגות. לכן אני מציע שיהיה מבטים על רח' ברזילי וזה מה שבקשנו חשיבה על הדברים הללו.
דוד סקוט : לגבי המבנה ציבור הבקשה שלי לא לבטל או לשים גדרות ההפך הוא ראוי אבל המדרכה צרה הכביש צר וקשה להסתדר עם המציאות הגאומטרית הזו. זה מגרש מאד צפוף בין מבני שימור קיימים למדרכה צרה והעדר עצים לנטיעה.
ראובן לדיאנסקי : לשיטתך יש אפשרות תכנונית להזיז אחורה.
דויד סקוט : ברור שכן
מיטל להבי: מה רוחב המדרכה?
קובי ציפורן : אחזור על הפתרון התחבורתי שהצענו משום מה לא היתה התייחסות אליהם.
ליאור שפירא : השאלה היתה ברח' מקווה יש רמפה שיורדת הציעו שתהיה כניסה ויציאה מרח' מקווה ישראל או לחילופין בחלק העליון של החשמל שיהיה דו סטרי.
אודי כרמלי : ההנחה ש120 מקומות חניה. אנחנו מאשרים במקומות הרבה יותר קטנים על כבישים יותר צרים 300 ו400 מקומות חניה . ההנחה ש120 מקומות חניה שבעצם מה שעומד מאחורי ההצעה שחס וחלילה מכוניות שיוצאת מהמרתף לא יעברו במורד רח' החשמל אין לזה אח ורע אנחנו מאשרים הרבה יותר חניות על כבישים יותר ניימיים בעיר. המהות שלייצר רחוב דו סיטרי בקצה הרחוב לייצר רמזור שיעשה פניות ימינה ימינה שמאל לדעתי משולל כל יסוד במערכת התחבורתית. אנחנו לא מייצרים יציאות מרמפות ממרחקים כל כך קצרים מצומת ומייצרים קסטות שקשות לניהול פעמים נדירות אנחנו מייצרים אבל כאן על 200 מקומות החניה.
קובי ציפורן : מאחר ואתם מתעקשים לא להגיד מה יהיה במבנה הציבור אנחנו לא יודעים להגיד את תנועה הוא יעשה. אם יש שם מרכז עשרה של גני ילדים אני חושב שאפשר לחסוך לרח' החשמל ברזילי לבונטין ומקוה ישראל את כל התנועה.

אודי כרמלי : אנחנו לא מתעקשים
קובי ציפורן : אנחנו לא יודעים מה יהיה מבנה הציבור.
אודי כרמלי: מבחינה תנועתית אנחנו לא צופים בעיה בגלל 180 מקומות החניה.
דודו לניאדו : הם עושים את כל הסיבוב ונכנסים לכל הרחובות הצדדים כולל ברזילי לבונטין כדי להגיע לבגין חזרה
אודי כרמלי : בכל מקרה אתה תהפוך את רחוב החשמל לדו סטרי.
עשינו את זה ברח' התבור המגדל של יצחק אלחנן הכניסה לחניון הוא מרח' התבור ואז עשיתם דו סטרי ברח' התבור כדי שלא יצטרכו לעשות סיבובים ענקיים וזה נכון. אם אפשר לחסוך וירצו לצאת מזרחה למה לא להקל.
אודי כרמלי: אין מה להשוות את המצב במקום הזה המשמעות להפוך את קצה הרחוב לדו סטרי כולל רמזור.
אירנה זילברמן : לגבי הרמפה שיוצאת לכיוון מקוה ישראל שזו ההצעה. יש כאן קרבה בין צמתים אחד ויש כאן כמות לא גדולה של כלי רכב, שעושים תכנון של פוליגונים בסדר גודל כזה אנחנו מתייחסים ככל אצבע כרמפה אחת דו סטרית, עד 500 כלי רכב. בכל מקרה נבחן לגופו מבחינת שימושים עירוב שימושים פצול וכד'. גם אם מדובר ב100 או 200 כלי רכב בכל מקרה לא נפגע ולא ניצור איזו התקלות בין הולכי רכב כלי רכב אופניים רק בשביל פיצול לכמות מזרעית של כלי רכב. אם נתייחס בשעת שיא למקדם הפיצול 50% של כלי רכב , כלומר גם אם נקח 50 חניות הקיימות ותוספת מבנה הציבור שהיא יחסית זניחה מכיוון שלא משתמשים בתקני חניה גבוהים ואפילו מקטינים אותם לאפס. גם אם אני לוקחת 200 כלי רכב תוספת של עד 100 כלי רכב שיוצאים בשעת שיא זה לא נחשב גידול של עומס תחבורתי שממש משנה את תוספת עומס. אין לנו אינטרס להוציא בצמתים.
ליאור שפירא : למרות שזה מזרעי?
אודי כרמלי: המשמעות שהולך רגל יצטרך לחכות ל2 פאזות שרוכב אופנים במקום מקום פתוח יהיה צר.
ליאור שפירא : מדוע אי אפשר רמפה כניסה ויציאה ממקוה ישראל
אירנה זילברמן : אין שם רמפה, מבחינת הבינוי והתשתיות זה מענה נפרד. מבחינת הקרבה בין שני צמדים ואין לי אינטרס להכניס השתזרות של כלי רכב לתוך הצומת בין החשמל לבגין.
מיטל להבי : כשאני מסתכלת על מגרש שהוא ארוך יותר הגיוני שהרמפה תהיה יותר ארוכה פנימית בתוך המגרש. אולם אם מכניסים את זה מהרוחב נראה על פניו שיש מכוניות שמחכות בכביש כדי להיכנס לחניון ולצאת.
אירנה זילברמן : זה לא קשור לפוליגון זה קשור לבינוי, הם לא צריכים להמתין ברמפה מלאה דו סטרית. זו לא רמפה עם רמזור אין עמדת המתנה.
מיטל להבי : שהם נכנסים לחניון הם ממתינים ברמפה
אירנה זילברמן : אין תור
אודי כרמלי : יש פה פתרון תנועתי סביר.
לגבי תכנון המגרש הציבורי, הדברים שנאמרו כאן נרשמו ניקח בחשבון בזמן תוכנית העיצוב נוודא שהמרחב הציבורי שנמצא מול המבנה הציבורי וגובל בבתים שלכם יהיה מרחב ראוי ואם צריך להסיט את הבנין אחורה בתוך המגרש לייצר מרחב ציבורי ראוי כך יהיה. לא נייצר מצב שיהיה צוואר בקבוק. נשים על כך דגש בתוכנית העיצוב.

<u>דיון פנימי</u>
דודו לניאדנו ואורנה ברביבאי יצאו לקראת סוף הדיון הפנימי.

חיים גורן : התוכנית הזו תשפר את האזור בצורה דרמתית. חשוב שמבנה הציבור יהיה חלק מהמרחב. מקום לפריקה וטעינה.
יואב דוד : למבנה ציבור יש מפרץ, אנחנו נאזן עם רחבה עם עצים וכו'.
ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה הציבור שהוא 7 קומות זהו דוקא המקום שזה ראוי ונכון. בעולם אוטופי אולי יצירת 15 קומות ולפנות שטח שצ"פ זה מה שאני רוצה לאחל לעצמנו.
אודי כרמלי : יש ערך למבנה ציבור במפלס הקרקע שמדבר עם הקרקע או עם התושבים.
ראובן לדיאנסקי: זו אמירה שלי בשטח שהוא קטן עם הרבה בעיות ולהרים לגובה זה דבר מבורך.
מיטל להבי : כל הכבוד לתכנית. בנוסף יש מציעה כי תשימו החלטה לשקול שהמיגון יהיה עם מעברים ושהייה ולא רק מעבר. לאור הרח"ק הממוצע ולא דרשנו הקצאת יתר לשטחי ציבור מינימום הנדרש לחלקה. חייבים להגדיר את הציבורי כשכונתי קהילתי לטובת המקום. יש באזור הזה שטחים כלל עירוניים אנחנו לא מייצרים שטחים איכותיים לטובת המקום בדרום ת"א. הייתי מבקשת שהשטח יוגדר

שטח קהילתי שכונתי לפי צרכי המקום וגם לפי מה שנאמר בתב"ע. לא שמנו שב"צ ברמה עירונית אלא ברמה מקומית. אין שלביות בבניה.
ראובן לדיאנסקי : תגדיר אותו כשב"צ מקומי
אלי לוי : למה לקבע את זה בתב"ע? המועצה תחליט.
אודי כרמלי : אין הגדרה סטוטורית
מיטל להבי : אבקש לשקול תקן חניה. כל פעם שעושים 0.5 זה מונע מאוכלסיה שעושה מילואים וכד' יש מקצועות שדורשים ניידות. אני רוצה בדב"י יוכלו להגיע אנשים שחלק מהעבודה שלהם הוא התניידות.
אורלי אראל : לועדה המקומית בנושא החניה יש מדיניות סדורה בכדי שלא נצטרך להתווכח, רוצים לפתוח את מסמך המדיניות נצטרך לקבוע זאת.
מיטל להבי : מדיניות היא לשקול דעת הועדה אז מותר שתהיה מדיניות.
ראובן לדיאנסקי : לגבי מסמך המדיניות בענין החניה צריך לקיים דיון לגבי פתיחה או לא פתיחה של המדיניות.

הצבעה על ההשגות של מיטל
מיגון קרינה בשטח של חב' חשמל : בעד – מיטל להבי
נגד : כל היתר
מיטל להבי : שהציבורי יהיה שכונתי קהילתי ולפחות שבתוכנית העיצוב יגידו מה מטרת המבנה
אודי כרמלי : מקבלים את הצעת מיטל ונגיד בתוכנית העיצוב מה תהיה מטרת המבנה
ראובן לדיאנסקי : האם אפשר לפתוח את מדיניות החניה לעשות דיון אצל היו"ר.
בעד כולם.
ליאור שפירא : מקריא את ההחלטה.
לקבל את כל סעיפי התנגדות מהנדס העיר, לקבל בחלקן את התנגדות מאת אהוד מיוחס סעיף 2 ו- 3, לקבל בחלקה את התנגדות מאת ניר בן צבי, סעיף 2, לקבל בחלקה את התנגדות מאת דיויד סוקט, סעיף 3, לדחות את כל שאר ההתנגדויות, הכל בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתכנית. בהתאם יש לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית כמפורט בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את כל סעיפי התנגדות מהנדס העיר, לקבל בחלקן את התנגדות מאת אהוד מיוחס סעיף 2 ו- 3, לקבל בחלקה את התנגדות מאת ניר בן צבי, סעיף 2, לקבל בחלקה את התנגדות מאת דיויד סוקט, סעיף 3, לדחות את כל שאר ההתנגדויות, הכל בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתכנית.

בהתאם יש לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית :

1. סעיף 4.1.2.א. – יש למחוק סעיף 3.
2. סעיף 6.2.7.1 – להלן תיקונים : פריקה וטעינה עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד.
3. יש למחוק את סעיפים : 6.11.4.8 6.11.4.9 ; 6.11.5.1 ; 6.11.5.2 ; 6.11.5.3.
4. יש לתקן טעות סופר בנספח הסביבתי לעניין הצללה מרחוב יהודה הלוי לרחוב החשמל.
5. שינויי ייעוד : יש לשנות ייעוד תא שטח 670 משצ"פ לכיכר עירונית.
6. שטחי בנייה : יש להוסיף 50 מ"ר לייעוד כיכר עירונית בטבלה 5, יש לנסח את סעיף 5 בטבלה 5 באופן הבא : "50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים."
7. טבלה 5 יש לתקן את הערה (ז) ולכתוב בהתאם לסע' 6.17 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
8. סע' 4.6 "שטח ציבורי פתוח"- לשנות ל "כיכר עירונית"
9. סע' 4.6.1 "שטח ציבורי פתוח"- סע' קטן 2 – ; לשנות ניסוח מ"תותר גישה" ל"תותר כניסה".
10. סע' 6.19 "תנאים למתן היתרי איכלוס" : סע' 1ג'- אין בתכנית שטחים ציבוריים בנויים, לכן יש למחוק את המילים "בנויים" מהסעיף.

א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
ב. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק.

הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב

עדכון פרקים: פיתוח המגרש, הסדרי חניה, תכנון ועיצוב הבניין

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

הסבר כללי:

מטרת ההנחיות המרחביות, אשר נקבעו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, היא לייצר שקיפות וודאות כך שעורך הבקשה ידע מראש מה יידרש ממנו בכדי לייצר שפה עיצובית עירונית בעניינים שאינם נתונים לשיקול דעת, ובכך לייעל את תהליך התכנון. בתיקון לחוק נקבע כי היתר בניה יבחן ויאושר על ידי הועדה המקומית/רשות רישוי בהתאמה לחוק, לתכניות ולהנחיות המרחביות שנקבעו על ידה.

הוועדה המקומית אישרה בשנת 2016 הנחיות מרחביות כלל-עירוניות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. הוועדה קבעה את ההנחיות תוך שהינה רואה לנגד עיניה את חזונה התכנוני של כלל העיר תל אביב יפו, מתוך שמירה על האינטרסים הציבוריים בכללותם, לרבות האינטרסים של בעל הזכויות הפרטיים.

הרציונל התכנוני של ההנחיות המרחביות שנקבעו הוא:

1. לדופן הבנויה של רחובות העיר תפקיד מרכזי בהגדרת החלל בו מתקיימים החיים הציבוריים, ביצירת סביבה עירונית איכותית ובעיצוב הזהות הייחודית לעיר.
2. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות.
3. המרחב העירוני בתל-אביב-יפו עובר תהליכים מואצים של התחדשות שיש להם השפעה על המרכיבים העיצוביים והנופיים של הדופן הבנויה.
4. ההנחיות נועדו לאפשר בקרה עיצובית על הבינוי העירוני לשם שמירה על אחידות, סדר ואסתטיקה, להבטיח שהמופע של המבנים ישתלב עם המרחב הציבורי ויצור שפה אדריכלית ותכנונית של הקיים אל מול המתוכנן בהתאם לאופייה וייחודה של העיר.

ההנחיות נערכו בפרקים העוסקים בנושאים שונים: **תכנון ועיצוב הבניין; פיתוח המגרש; הסדרי חניה; אשפה; עצים; איכות הסביבה; בניה ירוקה; ארגון וגידור אתרי בניה.** הן כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לתקן את פרקים ההנחיות המרחביות בהתאם להחלטתה מיום 21.2.2019. להלן עיקרי הנושאים המובאים לאישור הוועדה המקומית:

1. **איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה"; עדכון והתאמה של הסעיפים בהתאם להחלטת ועדת ערר ולהסכמות שגובשו במסגרת הדיונים בעררים; עריכה, ביטול ו/או תוספת של סעיפים בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.**

2. **תוספת סעיפים בודדים שלא נכללו בהחלטה המפורטת של ועדת הערר בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" שפורסם בתאריך 21.6.2020.**

ההנחיות המרחביות המעודכנות מצורפות כקובץ נפרד בסוף דראפט זה.

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו.

תחולה: כל תחום העיר תל אביב יפו

יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

צוות העבודה:
אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון העיר
אגף תנועה
אגף רישוי עסקים
המרכז העירוני לתיאום הנדסי
יחידת התיעול
לשכה משפטית

מצב תכנוני קיים

פרק "פיתוח המגרש" אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 18.9.2017 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו להם תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות שמות דגש על תחום המרווח הקדמי ומרווחי הצד, ולממשק שלהם עם הרחוב.

