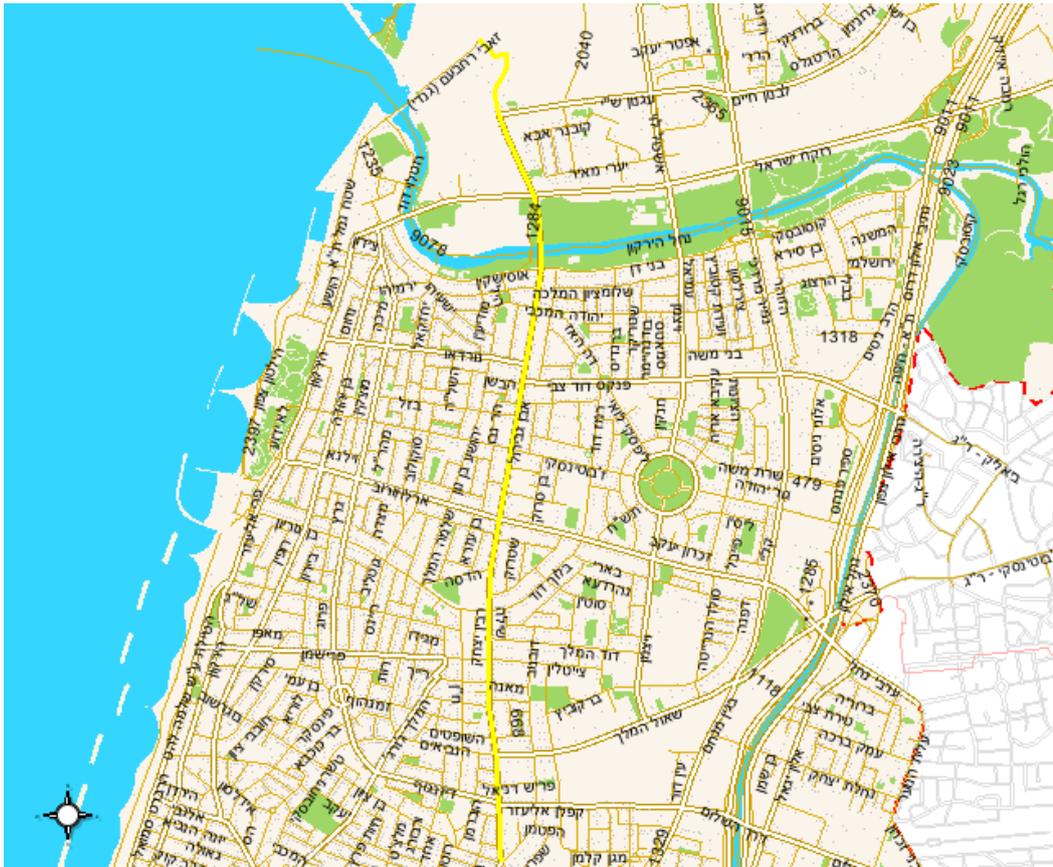


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית**

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 20.1.1. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתנינים לדיון הפקדה. במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות. לפיכך מוצעת הפקעה של 3 מ' מהמגרשים לעת מימוש התכנית במגרשים בהתאם לחו"ד הצות.

**מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול**



**כתובת:** החלקות הגובלות ברחוב

**שטח התכנית:** כ-270 דונם

**מתכנן:** דני לזר אדריכלים, אגף תכנון העיר-מחלקת תכנון מרכז

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** שונים

**תמצית הליכי התכנון:**

1. מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה המקומית בתאריך 7.11.12.

2. פרסום 77-78 בדבר הכנת תוכנית - בישיבתה מספר 0031-14 מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. בהתאם להחלטת הוועדה פרסום 77-78 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23ב' - 8</b>

3. **הארכת תוקף סעיפים 77-78** - דיון בהארכת תוקף הפרסום והוספת תנאים מגבילים בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום לפי סעיפים 77-78 בחוק. בישיבתה מספר 17-0027 ב' מיום 03/01/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019 ולתקן את סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192: לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

### רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו רחוב מרכזי בליבה של העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בזכות דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכולל מאפייני בינוי רציפים וחזרתיים. תוואי רכבת קלה (תת"ל 71/ב "הקו הירוק") יחזק מגמה זו. תכנית המתאר תא/5000 מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. תוכנית זו מהווה השלמה לתוכניות הרובעים, (מהן נגרעו החלקות לאורך הרחוב) ויוצרת תשתית תכנונית להתחדשותם של המבנים תוך שמירה על איכויותיו של הרחוב.

### מצב תכנוני קיים:

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וכן חובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה.

זכויות הבניה הינן %161-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור. תוכניות מרכזיות:

- תכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א .
- תת"ל 71ב – רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע מרכזי.
- תכנית המתאר תא/5000: הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית. כמו כן מחייבת תכנית המתאר שמירה על המאפיין המרכזי ברחוב- החזית המסחרית והקולונדה. גובה הבינוי הינו 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית מתאפשרת בחינת בניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל. הרח"ק מירבי שנקבע בתוכנית המתאר למגרשים לאורך אבן גבירול הוא בהתאם להגדרה ל"אזור מגורים בבניה עירונית": 2.5 למגרשים הקטנים מ 0.5 דונם ו-3 למגרשים שגודלם 0.5-1.5 דונם (מרבית הרחוב).
- תכניות כלל עירוניות רלוונטיות: ח, 1ע, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב: 487, 336, 485, 570.
- תכניות נקודתיות ברחוב: 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל), וכן תכניות נקודתיות שאושרו בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול- בית תהל תא/4011, אבן גבירול 144-148 תא/4202, וכן תכנית שיכון פועלי הנמל תא/4825 שהומלצה להפקדה באפריל 2019.
- מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית תא/9027-90 אושר ב-2012 בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכלים להתחדשות. עקרונותיו יושמו בפרסום 7-78.
- החלקות לאורך הרחוב אינן נכללות בתחום תכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4).
- חלקו הדרומי של הרחוב ממוקם בתחום הכרזת אונסקו (ארלוזורוב בגדה הדרומית, שד' דוד המלך בגדה המזרחית).

### מצב השטח בפועל:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 2023-0004</b>

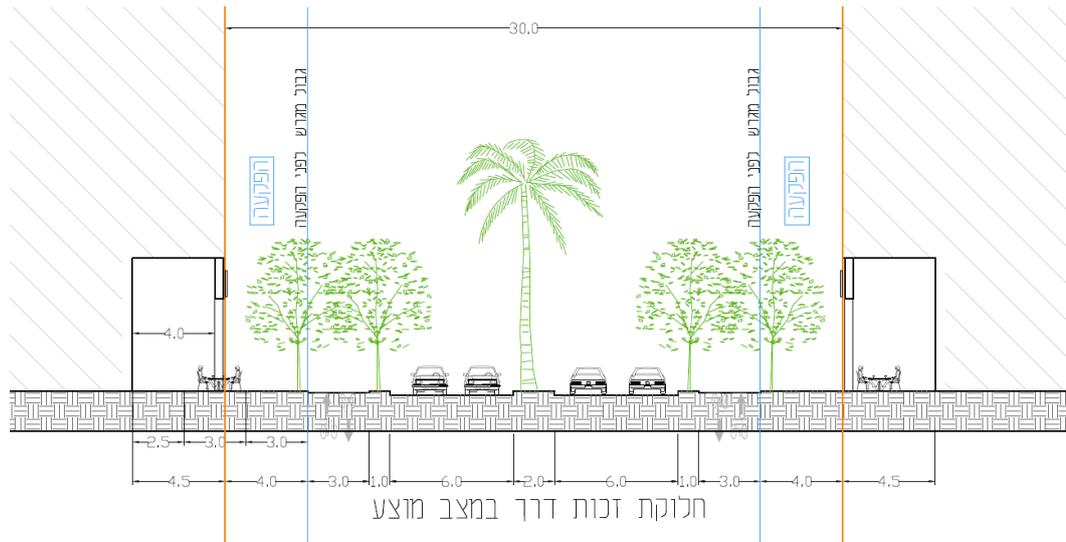
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושימושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.
6. בניה חריגה בגובה-בית יכון, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל.
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם ליעדי המדיניות: בית תהל (בבניה) אבן גבירול 144 - 148 (תכנית מאושרות), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה), שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה.
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -נכלל בתחום ההכרזה: בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

תכנית אבן גבירול הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הרחק המרבי שנקבע בהיקף של 2.5-3 עבור מרבית המגרשים ברחוב אינו תואם את נפחי הבניה המתקבלים עפ"י הגובה המותר. לפיכך על מנת לאפשר את היקף זכויות הבניה המתאפשר בהתאם לנפחי הבניה המותרים, נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אשר בין היתר מגדילה את הרחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה ו-כ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה. התוכנית משלימה את תוכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) והיא מממשת את יעדי תוכנית המדיניות, תכנית המתאר ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

#### **מטרות התכנון:**

- א. עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול ויישום תמ"א 38 בהתאמה ליעדי מדיניות רחוב אבן גבירול, באמצעות קביעת הוראות למבנים הטיפוסיים ברחוב, תוך שמירה על איכויות בינוי קיימות כגון: רציפות ואחידות הבינוי, קולונדה מסחרית.
- ב. הגדלת רחק לכ-3.5 באזור ההכרזה, וכ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה, בהתאם למס' קומות, קווי בניין, ומגבלות התכנית.
- ג. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור, פריסתם לאורך הרחוב ובחנתך המבנה הטיפוסי.
- ד. הגדלת מלאי יחידות הדיור לאורך הרחוב בדגש על תוספת יח"ד קטנות.
- ה. שינוי ייעוד ממגורים לדרך במגרשים הכוללים את שטח המדרכה (מחוץ לקולונדה הנותרת בזיקת הנאה) לאורך רחוב אבן גבירול ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ו. שינוי חתך הרחוב לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל והפרדת תנועות אופניים מתנועות הולכי הרגל ע"י הסבת נתיב תנועה בכל כיוון לשביל אופניים.
- ז. קביעת הוראות מתאריות למבנים ייחודיים לאורך הרחוב: גן העיר, לונדון מיניסטור.



הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

**הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)**

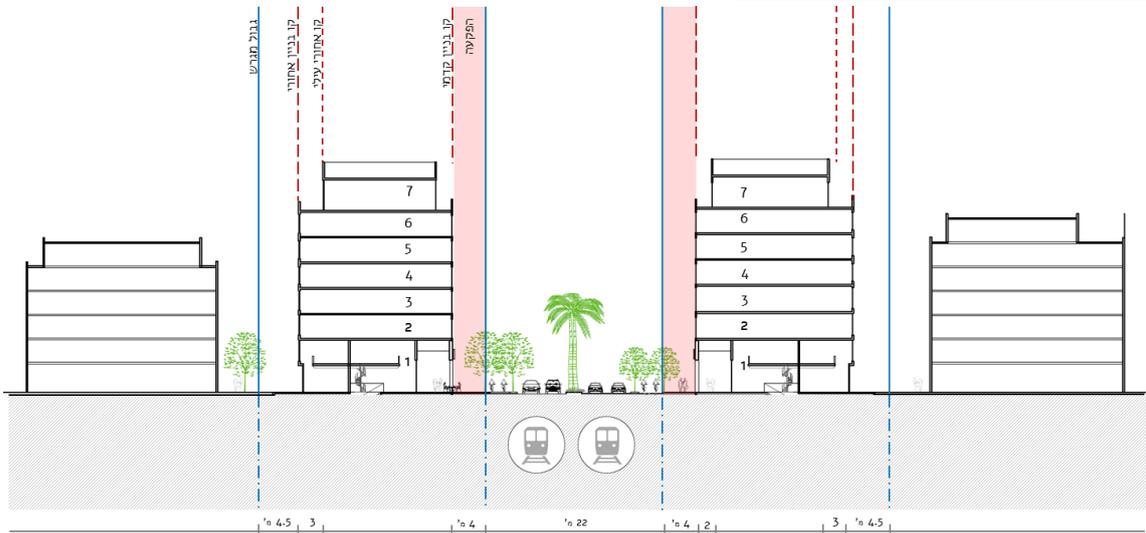
1. **זכויות בניה:**
  - א. הגדרת שטחי בניה מרביים בבניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומס' הקומות.
  - ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
  - ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו –מבוטלות.
2. **מספר קומות וגובה:**
  - א. מחוץ לתחום הכרזת אונסקו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי ) .

ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע

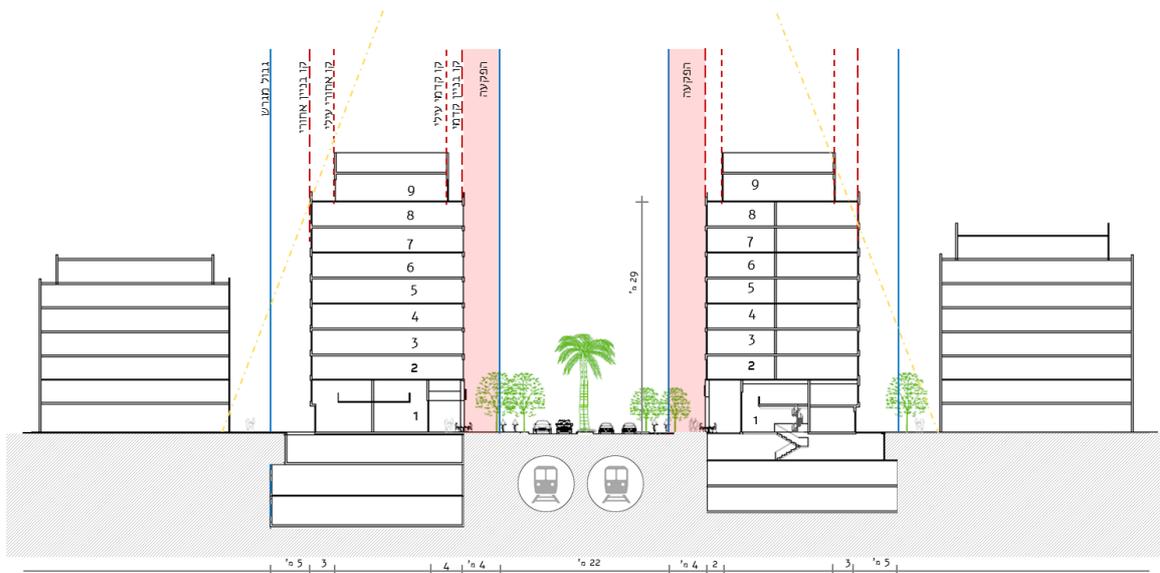
**3. קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב :**

- א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.
- ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, 3 מ', קו בניין אחורי 4.5 מ'.
- ג. נסיגות בקומות העליונות: מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול, 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית. בתחום אזור ההכרזה: 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.
- ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.
- ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

**חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה**



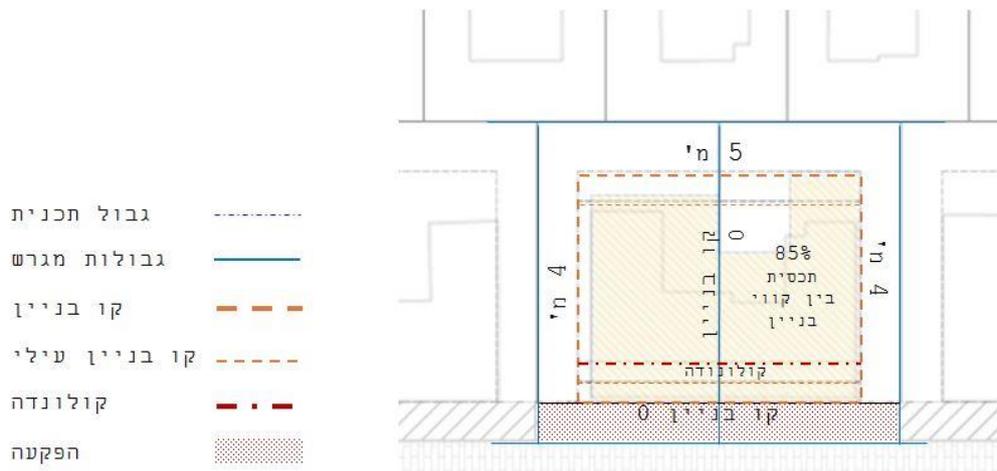
**חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה**



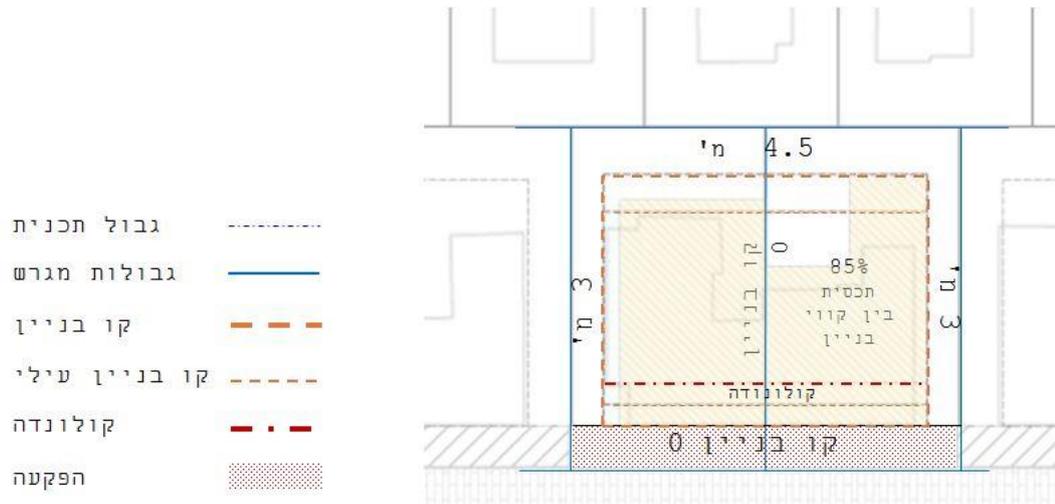
**4. תכסית:**

- א. 85% מהשטח התחום בין קווי הבניה של קומה טיפוסית.
- ב. במגרש בו שני קווי בניה הם 0 ( קיר משותף משני הצדדים), תהיה התכסית 80% מהשטח שבין קווי הבניה.
- ג. במקרה של בנית ממ"קים במקום ממ"דים, יתווספו שטחים אלה מעבר לתכסית כאמור.

סכמת קווי בניה /תכסית במגרש טיפוסי מוחץ לתחום אזור ההכרזה -



סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -



**5. תמהיל שימושים :**

- א. קומת הקרקע (0) ובקומת היצע- מסחר. כמו כן יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ-50% משטח הקומה.
- ב. קומה ראשונה (1) – תעסוקה. כמו כן יותרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. באזור ההכרזה יותרו גם שימושי מגורים בקומה זו.
- ג. קומות עליונות : מגורים. כמו כן יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23ב' - 8</b>

ד. קומת מרתף ראשון (-1) - מסחר, תעסוקה, בילוי ותרבות, שימושים נילוויים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, אחסנה וחניה במידה ויש למגרש גישה לחניה מרחוב ניצב או עורפי לאבן גבירול.

ה. בשאר המרתפים יותרו שימושים ע"פ תכנית ע"1 על שינויה.

#### **ו. צפיפות:**

א. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב ע"י חלוקת סה"כ השטחים לשימושי מגורים במקדם הצפיפות 70.

ב. גודל דירה מינימאלי – 35 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במגרש יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטחים כוללים).

#### **ז. תנועה וחניה:**

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול, אלא מרחובות ניצבים או עורפיים.

ג. במגרשים בהם ניתן לאפשר חניון תת"ק, לא יוקצו מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית. ליתר הדירות תקן החניה היה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן זה הינו מקסימליץ

#### **ח. הנחיות עיצוביות:**

##### **8.1 קולונדה**

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.

ב. עומק הקולונדה המינימאלי- 4.5 מ'. במקומות בהם נותרת מדרכה הצרה מ 3 מ' מחוץ לקולונדה כתוצאה מתכנון מפורט של הקו הירוק, עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 6 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 45 / 60 ס"מ. רוחבו המרבי של עמוד כלפי רחוב אבן גבירול לא יעלה על 45 ס"מ.

ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 5.20 מ'.

ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.

##### **8.2 חזיתות:**

א. אורך מבנה לאורך אבן גבירול לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ 30 מ'.

ב. לא תותר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב ראשי.

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

ד. אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ"א לאורך אבן גבירול.

ה. עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה.

ו. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית. לא יותרו תריסים אטומים כלפי הרחוב

ז. תחוייב בניית פיר לאיוורור וארובות לשטח המסחרי עד מעל לקומת הגג. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות.

#### **9 מרפסות**

א. יותרו מרפסות שקועות ולא תותר הבלטתן למישור החזית ולא תותר סגירתן.

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

#### **10 שלביות ביצוע:**

תותר הוצאת היתר בניה בתנאים הבאים:

1. המגרש הראשון הבנוי בקיר משותף מחוייב באישור תוכנית עיצוב ופיתוח עבור כלל המבנה הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לקולונדה, גובה הקומות, עיצוב החזית ונושאים נוספים להבטחת רצף הבינוי.

2. במגרשים סביב כיכר רבין (תוכנית 200) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תוכנית עיצוב לבינוי סביב כל הכיכר אשר תכלול בין היתר שמירה על בניה אחידה לרבות מס' הקומות.

### 11. טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5		161%-121%	אחוזים	זכויות בניה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	4	קומות	גובה אופייני
29	35	15	מטר	
נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה		40%-35%		תכסית
1. אין חובת התקנת מקומות חניה במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו. ליתר יח"ד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף.				מקומות חניה

### 12. הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה

תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים:

- א. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו ע"פ תקן 413 ומשלוח הודעות וקבלת הסכמת החלקות הגובלות הבנויות בקיר משותף.
- ב. תותר תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.
- ג. לא תותר הבלטת רכיבי חיזוק מעבר לקו חזית הבניין הקיים. עיבוי עמוד הקולונדה יהיה במימדים המינימליים לכיוון פנים הקולונדה בלבד. לא יותר עיבוי לכיוון חזית אבן גבירול.
- ד. התאמת תוספת הבינוי להנחיות העיצוב.
- ה. התאמת מימדי הקולונדה כמפורט בתוכנית זו, פרט לגובה והמרחק בין עמודים אשר נותרים ע"פ הקיים.

### 2. מוקדים ייחודיים ברחוב

מוקדים אלו יתוכננו בתוכנית זו ברמה מתארית. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת נוספת בסמכות מקומית אשר תכלול הקצאת שטחי ציבור בנויים.

### א. גן העיר ולונדון מיניסטור

1. תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
2. הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
3. שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
4. קווי בניה - קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ'. מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ'.
5. היקף השטחים:  
גן העיר: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000 מ"ר  
לונדון מיניסטור: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד 5000 מ"ר
6. תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

שטחי בניה בשטח התוכנית :

מזב מוצע מתוכנן (על קרקעי)	תוספת למזב הקיים	מזב קיים בנוי	מגורים
375,000 מ"ר	כ- 150,000 מ"ר	197,000 מ"ר	מגורים
4,500 יח"ד	כ- 2,300 יח"ד	2,200 יח"ד	יח"ד למגורים
70,000 מ"ר מתוך זה כ 65% במבנים הטיפוסיים	כ- 20,000 מ"ר	48,000 מ"ר	מסחר
כ- 60,000 מ"ר	כ- 15,000	45,000 מ"ר	תעסוקה/מלונאות/מסחר נוסף על החזית המסחרית,

\*נתונים מצב קיים ע"פ יחידה אסטרטגית מתוך ארנונה, נתונים מצב מוצע עפ"י מימוש מלא של התכנית.

במהלך חודש מרץ 2019 נערכו מפגשי ידוע הציבור בהם עלו הנושאים הבאים :

- יש להביא בחשבון בקביעת צפיפות יח"ד מצב קיים של יח"ד גדולות.
- מניעת כניסה לחניונים תת קרקעיים
- אופן ההתחדשות סביב כיכר רבין הבנויה כיום בגובה של 6 קומות בתחום ההכרזה המאפשרות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- מצב זכויות הבניה בגין ההפקעה
- שמירת העצים
- מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד שהתוכנית מציעה .
- נושאים הקשורים לתכנון ועבודות הרק"ל (הקו הירוק ) בכל הנוגע ל לוחות זמנים, הסדרי תנועה , הפקעות, אזורי התארגנות, מיקום תחנות וכו' .

**חו"ד צוות:**

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

גילה גינסברג : מציגה את עיקרי התוכנית.  
דני לזר : מציג את התוכנית במצגת.  
דורון ספיר : אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.  
גילה גינסברג : אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ50 מ' לפי התקנות?  
אודי כרמלי : דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.  
מלי : אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי  
דני לזר : רק בתחום ההכרזה  
אורלי אראל : הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.  
מלי פולישוק : בשטח ההכרזה זה או כומה תוספת?  
דני לזר : עוד קומה.  
מלי : ההבדל הוא עוד קומה.  
ליאור שפירא : מה בנוגע ללונדון מניסטור.  
יום : התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטור. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.  
אסף הראל : האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 8 - 0004-23ב' -	507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות

דני לזר: כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לוועדה. אורלי אראל: עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו. אסף הראל: למה לא לשמור על הרציפות? גילה גינסברג: המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות. אסף הראל: בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב? דני לזר: הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע. אסף הראל: באזור ההכרזה אין מרתפים? דני לזר: רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי. אסף הראל: אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים. אורלי אראל: טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה. אסף הראל: תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה. דני לזר: אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים. אסף הראל: חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה. אורלי אראל: דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל. אסף הראל: האם יש הדמיה של לונדון מניסטר וגן העיר דני לזר: מציג את ההדמיה. גילה גינסברג: המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור. מלי פולישוק: אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אויר. אורלי אראל: אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטר ולהשאיר את גן העיר אסף הראל: להוציא את שניהם. אורלי אראל: המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול. דורון ספיר: אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד. אודי כרמלי: יש כאן טענה שלא כל המשמעויות הובנו לוועדה. אורלי אראל: תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז אופרית יוחנן וולק: אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה. דורון: נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטר וגן העיר. מלי פולישוק: מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים אורלי אראל: גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינמלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.

#### הועדה מחליטה:

- לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:
1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מינסטר
  2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים

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

### **דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה**

בהמשך להחלטת הוועדה להעברת התכנית לדיון בהפקדה הוועדה המחוזית בכפוף לבדיקה נוספת לתוספות במגרש גן העיר ולונדון מינסטר, התקיים דיון אצל יו"ר הוועדה וסוכם כי בשל מורכבות הבעלויות, ניתן יהיה לקדם תכנון במגרשים אלה לפי הצורך בנפרד, ולפיכך הם לא יכללו בתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:**

#### מהלך הדיון:

גילה: מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בועדה המחוזית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23ב'

**בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

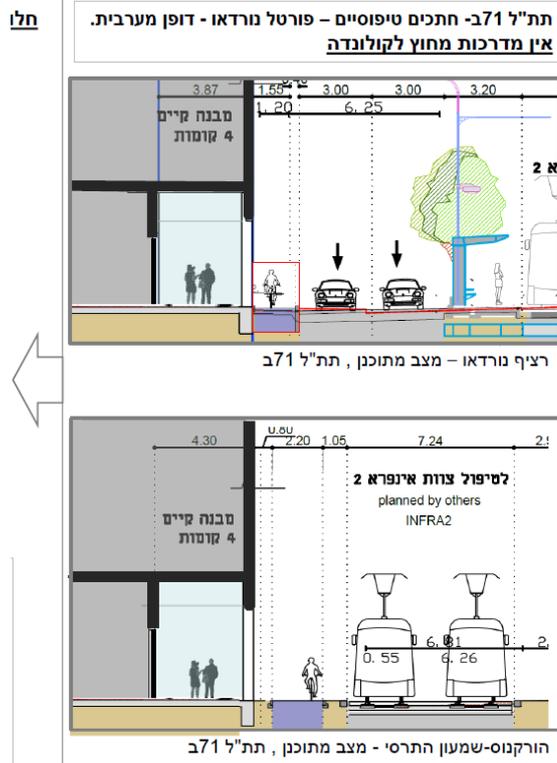
**עידכון לתכנית רחוב אבן גבירול ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78**

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתניים לדיון הפקדה.

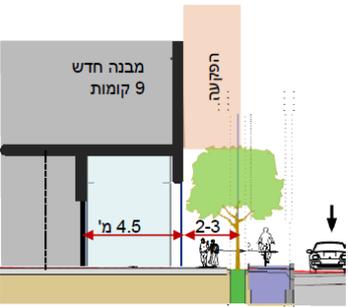
במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רחוב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות.

לאור האמור לעיל מוצע להוסיף לתכנית רחוב אבן גבירול כלהלן:

1. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
2. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.



ע



- מדרכה מחוץ לקולונדה כמו בכל חלקי הרחוב האחרים.
- קולונדה דומה לשאר חלקי הרחוב.
- פגיעה בזכויות (כ 150 מ"ר לכל 1 מ' הפקעה, לכל מגרש).
- חוסר אחידות במישור חזית הרחוב בשלבי המימוש השונים.
- כנראה מחייב מימוש משותף לכל מבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 תיאור הדיון :**

דורון ספיר : מדובר על הפקעה של 3 מ' לטובת מדרכה יותר רחבה.  
 אורלי אראל : להצר את הבניינים לטובת מדרכה אחרת אין מדרכה זו התוכנית  
 אסף הראל : זה בעצם המצב התכנוני בגלל העבודות של נת"ע ולכן צריך להפקיע?  
 אורלי אראל : שיהיה גם שביל אופניים  
 אסף הראל : למה צריך להפקיע?  
 גילה גינסברג : ההפקעה היא בנוסף להפקעה של נת"ע ובמצב הנכנס לאחר יציאת הרכבת בחלק של  
 הפורטל לא נותרת מדרכה והולכי הרגל מופנים בתוך הקולנודה שביל האופנים נמצא מיד לאחר הקולנודה  
 זה מצב לא בטיחותי. ההפקעה תאפשר גם עצים וגם מדרכה. ההפקעה מותנת ותתבצע לאורך זמן ויבצרו  
 איי הפקעה עד למימוש כל הרצועה. אם נמצאם בתחנה בתוכנית בסמכות מחוזית ונותנת האופק יש לנו  
 את האחריות בחלק הזה ברחוב שנמצא במצב קשה.  
 מלי פולישוק : אם הייתם ממשיכים בתת הקרקע מעבר לירקון צפונה כל זה היה נחסך.  
 אודי כרמלי : כבר בקשנו 3 4 פעמים שונות וזו היתה החלטת המדינה.  
 גילה גינסברג : אנחנו מבקשים לקבוע גם תנאי של 78 לגבי הוצאת היתרים שתחוייב בקו בנין 3 מטר.

### **בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להמליץ לוועדה המחוזית על עדכנון לתכנית ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כמפורט  
 מטה :

3. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
4. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן ווולק, אסף הראל, חן אריאלי, ליאור שפירא, ציפי ברנד

### **להלן תמצית התנגדות מהנדס העיר לתכנית שבנדון:**

- שינויים קלים בסעיף שימושים בקומת מרתף עליונה, קומת הביניים ובקומה הראשונה
- שינויים בהוראות בינוי בנוגע לנסיגה בחזית קדמית, גובה קומת הגג, הבלטת מרפסות
- הבהרה בנוגע לקביעת סטיה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה
- תיקון הוראה להרחבות לממ"דים שיתורו רק במסלול של תוספת באזור ההכרזה.
- גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים.
- תוספת הוראות למגרשים גדולים מעל 1 ד'.
- תוספת הוראות בינוי וקומת גג סביב כיכר רבין.
- שינוי ייעוד קרקע בכיכר הקסטל מ'דרד' ל'כיכר ציבורית' וקביעת הוראות להקמת קיוסק
- הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע כלפי העירייה.
- תיקונים טכניים ככל שיידרשו.

### **פירוט השינויים והפניה למסמכים וסעיפים:**

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
תוספת שימוש עבור גגות כחולים.	תקנון – סעיף 4.1.1 א' 3 -	<b>1</b>
תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה – במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן "שטחים טכניים למגורים וחדרי אופניים בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הקומה".	4.א.4.1.1 שימושים בקומת מרתף	<b>2</b>
למחוק שימש לשטחים משותפים למגורים בקומת הביניים ובקומה הראשונה.	4.1.1.2 ב שימושים	<b>3</b>
העברת סעיף המתיר הרחבות לממ"דים לסעיף יא- תוספת על בניין קיים. בנוסף, הבלטת הממ"דים תותר במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מהחזית הקדמית.	16,17, 4.1.2 א.ב.2 והערות 5	<b>4</b>
למחוק את הסעיף (המתיר בשיקול דעת הוועדה לבטל נסיגה בקומת הגג בחזית קדמית. ולהוסיף כי חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת לתכנית.	4.1.2 ב.5.ג	<b>5</b>
א. תוספת סעיף- מס' הקומות יהיה עפ"י טבלה 5. באזור ההכרזה חריגה ממס' הקומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. ב. תיקון גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ' (במקום 5.5 מ').	4.1.2 ג' 4 גובה, הערה לטבלה סעיף 5	<b>6</b>
להוסיף- שטחי שירות משותפים במבנים הנבנים בקיר משותף תותר במקרה של בניה בעת ובעונה אחת.	4.1.2 ד.4	<b>7</b>
הרחבת סעיף גמישות בנושא הוראות לשטחי המסחר - הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.	1.ה.4.1.2 שטחי מסחר	<b>8</b>
אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים.	4.1.2 ה' 3 – מסחר	<b>9</b>
בתחום זיקת ההנאה בשטח המדרכה ברחובות ניצבים עומק יותרו מרתפים בעומק שלא לא יפחת מ-2.50 מ' לצורך מעבר תשתיות.	4.1.2 ה.4.	<b>10</b>
צמצום המרחק של המרפסות הבולטות ממפינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12 מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'	4.1.2 ט.4.1.2 מרפסות	<b>11</b>
יותרו מרפסות דוגמת הקיים	מרפסות במבנים סביב כיכר רבין תאי שטח 215-222	<b>12</b>

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
היקף תוספת הבניה : ב. באזור ההכרזה תותר תוספת קומת גג חלקית למבנים סביב כיכר רבין. ג. תוספת סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות במסלול של תוספת קומות לבניינים קיימים.	4.1.2 יא' 2 תוספת קומות	<b>13</b>
1. הוספת/הרחבת מרפסות לחזית הקדמית במגרשים בהם נדרשת התאמה עיצובית לבניין הבנוי בקיר משותף ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנית 200-מרפסות לפי הקיים	4.1.2 יא' 6 מרפסות	<b>14</b>
קביעת גובה מקסימום לחזית הקולונדה – 5.5	4.1.2 ח 6 קולונדה	<b>15</b>
בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית	7.ח.4.1.2	<b>16</b>
במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו), תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע. במגרשים אלה יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע.	תוספת סעיף למגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (5 מגרשים)	<b>17</b>
שטח המרפסות הפנימיות- באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'	א.1.ט.4.1.2	<b>18</b>
1. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונים הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנידרשים לתפקוד הבניין. 2. תיקון סעיף 4.1.2.ה-5- כניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע.	4.1.2 ה. מסחר	<b>19</b>
תוספת הוראה למינימום גובה סינר תחתית לא יפחת מ-4.7 ומוסיפים לא יעלה על 5.5	4.1.2 ח. 6 עיצוב אדריכלי	<b>20</b>
תותר קומת גג חלקית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	4.1.2 יא. תוספת הבניה לבניינים בתכנית 200	<b>21</b>
עידכון הגובה הכולל בהתאם למס' וגובה הקומות מפלס המרתפים בתחום הקולונדה יהיה בעומק של 2.5 מ' לכל הפחות ממפלס פני הקרקע.	6.6.1 זיקת הנאה	<b>23</b>
התנגדות זו הינה בהמשך לפנייתה של חברת נת"ע. במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי	תשריט והוראות	<b>24</b>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - - '23-0004

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פיתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' ל'כיכר ציבורית', קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של כ-20 מ"ר וכן שטחי איחסון בתת הקרקע. ועידכון מסמכי התכנית בהתאם לכך.		
תיקונים טכניים	גליון חתכים	25
תיקונים טכניים/טעויות סופר לפי הצורך	בכל המסמכים	26

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : דיווח להגשת התנגדות מהנדס העיר. תקופת ההפקדה עומדת להסתיים בתחילת דצמבר ולכן הנושא מובא מיחוף לסדר היום .

יש לעשות שינויים בסעיף השימושים בקומת מרתף העליונה קומת הביניים וקומה ראשונה שלא יותרו שם שימושים למגורים. רחוב אבן גבירול שונה במהותו מיתר המרקם. התוכנית קובעת קומת קרקע מסחרית עם קולונדה קומה עליונה ראשונה למשרדים ויתר הקומות כל השימושים מותרים לרבות מגורים. מדובר בבניין מעט מורכב שכולל עירוב שימושים ולכן במסגרת ההתנגדות אנו מדייקים את ההוראות. שינוי אחד זה בסעיף שימושים שבקומת מרתף העליונה יוגבלו השימושים לטובת מגורים ככדי לעודד שימושים מעורבים ולהוציא את השימושים של המרתף כמחסנים. מבוקש לקבוע הבהרה לגבי סטייה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה. תיקון הוראה בנושא הרחבות למ"מדים שיותרו כתוספת באזור ההכרזה. גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים, הוראות למגרשים גדולים מעל דונם שיכללו תוכנית עיצוב באישור מה"ע וקביעת שטחי ציבור בקומת הקרקע בהיקף של 30%. הוספת הוראת בינוי לגבי כיכר רבין, לשמור על חזות הבניינים כפי שהם ולהוסיף קומת גג חלקית מעליהם.