פרק "הסדרי חניה" אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 15.6.2017 (מהדורה 2). בפרק זה שולבה מדיניות תא/מק /9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" על אף מעמדם המשפטי השונה. שני החלקים פורסמו יחד בקובץ אחד הנושא את הכותרת "הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה".

פרק "תכנון ועיצוב הבניין" אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 21.6.2020 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של תכנון ועיצוב בניינים בתחום העיר תל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית של הנחיות אלו היא כי פיתוח חדש, בין אם במסגרת בנייה חדשה ובין אם במסגרת תוספת לבניין קיים, צריך להשתלב ולחזק את הרקמה העירונית הקיימת. ההנחיות מתייחסות באופן בולט למאפיינים העיצוביים של דופן הבנויה הפונה לרחוב ולשטחים ציבוריים, ומסדירות כללים ביחס למעטפת הבניין ולמערכות טכניות והנדסיות הנחוצות לתפקודו.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. בהחלטת ועדת הערר, שהתקבלה בתאריך 21.2.19, נקבע כי מטרתן של ההנחיות המרחביות היא לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין והמגרש ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח. כמו כן נקבע כי היבטים תכנוניים המצויים בשיקול דעתה של הוועדה המקומית על פי תכנית סטטוטורית או על פי תקנות אין מקומן בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. הודגש שההנחיות מרחביות יעסקו בנושאים אשר לגביהם הוועדה המקומית אינה מעוניינת או אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני ביחס לבקשה קונקרטית. ועדת הערר הורתה על ביטולן של הנחיות אשר לדעתה אינן מתאימות להיות מוסדרות בהנחיות מרחביות, ואפשרה להסדירן במעמד של מדיניות מאושרת אשר הוועדה המקומית רשאית לפעול על פיה ולהוסיפה כתנאי בתיק המידע להיתר.

ביחס לפרק "**תכנון ועיצוב הבניין**" ועדת הערר קיבלה החלטה מפורטת בסעיפים שנדונו בישיבותיה ובהתאם פורסם קובץ מעודכן (מהדורה 2) אשר הועלה לאתר העירוני בתאריך 21.6.2020.

ביחס לפרקים "**פיתוח המגרש**" ו"**הסדרי חניה**" ועדת הערר לא קיבלה החלטה מפורטת על אף שהתקיים דיון בכל הטענות שהועלו בעררים, וקבעה (עמ' 53):

> בכל הנוגע להוראות הקבועות בקובץ הנחיות בנושא חניה ובנושא פיתוח המגרש, אנו סבורים כי חלק מהן יכול להיות כלול בהנחיות מרחביות ומורים לוועדה המקומית לתקן פרקים אלה בהתאם לאמור בחלק הכללי של החלטתנו זו ולעקרונות המפורטים בו. לאחר תיקון קובצי ההנחיות המרחביות בנושאים אלה ופרסומן ויתן יהיה להגיש ערר בהתאם להוראות הדין.

משמעות ההחלטה היא תיקון שני הפרקים הללו כך שרק סעיפים העוסקים ב"קביעות עיצוביות" במעמד של "הנחיות מרחביות" והשאר במעמד "מדיניות ועדה מקומית".

מצב תכנוני מוצע

תמצית השינויים המקצועיים המובאים לאישור – לפי פרקים. **השינויים מודגשים באדום בקובץ הנחיות המעודכן המצורף לדראפט.**

א. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה

1. **איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה"** על מנת שכל ההוראות הנוגעות לתכנון ולפיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים יהיו מוסדרות תחת קורת גג אחת. הפרקים שאושרו יבוטלו, ובמקום יאושר מסמך אחד חדש. בהתאם להחלטת ועדת הערר ובהמלצת צוות התכנון ואגף התנועה הוסרו החלקים של המדיניות המאושרת תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" ובוטלו תתי-פרקים "דרישת מקומות חניה", מבוא, חקיקה ותקינה, הגדרות ותרשים אזורים.

2. **הגדרת מעמד משפטי לכל סעיף:**
   א. **הנחיות מרחביות** לפי סעיף 145 ד' בחוק מהן לא ניתן לסטות או לאשר הקלות.
   ב. **מדיניות** – סעיפים בהם הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת מטעמים מיוחדים.

בדרך זו מוצגים במסמך אחד, לנוחיות כל העוסקים במלאכה, מכלול ההוראות התכנוניות אשר מבחינה מקצועית הן שוות בחשיבותן. המעמד המשפטי מוצג לצד כל סעיף ומוסבר בפרק המבוא של המסמך. סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.

3. **עדכון תת פרק "ניהול מי נגר"** בתיאום עם יחידת התיעול במטרה לצמצם את עומסי הנגר העילי על מערכות הניקוז העירוניות ואת נזקי ההצפות. ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו לטפל בנגר בתחום המגרש, להפחית את כמות הנגר היוצא לשטח הציבורי ולשפר את החלחול וזאת על ידי הותרת שטחים חדירים למים ואמצעים להשהיית מי הנגר בתחום המגרש.

ניהול מי נגר

ההוראות שלהלן עוסקות בחלחול ישיר (פסיבי) בתחום המגרש, והן חלות גם אם רשות מוסמכת (כגון רשות המים, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) תדרוש לספק פתרונות של חלחול אקטיבי וגם אם הרשות תאסור זאת.

שטחי חצר הפנויים מבינוי תת־קרקעי

03.09	**מדיניות**	15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת־קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדיר למים").
03.10	**מדיניות**	שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח שלהם יתוכנן כך: א. אזורים מרוצפים ושבילים (למעט שביל כניסה ראשי להולכי רגל) יהיו בגודל המינימלי הדרוש לתפקוד הבניין, והם יחופו בחומר גמר המאפשר חלחול. ב. אזורים שאינם מרוצפים יהיו מגוננים ויינטעו בהם עצים.
03.11	**מדיניות**	למרות האמור בסעיף 03.09 שלעיל, הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר רשאים לאשר היתר ובו פחות מ־15% "שטח חדיר למים", במקרים אלו: א. בבנייה בקו אפס או בנייה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי מצורף למדרכה – 10% לפחות משטח המגרש. ב. במגרשים ששטחם קטן מ־300 מ"ר – 5% לפחות משטח המגרש. ג. במגרשים שבהם שטח התכסית המותרת בתוכנית מאושרת גדול מ־85% משטח המגרש, כל שאר שטחי החצר.

שטחי חצר מעל בינוי תת־קרקעי

03.12	**מדיניות**	שטחי חצר מעל בינוי תת־קרקעי יחופו במצע בעל כושר ספיגה לצורך השהיה. שיפועי הפיתוח במגרש ימנעו חדירה של מי נגר עילי למרתפים ויאפשרו זרימה מטבית של הנגר לעבר השטח החדיר למים ולעבר מתקנים ייעודיים לטיפול בנגר עילי, בהתאם לדרישת כל רשות מוסמכת.
03.13	**מדיניות**	במקרים שבהם תאושר בנייה תת־קרקעית על יותר מ־85% משטח המגרש, תתוכנן בתחום המרווח הקדמי גינה על גבי מצע בעל כושר ספיגה שעומקו לפחות 1.5 מ' נטו מעל תקרת המרתף.

4. **תוספת תת פרק "בריכות (שחיה / ג'קוזי/ נוי)"**. ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות לבריכות (שחיה / נוי / ג'קוזי) המבוקשת במרווח צדדי או אחורי של בניין משותף. המדיניות גובשה לאור גידול משמעותי בפניות להקמת בריכות פרטיות בשטחים הפתוחים בבניינים משותפים - שטחים בעלי חשיבות לחוסן העירוני בהיבטים של ניהול מי נגר והפחתת אי החום העירוני באמצעות גינון ונטיעות. בנוסף, בריכות שחיה פרטיות בשטח פתוח גוררת בקשות לחיץ ולהפרדות מטעמי תקינה או רצון לפרטיות (כמו

גדרות מוגבהות, מעקות ואמצעים אקוסטיים) שאינם עומדים בקנה אחד עם עקרונות הוועדה המקומית לפיתוח המרווחים.

בריכות (שחיה / ג'קוזי/ נוי)

הערה: בקשה לבריכה תומלץ בתנאי עמידה בהוראות "ניהול מי נגר" כמפורט לעיל.

בית פרטי

03.18	**מדיניות**	לא תמוקם בריכת שחייה או ג'קוזי במרווח קדמי. בקשה לבריכה תצוין בבקשה לתיק מידע, וככל שישנן הנחיות הן ימסרו בתיק המידע.

בניין מגורים משותף

03.19	**מדיניות**	לא תומלץ בריכה בתחום המרווחים בשטח המוצמד ליחידה בבניין.
03.20	**מדיניות**	בריכת שחיה שתשמש את כל דיירי הבניין ניתן לבקש בשטח הרכוש המשותף בתחום המרווח האחורי או בשטח הרכוש המשותף בתחום מרווח הצד ובלבד שישמר מרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש הצדדי.
03.21	**מדיניות**	בריכת נוי תתוכנן בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית מאושרת או בתחום המרווח הצדדי או האחורי. לא תותר בריכת נוי במרווח הקדמי.

5. תוספת סעיף מדיניות ביחס לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב במגרשים בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34/ ב/ 3 ובהוראות תמ"מ 5/ 2.

03.06ד	**מדיניות**	בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34/ ב/ 3 ובהוראות תמ"מ 5/ 2 יתוכנן המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב, ובכל מקרה לא יעלה על 40 ס"מ מעל מפלס זה. דרכי גישה ונגישות יתוכננו בהתאם להוראות סעיף 4 במסמך זה, באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן.

6. **תוספת תת פרק "חצר חפורה (מונמכת)"**. ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות להעמקת חצר, כולה או חלקה, אל מפלס המרתף.

8. חצר חפורה ("מונמכת")

הבהרה: פרק זה לא יחול בנווה צדק ויפו. בשכונות הללו כל מקרה יבחן לגופו ונכון שהבקשה בתיק מידע תעלה את הכוונה להקים חצר אנגלית /חצר חפורה כי אז ינתן המידע בהתאם.

08.01	**מדיניות**	חצר חפורה תישקל אם מתקיימים שני התנאים הבאים: א. מספר יחידות הדיור במגרש אינו עולה על 2. ב. התכנון המוצע מקיים את ההוראות לניהול מי נגר המפורטות במסמך זה.
08.02	**מדיניות**	חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צדדי בלבד, שאינו שפונה לשצ"פ או שטח ציבורי אחר. המרווח בין החצר לבין גבולות המגרש לא יקטן מ-2 מטרים.
08.03	**מדיניות**	לא תאושר חצר חפורה במרווח שבו מבוקשת חצר אנגלית.
08.04	**מדיניות**	חצר חפורה תתוכנן כך שלא תשתרע על יותר משתי פאות של הבית. בבית פרטי החצר תתוכנן בפאה המרוחקת מהקיר המשותף. לא תותר חצר חפורה צמודה לקיר משותף.
08.05	**מדיניות**	לפחות מחצית משטח החצר החפורה יהיה מגונן וחדיר לחלחול מי נגר.

7. **ביטול תת פרק "סוכך עונתי / פרגוד"**. הנחיות אלו יובאו לאישור הועדה לאחר עדכונן כנספח עיצוב לפי תכנית תא/3954 - סוככים עונתיים בבתי עסק.

8. **ביטול תת-פרקים "מבני עזר ומחסן" ו"שונות"**.

9. **הסדרי חניה (פרקים 10 – 12):** הסעיפים בפרקים אלו עודכנו ונערכו מחדש. להלן תמצית השינויים:

<u>א. ביטול פרקים:</u> כללי; חקיקה ותקינה; הגדרות; דרישת מקומות חניה; רמות שירות; הנחיות להסדרי חניה בתמ"א 38; טעינה חשמלית; הנחיות ביצוע.

<u>ב. סעיפים שמעמדם השתנה למדיניות:</u>

10.03	**מדיניות**	בבניין חדש שיש בו מעל 4 יחידות דיור החנייה תהיה תת קרקעית.
10.05	**מדיניות**	במגרש בו קיימת יחידת דיור אחת החניות יהיו בטור (ולא זה לצד זה) ורוחב הפתח בגדר יהיה במידה המינימלית הדרושה.
10.10	**מדיניות**	בקשה הכוללת שני פתחי גישה למעבר רכב תישקל אם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד. הנחיה זו לא תחול על חניה באמצעות מתקנים מכניים.

<u>ג. סעיפים חדשים שנוספו:</u>

10.02	**הנחיה מרחבית**	במקום בו תתאפשר על פי הוראות סעיף זה חניה עילית שאינה מקורה, מצע שטחי חניה יהיה "אריח דשא" מבטון או "כורכר דשא" מפוליאתילן ביישום מיטבי לחלחול לפי מפרט היצרן, למעט בתא חניה המיועד לרכב נכה.
10.10	**מדיניות**	בקשה הכוללת שני פתחי גישה למעבר רכב תישקל אם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד. הנחיה זו לא תחול על חניה באמצעות מתקנים מכניים.
10.13	**הנחיה מרחבית**	במגרשים שרוחבם קטן מ-15 מ' (בחזית הפונה לרחוב) פתח הגישה למעבר רכב ישמש גם עבור גישה למתקנים ולתשתיות, ככל הנדרש.

ד. עדכון פרק 11 "חניה לאופנועים"

11.	**חנייה לאופנועים**	
11.01	**הנחיה מרחבית**	בבניין חדש יוסדרו מקומות החנייה לאופנועים בתת הקרקע. ניתן להסדיר עד שליש מהמקומות הדרושים בתחום השטח הפנוי במגרש מחוץ לתחום רצועת הגינון.

ה. עדכון פרק 12 "חניה לאופניים" להקצאת מקומות החניה בתחום השטח הפנוי במגרש, לשימוש מיטבי של דיירי הבניין וכחלק מתהליך הסדרה עירוני רחב לצמצום כמות האופניים החונות בשטח מדרכות העיר.

12.	**חנייה לאופניים**	
12.01	**הנחיה מרחבית**	**בבניין חדש** שיש בו מעל 4 יחידות דיור ושאינו רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החנייה לאופניים כדלקמן: 1) כמחצית מהמקומות הדרושים תמוקם בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, ולא על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. 2) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בתחום השטח הפנוי במגרש, מחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חנייה לאופניים.
12.02	**הנחיה מרחבית**	**בבניין חדש** רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החנייה לאופניים כדלקמן: 1) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקם בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, ולא על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. 2) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקם בתחום השטח הפנוי במגרש מחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חנייה לאופניים. 3) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, בסמוך לגרעין הבניין.
12.03	**הנחיה מרחבית**	לא תותר תליית מתקן חנייה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.

ב. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין

תוספת סעיפים ושינויים בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" (מהדורה 2) שפורסם בתאריך 21.6.2020:

- פרק 3, תת פרק **חלונות ופתחים בבניין מגורים** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:

בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב או בחזית הצד, אלא אם תוכנית קבעה אחרת.

- פרק 3, תת פרק **מרפסות וגזוזטרות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:

מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין יתוכננו כאלמנט משני במעטפת. המחיצות, בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתחתית התקרה של הקומה מעל.

- פרק 6, תת פרק **סוג הגג ומאפייניו** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:

מעקה גג בבניין מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 1.30 מ'.

- פרק 6, תת פרק **חומרי גמר גגות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:

חומרי גמר לחיפוי גגות שטוחים מעץ יהיו באישור FSC. לא יאושר חיפוי גג שטוח בעץ מסוג איפאה, אירוקו או קומרו.

- פרק 7 – **שיפוצים**, מדיניות ועדה מקומית: עדכון הטבלה בסעיף 7.01 כדלקמן:

מספר סידורי	סוג העבודה	רמת השיפוץ	הערות
1	תמ"א 38	שיפוץ מלא	
2	תוספת קומות מכוח תכנית או תוספת יחידות דיור	שיפוץ מלא	יידרש בבקשות לתוספת של 2 קומות או 2 יח"ד ומעלה
3	בנייה מכוח תכנית גגות או תוספת חדר על הגג מכוח תוכנית הרובעים	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
4	תוספת אחוזי בנייה בשל שיפוץ מבנה ביפו	שיפוץ מלא	
5	שינוי ייעוד	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
6	שימוש חורג	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהשטח הבנוי במגרש, למעט גני ילדים
7	הרחבת דירה בתכניות הרחבה לפי תכנית 2691	שיפוץ חלקי	החלק הנדרש לשיפוץ יהיה יחסי על פי סך כל שטח הדירה המורחבת, והשיפוץ יבוצע כאשר אגף שלם השלים את הבנייה
8	תוספת מעלית	שיפוץ מצומצם	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
9	תוספת גזוזטרות חדשות או סגירת קיימות	שיפוץ מלא	שיפוץ מלא של כל האגף בו מצויות דירות המבקשים. דרישת השיפוץ לא תחול על בקשה לסגירת מרפסות ביחידת דיור אחת, ככל שתאושר.

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד משותפת (מוגש ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי)

לאשר את ההנחיות והמדיניות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

יואב דוד וקרן מטרני: מציגים את ההנחיות המרחביות במצגת.
דורון ספיר: לעניין סגירת מרפסות, מבקש לסייג ולציין כי ככלל לא תאושר סגירת מרפסות, ולדרוש סגירה אחידה רק במקרים בהם תאושר סגירה כאמור.
לעניין גובה מעקה הגג העליון, צריך לסייג ולומר שלא תתאפשר מעקה גג אטום מעל 1.30 מ', במידה וכן ויש סיבה פרטנית.
קרן מטרני: אפשר להוסיף את המילה בנוי.

ראובן לדיאנסקי: מימוש ההנחיות חשוב במיוחד בכל מה שקשור למרחב הציבורי. האם החיוב לשיפוץ מלא כולל גם חידוש החצרות? צריך להיכנס לרמת החצר, פינוי, נטיעות, הורדת גדר וכד'. מבקש להחיל את כל ההנחיות והמדיניות של פרק פיתוח המגרש על דרישות לשיפוץ מלא.
שיתופי פעולה לשימוש בחצרות בתים משותפים לצורך הגדלת ההיצע הירוק במקומות שבהם אין לנו אפשרות לשתול עצים בגלל שהמדרכות צרות. החל מסוף החודש אנחנו יוצאים במבצע עירוני עם הרשות לאיכות הסביבה לשתילת עצים במגרשים משותפים בקווים קדמיים למגרשים שצמודים למדרכות.
הכוונה היא לשתול עצים בכמות מכובדת עבור התושבים והולכי הרגל והנמצאים בסביבה. במסגרת הרצון ליירק את העיר יש לעודד את התושבים לגדר את הבניין בשיחים וגדרות חיות, ולא גדר בנויה. אם תהיה גדר של 10 סמ' או 40 סמ' זה מעודד את האנשים לשים שיחים ולשים ירוק.
יואב דוד: ההנחיות בעניין שיקום חצרות מופיעות בפרק תכנון ועיצוב הבניין. לעניין הגדר, אנשים מבקשים לגדר כדי למנוע כניסה לא רק בשביל העצים.
ראובן לדיאנסקי: אם רוצים לעודד ירוק צריכים להיות חד משמעיים ושהגדר לא תהיה יותר מ30 סמ'. מתקני אשפה- יש לקדם את הנושא שבתי האשפה יהיו בחלקים האחוריים של הבנין, אם אפשר בין מגרשים בין בנינים ולא בחזיתות.
אזור פנוי במגרש ממרתף חניה - אני חושב ש15% זה מעט. אני חושב שאנחנו בנויים לעלות שלב, כדי להגיע ליותר ירוק במגרשים צריך להעלות ל25% וזה מתכתב נכון עם הרצון להקטין תקני החניה גם במחיר שיצטרכו לבנות חניונים יותר עמוקים. ליזם יש אינטרס לחפור כמה שפחות מרתפים, ואולי הן יחליטו כתוצאה מכך לא לחפור מרתפים. אם המגרש מאפשר אז לעשות במקום שניים 3 מרתפים, מלבד מגרשים עם בעיות של נושא מי תהום וכד'. אולי זה לא נוח ליזם אבל הדבר משאיר מגרש יותר פנוי.
בנוסף, רחבת חניה ענקית מאספלט ומדרכות עם מרצפות צמודות לא מאפשרים בכלל חלחול וזה לא הגיוני. לכן צריך שתהיה הוראה שמחייבת ריצוף מחלחל. דוגמא הפוכה בבזל פינת סוקולוב עשו חניה קדמית עם מרצפות מחלחלות, זה חייב להיות חלק מההנחיות.
אודי כרמלי: אנחנו לא רוצים לאפשר חניה קדמית.
ראובן לדיאנסקי: בכל מקרה לדרוש בכל מקום מרוצף לעשות שימוש במרצפות מחלחלות, למרות שצריך תחזוקה.
קרן מטרני: הנושא כבר בתוך ההנחיות.
ראובן לדיאנסקי: כשאמרתם 80% 70% שהחלחול יהיה בקו בנין קדמי של הבנין אני רוצה להשיג צל של עצים מהגינה הפרטית מקדימה עבור הולך רגל, ולא רק חלחול בקו אחורי של 15% חלחול.
אופירה יוחנן וולק: מה קורה עם גובה גדרות בבניינים קיימים? מה קורה עם השפ"פים וחניה על המדרכות. אני מציעה לשים בתוך ההנחיות בכל צורה שתמצאו את הפתרונות שחקרתם פה ובעולם בכל מה שנוגע בחלחול. כמו כן מה הוא עומק הגומה לעצים? איך מתגברים מצד אחד שיהיה מקום לשתילה ומצד שני שהשורשים לא ירימו את המדרכה?
אסף הראל: מצד אחד אמרתם שבריכה שנמצאת בקומת קרקע גוררת הגבהה של גדרות וזה פוגע בהליכתיות ובמראה. מצד שני בהנחיות נרשם שאם כל הבנין רוצה אז מאשרים. אם אמרתם שבריכה בקומת הקרקע היא פתרון לא מוצלח מבחינת התכנון אז מה קשור נושא הקניין?
אודי כרמלי: בחזית הקדמית.
אסף הראל: מה הדין לגבי חצרות פרטיות כמו אלה שבקריית שאול.
אודי כרמלי: זה דוגמא לא נכונה כי זו טיפולוגיה של "רביעיות". חשוב לשמור את החצר המשותפת.
אסף הראל: אם יש בניין שלם בבעלות אחת, כמו וילה ברחוב מלצ'ט עם חצר קדמית עם יציאה
אודי כרמלי: לא נאשר. ברגע שהשטח פרטי אז זהו שטח פרטי, הרעיון לא להשתלט על שטח משותף.
אסף הראל: למה חצר מונמכת בסדר ב2 קומות וב4 זה לא בסדר? לא ברור כמה קומות צריך להיות מעל. בנוגע לסגירת מרפסות האחידות היא לא ערך. אם יש לי בנין סגור ומרפסת אחת פתוחה האחידות היא לא פונקציה. האחידות היא בחומרים. לא רוצים לסגור מרפסת נוספת בשם האחידות.
יואב דוד: כמובן שאם יש מרפסת אחת פתוחה אז משאירים.
אסף הראל: בנוגע ל15% אולי כדאי לתת תמריץ כלכלי. במתח שבין עץ מול חניה - ברגע שזה נוגע למגורים העצים מפסידים. לכן אנחנו נלחמים כאשר בשביל חניה כורתים עץ. הירוק והצמחייה גוברים. מצדנו שלא יהיה חניון ושלא יכרתו עצים.
רועי אלקבץ: חניה איפה? בכל העיר ?
אסף הראל: צריך להפעיל שיקול דעת בכל מקום. תוכנית ח' תעשה סדר בנושא.
ראובן לדיאנסקי: תטיל על היזם עוד נטל שיחפור עוד 2 מרתפים ויכול להיות ככה נשיג שיהיה פחות חניה ויותר חלחול ועצים כי היזם יגיד .
מלי פולישוק: המרווח הצידי הוא בד"כ 3 מטר וגם מכפיל החניה שאתם דורשים הוא 3 מטר זה נכון? אני יודעת שיש מכפילי חניה של 2.70 מ' בגלל שזה 3 מ' ויש עוד גדר שתוספת 10 ס"מ כך שלמעשה מונעים מכפילי חניה במרווח הצידי. לכן אם לא כתוב 3 מ' אז אולי אפשר לאשר 2.70 מ' במכפילי חניה .
דורון ספיר: בחצרות בניינים שיש בהם עסקים בעיקר בחצרות אחוריות, ישנה בד"כ הזנחה, יש מתקנים של העסקים כמו מיזוג אויר וכד'. האם יש לנו יכולת להתגבר על הנושא הזה לעשות איזושהי הסדרה?
יואב דוד: לשאלה של חצרות אחוריות מדובר בהנחיות מרחביות לעורכי היתר בניה לבניינים חדשים ואתה מדבר על הסדרה של מתקנים קיימים.

דורון ספיר: אנחנו נותנים היתר בניה בשימושים חורגים.
יואב דוד: בבניינים חדשים עם קומה מסחרית ממילא האשפה ובורות השומן יהיו בצורה מוסדרת. יתכן וצריך להוסיף הוראה גם לבניינים קיימים.
דורון ספיר: אנחנו עומדים לקבל בעיר הרבה מסחר רחוב וצריך מנגנון שיסדיר את זה. צריך להוסיף הוראה בהנחיות המרחביות לגבי שימושים חורגים כדי שניתן יהיה להפעיל אכיפה.
יואב דוד: אנחנו נוסיף הוראה בהנחיות המרחביות בבניינים קיימים.
ראובן לדיאנסקי: אם יש בקשה לשימוש חורג של בנין מגורים להיות מלון, ההנחיות הללו קבילות עליו?
הראלה אברהם אוזן: כל מה שמגיע להוצאת היתר בניה.
ראובן לדיאנסקי: כל בנין שמקבל היתר והוא לא מגורים?
הראלה אברהם אוזן: ההנחיות לא עושות אבחנה בין מגורים ללא מגורים השאלה אם הבניין עושה הסבה וללא תוספת שטח, והאם נבקש ממנו לעמוד בהנחיות.
ראובן לדיאנסקי: איך זה משתלב על מבני ציבור.
יואב דוד: ההנחיות המרחביות לא חלות על מבני ציבור כיוון שכל מבני ציבור מחויב לעשות תוכנית עיצוב ופתוח שבתוכן יש פתרונות.
אודי כרמלי: תוכנית עיצוב גוברת על הנחיות מרחביות.
ראובן לדיאנסקי: שום תב"ע לא מחייבת בדיקת זיהום אויר צריך לשנות בתכנית צ' את הסטנדרטים.
יואב דוד: כרגע ההנחיות המרחביות הם דיוק של מדיניות קיימת וזו הדרישה של המחוקק שהכל יהיה כתוב במקום אחד שייתן ודאות תכנונית.
לענין מתקני חניה במרווח צידי - גם ברובע 3, ו4 במרחב צידי קיימים מתקנים במרווח צידי בתוך 3 מ', כלומר זה בעובדה קיים אבל זה פתרון לא מוצלח.
מלי פולישוק: האם המרחק 3 מ' ואתם דורשים 3מ' למכפיל.
יואב דוד למלי פולישוק: אין הנחייה ביחס לרוחב המתקן. בנינים קיימים במקום בו המרווח הצידי הוא 3 מ' אז זה אפשרי. אנחנו אומרים שמכפילי חניה לא יהיה במרווח הקדמי. מכפיל החניה לא חייב להיות 3 מ'.
יואב לראובן לדיאנסקי: לעניין 21 כללים לשיפוצים – נבחן אם יש הוראה על שטחי החצר.
קרן מטרני: זה בפנים, יש הוראה. נמצא בפרק התכנון ועיצוב הבניין.
יואב דוד: לעניין תכנון ללא גדרות - המקום היחידי שאפשרנו צמצום גדרות בנויות היה בשכונת רמת אביב הירוקה במסגרת מדיניות מיוחדת של הועדה המקומית. אי אפשר לכלול באופן גורף בכל העיר. אני מאמין בחצר משותפת, וזה בהלימה מלאה שלא לעשות בריכות וכד'. עושים את זה כדי שהחצרות יהיו משותפות. אבל לקבוע בצורה גורפת שלא יהיו גדרות קדמיות זה לא אפשרי.
ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי לעשות תקן יותר קטן מבחינת הבינוי של הגדר שתהיה עד חצי מטר גובה.
יואב דוד: לפי ההנחיות בחצר קדמית הגדר תהיה עד 70 ס"מ בנוי באזור ההכרזה, ועד גובה 1 מטר בשאר אזורי העיר. במרווח הקדמי בצמודי קרקע אפשרנו יותר. צריך לזכור שלא ניתן לערור על הנחיה מרחבית.
אודי כרמלי: ההנחיות המרחביות כובלות את ידי המתכננים הועדה והאדריכלים. יש לחשוב על הציבור הרחב כדי שלא נהיה כבולים. לבוא ולהגיד שכל הבתים...
ראובן לדיאנסקי: בוא נקבע גדר עד 50 ס"מ בנויה בבתים משותפים ושישימו גדרות חיות ירוקות במגרש הקדמי שלהם.
אודי כרמלי: בסופו של דבר האחריות שלנו לא לקבל הנחיה שהרוב לא יוכל לעמוד בה. כי גדר חיה צריך לתחזק ולא תמיד מתחזקים אותם ואני לא חושב שכל העיר תוכל לעמוד בה.
ראובן לדיאנסקי: הכי קל לשנות את ההנחיות המרחביות אם ההנחיה לא יכולה לעמוד בישומה אפשר שום לשנות אותם.
אודי כרמלי: ממש לא. את ההנחיה במרחבית שקבענו ב2016 הגענו לתקן ב2021, ובזמן הזה טופלו אלפי היתרים. כל שינוי של הנחיה, אפילו של 10 סמ', לוקח לשוק להתרגל, לבוחנים להתרגל ולהטמיע ולכן אנחנו עושים בשום שכל.
הראלה אברהם אוזן: הנחיה מרחבית אי אפשר להגיש עליה ערר אבל על ההחלטה שלכם אפשר לערור. אבל ברגע שזה עובר את ועדת ערר זה הופך ל"חוק" ואי אפשר לערור עליו. אם מהנדס העיר לא ממליץ על זה ותקבלו החלטה אחרת, סביר להניח שנצטרך להגן עליה בועדת ערר וזה לא יהיה פשוט.
יואב דוד: יש פרק שלם בהנחיות המרחביות שבו מפורטים מיקום חדר האשפה בתוך קווי הבניין הערה שרשמנו פה היתה לגבי בתים פרטים רצינו להבטיח שהאלמנטים הטכנים לא יפנו לרחוב.
לגבי ה15% חלחול – לדעתנו, גם לאור הניסיון כרגע וגם בתוכניות עיצוב שיש מו"מ - 15% שטח פנוי לחלחול הוא מספק. ואם נבסס אותו נוכל להגדיל אותו בעתיד, אבל לא כרגע. להגדיל מעבר לזה יהיה מאד קשה. לעניין תוספת קומות מרתף אני מוכן לעשות בדיקה מעמיקה. לפי מה ששמעתי מגורמים מקצועיים הפגיעה הסביבתית של עוד מרתף היא מאוד חמורה.
לגבי ריצוף מחלחל - נמצא בהנחיות בפרק חניה. כאשר בהיתר בניה מאושרת חניה עילית אנחנו קובעים שהיא צריכה להיות בריצוף מחלחל או אבן דשא. בנוסף, בקרוב נגיע לוועדה עם מדיניות לתכנון חניונים ושם נבקש שבחניונים חלק ממקומות החניה יהיו בריצוף מחלחל ויהיו נטיעות. לגבי אופציה שאזור החלחול ורצועת הגינון יהיו בחפיפה אנחנו רוצים שהאזורים הללו יהיו בצד הקדמי ככל הניתן, לא כתנאי