שינוי ייעוד הקרקע בכיכר הקסטל, נמצא כרגע בייעוד דרך במסגרת תת"ל 71ב נת"ע קבעו את השטח לאזור התארגנות ולכן יש לשנות את ייעוד הקרקע לכיכר ציבורית ובנוסף לקבוע הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע לעירייה.

לעשות תיקון בתשריט ולקבוע את השטח שבין כיכר הקסטל למגרש המגורים שנמצא מערבית לו ולהפקיע את המרווח הקדמי שלו כפי שנעשה ביתר החלקות ברחוב. בנוסף תיקונים טכניים ככל שידרשו. אודי כרמלי : במגרש הזה זה יהיה ייעוד כיכר ציבורית ולא דרך ההפקעה?

גילה גינסברג : נכון.

ליאור שפירא : מאשרים את הדיווח והגשת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית.

### בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

### פרטי תהליך האישור :

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1383 מיום 14/11/2022 דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

22/09/2022	The Marker
23/09/2022	מקומון ת"א
22/09/2022	ישראל היום

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מספר	כתובת מבנה ההתנגדות	שם המתנגד	שם המייצג
1	מלכי ישראל 17	דניאל דוד קריל	דניאל דוד קריל
2	אבן גבירול 73	דוד שטרנפלד	עופר טויסטר עורכי דין
3	אבן גבירול 86,88	בעלי הזכויות וחברת קרינסקי גוטליב	קרני מור, עו"ד
4	אבן גבירול 90,92,94,96	בעלי הזכויות וחברת נתנאל גרופ בע"מ	ענת בירן, עו"ד
5	אבן גבירול 95,97	חברת קונטמפו ת"א בע"מ	ענת בירן, עו"ד
6	אבן גבירול 98	אורנה שלם	דן שלם ושות', ע"ד
7	אבן גבירול 115	מקסוול אריה, אבימור תום	אליעזר דנוס, עו"ד
	אבן גבירול 117	רפאל דיק, בורוכוביץ אורית	אליעזר דנוס, עו"ד
9	אבן גבירול 125,127,129	חיים קנת, צבי עמית ויוסי בוקאי, ובשם נציגות הדיירים בבית המשותף	עופר טויסטר עורכי דין
10	אבן גבירול 149,151	גבאי דיבלופרס בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
11	אבן גבירול 153,155	בעלי הזכויות	אוהד ירקוני, עו"ד
12	אבן גבירול 158	גבאי דיבלופרס בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
13	אבן גבירול 159,161,163,167,169	חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי הזכויות	ענת בירן, עו"ד
14	אבן גבירול 161	רוני אהרון חסין, חן דליה, דביר פיטל	אליעזר דנוס, עו"ד
15	אבן גבירול 163	רחל לב שמבי	רחל לב שמבי
16	אבן גבירול 177	ריי ברסנו	אליעזר דנוס, עו"ד
17	אבן גבירול 179	נורית שוחט	בן ציון כהן, רחל כהן, עו"ד
18	אבן גבירול 181	יונה פלד	אליעזר דנוס, עו"ד
19	אבן גבירול 183,185	בעלי הזכויות	ענת בירן, עו"ד
20	אבן גבירול 184,186	בעלי הזכויות	עופר טויסטר עורכי דין
21	אבן גבירול 192	בעלי הזכויות	עופר טויסטר עורכי דין
22	אבן גבירול 195,197,199,201	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
23	התנגדות נת"ע	נת"ע	לימור וינשטיין
24	התנגדות מה"ע	מה"ע	לריסה קופמן

**מענים לפי כתובת**

מ ספ ור	מתנגד	תמצית הטענה	מענה	המלצה
1	דניאל דוד קריל כתובת: מלכי ישראל 17	1. תוכנית אבן גבירול אינה כוללת התייחסות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בניגוד לתכניות הרובעים ולתכנית ארלוזורוב.	1. לקבל את ההתנגדות: להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 ובתוספת התיקונים הבאים: ביטול סעיף 11.3 בהתנגדות מה"ע	לקבל חלקית את ההתנגדות
2	עו"ד עופר טויסטר ב"כ דוד שטרנפלד כתובת: אבן גבירול 73	1. יש לבטל את הדרישה באזור ההכרזה לקבלת הסכמת הבעלים של המבנים הבנויים בקיר משותף להתחדשות במסלול של תוספת על הקיים.	1. אחד ממאפייניו הבולטים של הרחוב הוא חזות רציפה בעלת שפה ומאפיינים אדריכליים מובהקים. הדרישה להסכמת בעלים למסלול התחדשות זהה הינה במטרה ליצור אחידות במסלול ההתחדשות למבנים הבנויים בקיר משותף (או תוספת או בניה חדשה) ולמנוע מסלולי התחדשות שונים במבנים הבנויים בקיר משותף, מה שמייצר חוסר רציפות במפלסי הבניה ובעמודי הקולונדה, ומופע שאינו מתאים לרחוב עירוני מרכזי בשלד הרחובות העירוניים. עם זאת, על מנת להגמיש את הליך המימוש, הוראות התכנית יתוקנו כלהלן: <b>תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ.</b>	לקבל חלקית את ההתנגדות
		2. יש לתקן את התכנית כך שתאפשר תוספת 2.5 קומות בתחום אזור ההכרזה גם במסלול תוספת על הקיים.	2. ככלל, התכנית מיועדת להתחדשות מבנים במסלול של בניה חדשה, אשר מחד יוצרת התחדשות בסטנדרטים עדכניים ומשופרים ומאידך כוללת הוראות לשמירה על עקרונות הבינוי הקיימים. עם זאת באזור באזור ההכרזה מתאפשר גם מסלול של תוספת על בניין קיים וזאת על מנת לאפשר חלופה נוספת למימוש ההתחדשות באזור בו נפחי הבניה מוגבלים ובהם חלופה של הריסה ובניה מחדש אינה מתאפשרת. יצוין כי חלופת התוספת הינה בעלת השלכות שאינן רצויות על המרחב הציבורי כגון עיבוי עמודי הקולונדה וכתוצאה מכך צמצום השטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה, וכן	לדחות את ההתנגדות

	השלכות על חזות הבניין בשל תוספת ממ"דים ואלמנטי החיזוק הנדרשים, בעוד שבחלופת הריסה ובניה חדשה ערכי הבינוי הקיים נשמרים בסטנדרטים חדשים ללא השלכות אלה.			
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>3.א'</b> הערך הכלכלי של הדירות הרחוב והפעלת הקו הירוק של הרק"ל. הפחתת תנועות הרכב המוטרי והאוטובוסים תביא להפחתת מפלסי הרעש וזיהום האוויר, פיתוח הרחוב במסגרת תכנון הרק"ל ייצור רחוב איכותי ומשופר הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים ונטיעות. שילוב של מגורים ומסחר קיים גם	<b>3.א'</b> קיימת חוסר כדאיות כלכלית בשל ערכן הנמוך יחסית של הדירות ברחוב, עלות הבניה הגבוהה על ציר תנועה ראשי, שילוב שימוש מגורים ומסחר, והצורך בפיוצי העסקים הקיימים בעקבות תקופת סגירתם. בנוסף, כפי הנראה בעלי העניין		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>3.ב'</b> הועדה המקומית תל אביב-יפו בוחנת תכניות על פי הצדקתן התכנונית, והצרכים התכנוניים הם אלו שקובעים את נפחי התכנית ואת תצורתה. השאלה כמה רווחי הפרויקט עבור היזם אינה חלק מהבסיס העובדתי שהיה על הועדה המקומית לבחון. בנוסף, תוכנית אבן גבירול אינה תוכנית פינוי בינוי לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי, התשס"ו-2006) ולפיכך התייחסות לתקן 21 אינה רלוונטית.	<b>3.ב'</b> אין לתכנית המופקדת חו"ד כלכלית או נספח שמאי הבוחן את הכדאיות הכלכלית של הוראות התכנית והיתכנותה		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>1.</b> יצוין כי סעיף 1.6 יחס לתכניות, כולל כפיפות לתמ"א 38. בכל הנוגע לתמריצי תמ"א 38 - מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר איננה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. היטל ההשבחה לפיכך ייגבה כדין.	<b>1.</b> יש להוסיף את תכנית תמ"א 38 לסעיף 1.6 ולציין בהוראות התכנית כי התכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על מנת לקבל הטבות מיסוי ולאפשר מימוש ללא הסכמת 100% מהדיירים.	עו"ד קרני מור	<b>3</b>
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>2.</b> השימושים הקבועים בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול כרחוב מעורב שימושים, בין היתר בשל תוואי הרכבת הקלה הממוקם בו. ערוב השימושים המחויב בקומת הקרקע, קומת הגלריה והביניים ובקומת המרתף הראשונה מאפשר הרחבה של היקף ומגוון השימושים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, ומלונאות, מעשיר את סוגי הפעילות המתקיימת ברחוב.	<b>2.</b> יש לאפשר את כלל השימושים המותרים ובקומות העליונות בכללם מגורים, גם בקומת הביניים וכן לאפשר שימוש לחניה בקומת חניון 1-.	ב"כ בעלי הזכויות וחברת קרינסקי גוטליב  כתובת: אבן גבירול 86-88	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<b>3.א'</b> לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף 1.2.4.1.א.ג - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה להגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט'	<b>3.א'</b> יש להבהיר ששטחי קומת הגלריה וקומת הביניים הן בנוסף לשטחים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>3.ב'</b> שטחי המרפסות הפנימיות בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול מוגדרים בסעיף 1.2.4.1.א.ד.1. מדובר בתכנית נפחית בה מסגרת השטחים מפורטת בהוראות התכנית ובטבלה בסעיף 5.	<b>3.ב'</b> יש להבהיר כי שטחי המרפסות הפנימיות הן בנוסף לשטח העיקרי.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>4.</b> הנסיגה ברחובות הפינתיים קיימת כבר כיום בחלק מהמגרשים הפינתיים ומהווה תוספת חשובה ומשמעותית למרחב הציבורי ברחוב אשר כבר כעת עתיר בהולכיות רגל ורוכבי/ות אופניים. תנועות אלה צפויות לגדול	<b>4.</b> יש לבטל את השמירה על הנסיגה הקיימת בבניינים פינתיים ברחובות שאינם ראשיים.		