מחייב כי יש מצבים בהם יש עצים לשימור במרווח האחורי או ענין טופוגרפי ובמצבים האלה נוכל לאשר ש15% לא ירוכזו במרווח הקדמי או ברצועת הגינון. יש בזה גמישות כי נתקלו במקרים כאלה.
אודי כרמלי: צריך לשמור את האופציה הזו פתוחה כי יש סוגיות כמו מבנים לשימור תוספות בניה שהם לא פתירים הנדסית וזה מובא לועדה ואם הועדה השתכנעה בגמישות כמו בפרויקט מסוים שהיינו צריכים להגיע ל13.6% אחרת לא היה פרויקט.
קרן מטרני: כל תת הפרק הזה הוא במעמד מדיניות.
יואב דוד: לעניין הסדרת מצב קיים - ההנחיות המרחביות לא באו להסדיר מצב קיים. לגבי מדרכות מחלחלות, זה לא פשוט - נעשה עבודה ונחזור אליכם. ריצוף מחלחל בוודאי בחניונים אין בעיה
ראובן לדיאנסקי: אתה מתכוון במרחב הציבורי אפשר כשיש שדרה רחב אפשר לעשות חלחול בצידי השדרה ואפשר להוסיף עוד 30% חלחול.
יואב דוד: אנחנו נבדוק את הרצוף במדרכות. בתוך המגרש הפרטי יהיו באופן מחלחל.
קרן מטרני: זה קיים בסעיף 3.10.א ניהול מי נגר: כל האזורים המרוצפים והשבילים למעט שביל הכניסה הראשי של הולכי הרגל למעט הגודל המינימלי יעשו בחומר שיאפשר חלחול (הקריאה את הסעיף).
אופירה יוחנן וולק: האם תקף לשטחים הציבורים?
יואב דוד: לא. אבל נבדוק איך אפשר ליישם זאת.
לגבי בתי גידול במרחב ציבורי - עירית ת"א אימצה סטנדרטים לבתי גידול במרתפים בפרויקטים בתחום המגרש הפרטי. בד"כ בתוכניות עיצוב ופתוח כתוב לפחות מטר וחצי. לעניין זה האגרונומים הגיעו למסקנה שמטר וחצי לא תמיד נכון, וצריך לדבר על נפח לשורשי העצים. לפעמים צריך למעלה מ- 10מ"ק אדמה פנויה לעץ. הדברים הללו מעוגנים בהנחיות שלנו.
להערות של אסף הראל לגבי ברכות וחצרות מונמכות והשמירה של המרווח הקדמי - דיברנו על זה רבות. התפיסה מנסה מצד אחד לתת לאנשים ליהנות מהקניין שלהם ולאפשר להם לעשות בריכות, אבל מצד שני לייצר תמהיל נכון עם האינטרס הציבורי ולקבוע סייגים לשימוש נכון בקניין הפרטי. בין לתת לאנשים לעשות מה שהם רוצים לבין להציב גבולות. לגבי המרווח הקדמי קבענו שישאר פנוי לא מנוכס, לא מגודר, מאוזן. לעניין סגירת מרפסות - פעם האחידות הייתה ערך עליון. היום אנחנו מעודדים מרפסות פתוחות, ובחזית שיש מרפסת פתוחה לא נחייב לסגור מרפסות. במקום שיש מרפסות סגורות נבטיח שכן יוכלו לפתוח את המרפסות, ולא נחייב סגירה.
אסף הראל: כלומר הבנין במלצ'ט שרוצה לעשות בריכה נאפשר לו בחצר מאחור לעשות בריכה?
יואב דוד: בלב העיר כמדומני לא אישרנו.
לריסה: בתוכניות רובעים 3 ו-4 ניתן להצמיד דירות גן אחוריות.
אודי כרמלי: לא אישרנו בהצמדה לקרקע .
אסף הראל: נושא החצרות האחוריות נוגע לי אישית. למה אתם לא שומרים את החצרות האחריות כמו החצר הקדמית?
אודי כרמלי: יש דרישה גבוה לדירות גן ולכן אנחנו עושים את ההבדלים בין דירות הגן וחצרות אחוריות שלרוב יש בהן מפגעים והם מוזנחות. יש להסתכל על כלל המכלול ולשמור על מגוון טיפוסי הדיור במינון ראוי. זה מוצר מבוקש ולא ראוי לבטל אותו. זה מחזק גם את החוסן של העיר ליצור כמה שיותר טיפוסי דיור במרחב נתון. תסתכלו על ההנחיות החדשות.
אסף הראל: יש סיכוי שחצרות אחוריות ישרתו בנין שלם וכדאי לתת את הדעת על זה.
אודי כרמלי: בוא נצא לסיור ונגיע למסקנות ויש לזכור את נושא מגוון טיפוסי דיור.
יואב דוד: טוב ונכון שיהיו חצרות משותפות שיהיו פעילות, זו תהיה פעולה קהילתית.
אסף הראל: ברגע שיש לך ילד חצר אחורית נחוצה. שנעשה סיור זה לא ייתן כלום תשאיר את המקומות מגוונים.
אודי כרמלי: השארנו את החצרות הצידיות ואת הקדמיות.
אסף הראל: קח את הצידית ותן את האחורית.
אודי כרמלי: לא מסכים אתך אתם רוצים להוריד את דירות הגן בתל אביב?
ראובן לדיאנסקי: מדובר על מקומות שהחצר האחורית הופכת למקום מפגש כמו שהחצרות הפכו לסלון של כולם. ברגע שלוקחים חצר אחורית והופכים לבריכה אין אפשרויות אחרות. באזורים מסוימים שאין שטחים פתוחים צריך להקפיד לא לעשות דירות גן.
אודי כרמלי: אני צריך הנחיות לבוחני רישוי בתיק מידע. אפשר לחזור עם תשובה לגבי בריכות בחצר אחורית למרות שאין מצבים כמו אלו שאתה מתאר.
קרן מטרני: ב2016 כתבנו הנחיה שלא יהיו הצמדות של שטחים פרטיים לדירות הקרקע .ההוראה ירדה כיוון שהנחיות מרחביות לא יכולות לעסוק בנושאים קניינים. לכן אני מציעה לפנות את השאלה מה לא רוצים שיקרה ולתת הנחיות תכנוניות מתאימות.
הראלה אברהם אוזן: בסיבוב הראשון של ההנחיות המרחביות נתנו הנחיה משפטית שלא יהיו אמירות כמו לא "תותר הצמדות לחצר" שהן אמירות קניניות. מה שמוביל אותנו הוא הקו התכנוני. לכן בחזית אנחנו לא רוצים לראות דירות גן ויש אמירה ברורה שמתארת תכנונית מה לא יהיה. ההחלטה היא תכנונית איך אנחנו רוצים לראות את החצר האחורית. בעבר כולם רצו לתת הנחיות לגבי החצר האחורית. גיליתי לפני מס' שנים שבתוכניות לב העיר יש הוראה בכל מבנן יכול לצרף את החצרות האחוריות ולעשות שימוש משותף בחצרות האחוריות. זו הוראה טובה שקיימת בתוכניות המאושרות. מעולם לא נעשה

שימוש בהוראה הזו. כנראה יש פער בין מה שהתכנון מאפשר לבין איך שהאנשים תופסים את הזכויות שלהם בקרקע.
ראובן לדיאנסקי: אז לא היה מינהל קהילה היום יש.
יואב דוד: לדעתי פעולות הסברה יכולות לעזור. תשובה לאסף לגבי עץ מול חניה מ2016 בכל 8 הדיונים שהתקיימו בוועדת ערר עמדנו על הנושא הזה. היזמים נלחמו מלחמת חורמה על החניות והעמדה שלנו היתה מאוד ברורה לטובת העץ, הסביבה, החזות והנוף., התפיסה הזו מלווה אותנו והיא מחזיקה היטב. עץ מול חניה - העץ מנצח.
מלי פולישוק: לגבי ההנחיות צריך לחדד על הן חלות ומי כפוף למי. יש תוכנית עיצוב. כדאי לחדד את ההנחיות ומה נגרע .
קרן מטרני: זה כתוב בצורה פורשת בעמוד השני .
יואב דוד: בעמוד המבוא של ההנחיות רשום על מי הן חלות.
הראלה אברהם אוזן: במבוא סעיף קטן ט בהנחיות המרחביות של פיתוח המגרש והסדרי חניה (מקריאה את הסעיף) "ההוראות על המסמך לא חלות על מבנים לשימור מבני ציבור בנינים שאושרו להם תוכניות עיצוב ופיתוח מכח תוכנית מגרשים שנקבעו או יקבעו הוראות פרטניות."
אסף הראל: מה לגבי הבריכות בחצרות האחוריות?
אודי כרמלי: אני לא מכיר סיטואציה כזו באופן עקרוני אני לא מתלהב לראות בריכות ברובעים 3, 4, 5, ו-6.
אסף הראל: אם אפשר להחריג ברובעים 3,4,5,6 את ענין הבריכות.
יואב דוד: אני בעד.
אורלי אראל: בתוכנית הרובעים 3,4 יש אפשרות להצמיד דירת גן אחורית. הנחיה מרחבית לא יכולה לסתור תב"ע.
אודי כרמלי: ברובעים 3 ו-4 זה לא יחולו. תוכניות לרובעים 5 ו-6 בעריכה. אני חושב שבבניין אחד כדאי שיהיו כמה שיותר טיפוסי דיור. לאפשר דירת קרקע בלי הצמדה לדירת גן, שהיא אולי הדירה הלא טובה והכי חשוכה, וברגע מצמיד לה גן אחורי אתה מקבל עצים וגינה מטופחת ומאפשר לייצר דפוס שימוש שונה.
דורון ספיר: דירת גן היא בחצר בפרטית כלומר הדיירים ויתרו להשתמש על החצר האחורית.
אודי כרמלי: מראש ההיתר הוא כזה.
אורלי אראל: בתב"עות חדשות אנחנו אוסרים דירות גן.
אסף הראל: אבל מהותית יש בניה חדשה.
יואב דוד: אם יש עוד אפשרות לשמר דירות גן לא הייתי מחסל בהנחיה מרחבית.
אופירה יוחנן וולק: לא בכל בנין שיעמוד יהיו דירות גן.
אורלי אראל: בסוף זה יהיה רק בתוכניות הרובעים וזה מה שנקבע.
ראובלדיאנסקי : מבקש להביא להצבעה – 1. גובה גדר בנויה לא תעלה על 0.4 מ' בבתים משותפים לא כולל בתים פרטים. תותר הקמת גדר חיה ללא הגבלה.
2. השטח הפנוי במגרש יהיה 25% כולל מעל תקרת מרתף החניה. 25% למגרש פנוי לטובת חלחול ושתילת עצים וירוק במידה ולא סותר תב"ע .
אודי כרמלי: אתה לא יכול להגיד את זה, זה בסתירה לתכנית ע1
הראלה אברהם אוזן: ה15% מעל הקרקע? זה תואם את הוראות תכסית שיש במגרשים שבהם נקבעו קווי בנין, למעט ביפו באזורים שם התכסית גבוהה מ-85%.
אודי כרמלי: ביפו לדוגמא זה יכול לסתור את תב"ע .
ראובן לדיאנסקי : אז נוסיף במידה וזה לא סותר תב"ע.
אורלי אראל : ברוב התוכניות התכסית המותרת בתב"ע היא עד 60% חוץ מיפו העתיקה, עג'מי, כרם התימנים ונווה צדק שם מותרת תכסית יותר גדולה. לכן זה מיותר לומר אמירה כזו.
אודי כרמלי: החוק מחייב אותנו בתב"ע להגיד תכסית, אין תב"ע בעיר שאין את הנתון הזה. המקום היחיד שיש תכסיות שעולות על -75% הם אותם 3 נקודות שאורלי אמרה.
ראובן לדיאנסקי : מה לגבי תמ"א 38?
אודי כרמלי: אין תמ"א 38 עם תכסית מעל 75%.
ראובן לדיאנסקי: יש מניעה להעלות מעל 75%
אורלי אראל: כן, קווי הבנין לא מאפשרים .
הראלה אברהם אוזן: הסכמנו בזמנו שהנחיות המרחביות חלות על בקשות לפי תמ"א 38, כמדיניות. המשמעות היא שנדרוש את הדרישות האלה וזה בא כמדיניות ולא הנחיה מרחבית ועל זה אפשר להגיש ערר לוועדת ערר.
יואב דוד: אותן הנחיות המרחביות יחולו גם על מבקשי היתר לפי תמ"א 38 אלא שכאשר אתה במסלול של תמ"א 38 היא מקבלת מעמד של מדיניות. כל הסט נשאר אותו הדבר, למעט שאפשר לערר עליהם.
ראובן לדיאנסקי: זה מה שיש כרגע, לפני הבנתי את ההסברים. בהמשך כשיבואו לפה מסמכי המדיניות אני אבקש לתקן את המסמכים השונים ביחס להתחדשות עירונית ותמ"א 38.
הראלה אברהם אוזן: זה אותם מסמכים - אין שינוי בהוראות רק במעמד שלהם.
ראובן: זה המסמך הזה?