	<p>עם הפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה והמימושים הצפויים מכוח תכנית זו. התכנית לפיכך מאמצת נסיגה זו כהוראה גורפת במגרשים פינתיים ברחובות ראשיים ובמגרשים פינתיים שאינם ברחובות ראשיים בהם קיימת נסיגה זו במצב הקיים, במטרה לשמור על פינות רחוב מורחבות. החיוניות ביותר ברחובות בהם תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים אינטנסיבית וקיימת צפיפות רבה במדרכות.</p>			
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>5. גובה הקומה הינו בהתאם לגבהי הבינוי שנקבעו בתכניות המרקמיות במרכז העיר ונקבע על מנת לאפשר את צרכי התכנון מחד ולהימנע מהגבהת הבניין שלא לצורך מאידך.</p>	<p>5. יש להגביה את גובה הקומה הטיפוסית ל-3.40</p>		
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>6. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 5 - עיקרי הסעיף: <b>"בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת בכפוף להסכמת כלל הבעלים בחלקה הגובלת. לא תותר הארכת הקיר המשותף לחזית קדמית. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו פירוט תכניות וחזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמה לבניה הקיימת כגון מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו."</b></p>	<p>6. יש להבהיר כי יהיה ניתן להאריך את הקיר המשותף מעבר לקיר הקיים גם אם הבקשות להיתר לא מוגשות יחדיו.</p>		3
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>7. התכנית קובעת הוראות מפורטות לשימושי המסחר במטרה לקבוע סטנדרטיים עדכניים, בין היתר לממדים המינימליים הנדרשים. עומק מינימלי של 4 מ' נמצא מידה סבירה ליחידת מסחר, אשר אינה משנה את צביון העסקים ברחוב. <b>עם זאת מומלץ לקבוע בהוראות התכנית כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית נדרש עומק קטן מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.</b></p>	<p>7. יש לבטל את ההוראה המחייבת עומק יחידת מסחר מינימלי של 4 מ', היות שחובה זו מחייבת הגדלת שטחי המסחר ושינוי האיזון בין בעלי היחידות. בנוסף, הוראה זו תשנה את אופי העסקים הקיים ברחוב, וקיימים עסקים שלא נדרש להם שטח בממדים אלה.</p>		
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>8. יצוין כי עפ"י המצב הסטטוטורי הקיים, לא ניתן כלל לבנות מרתפים בתחום הקולונדה. הוראות התכנית מתירות בניה בתחום זה אך מתנות זאת בהבטחת שטח להעברת תשתיות, בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' וזאת בפרט ברחוב בו עוברת הרכבת הקלה בתת הקרקע ויש צורך להשאיר שטח למעבר תשתיות כאמור בסעיף 2.1.4.1.2. עם זאת, <b>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף האמור: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית</b></p>	<p>8. יש לבטל את ההוראה שבתחום זיקת ההנאה בקולונדה עומק המרתפים לא יפחת מ-2.5 מ' מפני הקרקע לצורך מעבר תשתיות.</p>		

	<p><b>ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות".</b>  <b>סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.</b></p>		
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p><b>9. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף 4.1.2.4.ח.4. - הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבנן כולו.</b></p>	<p><b>9. יש לקבוע גמישות במרווחי העמודים למרווח מינימלי של 3 מ' על מנת למנוע מיקום עמודי קולונדה בחזית החנויות.</b></p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p><b>10.א' מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 9 הכולל תיקון לסעיף 1.1.ט.4.1. בתכנית המופקדת ביחס לממדי המרפסות הפנימיות: "מחוץ לאזור ההכרזה בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך כולל שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'".</b></p>	<p><b>10.א' יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.</b></p>	
לדחות את ההתנגדות	<p><b>10.ב' הבלטת המרפסות בחזית האחורית בשיעור של 1.2 מ' הינה לצורך שמירה על מרחב החצר העורפית, גינון ונטיעות וכן כניסת אור טבעי ואוורור ליחידות העורפיות. הבלטת המרפסות הפונות לרחוב הניצב הינה בשיעור של 1.20 מ' על מנת לצמצם את מופע הבניין ומאחר שהן בעלות נצפות גבוהה מרחוב אבן גבירול</b></p>	<p><b>10.ב' לאפשר הבלטת מרפסות ברחוב הניצב ובחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'</b></p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p><b>10.ג' לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים פינתיים בתחום ההכרזה יצומצם מרחק המרפסות מ-6 ל-4.5 מ' מפינת הבניין. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה יצומצם מרחק המרפסות מפינת הבניין מ-6 מ' ל-5 מ'. בנוסף, בחזית הפונה לרחוב בן גבירול מיקום המרפסות יהיה במרחק של 1.5 מ' מהקיר המשותף.</b></p>	<p><b>10.ג' יש לבטל את מגבלת הרחקת המרפסות 6 מ' מפינת המבנה.</b></p>	
לדחות את ההתנגדות	<p><b>11. חובת הארובה מהווה פתרון כולל וחיבור של כלל יחידות המסחר לארובה אחת ללא תלות בגודל יחידות המסחר. יש לדאוג להכנה לכלל היחידות המסחר על מנת לאפשר גמישות תכנונית בתחלופת שימושי המסחר.</b></p>	<p><b>11. יש להסיר את חובת הארובה ליחידת מסחר ששטחה אינו עולה על 31 מ' בהתאם לסעיף 19 לתוספת השנייה לתקנות רישוי עסקים</b></p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p><b>12. הוראות התכנית קובעות כי שטח הגג יהיה משותף במטרה לאפשר לכלל הדיירים בבניין לעשות בו שימוש. לעניין שימוש לבריכת שחיה מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאפשר בתחום הגג שימוש לבריכת שחיה. בהתאם לכך יתווספו הוראות כלהלן: <b>תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:</b></b></p>	<p><b>12. יש לאפשר הצמדת שטח הגג לדירת הגג - ולהבהיר שלא מדובר במרפסת גג. כמו כן יש לאפשר בשטח זה הקמת בריכה</b></p>	

	<p>1. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>2. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.</p>			
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>13. לקבל את ההתנגדות בחלקה - סעיף 6.5.3 יתוקן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." (למחוק תקן חניה לדו גלגלי).</p>	<p>13. אין לחייב תקן חניה לדו גלגלי כאשר לא מקימים מרתף חניה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>14. לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מונעת הקמת חניון משותף או מתן זיקת מעבר הזדית בין מגרשים, אולם מותרת את ההסדרים הנדרשים לכך בין הבעלים.</p>	<p>14. יש לחייב מגרש פינתי במתן זיקת מעבר למגרש הצמוד לו הבנוי עמו בקיר משותף על מנת לאפשר גישה לחניה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>1. לדחות את ההתנגדות. בבניה מרקמית גבוהה בבניינים הממוקמים ברחובות עירוניים ראשיים (כגון רחוב ארלוזורוב) נקבע כי המרפסות תהיינה שקועות במטרה לצמצם את מופע הבניין ברחוב ולשוות לרחוב מראה רציף ואחיד. יש לציין כי בעורף הבניין ובחזיתות קדמיות שאינן פונות לרחוב אבן גבירול במגרשים פינתיים, התכנית כוללת הוראות למרפסות בולטות מעבר לקווי הבניין. כמו כן שטחי המרפסות הפנימיות ניתנים מעבר לשטחי הבניה המרביים כפי שמצוין בסעיף 1.2.4.1.א.ד.</p>	<p>1. יש להתיר מחוץ לאזור ההכרזה מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול. הבלטת המרפסות לא תיצור הכבדה על הרחוב בשל ההפקעה וקו הבניין הקדמי שנסוג. בנוסף, תקנות הת"ב קובעות שטחים למרפסות בולטות עד 14 מ"ר.</p>	<p>משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני</p> <p>ב"כ בעלי הזכויות וחברת נתנאל גרופ בע"מ</p> <p>כתובת: אבן גבירול 96-90</p>	4
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א.</p>	<p>2. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>3. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.ב.</p>	<p>3. יש לאפשר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' בהתאמה לתכנית רובע 4 והיות שקו הבניין האחורי הינו 5 מ' ומספק כמרווח בין הבניינים.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>1. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, סעיף 1.2.4.1.2 יתוקן כלהלן: "וכן בתאי שטח 166-168".</p>	<p>1. יש לחייב את המגרשים בפינת ארלוזורוב בבניה בקיר משותף כולל תא שטח 166.</p>	<p>משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני</p>	5
לדחות את ההתנגדות	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2</p>	<p>2. יש לאפשר שימוש למגורים בעורף קומת הקרקע, קומת הביניים וקומה ראשונה על מנת לייצר כדאיות כלכלית וכיוון ששימושי מגורים מבטיחים תחזוקה נאותה של הבניין לעומת שימושי משרדים.</p>	<p>ב"כ חברת קונטמפו אבן גבירול, ארלוזורוב ת"א בע"מ</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>3. התכנית לוותה בבדיקות תכנוניות בכל הנוגע לתמהיל השימושים המוצע. <u>באשר להיתכנות כלכלית ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3.</u> לעניין הביקוש לשטחי התעסוקה ויתר השימושים המותרים בקומת הקרקע והקומה הראשונה המוצעים בתכנית - שטחים אלה הינם בהיקף מצומצם יחסית ביחס לשימושי המגורים. שטחים אלה</p>	<p>3. לא ברור אם נערכה בדיקת היתכנות תכנונית וכלכלית לשימושים המוצעים והאם ישנו ביקוש להיקף השטחים המוצע.</p>	<p>כתובת: אבן גבירול 97-95</p>	

	מהווים חלופה לשטחי התעסוקה במגדלי המע"ר המטרופוליטני ולשטחי המסחר בקניונים ומרכזי הקניות ויהוו מענה לצורך בעסקים המשולבים במרקם וברחוב העירוני בסמיכות לתוואי רק"ל.			
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	4. תיקון 132 לחוק התו"ב עוסק בסמכות המועצה הארצית להקים ועדת משנה לבחינת תכניות במסגרתן משנים ייעוד מתעסוקה למגורים או מוסיפים שימוש למגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה. משכך, התיקון אינו רלוונטי לתכנית זו. יצוין כי התכנית כוללת הכפלה של שטחי המגורים ביחס למצב הקיים. שטחי התעסוקה שנקבעו בתכנית מהווים חלק מצומצם ביחס לשטחים בכללותם. בנוסף, רחוב אבן גבירול אינו כלול בתכניות רובע 3 ורובע 4 בשל היותו רחוב מעורב שימושים עפ"י תכנית המתאר ולפיכך אין מקום להשוואה בין התכניות. <sup>1</sup>	4. ביטול שימושי מגורים עומדת בניגוד לעמדת המחוקק לתיקון 132 לחוק התכנון והבניה 31.8.21 תיקון שבע לתקן עודף בשטחי תעסוקה לעומת מצוקה בשוק הדיור ובניגוד לתכנית רובע 3.		5
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	5.א' ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 3 א'	5.א. יש לתקן את הוראת סעיף 4.1.2ג באופן שיבהיר כי שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם בתוספת שטחי קומת הקרקע לרבות קומת הגלריה וקומת הביניים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5.ב' התכנית כוללת שיטת חישוב זכויות בניה המאפשרות בניה חלקית בתחום קווי הבניין, אולם מאפשרת הגדלת שטח התכנית לטובת הקמת ממ"קים ומרפסות פנימיות. יצוין כי תכנית התחדשות רחוב אבן גבירול כוללת הוראות בניה ליצירת בינוי מעורב	5.ב' יש לבטל את מגבלת התכנית ולהתאימה למגבלות התכנית של רובע 3		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5.ג' רחוב אבן גבירול מהווה חלק מהמרקם ההיסטורי של מרכז העיר. נוסף על כך, בניתוח איכותניו הקיימות של הרחוב בלט אופיו החזרתי והרציף. התוכנית לפיכך, מבקשת לשמר איכות זו ולקבוע טיפוס בניין חדש בבניה מרקמית גבוהה הכולל קולונדה וחזיתות מסחריות, ללא חריגים בגובה הבינוי. תוספת הקומות המוצעת בהתנגדות מהווה חריגה מגובה הבינוי המוצע ופגיעה ברצף הבניה ברחוב. בנוסף, הגבהת מבנים ברחוב תהווה פגיעה במגרשים עורפיים.	5.ג' יש לאפשר בניה גבוהה יותר בשל מיקום המגרש בצומת של שני רחובות ראשיים ושתי תחנות רק"ל בשל עלות הקמת פרויקט בסמוך לפרויקט תשתית (הרק"ל)		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	6. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	6. יש לבטל את ההוראה בדבר הנסיגה בקו הבניין הפינתי המצטרפת להוראות המצמצמות את תכנית הבינוי כגון קווי בנין, הפקעות, זיקות הנאה ועוד.		
<u>לקבל חלקית</u>	7.א' כיוון שהמבנה בתא שטח 166 בנוי	7. איחוד חלקות ובניה בקיר		

<sup>1</sup> (תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021

(ה) (1) המועצה הארצית תבחר מבין חבריה ועדת משנה לעניין תכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה...

<p align="center">את ההתנגדות</p>	<p>כבר בקיר משותף עם המבנה בתא שטח 167 והוראות התכנית מחייבות בניה בקיר משותף במבנים הבנויים בקיר משותף, אין צורך לציין באופן ספציפי בהוראה בסעיף 1.2.1.2 ד'1. לעניין סעיף איחוד חלקות לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... "למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."</p>	<p>משותף:  <b>א.</b> יש לתקן את סעיף 1.2.1.2 ד'1 המתייחס לבניה בקיר משותף לתאי שטח 167-168 (אבן גבירול 95 וארלוזורוב 79) ולכלול גם את תא שטח 166 (אבן גבירול 97) בהוראה זו כיוון שהוא מיועד להיבנות בקיר משותף עם תאי שטח 167-268. בנוסף, יש להוסיף לסעיף 6.1 בנושא איחוד חלקות, לפיו רשאית הוועדה המקומית לאשר איחוד חלקות למבנים הבנויים בקיר משותף ערב אישור התכנית, התייחסות למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף.</p>	
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p><b>ב.7</b> איחוד חלקות מכוח תכנית זו יבוצע לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>ב.7</b> כיוון שהתכנון כולל שלושה מגרשים שיבנו בעת ובעונה אחת מבוקש לאחד את החלקות.</p>	
<p align="center">לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p><b>8.</b> לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתקן את סעיף את 1.2.4.1.2 ה'2. "אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל. חשוב לציין שמגבלת אורך חזית של 12 מ' מאפשרת את קיומם של היחידות המסחריות הבינוניות והקטנות, מה שמייצר מגוון עסקים ברחוב ולא כפי שנטען. ההגבלת אורך יחידת המסחר הפונה לרחוב עד 12 מ' הינה על מנת להימנע מחזיתות מונוטוניות שאינן פעילות.</p>	<p><b>8.</b> יש לבטל סעיף 1.2.4.1 ה'1 המגביל את אורך החזית של יחידה מסחרית מכיוון שהיא מייצרת תמהיל חדגוני.</p>	
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p><b>9.</b> הקולונדה והפעילות בה מהווה את אחד ממאפייני הרחוב המשמעותיים ביותר בשל רציפותה ותפקודה כמרכיב חשוב במרחב הציבורי: הולכי הרגל נהנים ממעבר מוצל לאורך חזית מסחרית, ובתי האוכל מצויבים בה שולחנות וכסאות. הגברת היקף המשתמשים ברחוב לעת הפעלת הקו הירוק של הרק"ל וכן תוספת הבניה הצפויה ממימוש תכניות ההתחדשות וכן הגדלת הקפי ומימדי הבינוי והפרופורציות הנוצרות בהתאם לכך מחייבות את הגדלת המרחב הציבורי ברחוב ובכלל זה את רחוב הקולונדה. יצויין כי הרחבת עומק הקולונדה משפיעה רק על שטח קומת הקרקע ללא קשר להיקף שטחי הקומות העליונות. עומק הקולונדה בתחום ההכרזה נקבע ללא שינוי ביחס למצב הקיים בשל היקף התוספת המוגבל לאזור ההכרזה וביחס לפרופורציות הבינוי.</p>	<p><b>9.</b> יש להקטין את רחוב הקולונדה ל-4 מ' במקום 4.5 בהתאם לרחוב באזור ההכרזה על מנת לאפשר גמישות בתכנון קומת הקרקע כיוון שבמפלס הקרקע אין הבדל בין אזור ההכרזה ומחוצה לו.</p>	
<p align="center">לדחות את ההתנגדות</p>	<p><b>10.א'</b> ראו מענה בסעיף 4.1.</p>	<p><b>10.א'</b> יש לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לרחוב אבן גבירול בשל ההפקעות וקו הבניין הקדמי שנסוג. רחוב הרחוב-הגזוזטראות לא יכבידו על המופע כלפי הרחוב. ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב</p>	

		1992, תק' תשע"א 2011 מתירות תוספת גזוזטראות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין בשטח של עד 14 מ"ר ובשטח כולל של 12 מ"ר ליח"ד.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<b>10.ב'</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א'	<b>10.ב'</b> לחלופין יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות. כמו בהחלטת הוועדה המחוזית בתכנית ארלוזורוב.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>10.ג'</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	<b>10.ג'</b> יש להתיר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'. בטענה שהמרפסות נבנות מקו החזית שהוא 5 ולכן רחוקות מספיק. בתכנית רובע 3 מתאפשרת הבלטה של 1.6 מ'.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>10.ד'</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	<b>10.ד'</b> לאפשר הבלטת מרפסות ברחוב הניצב ובחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<b>10.ה'</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ג'	<b>10.ה'</b> יש לבטל את מגבלת הרחוקת המרפסות 6 מ' מפינת המבנה.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<b>11.</b> מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן חניה לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות יהיה תקן אפס. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל קרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.	<b>11.</b> יש לכלול הוראות עבור תקן חניה גם בסיווג לשימושים השונים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>12.א'</b> התכנית כוללת הפקעת השטח המתפקד במצב הקיים כמדרכה, על מנת להסדירה מבחינה תפעולית, ולאפשר מעבר תשתיות, שבילי אופניים, נטיעת עצים וכו'. יצויין כי מדובר בתכנית נפחית ואין להפקעה זו כל השפעה על אופן חישוב זכויות הבניה	<b>12.א'</b> יש לבצע הפקעה באופן תלת ממדי כך שתחול רק בקומת הקרקע וללא שינוי בקו הבניין.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<b>12.ב'</b> לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסעיף 6.6.3 יתווסף כלהלן: (התוספת מודגשת) במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבנין עם קיר משותף או קבוצת מבנים <b>הבנויים בקיר משותף</b> , תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.	<b>12.ב'</b> סעיף 6.6 (3) יש להבהיר מהי הגדרת "קבוצת בניינים משותפת".		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>13.</b> התכנית קובעת הוראות לנושא צפיפות ואין מקום בתכנית חדשה לכלול הוראה בנושא איחוד דירות.	<b>13.</b> יש לבטל את סעיף 4.1.2 (4) האוסר על איחוד דירות ומנוגד לתכנית תא/ 3440.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<b>14.</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 12	<b>14.</b> יש להוסיף הוראה המאפשרת תוספת בריכות שחיה בגגות בדומה להוראות סעיף 9ד6.1 בתכנית רובע 3		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>15.</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	<b>15.</b> יש להוסיף הוראה לפיה התכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	<b>1.</b> ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף ג.5	<b>1.</b> יש להגביה את גובה המבנים ל-11 קומות כולל על מנת לייצר תמריץ כלכלי לאור ההפקעה שנעשתה לאורך הרחוב, עלויות הבנייה ותשלום שכ"ד לדיירים	עו"ד דן שלם ב"כ אורנה שלם	6

<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב'</p>	<p>ולסוחרים.                  2. לא הוגשה חו"ד שמאית לפי תקן 21 על ידי יזמי התכנית, ומגבלת הגובה אינה נשענת על בדיקות ונתונים כלכליים.</p>	<p>כתובת: אבן גבירול 98</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>3. ראו מענה בסעיף 3.1. בנוסף, התכנית עוסקת בהוראות להתחדשות מבנים ברחוב אבן גבירול. התכנית אינה עוסקת בכל הנוגע להסדרת פיצוי בגין ירידת ערך ככל שקיים בגין תת"ל.</p>	<p>3. יש לקבוע כי לצורך חישוב היטל השבחה קיימת ירידת הערך עקב תכנית תת"ל 71 ולפיכך יש לקזז את היטל השבחה מהתכנית, שאחרת בעלי הזכויות לא יפוצו עקב תכנית התת"ל ומנגד יידרשו לשלם היטל השבחה.</p>	<p>7</p> <p>עו"ד אליעז דנוס</p> <p>ב"כ: באדן מקסוול אריה, אבימור תום, רפאל דיק, בורוכוביץ אורית.</p> <p>כתובת: אבן גבירול 115,117</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>1. <u>ראו מענה התנגדות 3 סעיף 1 בנוסף</u>, יצוין כי התכנית קודמה לאורך תקופה ממושכת, בה מדיניות התכנון הייתה בהתאמה למדיניות תמ"א 38, אשר בין היתר באה לידי ביטוי בעת הפרסום. עם זאת סעיפי התנאים להוצאת היתרי בניה לפי ס' 78 לחוק קבעו הוראות בינוי ללא קשר לתמ"א 38. בנוסף, הפרסום לא מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, אלא קבע תנאים להגשת היתר עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38. לאחר פקיעת תוקף תנאים אלה ביולי 2018 הפכו תנאים אלה למדיניות להוצאת היתר בניה אשר עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה מיום 15.5.19, 1.1.20. לפיכך לא ניתן לטעון למניעת הוצאת היתרי בניה לאורך תקופת קידום התכנית.</p>	<p>1. יש לכלול הוראה כי התכנית הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. הפירסום לפי סעיף 77-78 מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, וכעת יאלצו מבקשי היתר לשאת במיסים שלא היו חלים עליהם לו הגישו את הבקשה מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפירסום יצר ציפייה לפיה לא תהיה מניעה לקבלת פטור מכוח הוראות תמ"א 38 ביחס להריסה ובניה חדשה, וגרם לביזבוז זמן בהמתנה לתכנית.</p>	<p>7</p> <p>עו"ד אליעז דנוס</p> <p>ב"כ: באדן מקסוול אריה, אבימור תום, רפאל דיק, בורוכוביץ אורית.</p> <p>כתובת: אבן גבירול 115,117</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5 ג'</p>	<p>2. התוכנית אינה כלכלית, גם בשל העובדה שדירות היזם המתקבלות הינן דירות כלאות. לכן נדרשת תוספת 2 קומה מגורים - 11 קומות סה"כ.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>3. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב'</p>	<p>3. יש להציג חו"ד כלכלית.</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>4. <u>ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2</u> כמו כן התכנית אינה משנה את המצב הסטטוטורי הקיים לפיו קומת הקרקע הינה מסחרית ואינה כוללת שימוש למגורים.</p>	<p>4. יש להתיר החזרת דירות בנויות בהיתר בקומת הקרקע ולאשר הצמדה של חצר בקרקע בהיקף שטח של מרפסות השמש בקומות מעל.</p>	
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>1. חישוב זכויות הבניה בחלקות בשטח משמעותי של 1 ד' ומעלה נקבע במטרה למתן את נפחי הבניה המתקבלים מכוח תכנית זו. לפיכך לא ניתן לשחזר את שטח החלקה המקורי לעת חישוב זכויות הבניה מכוח תכנית זו. בהמשך לכך <u>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה</u> ולקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.</p>	<p>1. יש לקבוע כי הגבלת שטח הקומה ל 75% בין קווי בניין במגרשים הגדולים מ-1 דונם תהיה עבור מגרשים אשר ערב אישור התכנית היו בשטח זה ולא תחול על מגרשים שאוחדו מכוח תכנית זו.</p>	<p>8</p> <p>עו"ד עופר טויסטר</p> <p>ב"כ: חיים קנת, צבי עמית ויוסי בוקאי, ובשם נציגות הדיירים בבית המשותף בבניינים בכתובת הנ"ל</p>
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>2. קומת הביניים מתאפשרת ע"י ניצול חלל קומת הקרקע בשטח שאינו בשימוש מסחרי בלבד ואינה מתאפשרת בשטח המסחר בו יש צורך בחלל גבוה ואיכותי שניתן לנצל באופן חלקי בלבד לגלריה. בנוסף שטחי הגלריה יהיו כ-30% משטח קומת</p>	<p>2. יש לבטל את הגבלת את שטח קומת הביניים ל 50% משטח קומת הקרקע. הגבלה זו אינה מנצלת את השטח באופן מיטבי.</p>	<p>כתובת: אבן גבירול 125,127,129</p>

	המסחר ויתרחקו לפחות 3 מ' מהחזית הקדמית הפונה לרחוב ראשי בהתאם לסעיף 4.1.2.ח.א.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	3. יש לבטל את ההוראה המחייבת את הנסיגות בפינות המבנים. נסיגות אלו פוגעות ברציפות התכנונית של הקומה ואינן נותנות ערך עיצובי ברחוב	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	4. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את ניסוח סעיף 4.1.1.4.א. : ".... <b>תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימוש העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין.</b> "	4. יש לאפשר הצמדת מרתפים לקומת הקרקע לשטחי היחידות המסחריות, כולל הקמת מדרגות פנימיות בין המפלסים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5. השימושים שנקבעו בקומת המרתף העליונה אינם כוללים שימושים לחניה כיוון שהמרתף העליון מהווה חלק מתפיסת ערוב השימושים בתכנית, החל מקומת מרתף עליונה, קומת קרקע, קומת ביניים/גלריה וקומה א. בקומות אלה קובעת התכנית שימושים מעורבים כגון מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שימושים מגורים בקומות העליונות וללא שימוש לחניה בקומת המרתף. תפיסה זו הינה בהתאם לתכנית המתאר אשר קבעה את רחוב אבן גבירול כציר מעורב שימושים, בין היתר בשל תוואי הרכבת הקלה הממוקם בו.	5. יש לאפשר חניה גם במרתף עליון.	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	6. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.ג.	6. יש לבטל את המגבלה על מרחק מרפסות הקדמיות לרחוב ניצב מפינת המבנה.	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	7. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א.	7. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	8. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	8. יש לאפשר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' והשוות את המצב התכנוני למאושר ברובע 3 ורובע 4	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את סעיף 4.1.2.א.י' (3) בנושא צפיפות יח"ד - לפחות 20% (במקום 25%) מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.	1. יש לקבוע כי שיעור הדירות הקטנות יעמוד על 25% מסך יח"ד החדשות או לחילופין ששיעור יח"ד הקטנות יעמוד על 20% מסך כלל יח"ד בפרויקט. כמו כן להוסיף סעיף גמישות בהיקף של עד 10% במספר יח"ד הקטנות אשר לא תחשב כסטייה מהתוכנית.	9 עו"ד עופר טויסטר ב"כ: גבאי דיבלפורס בע"מ כתובת: אבן גבירול 149,151
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א.	2. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות. לאור חשיבותה של המרפסת לאיכות חיי הדיירים והיות שמרפסות אלו מוכלות בין קווי הבניין ואין הגיון תכנוני להגביל את גודלן.	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	3. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11 בנוסף בהתאם למדיניות העירונית להפחתת תנועת הרכב הפרטי במיוחד בתכניות הממוקמות לאורך צירי רק"ל, תקן החניה לשימושי המגורים עומד על 1: 0.5.	3. יש להוסיף להוראות התכנית תקן חניה עבור שימושי מגורים בהיקף של 1: 1. לחילופין, יש לקבוע תקן חניה עבור השימושים הנוספים לפי תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	