יואב דוד: כן
הראלה אברהם אוזן: כל נושא ההנחיות המרחביות לצורך תמ"א 38 לפי החלטת ועדת הערר זה מדיניות ולא הנחיה מרחבית. זה מאפשר למי שמבקש את ההיתר וקיבל המלצה שלילית להגיש ערר, בעוד שהנחיה המרחבית שתתקבל תהיה חלוטה ואין אפשרות ערעור עליה.
אנחנו חושבים, כדי שזה יהיה שירותי, שבמסמך הסופי שיתפרסם יהיה רשום אם זה הנחיה או מדיניות. שלעורך בקשה יהיה נוח.
אסף הראל: עמדתי שברובעים 5 ו-6 לא יאפשרו דירות גן.
דורון ספיר: בדיון בתוכניות הללו נוכל לקבל את ההחלטות.
אודי כרמלי: זה סותר תב"עות.
ראובן לדיאנסקי: אני משאיר את שני הסייגים. השני מבקש להשאיר את השטח הפנוי במגרש על 25% מהמגרש - 15% פנוי מבניה תת קרקעית ועוד 10% מהמגרש שמתחת יש תכסית מרתף חניה.
אודי כרמלי: מה שראובן מציע סותר תבע"ות קיימות בחלקים בעיר.
ראובן לדיאנסקי: במקום שהתב"ע מסדירה אחרת התב"ע גוברת.
אסף אראל: אני מבקש להצביע על החצרות האחוריות, ולא לאפשר דירות גן כדי שהחצר האחורית תהיה משותפת.
דורון ספיר: ההנחיה צריכה להיות תכנונית שלא יהיו דירות גן.

<u>הצבעה להצעתו של ראובן:</u>
לסעיף גובה הגדר: להגביל גובה גדר בנויה לעד 40 ס"מ בבתים משותפים ולא בבתים צמודי קרקע
בעד חו"ד מה"ע – לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, זבולון אלחנן, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאל, גל דמאיו שרעבי
בעד הגבלת גובה גדר: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל
דורון ספיר: ההסתייגות ירדה
הצבעה לסעיף השני:
דורון ספיר: לקבוע תכסית של 25% לטובת חלחול וירוק ככל שזה לא סותר תב"ע
בעד חו"ד מה"ע – לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, חן אריאלי, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי
בעד תכסית 25%: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

דורון ספיר: הסתייגות לגבי חצרות לאחוריות משותפות בכל העיר, ככל שלא סותר תב"ע
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, דורון ספיר, רועי אלקבץ, גל דמאיו שרעבי
בעד הצעת אסף לחצרות אחוריות משותפות: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי
ההצעה ירדה התקבלה חוות דעת מה"ע.

הצבעה כללית על כל סעיפים ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל דמאיו שרעבי, חן אריאלי, רועי אלקבץ.
פה אחד.
אודי כרמלי: תודה ליואב דוד וקרן מטרני
ראובן לדיאנסקי: תודות לכל הפועלים בנושא ורוח חדשה עומדת בפתח.
דורון ספיר: גם אם ההסתייגויות נפלו הן משקפות שאיפה שצריך להגיע אליה.

בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון ההנחיות המרחביות.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, גל דמאיו שרעבי

<u>עדכון החלטה:</u>
ביום 27.4.2022 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 0013-22ב לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש והסדרי חניה כדלקמן:
ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם תכנית עיצוב פרטנית בועדה המקומית.

מדיון זה נשמט פרק נוסף הקיים בהנחיות המרחביות, פרק תכנון ועיצוב הבניין ואשר גם אותו יש להחיל על מבני ציבור בבניה חדשה במגרשים הקטנים מ – 3 דונם
לאור האמור, עדכון ההנחיות מובא לדיון חוזר על מנת להחיל את פרק תכנון ועיצוב הבניין על מבנים כאמור.

יצוין כי מלבד השמטת פרק תכנון ועיצוב הבניין, הדראפט של החלטת הוועדה כלל בטעות נוסח לא מעודכן של ההנחיות משנת 2016 ולא את קובץ ההנחיות שעודכנו בשנת 2021. למען הסדר הטוב הועדה מתבקשת להבהיר ולאשר כי החלטתה מיום 27.4.22 מתייחסת לקובץ ההנחיות בנושא פיתוח המגרש והסדרי חניה שעודכנו בשנת 2021.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תיקון ההנחיות המרחביות אושר בועדה בסוף חודש אפריל. הסתבר שמהדיון נשמט הפרק העוסק בתכנון ועיצוב הבניין .כעת מבוקש לעדכן את ההנחיות למבני ציבור חדשים על מגרש הקטן מ- 3 דונם גם ביחס לפרק תכנון ועיצוב הבניין.
הראלה אברהם אוזן: כמו כן, ההנחיות המרחביות שהופיעו בדרפט הקודם לא היו אחרונות, היה עדכון מאפריל 22, כך שכעת מובאות בפניכם ההנחיות בנוסחן המעודכן.

בישיבתה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם תכנית עיצוב פרטנית בועדה המקומית.

למען הסדר הטוב הועדה מבהירה ומאשרת כי החלטתה מיום 27.4.22 מתייחסת לקובץ ההנחיות בנושא פיתוח המגרש והסדרי חניה שעודכנו בשנת 2021.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק

הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב

עדכון פרקים: פיתוח המגרש והסדרי חניה; תכנון ועיצוב הבניין

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו

תחולה: כל תחום העיר תל אביב יפו

יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

צוות העבודה:
יחידת אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
השירות המשפטי

הסבר כללי

מטרת ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב היא לייצר שקיפות וודאות כך שעורך הבקשה ידע מראש מה יידרש ממנו בכדי לייצר שפה עיצובית עירונית ולייעל את תהליך התכנון. מכלול ההוראות נערך בשני פרקים: **תכנון ועיצוב הבניין; פיתוח המגרש והסדרי חניה**. חלקן במעמד הנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' בחוק, מהן לא ניתן לסטות או לאשר הקלות, ואחרות במעמד מדיניות בהם הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת מטעמים מיוחדים. הרציונל התכנוני המוביל של ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב הוא:

5. לדופן הבנויה של רחובות העיר תפקיד מרכזי בהגדרת החלל בו מתקיימים החיים הציבוריים, ביצירת סביבה עירונית איכותית ובעיצוב הזהות הייחודית לעיר.
6. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות.
7. המרחב העירוני בתל-אביב-יפו עובר תהליכים מואצים של התחדשות שיש להם השפעה על המרכיבים העיצוביים והנופיים של הדופן הבנויה.
8. ההנחיות נועדו לאפשר בקרה עיצובית על הבינוי העירוני לשם שמירה על אחידות, סדר ואסתטיקה, להבטיח שהמופע של המבנים ישתלב עם המרחב הציבורי ויצור שפה אדריכלית ותכנונית של הקיים אל מול המתוכנן בהתאם לאופייה וייחודה של העיר.

פרק "תכנון ועיצוב הבניין" מתמקד במאפיינים האדריכליים והעיצוביים של מעטפת הבניין ושל מערכות ומתקנים שיש להם השפעה על חזות הבניין. פרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" מתמקד בפיתוח השטחים הפתוחים במגרש, המתקנים והתשתיות שיש להם ממשק עם המרחב הציבורי, במטרה לשמור על איכות הרחוב העירוני, רציפותו ויצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל.

מצב תכנוני קיים

המהדורה הראשונה של ההנחיות אושרה בוועדה המקומית בשנת 2016, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. העדכון המרכזי בפרקי ההנחיות המרחביות נערך בעקבות החלטת ועדת הערר משנת 2019 (ערר 5198/16 – ענת מסורי ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב (*להלן – ערר מסורי*)). במהלך השנים עודכנו הקבצים עוד מספר פעמים. המהדורות השונות זמינות לעיון באתר העירוני. מהדורה אחרונה: פרק "תכנון ועיצוב הבניין" – מהדורה 5; פרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" – מהדורה 6.

מצב תכנוני מוצע

במסגרת העדכון הנוכחי בפרקי ההנחיות המרחביות מוצעים שינויים, הבהרות ותוספות בסעיפים ספציפיים המתייחסים בין היתר, למצללות, בריכות שחיה, חניות לאופניים ולאופנועים, מרפסות ומתקנים שונים. העדכון המוצע להלן בפרקי ההנחיות המרחביות הוא תולדה של:

- ניסיון שנצבר מאז העדכון המרכזי בפרקי ההנחיות המרחביות.
- הערות הצוותים המקצועיים והשירות המשפטי.
- עדכון המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- תיקוני חקיקה.
- החלטות ועדת ערר שניתנו לאחר ערר מסורי.

[שינויים בסעיפים קיימים מודגשים באפור]

<u>עדכון מוצע בפרק פיתוח מגרש והסדרי חניה (מהדורה 6)</u>

10. **תוספת לסעיף 03.07 מצללה בחצר** (במעמד הנחייה מרחבית)

הנוסח הקיים לא נותן מענה לדירות פינתיות להן אושרו חצרות מוצמדות הפונות אך ורק למרווחים קדמי, בהן אין אפשרות להקים מצללה.

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
בדירה בקומת קרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב, למעט אם הותר אחרת בתכנית.	בדירה בקומת קרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב, למעט אם הותר אחרת בתכנית. הנחיה זו לא תחול על מצללה לדירה בקומת קרקע שכל שטחי החצר המוצמדת שלה פונים לרחוב.

1. **תוספת סעיף 03.07א וסעיף 03.07ב מצללה בחצר** (במעמד הנחייה מרחבית) **וביטול הפנייה לפרק תכנון ועיצוב הבניין**

במצב המאושר, ההוראות ביחס לעיצוב וחומרי הגמר של מצללה <u>בחצר</u>, מופיעות רק בתת-פרק "מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג" בפרק תכנון ועיצוב הבניין (סעיפים 3.37 ו-3.38). מצב זה של הפנייה בין שני פרקים יוצר קושי תכנוני. מוצע:

- למחוק את ההפניות בשני הפרקים

- להוסיף בתת-פרק "מצללה בחצר" שני סעיפים חדשים – 03.07א וסעיף 03.07ב - המבוססים על ההוראות התקפות, עם התאמות נקודתיות, במקום ההפניה לפרק תכנון ועיצוב הבניין כמפורט להלן:

03.07א הנחיה מרחבית עיצוב

א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.

ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.

ג. משטח ההצללה יהיה אופקי.

ד. המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו.

ה. תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.

03.07ב הנחיה מרחבית חומרי גמר

א. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין אל תוך המרווחים תהיה בנויה ממתכת או מעץ, למעט אם נקבע אחרת בתכנית.

ב. מצללה בתוך קווי בניין, שעבורה נדרש לקבל היתר, תבנה מבטון, ממתכת או מעץ.

ג. מצללה בפטור מהיתר תיבנו ממתכת או מעץ בלבד. חלקי המצללה יהיו צבועים בגוון של חיפוי המבנה, או בגוון של פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו להיות בגוון טבעי.

2. תוספת סעיף <u>חדש</u> 03.07ג - מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה בחצר (במעמד הנחייה מרחבית)

בשנת 2020 אושרו תקנות פטור מהיתר למתקני פוטו-וולטאים, והורחבה ההגדרה של מצללה באופן המאפשר קירוי שקוף על גביה. הוראות בתוכנית ג-גגות על תיקוניה וההנחיות המרחביות המאושרות לא נותנות מענה להיבטים העיצוביים של קירוי שקוף על מצללה בחצר, שיכול בתנאים מסוימים להיות גם מתקן פוטו-וולטאי, בין אם הם מבוקשים בהיתר בניה ובין אם בפטור מהיתר. מוצע להוסיף סעיף חדש והערה כדלקמן:

03.07ג הנחייה מרחבית מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה בחצר

הערה: תקנות הפטור מאפשרות התקנת תאים פוטו וולטאיים <u>שקופים</u> כקירוי ע"ג מצללה, מבלי לגרוע בעמידה ביתר התנאים להקמת מצללה. מצללה הכוללת קירוי פוטו וולטאי שקוף פטורה מהיתר כל עוד היא עומדת בתנאים המפורטים בתקנה 12 ובתנאים המפורטים בתקנה 24.

1) קירוי שקוף על תקרת מצללה יותקן בצמוד ובמקביל לתקרת המצללה, ולא יבלוט מהמסגרת החיצונית שלה.

2) קירוי שקוף הנתון בתוך מסגרת המצללה יכול להיות משופע בתנאי שלא יבלוט ממנה.

3) לא תותר התקנת רכיבי מערכת של מתקן פוטו-וולטאי, כדוגמת: ממיר, סוללות, מונה וכיו"ב, על המצללה. כבלים, חיווטים וכד' הנדרשים להפעלת המתקן יוצנעו.

3. תיקון סעיף 03.09 בתת פרק "ניהול מי נגר". במעמד מדיניות

בנוסח המאושר קיימת סתירה פנימית סעיף 03.09 לסעיף 03.10(א) בנוגע לאופן שבו מחושבים שטחי החלחול. הרציונל הוא ששטחי פיתוח מרוצפים (כדוגמת שביל, מדרכה, רמפה וכד') שאין מתחתם בנייה תת-קרקעית יכללו בחישוב 15%. לשם כך מוצע למחוק את הסיפא של 03.09:

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת־קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדיר למים").	15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת־קרקעית.

4. עדכון תת פרק "בריכות (שחיה / ג'קוזי/ נוי)". במעמד מדיניות.

המדיניות הקיימת - סעיפים 03.18, 03.19, 03.20, 03.21 - נתקפה בשני עררים (1060/0421; 1061/0421). וועדת ערר קבעה בהחלטתה כי קיימת הצדקה תכנונית לבריכה בדירת גן וכי המדיניות העירונית לא מייצרת תבחינים לאישור הקלה להקמת בריכת כאמור. כמו כן, נקבע כי שיקול הדעת התכנוני לאישור ההקלה נוגע למידת המטרד שהבריכה עשויה לגרום לסביבה בכלל ולדיירי הבניין בפרט ולהשוותם למטרדי רעש אפשריים משימוש חלופי בחצר.

מהנדס העיר הורה לאדריכל העיר לגבש, יחד עם הצוותים המקצועיים, עדכון למדיניות בהתייחס לעיקרי החלטת ועדת הערר, וכן להרחיב אותה כך שתחול גם לבריכות המבוקשות במרפסת גג ו/או בגג עליון. להלן השינויים המוצעים:

א. תיקון הגדרות בפרק 1 כדלקמן:

הגדרה	נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
"בריכת שחייה"	מאגר מים חפור או תת־קרקעי שממדיו גדולים מממדיהן של בריכת נוי או של ג'קוזי.	מאגר מים שעומקו גדול מ-0.5 מ' ושטחו גדול מ-6.25 מ"ר
"בריכת נוי"	מאגר מים חפור או תת־קרקעי שעומקו 0.5 מ' לכל היותר וששטחו 5 מ"ר לכל היותר.	יימחק
"ג'קוזי"	בריכת זרמי אוויר ומים ששטחה 6.25 מ"ר לכל היותר (2.5/2.5 מ').	יימחק

ב. תכולת סעיפים 03.18, 03.19, 03.20, 03.21 תמחק, ובמקומם תובא המדיניות המעודכנת, כדלקמן:

- -

03.18 **מדיניות** ניתן להמליץ, במסגרת חוות דעת לבקשה להיתר, לבחון בחיוב אישור בריכת שחייה שתתוכנן על פי התנאים המפורטים להלן, ובכפוף לעמידה בהוראות "ניהול מי נגר":

א. <u>בריכה בחצר צמודה לדירת גן בבניין משותף</u>

1) הבריכה תורחק לפחות 4 מ' מגבול המגרש הקדמי, ולפחות 2.5 מ' משאר גבולות המגרש.
2) שטח הבריכה מחוץ לקווי בניין לא יעלה על 24 מ"ר.
3) הבריכה תבלוט עד 40 ס"מ ממפלס החצר.
4) הקמת הבריכה לא מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.
5) ריצוף סביב הבריכה יהיה בשטח המזערי הנחוץ על פי כל דין.