<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1. התכנית אינה פוגעת במגרשים נשואי ההתנגדות ביחס ליתר המגרשים הכלולים בתכנית. נהפוך הוא, המרווח המזרחי המתפקד בפועל כמדרכה הפונה לכיכר הקסטל סומן בתכנית המופקדת כזיקת הנאה, וזאת לעומת המרווח הקדמי המתפקד כמדרכה במגרשים לאורך הרחוב אשר נקבע להפקעה. לפיכך, סעיף 18 בהתנגדות מהנדס העיר כולל שינוי במגרשים הגובלים בכיכר הקסטל, תחום המרווח הקדמי הפונה לכיכר הקסטל (בין קו הבניין הקדמי הפונה לכיכר הקסטל לגבול המגרש המזרחי) יופקע וישנה את ייעודו לכיכר עירונית וזאת בהתאם לתפקודו של שטח זה בפועל. בהתאם לכך קו הבניין המזרחי במגרשים הפונים לכיכר יהיה אפס. הפקעה זו אינה מהווה פגיעה בזכויות הבניה העיליות והינה בהתאמה כאמור, ליתר המגרשים הכלולים בתכנית.</p>	<p>1. יש לבטל את קו הבנין הקדמי לכיוון כיכר הקסטל כך שניתן יהיה לבנות בקו בניין אפס היות שהבניינים פונים לרחבה הציבורית הקיימת. קביעת קו בנין קדמי וזיקת הנאה במרווח הקדמי במגרש זה מהווה פגיעה אל מול יתר מגרשי התוכנית .</p>	<p>עו"ד אוהד ירקוני, קרן בצר  ב"כ בעלי הזכויות  כתובת: אבן גבירול-153-155</p>	<p>10</p>
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>2. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.5 ג'. לעניין תוספת הקומות ובהתנגדות 2 סעיף 3 לעניין כדאיות כלכלית ועמידה בתקן 21.</p>	<p>2. אין כדאיות כלכלית כמקובל לפי תקן 21. יש לאפשר תוספת קומות עד 11 קומות + קומה בנסיגה בכפוף לעמידה בתקן 21.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>3. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2.</p>	<p>3. יש לאפשר תוספת שימושי מגורים בקומה הראשונה. עירוב השימושים המוצע בתכנית משנה את אופיו של המבנה ויטיל על היזם דרישות נוספות כגון כניסות, חדרי אשפה וכו' .</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>4. <u>ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.5 ג' ובנוסף</u>, תכנית סומייל כמו גם מגרשים אחרים לאורך הרחוב נבנו בהתאם לתוכניות נקודתיות שאושרו לפני מספר עשורים שלא היו חלק מהתוכניות ההיסטוריות של מרכז העיר והן חריגות למרקם הבנוי בסביבה. תוכנית המתאר תא/5000 קבעה בינוי מרקמי לאורך הרחוב.</p>	<p>4. התוכנית מפלה את כלל המגרשים הכלולים בה בהשוואה לפרויקט "סומייל" המצוי בלב אבן גבירול ובו נבנים בימים אלו מבנים עתירי זכויות. לאור זאת יש לאשר תוספת קומות משמעותית למבנים באבן גבירול.</p>		
<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות</b></p>	<p>5. <u>ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 11</u> עבור חניה ליח"ד המסחריות <u>ראו מענה להתנגדות 9 סעיף 3</u>. עבור הגדלת התקן עבור חניה למגורים. <b>בכל הנוגע לחניה לבעלי מוגבלויות- לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>. כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.</p>	<p>5. תקן החניה המופחת המוצע (0.5 ליח"ד) מהווה פגיעה ביחס לתוכניות רובע 3 ורובע 4. בנוסף, מניעת חניה לבעלי כל יח"ד מהווה פגיעה באנשים עם מוגבלויות. יש לקבוע תקן 1:1 למגורים ולאפשר תקן חניה ליחידות המסחריות. מיקום המגרש נשוא ההתנגדות בסמיכות לציר ראשי (פנקס) הקשור ישירות לאיילון לא יעמיס על התשתית העירונית.</p>		
<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות</b></p>	<p>1. הפרדת חדרי האשפה בין שימושי המגורים לשימושי המסחר הינה בהתאם לדרישות גורמי התברואה</p>	<p>1. יש לבטל את החובה להפרדת חדרי האשפה של השימושים השונים (מסחר ומגורים), או</p>	<p>עו"ד עופר טויסטר</p>	<p>11</p>

	לקבוע הנחיה זו כאופציונלית. בנוסף יש לאפשר מיקום חדרי אשפה לחזית קדמית ברחובות הניצבים לאבן גבירול וזאת על מנת לאפשר למגרשים פינתיים גמישות תכנונית לתכנון קומת הקרקע.	ב"כ גבאי דיבלפורס בע"מ כתובת: אבן גבירול 158	
לדחות את ההתנגדות	2. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 10.ב'.		
לדחות את ההתנגדות	3. ראו מענה להתנגדות 9 סעיף 3		
לקבל חלקית את ההתנגדות	4. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11		
לדחות את ההתנגדות	1. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב' לעניין הכלכליות, וכן מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 לנושא שימושי המגורים בקומות המיועדות למסחר ותעסוקה.	12	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני
לדחות את ההתנגדות	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2		ב"כ חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי הזכויות
לדחות את ההתנגדות	3. ראו מענה בהתנגדות 8 סעיף 5. כמו כן בסעיף 4.1.1.4 בתכנית המופקדת מצוין כי בקומת המרתף העליונה תותר גישה לחניה.		כתובת: אבן גבירול 159,161,163,165,167,169
לדחות את ההתנגדות	4. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' לנושא תוספת קומות ומענה להתנגדות 5 סעיף 5.ב' לנושא התכסית.		
לדחות את ההתנגדות	5. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4		

ההתנגדות		הבניין ברחובות ראשיים ניצבים. הנראות של המגרעת המתקבלת ברחוב שולית בעוד הפגיעה בשטחי הבניה ובגמישות התכנונית היא משמעותית. במגרש נשוא ההתנגדות מדובר בפגיעה כפולה לאור הפקעה של 3 מ' בחזית המבנה.	
לדחות את ההתנגדות	6. קו הבניין הצידי בשיעור של 4 מ' נקבע לאור נפחי הבניה המתאפשרים במסגרת התכנית, היוצרים חזית צידית של 9 קומות על מנת לאפשר מרווחים נאותים בין הבניינים, וכן אוורור ואור טבעי ליחיד. זאת בניגוד למבנים באזור ההכרזה, שגובהם עד 7 קומות לפיכך קו הבניין הינו 3 מ'.	6. יש לצמצם קו בנין צידי ל 3 מ' במקום 4 מ' בכל תחום התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	7. ככלל מטרת התוכנית הינה לשמור על מקצב הבינוי הקיים, המבוסס על המבנים הקיימים הבנויים בקיר משותף והמרווחים בין המבנים. שמירה על מקצב זה תמנע נפחי בניה שאינם תואמים את המרקם הבנוי ותמנע פגיעה במגרשים העורפיים אשר בניה רצופה עלולה לצמצם את זרימת האוויר והאור אליהם. חיבור בין מבנים כולל עם מגרשים מחוץ לתחומי התכנית, ללא בקרה עלול לפגוע במרקם העירוני וליצר מבנה שאינו תואם את מימדי הסביבה הסמוכה, בעיקר בנוגע לאורך החזיתות הרציפות. שיקול הדעת של הוועדה המקומית נדרש לפיכך על מנת להגן על המרקם הקיים ולבקר את נפחי הבניה המתקבלים כתוצאה מבניה בקיר משותף.	7. יש לבטל את שיקול הדעת של הוועדה באישור בניה בקיר משותף עבור מגרשים אשר ערב אישור התוכנית אינם בנויים בקיר משותף (כולל אלו מחוץ לתוכנית).	
לדחות את ההתנגדות	8. לדחות את ההתנגדות ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 9	8. יש לצמצם את עומק הקולונדה מחוץ לתחום הכרזת אונסקו ל 4 מ' (במקום 4.5 מ') משום שיש מספיק מקום להולכי רגל ועל מנת ולהשוות את עומק הקולונדה בתחום ההכרזה. (4 מ').	
לדחות את ההתנגדות	1. ראו התנגדות 2 סעיף 3. בנוסף, במגרש נשוא ההתנגדות קיים בניין בן 5 קומות בו היקף תוספת הזכויות המוצע בתכנית קטן ביחס לשאר המגרשים הטיפוסיים ברחוב. יובהר כי התכנית אינה מביאה בחשבון את המצבים הקיימים השונים אלא מהווה בסיס תכנוני ונפחי בניה אחידים לכלל המגרשים הכלולים בתכנית.	1. התוכנית אינה מעודדת התחדשות משום שאינה כלכלית.	13 עו"ד אמיר דנוס אריה קמיל שמאי מקרקעין, איציק רפאל שמאי מקרקעין
לדחות את ההתנגדות	2. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף ג.5. ומענה להתנגדות 10 סעיף 4 בנוגע למגרשים ייחודיים באבן גבירול.	2. בשל קרבתו של המגרש לתחנת מתע"ן מיקומו בצומת רחובות ראשיים (נורדאו - אבן גבירול) מוצע כי זכויות הבניה במגרש זה יהיו גבוהות יותר ממגרשים טיפוסיים ותתאפשר בניה עד 25 קומות (בדומה למגרשים	ב"כ רוני אהרון חסין כתובת: אבן גבירול 161

		ייחודיים אחרים ברחוב כגון סומייל, בית אליהו וכו').		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3. הטענה אינה נכונה- זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא עפ"י המדיניות העירונית אשר קבעה הוועדה המקומית הן במסמכי המדיניות של תמ"א 38, והן בהמלצה להפקדת תכנית רחוב אבן גבירול אשר התבססו על עיקרי התכנית.	3. התוכנית מצמצמת את זכויות הבניה ביחס למצב הקיים + תמ"א 38 במגרש נשוא ההתנגדות קיימות 5.5 קומות, לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות אולם בתכנית רחבה יותר מהמוצע בתוכנית.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1.א. לא ניתן לבטל את ההפקעה במקטע זה, היות שלאור תכנון הרכבת הקלה במקטע שמצפון לכיכר הקסטל, בו הופך תוואי הרכבת הקלה מתן קרקעי לעילי, הורחב תחום הדרך המיועד למיסעות על חשבון המדרכות המיועדות להולכי רגל ולא נותרה מדרכה ומקום לנטיעת עצים. לפיכך יש הכרח להפקיע לפחות 3 מ' ליצירת מדרכה ציבורית ונטיעות עצים.	1.א. התכנית אינה כלכלית לפיכך יש לתקן אותה כלהלן: א. יש לבטל את ההפקעה בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול במיוחד לאור העובדה שהתת"ל כבר הפקיעה שטחים מהחלקה.	14	רחל לב שמבי כתובת: אבן גבירול 163
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1.ב. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2	1.ב. יש לבטל את קומת המשרדים אשר גוזלת שטחי מגורים ותיצור מטרדי רעש פגיעה בפרטיות, ובעיות תחזוקה.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	1.ג. התכנית אינה מונעת הקמת חניון משותף אולם מותירה את קידום היוזמות והתכנון לחניון משותף בידי בעלי העניין. בנוסף, סעיף 6.5.2 בהוראות התכנית קובע כי "במגרשים בהם תתאפשר כניסת רכבים מרחובות ניצבים או מקבילים לרחוב אבן גבירול, תקן החניה יהיה 1:0.5 ליחיד". עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן זה יחול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים. תקן חניה לבעלי מוגבלויות - כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.	1.ג. יש לחייב הקמת חניון משותף או 2 חניונים נפרדים אשר הכניסות והיציאות יהיו מרחוב הורקנוס ושד' נורדאו ובכך לאפשר גם לבעלי מוגבלויות לגור בבניינים אלה.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1.ד. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף ג.	1.ד. יש להוסיף קומות מעבר לקבוע בתכנית לפחות במקטע זה שנפגע מהפקעות הרק"ל והימצאותה של הרכבת מעל הקרקע במקטע זה.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1.א. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3	1.א. התכנית אינה בעלת היתכנות כלכלית. לא הוגשה חו"ד שמאית לפי תקן 21 על ידי יזמי התכנית, ומגבלת הגובה אינה נשענת על בדיקות ונתונים כלכליים.	15	עו"ד עוזי שוחט ב"כ נורית שוחט