ב. <u>בריכה במרפסת גג ו/או גג עליון</u>

1) הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.
2) בבניין חדש, מעקה הגג יהיה בנוי בלבד. לא יאושר מעקה זכוכית או מתכת.
3) יש להציג מיקום חלופי שווה ערך לשינוי מוצע במערכות משותפות של הבניין, לרבות גישה אליהם.

ג. **בריכה בחצר בית פרטי**

1) לא תומלץ בריכה במרווח הקדמי במגרש שאינו פינתי.

2) במגרש פינתי בריכה במרווח הקדמי:

א. תופנה לחזית הרחוב המשני ותורחק לפחות 2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי.

ב. שטח הבריכה מחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או 5% מהשטח הפנוי מבינוי מעל-הקרקע במגרש, הגדול מבניהם.

ג. רצועות גינון במרווחים קדמיים יתוכננו על פי הנחיות המרחביות התקפות.

ד. הקמת הבריכה לא מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.

03.19 **מדיניות** למרות האמור בסעיף 03.18 (א) לעיל, לא תומלץ בקשה לבריכה ברובעים 3, 4, 5, 6.

03.20 **מדיניות** הוראות נוספות:

א. במגרשים בהם נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור לאורך גבולות המגרש, המידות שלהלן ימדדו מקו זיקת ההנאה (ולא מגבול החלקה).

ב. חדר המכונות יהיה תת-קרקעי, ולא יבלוט מעל מפלס פיתוח השטח.

ג. ריקון הבריכה יעשה למערכת הניקוז של הבניין בתיאום עם מי אביבים. לא יאושר כל פתרון אחר.

ד. שטח הבריכה והשטח המרוצף סביבה לא יחשבו כשטח חלחול.

ה. בבקשה לתוספת בריכה במגרש מבונה לא יחול שינוי בגובה גדרות בהיקף המגרש שאושרו בהיתר ו/או בחומרי הגמר שלהם.

03.20 בוטל.

5. הבהרה לסעיפים 06.10 אוורור ושחרור עשן:

סעיף 06.10א, במעמד הנחייה מרחבית	
נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת־קרקעיים לקו מגרש צידי ו/או אחורי בלבד, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני. הנחיה זו לא תחול על מגרש שלו יותר משתי חזיתות וכן לא תחול על חדרי שנאים.	יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת־קרקעיים לקו מגרש צידי ו/או אחורי בלבד, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני. הנחיה זו לא תחול על מגרש שלו יותר משתי חזיתות הפונות לרחוב, וכן לא תחול על חדרי שנאים.
סעיף 06.10ב, במעמד מדיניות	
מגרש שלו יותר משתי חזיתות, יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת־קרקעיים לקו מגרש אחורי ו/או לחזית הצדית המשנית, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני.	מגרש שלו יותר משתי חזיתות הפונות לרחוב, יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת־קרקעיים לקו מגרש אחורי ו/או לחזית הצדית המשנית, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני.

6. **תיקון סעיף 10.17 בתת פרק "שער כניסה לחניה"**, במעמד הנחייה מרחבית

ביטול האיסור על מחסום זרוע.

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
שער הכניסה לחניה יעוצב בהתאם לשפה העיצובית של שאר השערים בגדר ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. לא יותרו מחסום זרוע או שער הרמה (שכיוון תנועתם מעלה־מטה), אלא אם כן הם משולבים במבנה חניה או בחניה מקורה.	1. שער או מחסום בכניסה לחניה יתוכנן בהתאמה לשאר השערים בגדר, ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. 2. במגרש הבנוי בקו קדמי אפס ו/או עם חזית מסחרית, ימוקם שער או מחסום בקו חזית הבניין. 3. שער הרמה (שכיוון תנועתו מעלה־מטה) ישולב במבנה חניה או בחניה מקורה.

7. **תיקון תת-פרק 11 "חניה לאופנועים" ותת-פרק 12 חניה לאופניים (במעמד הנחיות מרחביות)**

חניית רכב דו-גלגלי בשטחי חצר במגרש פרטי יכולה להתקיים בעיקר בשטח המרווח הקדמי של המגרש – מרחב בעל תרומה משמעותית ביותר לאופיו של המרחב העירוני בכלל, ושל השכונות בפרט. הועדה המקומית קבעה במסגרת ההנחיות המרחביות עקרונות עיצוביים להותרת שטחי חצר פתוחה וירוקה במרווח הקדמי. בין אלו נכללו מגבלה כמותית של מקומות חניה לרכב דו-גלגלי (אופנועים ואופניים) שיתוכננו בשטחי חצר (כחלק יחסי מסך המקומות הדרושים – להלן "התקן") בשל השפעתם על חזות החצר ועל הממשק בין הבניין והמרחב הציבורי.

העירייה ערכה עבודת מטה נרחבת שמטרתה צמצום כמות האופניים החונות בשטח מדרכות העיר. במסגרת זו נמצא קשר ישיר בין חניית אופניים בחצר לצמצום המטרדים במדרכות.

<u>תיקון סעיף 11.1 חניה לאופנועים</u> (במעמד הנחיות מרחביות)

כיום, ההנחיות המרחביות מתירות סידור של מקומות חניה לאופנועים בחצר (עד שליש מהמקומות הדרושים. במגרש בו לא מתוכנן חניון תת-קרקעי, אנו עדים לסידור מקומות חניה לאופנועים בשטחי החצר המשותפת על חשבון ממקומות פוטנציאליים לסידור חניות אופניים בחצר.

התיקון המוצע נועד לצמצם את מקומות החניה שניתן לתכנן עבור אופנועים בשטחי החצר, בכדי לתת עדיפות להסדרת מקומות חניות אופניים בשטחי החצר המצומצמים ממילא. במרבית אזורי המגורים בעיר העירייה הקצתה מקומות חניה ייעודיים לאופנועים בזכות הדרך. לחניות אופניים אין מענה מסוג זה.

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
בבניין חדש יש למקם את מקומות החניה לאופנועים בתת־הקרקע. ניתן למקם בשטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון שליש לכל היותר מהמקומות הדרושים.	בבניין חדש יש למקם את מקומות החניה לאופנועים בתת־הקרקע. ניתן למקם עד 3 מקומות בשטח חצר משותפת מחוץ לרצועת הגינון, בתנאי שמספר מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** <u>לא יפחת</u> מהמפורט בטבלה בסעיף 12.

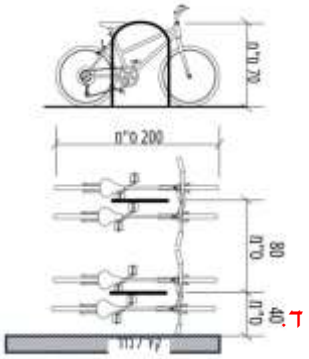
<u>תיקון תת-פרק 12 "חניה לאופניים"</u> (במעמד הנחיות מרחביות)

חניות אופניים בחצר משרתות את דיירי הבניין העושים שימוש באופניים ככלי ניידות ראשי ונדרשים לחנייה זמינה בתנאים מוגנים ונוחים בשל השימוש התכוף. בעדכון המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (תא/ 9144 מהדורה 2) שאושר בשנת 2023, הוגדל התקן למקומות חניה לאופניים בהיתר בניה באופן פרופורציונלי לגידול במספר הרוכבים. על כן, נדרש עדכון של ההנחיות המרחביות לאיזון מספר מקומות חניה לאופניים הנדרשים בשטחי החצר המשותפת באופן שייתן מענה צרכי המשתמשים מחד אך לא יפגע בחזות העיר מאידך. העדכון מסתמך על בדיקת היתכנות שנערכה מדגם רחב של היתרי בניה, שבחן את מאפייני המגרש, טיפולוגיות בניה, צפיפות יחידות הדיור ועוד. מוצע לשנות את תכולת סעיפים 12.01, 12.02, 12.03 ולהוסיף הערה, כדלקמן:

הערה: כמות מקומות החניה לאופניים שיש להציג בבקשה להיתר, תחושב בהתאם למדיניות העירונית התקפה במועד קבלת תיק המידע ו/או לתקן שנקבע במסגרת תוכנית עיצוב. חלק ממקומות חניה הדרושים יתוכנן **בשטח חצר משותפת**, כמפורט להלן.

12.01 הנחיה מרחבית

מתקן חניה לאופניים בשטח חצר משותפת יתוכנן כדלקמן (ראו איור):



א. היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.

ב. המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 80 ס"מ.

ג. המתקן יהיה מסוג פרסה (צורת U הפוכה) בגובה מינימלי של 70 ס"מ, ויקובע באמצעות ביטון. לא יאושר מתקן ספירלי, ריצפתי, תלייה או מכפיל.

12.02 הנחיה מרחבית

מיקום:

א. מתקן חניה לאופניים בשטח חצר משותפת ימוקם מחוץ לתחום רצועת הגינון או לשטח בזיקת הנאה.

ב. לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין.

ג. בבניין עם מספר כניסות יפוזרו מתקני חניה לאופניים בשטח חצר משותפת בסמוך לכניסות השונות.

12.03 הנחיה מרחבית

כמות:

א. **בבניין מגורים משותף בלי חזית מסחרית**, למעט במקרים המפורטים בסעיף ג שלהלן, מספר מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** <u>לא יפחת</u> מהמפורט בטבלה:

גודל מגרש	מס' יח"ד	מקומות חניה לאופניים
עד 750 מ"ר	**עד** 18 יח"ד	50% ממקומות החניה לאופניים הדרושים במדיניות העירונית התקפה
	מעל 18 יח"ד	**10**
מעל 750 מ"ר	לא רלוונטי	**15**

ב. **בבניין מגורים משותף עם חזית מסחרית**, למעט במקרים המפורטים בסעיף ג שלהלן, מספר מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** לא יפחת מ-6 מקומות.

ג. אין חובה לתכנן מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** במקרים הבאים:

1) מגרש ששטחו קטן מ-300 מ"ר, למעט אם נבנה בהינף אחד בקיר משותף עם מגרש צמוד.

2) מגרש לבנייה בקו אפס קדמי **וצדדי**.

3) מגרש בו נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור בכל שטח המרווח הקדמי.

ד. בכל מקרה, מספר מקומות חניה לאופניים בשטח חצר משותפת לא יעלה על האמור בחלק ג לתקנות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

עדכון מוצע בפרק תכנון ועיצוב הבניין (מהדורה 5)

1. **תוספת סעיף 2.16 בתת פרק "חזית מסחרית".** במעמד מדיניות

לדופן בנויה רציפה ברחוב בו נקבעה חזית מסחרית יש השפעה ישירה על התפקוד החזותי, האסתטי והתחושתי של הרחוב ועל איכות החיים בו. הסעיף נועד להבהיר שבניין חדש יוקם בקו בניין שנקבע בתוכנית, גם אם קיימים לאורך הרחוב בבניינים הבנויים בקו בניין שאינו תואם להוראות התוכנית.

2.16 מדיניות ברחוב בו נקבעה חזית מסחרית בתוכנית תקפה, לא תותר חריגה או נסיגה מקו הבניין הקדמי שנקבע בתוכנית.

2. **הבהרה לסעיף 3.21 בתת פרק "מסתורים".** במעמד הנחייה מרחבית

נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכות דירתיות, כגון מעבים ודודי מים. סעיף זה לא חל על דירות בבנייני מגורים שבהם קיימת יחידת דיור אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה בקומת הקרקע ("גג-גן").	בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכות דירתיות, כגון מעבים ודודי מים. סעיף זה לא חל על: - דירות בבנייני מגורים שבהם קיימת יחידת דיור אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה בקומת הקרקע ("גג-גן"). - דירת גג ו/ או דירת גן בבניין משותף, בכפוף להצגת פתרון חלופי שיסתיר את המתקנים.

3. **תיקון ותוספת לסעיף 3.34 (א) לתת פרק "מרפסות וגזוזטרות"** במעמד הנחייה מרחבית

בהתאם לחוו"ד מנהל התכנון (26.6.2023) גזוזטרה או מרפסת שאינה מקורה אינה מחושבת במסגרת שטחי הבנייה. לפרשנותם, הוראת המעבר בתקנות חישוב שטחים לעניין תוספת גזוזטראות התייחסה למרפסות מקורות מכאן שמרפסת או גזוזטרה שאינה מקורה אינן נכללות בשטחי הגזוזטראות מכוח הוראות המעבר ולכן ניתן להתיר אותן ללא מגבלת שטח בכפוף לעמידה ביתר ההוראות וההנחיות המרחביות ושטחן אף לא יבוא במניין שטח הגזוזטראות

שבהוראות המעבר (כלומר לא ייכנס לחישוב הממוצע הכולל של הגזוזטראות בבניין). עדכון ההנחיה המרחבית נועד למנוע מצבים תכנוניים לא רצויים. להלן השינויים המוצעים:

תיקון ס"ק 3.34 (א) - הנחייה מרחבית	
נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
ככלל, גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות". רק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר חמש קומות של גזוזטרות חופפות וזהות תתאפשר בנייה של גזוזטרה בגודל שונה.	- גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות". לא תתאפשר הבלטת גזוזטרה חזית בה אין גזוזטרות. - הבליטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה. - תתאפשר בנייה של גזוזטרה באורך שונה, רק בקומה האחרונה שאינה קומת גג, ובלבד שאורך הגזוזטרה לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. - בבניין רב קומות ניתן לשנות את מיקום הגזוזטרות בחזית לאחר כל חמש קומות של גזוזטרות חופפות וזהות.

4. תוספת תתי-סעיפים חדשים לעניין מתקן פוטו-וולטאי

בשנת 2020 אושרו תקנות פטור מהיתר למתקני פוטו-וולטאים, והורחבה ההגדרה של מצללה באופן המאפשר קירוי שקוף על גביה. הוראות בתוכנית ג-גגות על תיקוניה וההנחיות המרחביות המאושרות לא נותנות מענה להיבטים העיצוביים של קירוי שקוף על מצללה בחצר, שיכול בתנאים מסוימים להיות גם מתקן פוטו-וולטאי, בין אם הם מבוקשים בהיתר בניה ובין אם בפטור מהיתר. מוצע להוסיף סעיפים חדשים כדלקמן:

1. **תוספת לסעיף 3.34 בתת-פרק מרפסות וגזוזטרות**, במעמד הנחייה מרחבית:
- **תוספת ס"ק ו לסעיף 3.34 – חדש:** לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי במעקה גזוזטרה או מרפסת.
- **תוספת ס"ק ז לסעיף 3.34 – חדש:** לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי בשטח גזוזטרה.

2. **תוספת לסעיף 3.38 בתת-פרק מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג**, במעמד הנחייה מרחבית:
- **תוספת לסעיף 3.38 ס"ק ג** כדלקמן: משטח ההצללה יהיה אופקי וקונזולי. לא תותר מצללה משופעת ו/או הנסמכת על עמודים.
- **תוספת ס"ק ו לסעיף 3.38 – חדש:** קירוי שקוף על תקרת מצללה יותקן בצמוד ובמקביל לתקרת המצללה, ולא יבלוט מהמסגרת החיצונית שלה.
- **תוספת ס"ק ז לסעיף 3.38 – חדש:** קירוי שקוף הנתון בתוך מסגרת המצללה יכול להיות משופע בתנאי שלא יבלוט ממנה.
- **תוספת ס"ק ח לסעיף 3.38 – חדש:** לא תותר התקנת מתקנים טכניים על גבי מצללה. כבלים, חיווטים וכד' הנדרשים להפעלת מתקן פוטו-וולטאי יוצנעו.
- **תוספת ס"ק ט לסעיף 3.38 – חדש:** הגובה המירבי של מסגרת המצללה לא יעלה על 30 ס"מ.

3. **תוספת סעיף חדש 6.11א "מתקן פוטו-וולטאי על גג" בתת-פרק מתקנים ומערכות על הגג,** במעמד הנחייה מרחבית, כדלקמן:

א. בגג שטוח

1) גובה רכס הפאנלים של מיתקן פוטו-וולטאי לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים.

2) בבקשה להיתר לבניין חדש הכוללת מיתקן פוטו-וולטאי על הגג, יתוכנן מעקה גג בנוי בהיקף הבניין.

3) מיתקן פוטו-וולטאי שיותקן על גג בניין קיים, יורחק ממעקה הגג בהיקף הבניין, כדלקמן:

א. מעקה גג בנוי לכל גובהו – 0.5 מ'

ב. מעקה גג אחר (זכוכית, פרופילי ברזל, משולב או אחר) – 1.2 מ'

ב. בגג משופע

1) הפאנלים יותקנו בהתקנה רציפה.

2) מתקנים נלווים יותקנו בתוך חלל הגג או יוצנעו מתחת לפאנלים. כבלים, חיווטים וכד' הנדרשים להפעלת מתקן פוטו-וולטאי יוצנעו.

3) שיפוע הפאנלים יהיה תואם את שיפוע הגג.

5. **שינוי ס"ק 3.37 (ב) "מיקום ובליטות" בתת-פרק מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג,** במעמד הנחייה מרחבית.

נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
מצללה במרפסת שאינה בגג: 1) תותר במרפסת עליונה שאינה מקורה בלבד. 2) יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.	מצללה במרפסת/ גזוזטרה שאינה בגג: 1) תותר רק במרפסת / גזוזטרה לא מקורה. 2) המצללה לא תבלוט מעבר לדופן הפנימית של מעקה המרפסת.

6. **תוספת ס"ק 3.37 (ג) "מיקום ובליטות" בתת-פרק מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג,** במעמד הנחייה מרחבית.

הוועדה המקומית מעוניינת למנוע הופעתן של סככות צל בעלות מופע שרירותי המהווה מפגע חזותי בלתי ניתן לשליטה, קשה לתחזוקה, מתבלה בקלות, ולא משתלב בחזות המבנים. סעיף 03.08 בפרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" נותן מענה לסוגייה זו בשטחי חצר הבניין. נדרש להרחיב את תחולת ההנחייה הקיימת גם על גגות ומרפסות גג. מוצע להוסיף את הסעיף כלשונו בפרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" גם לפרק "תכנון ועיצוב הבניין".

3.37 (ג) הנחייה מרחבית לא תותר הקמת סככת צל (קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר) במרפסת ו/או בגג, למעט אם הותר אחרת בתוכנית.

7. **תיקון סעיף 6.12 ס"ק ה בתת פרק "מתקני תקשורת".** במעמד הנחייה מרחבית לאור שינויים טכנולוגיים, חברות הסלולר פנו בבקשה לאפשר הגדלה מזערית של קוטר החיפוי של אנטנות וכבלים לאור שינויים במפרטי ההתקנה והמכשור. הגורמים המקצועיים המליצו לקבל את בקשתן. מוצע לתקן את הסעיף כדלקמן:

נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ'.	יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.4 מ'.

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד משותפת (מוגש ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי)

לאשר את העדכון המוצע.

סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

יואב דוד: אנו מבקשים לקבל את אישור הוועדה לעדכון ההנחיות המרחביות בשני פרקים שקיימים היום. אנו מעדכנים את פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ואת פרק תכנון ועיצוב הבניין. מציג את ההנחיות המרחביות מתוך מצגת.
ליאור שפירא: ראיתי שרכבים חונים גם על חניות אופנועים וחניות אופניים, מהאכיפה נמסר לי שאין אכיפה משבע בערב ועד תשע בבקר למחרת. זה ברור שהתופעה תחזור אם תופסים להם חניות
דוד יואב: כל הקשור לאכיפה זה לא אצלי.
ליאור שפירא: אתה יוצר פתרונות שלא באמת קורים
ראובן לדיאנסקי: הוא מייצר את ההנחיות המרחביות בהתאם למה שייבנה, מה שקורה כיום זה לא בידיים שלו
ליאור שפירא: התופעה הזו שאתה רוצה לפתור היא נכונה, הבעיה שהעירייה לא עוזרת לך
דוד יואב: כולם מסכימים שצריך לטפל במדרכה צרה באזור מגורים בו קושרים אופניים ברחוב. עשינו חקר ובדקנו את הנושא. מכיוון שאנשים משתמשים באופניים באופן תדיר הם רוצים חניה במפלס הקרקע ואין להם פיתרון חניה ראוי בחצר. כעת בתיקון אנו קובעים שבבקשות להיתר הבניה תהיה דרישה יותר גבוהה לייצר מקומות חניה לאופניים בחצר.
ליאור שפירא: למה יש תמונה של אופנוע?
יואב דוד: יש גם הנחיות לאופנועים בבקשות להיתר בניה, אנו רוצים לקבוע כמה ואיך לסדר חניות לאופניים ולצמצם את כמות האופנועים בחצר, לתת להם פתרונות במינוס אחד, בחניון, בקרנות הרחוב
ליאור שפירא: אם העיריה לא אוכפת (חניית רכב במקום המיועד לחנית אופנועים בקרנות רחוב) אין אינטרס לשפר
אודי כרמלי: אתה צודק לגמרי, כשאנו יודעים להציע פתרון - נוכל לשפר אכיפה, היום יש מקומות בתקנה שהציבור לא יכול לעמוד בה
ליאור שפירא: יש מקומות חניה לאופנועים והעירייה לא אוכפת
אודי כרמלי: כמה יש? 10 מקומות?
ליאור שפירא: מה זה משנה, גם את זה לא אוכפים וזה כמדיניות
אודי כרמלי: זה משהו שצריך להשתנות. ברגע שבהיתרים ובמדיניות אנו יוצרים חניות אופנועים במגרשים פרטיים אין שום סיבה לא לאכוף זאת כי אנו נותנים פתרונות אז זה מקל על ההחלטה לאכוף
ראובן לדיאנסקי: צריך לזכור שמדובר בהיתרים חדשים. עדיין נראה אופניים קשורים או נראה דברים שאנו רוצים להסדיר. זה בעניינם של גורמי האכיפה הם ייצטרכו להתמודד עם זה
ליאור שפירא: יואב מציע את הפיתרון שאנו רוצים בבניינים החדשים
ראובן לדיאנסקי: ומה עם הבניינים הישנים?

ליאור שפירא: בבניינים החדשים היזם יגיד שאין בעיה כזו
ראובן לדיאנסקי: זה יהיה תנאי להיתר, אם הוא לא יעמוד בהנחיות המרחביות הוא לא יקבל היתר.
מה קורה במקרים חריגים, מקומות שרוצים להסדיר את האופנועים, אופניים, פחים וגם שתישאר חצר ואין לו מספיק מקום ?
יואב דוד: בדיוק לשם כך ישבנו עם מכון הרישוי ועשינו את התיקון. בבקשות להיתר בניה שאינן תוכניות עיצוב. יש פתרונות מורכבים לכמויות. אנו מדברים על היתרי בניה שלא מגיעים בתוכנית עיצוב
מיטל להבי: אני מציעה להפריד בדיון את סעיפים 6-4 שהם סעיפי תחבורה לשאר הסעיפים ואבקש לברר את ההבדל בין תמצית השינוי לבין הנחיות מרחביות
יואב דוד: יש הנחיות מרחביות שהמעמד שלהן הנחיה מרחבית, למשל הנחיות שידברו על המצללה, לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה אי אפשר לדון בזה לא בהקלה ולא ברישוי. בבריכות שחיה למשל זה מדיניות ויש שיקול דעת למקרים חריגים. לדוגמה בסעיף 1 מצללה בחצר- הנוסח הקיים לא נותן מענה בדירות פינתיות שלהן יש חצר מוצמדת. את המרווח הקדמי אנו רוצים נקי, לגינון ונטיעות, אלא מה יש אנשים שיש להם דירות פינתיות ואין להן מרווח קדמי והם גם רוצים פרגולה, ביקשנו להוסיף האיסור על הקמת מצללה לא תחול על מצללה לדירה בקומת קרקע שכל שטחי החצר שלה פונים לרחוב. ניתן להקים מצללה בכפוף לעמידה בהנחיות הפטור וההנחיות המרחביות.
הנחיה נוספת קירוי שקוף לפרגולות, מותר היום לשים סנטף על פרגולה פתוחה לשמים ובתנאי שתהיה שקופה. קירוי שקוף על תקרת מצללה, קירו שקוף יהיה נתון בתוך מסגרת המצללה, יותר להתקין פנלים סולרים על גבי המצללה כל עוד המתקנים הטכנים ואבזור לא נמצאים על הפרגולה. הפרגולה נשארת חופשית ונקיה
ראובן לדיאנסקי : אבל את המתקנים הפוטו-וולטאיים כן יהיה אפשר להתקין?
יואב דוד : ברור
מיטל להבי : ואם זו דירת גג מה אכפת לנו?
יואב דוד : הוועדה קבעה וביקשה בכל הסוגיות האלה לתת דעתה על הנושאים העיצוביים איך הם נראים מבחינה חזותית
ליאור שפירא: הניסוח של סעיף 3 טעון תיקון
אודי כרמלי: שהחלק השלישי של המשפט יעבור למרכז המשפט כדי להבהיר שתותר הקמת פנלים סולרים אולם המערכות הטכניות יוצנעו.
יואב דוד: נכון, יתוקן. לגבי סעיף מי נגר , אנו מבינים שיש היום התעסקות רבה לגבי האופן שבו מחושבים שטחי החלחול. אנו נישאר עם נוסח פשוט שהוא 15 אחוז יהיה פנוי מבניה. מעבר לזה כל החישובים של כמה שטח יהיה מחלחל בהתייחס לשביל הכניסה לפח האשפה או החניון לא יבחן בחישוב השטחים הפנויים .
הסעיף הזה ישאר במדיניות, בתוכניות העיצוב, יש עבודה רבה על זה. בהיתרי הבניה הקטנים זה הפיתרון
מלי פולישוק: יש אנשים שמרצפים את כל החצר שלהם בלי תת קרקע זה נחשב?
מיטל להבי: תוסיף שמדובר במגרשים עד 500 מטר
ראובן לדיאנסקי: יש בניינים של עזרה וביצרון ששיצפו ומרצפים חצר של 500 מטר, זה ממש הזיה.
מיטל להבי : אני פשוט לא רוצה להעתיק את השצ"פ המהולל שיש לנו על רחוב הירקון
ראובן לדיאנסקי: אתה לא מתייחס למגרשים עד גודל מסויים?
יואב דוד : לא
ראובן לדיאנסקי: אם יש פרויקט שיש בו שצ"פ והעירייה בונה בו גן שעשועים
אורלי אראל: מדובר בשטח הסחיר בלבד, לא השצ"פ
ראובן לדיאנסקי : ואם גינדי בונה גן ילדים על חשבונם שהוא לא שצ"פ איך זה נחשב?
אודי כרמלי: במידה ויש מתחתיו אדמה פנויה הוא נכלל בשטחים. למדנו על חלחול עם השנים זה לא רק איפה הטיפה פוגשת את האדמה אלא גם מה הנפח של האדמה שקולט את החלחול.
ראובן לדיאנסקי: אני מדבר על האחוז המסויים שנקבע ולא על שיטת החלחול
אודי כרמלי : המטרה של הסעיף הזה זה לישר קו עם הרישוי. יש הנחיה אחרת לעניין ריצוף או לא ריצוף. הסיפור כאן ומה שמעניין כאן זה תא שתילה של עצים, נושא של חלחול ומי נגר מקבלים סט פתרונות.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיהיו 15 אחוז לפחות שטח חלחול על אמת
הלל הלמן: יש אזורים בעיר שהקרקע בה מליחה, מי שקרוב לים בעיקר, והיו מקבלים פטור מי נגר וחלחול כי הם קרובים לים. באנו ואמרנו שזה לא מעניין אותנו, אנו רוצים בחזית הבניינים לפחות 15 אחוז מהמגרש שיהיה פנוי מבניה.
ראובן לדיאנסקי: אבל אם יש את הגומי של הגן שעשועים אין לך גם 15 אחוז?
הלל הלמן: אנו מדברים על בניינים של התחדשות עירונית, אנו רוצים יותר ירוק
ראובן לדיאנסקי: המימוש של ההיתר יהיה 15 אחוז אדמה פנויה? כלומר הספוג של הגן השעשועים לא ייחשב אדמה פנויה?
יואב דוד: כל מה שקשור בתוכניות עיצוב זה עולם שלם שאפשר לבדוק. מה שאנו עושים עכשיו זה אותם היתרי בניה הטיפוסיים לרובע 4,5.
אודי כרמלי: זה לא חל על תוכנית עיצוב. תוכניות עיצוב מגיעות לוועדה. פה אנו מדברים על השוטף
מלי פולישוק: גם אם מדובר במגרש קטן שמרצפים אותו

אודי כרמלי: אנו לא מאשרים דברים כאלה
ראובן לדיאנסקי : יש מישהו שמפקח על זה שמבקשים אישור שיפוץ?
יואב דוד: אחרי המקרה של עזרה וביצרון הם יודעים שאסור להם לרצף.
אודי כרמלי: הם לא מקבלים היתר שיפוץ מאיתנו שמקבעים שטחים שרוצפו בעבר. היתר שיפוץ זה לא היתר בניה.
יואב דוד: הסעיף הבא הוא בריכות שחיה, התיקונים הם משמעותיים זה נובע מהחלטת וועדת הערר בהן נקבע כי קיימת הצדקה תכנונית לבריכה בדירה גן וכי המדיניות העירונית לא מייצרת תבחינים להקמת בריכה. עבור בריכות בחצר צמודה לדירת גן, בבניין משותף, בריכה בחצר בית פרטית ובמרפסת גן.
במרפסות גג וגג עליון עד עכשיו לא היתה אפשרות להקים בריכה ועכשיו אנו מציעים לייצר אפשרות לאשר אותה.
במדיניות המאושרת כתוב לא יומלץ לאשר בריכה בשטחי החצר המוצמדים ליחידה בבניין משותף. אנו יורדים מזה, נאפשר הקמה של בריכה בחצר הצמודה לדירת גן בבית משותף בכללים הבאים : תורחק לפחות 4מ' מגבול המגש הקדמי ולפחות 2.5 מ' משאר גבולות המגרש. שטח הבריכה מחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או 5 אחוז מהשטח הפנוי מהבינוי מעל הקרקע במגרש, הגדול מבניהם.
רצועות גינון במרווחים קדמיים יתוכננו על פי החניות המרחביות התקפות. הקמת הבריכה לא תסכן עצים בעלי ערכיות גבוהה
מלי פולישוק: לא צריך להקים גדרות לבריכה?
ליאור שפירא : בתל אביב לא נדרש.
מיטל להבי: אם עושים פרוייקט בדב הוז או בצייטלין אז אם הוא ברובע 3,4 הוא לא יכול להקים בריכה?
יואב דוד: לא- לפי תכנית הרבעים. ההנחיות האלה מפרטות תנאים להקמת בריכה במקום בו היא מותרת.
אודי כרמלי: הקמת בריכה שחיה ניתנת בהקלה , בבניינים משותפים. שיכון הקצינים זה בתים פרטיים
מיטל להבי: למשל בשיכון הקצינים כן הייתי מאשרת, או קומפלקס ברח' דב הוז
הלל הלמן: לבתים פרטיים בת"א יש תב"ע לבריכות שחיה
אודי כרמלי: בתים פרטיים בתחומי רובע 3,4 מתנהגים בהתאם לבתים פרטיים
יואב דוד: בבתים פרטיים לא תומלץ בריכה במרווח הקדמי במגרש שאינו פינתי. מגרש שאינו פינתי אנו רוצים להבטיח שהמרווח הקדמי פנוי. בפינתי אנו מבקשים שלרחוב הראשי יישמר מרווח קדמי ירוק ולמשני 2.5 מטר. הפרק השלישי הוא במרפסות גג ובגג עליון נוספו סעיפים הקובעים כי הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג, מעקה הגג יהיה בנוי בלבד
מיטל להבי: מה אומרת התב"ע בבית פרטי? אני רוצה לדעת , באנו להקל ולא להרע
יואב דוד: ההנחיה המרחבית המוצעת מאפשרת גמישות גדולה יותר בהקמת בריכות בכפוף לכך שהתבע מאפשרת את הקמתן. **אודי כרמלי:** זה מתחבר גם על מה שדיברנו קודם על עצים וחלחול
הלל הלמן: במדיניות הקיימת כתוב לא ימוקמו בריכות שחייה או ג'קוזי במרווח הקדמי וכעת נאמר שיאפשרו זאת במקרים מסוימים, לא נאמר ישר לא.
מלי פולישוק: למה לא כדאי לחשוב על קו אפס? ויש גם עניין בטיחותי
אודי כרמלי: זה מאפשר ניצול טוב יותר של המגרש.
הלל הלמן: כל בריכה מחייבת אישור של יועץ בטיחות
ליאור שפירא: שני שליש מהמגרש זה לא קו אפס
מלי פולישוק: לפי הבטיחות צריך לזוז מקו האפס?
הלל הלמן: הגיעו אלינו כבר בעבר היתרי בניה עם אישורים של יועץ בטיחות לקו אפס. אין לנו סיבה תכנונית למנוע את זה ממנו
ראובן לדיאנסקי: לעניין שאלת הבטיחות, אנו לא חושפים את עצמנו למקרים בתור רגולטורים שנותנים להקים בריכה ללא גידור? זה בסדר שבשום הנחיה אין עיסוק בגידור סביב הבריכה
הראלה אברהם אוזן: כל הנחיות מרחבית שאושרו ושהובאו לאישורכם לא יכולות לסתור הוראה בתב"ע. אין פה הנחיה שלא תואמת הוראה בתב"ע וגורמת לכך שההנחיה ומצמצת לו את הזכות. התב"ע שאושרה נותנת שיקול דעת, אז כרגע אנו מפעילים במסגרת ההנחיה המרחבית את שיקול הדעת, שיקול הדעת מדבר על פוטנציאל הבניה. הלכה למעשה, איפה הבריכה תקובע? ייקבע על ידי איש מקצוע ויידרשו כל האישורים כדין ויועץ בטיחות ייתן את אישורו כגורם מקצוע.
ראובן לדיאנסקי: את לא רואה צורך לקבע סעיף שמתיחס לגידור?
הראלה אברהם אוזן: לא, בשלב ההיתר כל מה שנדרש לעשות ייעשה
ליאור שפירא: אתה יודע כמה אנשים אחרי שמקבלים טופס 4 מסירים את הגדר?
מלי פולישוק: מכיוון שזה בטיחות לא כדאי להיות כתוב בכפוף
הראלה אברהם אוזן: זה קשור לשלב היתר בניה
אודי כרמלי: אנו כעת בתכנון ואתם מדברים על שלב רישוי, אלו שני עולמות שונים
ליאור שפירא: כעת אנו מדברים על מדיניות
יואב דוד: לעניין שער כניסה חניה, אנו רוצים לבטל את האיסור על מחסום זרוע. שער או מחסום בכניסה לחניון יתוכנן בהתאמה לשאר השערים בגדר ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. אם יש רחוב שיש לו חזית מסחרית ימוקם השער או המחסום בקו חזית הבניין.

מיטל להבי: זה לא טוב כי אז הרכב ממתין על המדרכה, ועל שביל אופניים
אודי כרמלי: בכל מקום שבו יש סיטואציה של קניונים, זה מקומות שבד"כ יש תוכניות עיצוב ושם מדברים שרמפה תכנס לשטח הבניין. פה ההנחיה המרחבית מדברת על בניה מרקמית. **מיטל להבי:** במגרש מעל לדונם והשטח המסחרי מעל 300 מטר לא ראוי שיחכו על המדרכה
אודי כרמלי: זו הנחיה שאנו עובדים לפיה הרבה מאוד שנים, בכל תוכנית עיצוב היום אין מצב שלתוך כניסה לרמפה נשים מחסום על קו המדרכה
מיטל להבי: בניין שבנוי בקו אפס וחזית מסחרית, ימוקם שער המחסום בכניסה, זה יפריע לתנועה
ראובן לדיאנסקי: מי שמגיע לחניון הצפוני של העירייה, רואה את השומר שעוצר את הרכבים שנכסים לגן העיר על הכביש
אודי כרמלי: אתה צודק, בעיה זו במבנים מורכבים מקבלת מענה בתוכנית עיצוב.
מיטל להבי: יש דוגמה ברח' הרצל, כולם עומדים על השביל אופניים בכדי להיכנס לחניון
אודי כרמלי: כיום היה נפתר אחרת, יש מקרים ישנים אבל כיום זה כבר לא נעשה. אבן הבוחן עומדת במקום שמתפקד כחניה ציבורית שדורשת ולידציה מסויימת בחלק גדול מהמגרשים הקטנים שעליהם אנו מדברים זה אינו קיים.
מיטל להבי: אז תציינו את גודל המגרש
הלל הלמן: יש נושאים שנעשים בהיתר בניה כאשר יש חניה עם הרבה מקומות חניה הם מחויבים להסדיר עמדת המתנה, דבר שני זה חניונים קיימים לא בהיתרי בניה ואז במסגרת רישיון עסק הם גם חייבים לעשות זאת. כעת אנו מדברים על חניות פרטיות ,אם הוא לא ישים את השער קדימה יחנו לו בחניה
ראובן לדיאנסקי: בניין מגורים קטן שהוא כבר בנוי, הוא לא יצטרך לזה היתר?
הלל הלמן: עד היום הם היו מקבלים צו הריסה מנהלי
מיטל להבי: באם מדובר בחניון בתשלום אפשר לציין זאת?
יואב דוד: אפשר לציין. יצוין חניון מסחרי ללא מספר חניות. יש לתת פתרון לחנית אופניים בחצר משותפת., כמה אופניים בחצר? בהנחיות המאושרות מצוין שמעל 4 יח"ד עד 29 מטר גובה 50 אחוז מהחניות תהיינה בחצר ו-50 אחוז בבפנים. מוצע אם מדובר במגרש ללא חזית מסחרית ששטחו עד 750 מ"ר ועד 18 יח"ד 50 אחוז מהתקן העירוני לחניות אופניים ימוקמו בחצר. במגרש בשטח של עד 750מ"ר ומעל 18 יח"ד לפחות 10 חניות אופניים ימוקמו בחצר. כשאנו מסדרים אותם זה 5 קשתות.
הראלה אברהם אוזן : אופניים חובה לתת, אי אפשר להקטין את התקן
יואב דוד : לא חופרים חניה בשביל אופניים, אבל יש חדר אופניים וגם במינוס אחד. יש אנשים שרוצים שהאופניים יהיו להם זמינים. מדובר על כמה קשתות בודדות שנותנות מענה לאלה שצריכים את האופניים.
ראובן לדיאנסקי : מגרש שמעל 750 מ"ר אנו לא יודעים כמה הוא השטח הפנוי? השאלה מה עוד יש בחצר מלבד האופנים? מה עוד יש בחצר מלבד חניית אופניים?
יואב דוד: השאלה היא מה השטח המינימלי בכדי לקבל חניית אופניים? ההנחיה קובעת את הכמות המינימלית למיקום בחצר , תלוי בגודל המגרש. על חשבון גינה אבל שיהיה משהו.
ראובן לדיאנסקי: מה הרזולוציה שלנו לדבר על בניינים על עמודים?
אודי כרמלי: אנו מדברים על בנייה חדשה, אין בניה על עמודים כיום
מיטל להבי: אף אחד לא רוצה לחנות אופניים ברחוב. יש מצוקה של גניבת אופניים לכן מי שיכול להכניס את האופניים הביתה או לחצר יעשה זאת, אני בעד מתקני אופניים. הסייג שלי הוא לגבי השיטה של מתקן קשירת האופניים? מי אמר שיש עגלות ילדים במחסן? כל האמירה הזו מיותרת
אודי כרמלי: אפשר להוריד את ההתייחסות להבדלה בין עגלות ילדים לאופניים
יואב דוד: לגבי המתקן מסוג U אם לא נקבע זאת אנשים ימציאו פטנטים שלא עוזרים לאף אחד
מיטל להבי: אם אני מעוינת לעשות מתקן אופניים תלויים במחסן?
יואב דוד: מתקן לחניית אופניים בתליה יקשה על אוכלוסיות רבות להשתמש בהם
זהר שמש: עשו בדיקה במח' האסטרטגית על צורות חניה , מתקן ה U נקבע כדי שלא יסומנו חניות אופניים לא ראליות בצפיפות שלא מאפשרת חניה נוחה. אפשר להחליף את המתקן U למתקן שווה ערך במידות מינימום של 200סמ' אורך וברוחב של 80סמ' לשני זוגות אופניים.
מיטל להבי : למה לא תליה בתוך מחסן?
אודי כרמלי : אנשים בהיתרי בניה בסופו של דבר מייצרים תקן.
זהר שמש: אופניים חשמליים הם כבדים מאוד ואי אפשר בתליה, מכפילי חניה אנו מקבלים.
יואב דוד: חניה **לאופנועים** בחצר משותפת : כיום ניתן לסמן בחצר עד 1/3 מהחניות הדרושות. אנו מציעים מקסימום 3.
מיטל להבי: כמה חניות רכבים בחצר?
זהר שמש: לא תותר חניה עילית לרכבים.
אודי כרמלי : אנו לא רוצים לראות מאסות של אופניים בעילי
זהר שמש: אנו לא מורידים את הכמות הדרושה, השאלה כמה ניתן למקם בחצר
ראובן לדיאנסקי: לאיזה צורך זה בא לענות? למה צריך בכלל 3 מקומות אופנועים בחצר? שירדו לתת הקרקע
יואב דוד: מקובל, שלא יהיו אופנועים בקומת הקרקע

ראובן לדיאנסקי: תחבורה ידידותית לסביבה שזה אופניים במינון נמוך במגרש במפלס הקרקע כל שאר כלי הרכב למטה
יואב דוד: לעניין עיצוב ותכנון הבניין, אנו רוצים לשמור על חזות אורבנית. ברחובות בהם נקבעה חזית מסחרית בתוכנית תקפה לא תותר חריגה או נסיגה מקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית, סעיף שני מרפסות וגזוזטרות. גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות אנחנו רוצים למנוע הבלטה חריגה של גזוזוטרות.
ראובן לדיאנסקי: למשל דייר בקומה שניה רוצה מרפסת ומעליו לא?
יואב דוד: אנו רוצים מרפסות חופפות אחידות דומות, לא מדלגות. רק בקומה האחרונה יתאפשר שינוי מקצב המרפסות בתנאי שאורך המרפסת העליונה לא תעלה על 2/3 מהחזית. בבניין רב קומות כל 5 קומות של גזוזטראות חופפות וזהות ניתן לשנות את מיקום המרפסות.
ראובן לדיאנסקי: בעבר היה אפשר שאם דיירים רוצים לבנות מרפסות ושני דיירים לא רוצים אבל יש מסגרת, זה ימשיך?
הלל הלמן: זה ממשיך כך, גם היום זה אפשרי .
ראובן לדיאנסקי : לא נמנע מהדיירים האחרים שרוצים לבנות להמשיך כך
מיטל להבי: מה לגבי מסתורי כביסה
ראובן לדאינסקי: עניין תליית המזגנים גם צריך לדאוג להנחיה למסתור
אודי כרמלי: אתה צודק
יואב דוד: מתקן פוטו וולטאי : תוספת סעיפים חדשים לעניין מתקן פוטו וולטאי, למניעת מצבים תכנוניים לא רצויים לאור עדכן תקנות הפטור למתקני פוטו וולטאים.
מיטל להבי: לעניין פרגולה למה אי אפשר יותר מ-50 מטר בפוטו וולטאי?
זהר שמש: לא בסמכות הפטור לאשר מצללה הגדולה מ50מ״ר. ניתן להגיש בקשה להיתר בניה

ליאור שפירא: אנו מאמצים את ההנחיות, לרבות התיקונים שהיו במהלך הדיון:
חניות אופנועים - 0 חניות בחצר.
בפרגולה - לאפשר מיקום פנלים פוטו וולטאיים על גבי המצללה. מערכות וכבלים יוצנעו.
חניית אופנים בחצר -יבוצעו במתקן אופניים מדגם U ו/או דגם שווה ערך השומר על שטח של 200/80 לכל שני זוגות אופניים.
מיקום זרוע מחסום החניה לפי הסעיף המוצע, מקובל למעט בחניון מסחרי.

בישיבתה מספר 0016-24ב׳ מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את העדכון המוצע בהנחיות המרחביות בכפוף להערות הבאות :

בפרק פיתוח המגרש והסדרי חניה:

- סעיף 3.07ג (3) - מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה בחצר – יתוקן כדלקמן : כבלים, חיווטים וכד׳ הנדרשים להפעלת המתקן יוצנעו. לא תותר התקנת רכיבי מערכת של מתקן פוטו-וולטאי, כדוגמת : ממיר, סוללות, מונה וכיו״ב, על המצללה.

- תיקון סעיף 10.17 (2) בתת פרק ״שער כניסה לחניה״, במעמד הנחייה מרחבית : לוודא שההנחיה לא תחול על חניון מסחרי.

- סעיף 11.1 (חניה לאופנועים): הוחלט שלא לאפשר חניית אופנועים בחצר. לכן יש למחוק את הסיפא בהנחיות התקפות: "ניתן למקם בשטחי החצר מחוץ לתחום רצועת הגינון שליש לכל היותר מהמקומות הדרושים".

-
- סעיף 12.01 (ג) - חניה לאופניים: לא לחייב רק מתקן "U", לאפשר מתקן שווה ערך.

סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראת סעיף 145ד (ו) לחוק התכנון והבניה ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראת סעיף 154ד(ז) בחוק.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דייבי וישטניק