<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>1.ב.1.</b> ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג.</p>	<p><b>1.ב.1.</b> יש צורך ב-2 קומות נוספות, על מנת שניתן יהיה לממש פרויקט פינוי בינוי לפי תקן 21 לאור מטלות הכלולות בהוראות התכנית, היטל השבחה, והיות שמכפיל של 2.5-3 כמקובל בעסקת פינוי בינוי מביא ל-10 קומות.</p>	<p>כתובת: אבן גבירול 179</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>1.ג.</b> לעניין תוספת קומה ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5 ג.</p>	<p><b>1.ג.</b> יש לפצות בגין ההפקעה בקומה נוספת.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>2.</b> ראו מענה בהתנגדות 10 סעיף 4 <b>בנוסף</b>, התכנית אינה מבוססת על הפרמטרים המצוינים בגוף הטענה בנושא תמורות לדיירי יחיד הקיימות אלא בהתאם לעקרונות התכנוניים כמפורט בהתנגדות 5 סעיף 5.ג.</p>	<p><b>2.</b> לא ברורה המדיניות בנוגע למס' הקומות נוכח מגדלים הקיימים לאורך אבן גבירול. יש לקבוע את מס' הקומות הדרוש לשם הוצאתו לפועל של פרויקט פינוי בינוי לכלל הבניינים בבלוק המערבי שבין שד' נורדאו לרחוב הורקנוס אשר יביא בחשבון את כל המטלות האגרות והמיסים, וכן תוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ומרפסת בשטח שנקבע בהוראות התכנית.</p>		
<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות</b></p>	<p><b>3.</b> ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 3 לנושא תקן החניה ומענה בהתנגדות 14 סעיף 1.ג.</p>	<p><b>3.</b> יש לתקן את תקן החניה לכל הבניינים בבלוק זה ולחייב חניון משותף עם כניסה מרחוב הורקנוס ויציאה משד' נורדאו. העדר תקן חניה לבניינים אלה לא מאפשר נגישות לבעלי מוגבלות.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>4.</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1</p>	<p><b>4.</b> יש לקבוע כי לצורך חישוב היטל השבחה עפ"י התכנית וירידת הערך עקב תכנית תת"ל 71 תקווז ההשבחה מהתכנית, אחרת בעלי הזכויות לא יפוצו עקב תכנית התת"ל ומנגד יידרשו לשלם היטל השבחה.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>5.</b> אין מקום להוראה מסוג זה בתכנית. נושא שמירת העצים הקיימים הינו בטיפול האגרונום העירוני במסגרת היתר הבניה.</p>	<p><b>5.</b> יש לחייב עקירת כל עצי הפיקוס בתחום התכנית גם אם הם בוגרים, בשל גרימת נזק של שורשי העצים לצנרת לתשתיות וליסודות הבניינים.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>1.</b> ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1. בנוסף, יצוין כי התכנית קודמה לאורך תקופה ממושכת, בה מדיניות התכנון הייתה בהתאמה לתמ"א 38, אשר בין היתר באו לידי ביטוי בעת הפרסום. עם זאת סעיפי התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סי' 78 לחוק קבעו הוראות בינוי ללא קשר לתמ"א 38. בנוסף, הפרסום לא מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, אלא קבע תנאים להגשת היתר עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38. לאחר פקיעת תוקף תנאים אלה ביולי 2018 הפכו תנאים אלה למדיניות להוצאת היתר בניה אשר עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה מיום 15.5.19, 1.1.20. לפיכך לא ניתן לטעון למניעת הוצאת היתרים או לבזבוז זמן בהמתנה לתכנית.</p>	<p><b>1.</b> יש לקבוע כי התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. בפרסום לפי סעיפים 77-78 מתאריך 7.6.15 נאמר כי התכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א ומנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38. כעת יאלצו מבקשי ההיתר לשאת במיסים שלא היו חלים עליהם לו הגישו את הבקשה מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפרסום יצר ציפייה לפיה לא תהיה מניעה לקבלת פטור מכוח הוראות תמ"א 38 ביחס להריסה ובניה חדשה, וגרם לבזבוז זמן בהמתנה לתכנית</p>	<p>עו"ד ארי אליעז, עו"ד אסף כהן משרד עו"ד אמיר דנוס          ב"כ ריי ברסנו, דביר פיטל, חן דליה ויונה פלד          כתובת: אבן גבירול 177,181</p>	<p><b>16</b></p>
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>2.</b> ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג.</p>	<p><b>2.</b> היות שבבניין המתנגדים קיימת דירות בקומת הקרקע</p>		

		אשר במצב החדש אינן מותרות ולפיכך ימוקמו בקומות עליונות, מחוץ לאור ההכרזה יש להוסיף לכל הפחות 2 קומות מגורים, סה"כ 11 קומות על מנת ליצור כלכליות.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3. נספח הבינוי אינו מחייב כי אם מנחה, ויוצר מסגרת תכנונית בה לעת הוצאת היתר בניה יישקלו השיקולים התכנוניים ליצירת תכנון מיטבי. יצוין כי הנספח מציג חתכים בלבד.	3. עפ"י נספח הבינוי יש להקים בניין אחד בקיר אפס במקום שלושת הבניינים בכתובת -177-179, לעומת המצב הקיים בו יש לדיירים לפחות 2 כיווני אויר, ולפיכך התכנון מאלץ למקם את דירות התמורה בדירות הפינתיות, ולפצות את בעלי הדירות שלא יקבלו דירות פינתיות והיזם מקבל רק דירות כלואות.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	4. ראו מענה להתנגדות 2 סעיף 3 ב'	4. יש להגיש לוועדה המקומית חו"ד תכנונית וכלכלית באשר להיתכנות התכנית.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2 לנושא השימושים בקומות הקרקע וכן מענה לדירות הקיימות בהיתר <u>בהתנגדות 7 סעיף 4</u>	5. יש לקבוע הוראה המאפשרת שמירת המצב הקיים ביחס לדירות מגורים קיימות בהיתר בקומת הקרקע אשר חלק ניכר מהן בנויות במדרון הממוקמות בעורף הבניין, ובנוסף לאפשר הצמדת חצר המהווה מקבילה למרפסת בדירות שבקומות העליונות.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2	1. יש לאפשר שימוש למגורים בעורף קומת הקרקע, קומת הביניים והקומה הראשונה.	17	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר ב"כ חברת הכשרת היישוב בע"מ ובעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול 183,185
	2. ראו מענה להתנגדות 2 סעיף 3 ב' לנושא הבדיקה הכלכלית. בנוסף יצוין כי במתכונתו הנוכחית הרחוב מתפקד כבר כיום כרחוב מעורב שימושים הכולל מסחר בקומת הקרקע ושימוש למשרדים בקומות העליונות. יתרה מזאת, המדיניות העירונית והמחוזית היא כי ברחובות עירוניים ראשיים בהם עוברת רכבת קלה יש לכלול שימושים מעורבים במטרה לתת שרות למגוון השימושים המתקיימים בעיר. הניסיון מלמד כי רחוב אשר עובר התחדשות הכוללת עבודות פיתוח, נטיעות, שבילי אופניים, חידוש תשתיות, והפחתת תנועות הרכב המוטורי המייצרת רחוב איכותי מביא להתחדשות איכותית.	2. שטחים לשימושים שאינם למגורים עלולים לגרום לדרדרור והזנחה. בנוסף, השימושים המוצעים בשטחים אלה אינם בהכרח מתאימים לחללים במבנים אלה. לא ברור אם נערכה בדיקת היתכנות כלכלית ותכנונית.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3. הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו. ההפניה מתייחסת לתכניות הכוללות שטחי תעסוקה בהיקפים גדולים. בתכנית אבן גבירול מדובר בשטחי תעסוקה בהיקף מצומצם בשטח של קומה אחת בלבד בתחום שמחוץ לאזור ההכרזה לאור תכנית המתאר אשר קבעה את הרחוב מעורב שימושים ומדיניות מקומית ומחוזית הקובעת בין היתר בעיקרי הוראותיה את עיקרון הגיוון בשימושי הקרקע שבסביבת קווי המתע"ן באמצעות	3. הוראת ביטול שימושי המגורים שבחלקם קיימים במצב הנכנס והסבתם לשטחי מסחר ותעסוקה עומדת בניגוד לעמדת המחוקק המשתקפת בדברי הסבר לתיקון 132 לחוק התו"ב בנושא ריבוי תכניות הכוללות תוספת שטחים לתעסוקה לעומת המחסור השורר בשטחי מגורים ובנוסף שונה מהוראות תכנית תכנית רובע 3 לרבות ברחובות הראשיים והמסחריים		

	<p>שבתחומה. כמו כן ההוראה אינה קיימת גם באזור ההכרזה. לחילופין יש לקבוע שימושים אלה במבנים ספציפיים לכל מתחם בהתאם לצרכים התכנוניים ולא באופן גורף לכל המבנים.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>4. ראו מענה להתנגדות 8 סעיף 5</p>	<p>4. יש לבטל את ההוראה האוסרת על שימוש לחניה בקומת המרתף הראשונה.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>5. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג. יצוין כי רובע 3, בו ממוקמת החלקה נשואת ההתנגדות מהווה מרקם בנוי לשימור.</p>	<p>5. יש לאפשר נפחי בניה גדולים יותר בתכנית ובגובה בדומה למבנים הנשענים על ציר ראשי וצירי מתע"ן וזאת נוכח מיקום המגרשים בצומת של 2 רחובות ראשיים- אבן גבירול והורקנוס וכן בקרבה לכיכר מילאנו ותחנת רק"ל</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>6.א' ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 4</p>	<p>6.א' יש לצמצם קווי בנין ולבטל את הנסיגה ברחובות פינתיים בשל גריעת השטחים. הוראה זו אינה קיימת בתכנית רחוב ארלוזורוב שאושרה בימים אלה ולא ברור מהו ההבדל בין התכניות אשר מצדיק שוני זה.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>6.ב' ראו מענה להתנגדות 12 סעיף 6</p>	<p>6.ב' יש לצמצם את קו הבניין הצידית ל-3 מ' במקום 4 מ'.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>6.ג ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 9</p>	<p>6.ג' יש לצמצם את הקולונדה ל-4 במקום 4.5, כפי שנקבע באזור ההכרזה, במטרה לאפשר גמישות תכנונית בתכנון שטחי המסחר ושטחי הקומות מעל.</p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>7.א' ראו מענה להתנגדות 4 סעיף 1 והתנגדות 3 סעיף 10.א</p>	<p>7.א' יש להתיר מחוץ לאזור ההכרזה גזוזטראות בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול. הבלטת המרפסות לא תיצור הכבדה על הרחוב. לחילופין יש להגדיל את שטח המרפסות המוגבל ל-8 מ"ר בהתאמה לתכניות הרובעים להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית ארלוזורוב להתיר שטח עד 14 מ"ר ובעומק עד 2 מ'.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>7.ב' ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 10.ב</p>	<p>7.ב' מרפסות בחזית אחורית: יש להתיר הבלטת מרפסות עד 1.60 בהתאם לתכנית הרובעים.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>8. ההפקעה הינה פועל יוצא של המצב המשתרר לאור תכנון הרק"ל הקבוע בתת"ל 71ב', לפיו לא קיימת מדרכה מעבר לקו הקולונדה. לפיכך מדובר בהפקעה חיונית המאפשרת את רצף המדרכה ברחוב גם במקטע זה ולא ניתן להסתפק במעבר הולכי רגל בתחום הקולונדה. מימדי ההפקעה שנקבעו הינם מינימליים במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל ונטיעות. בנוסף, לאור הסמיכות לתוואי הרק"ל, לא ניתן לאפשר שימושים פרטיים בתחום זכות הדרך בתת הקרקע.</p>	<p>8. ההפקעה הקבועה במגרש הינה מעבר להפקעות הקבועות ביתר המגרשים מהם מופקע רק שטח המדרכה וגורעת זכויות בניה. לפיכך יש להורות כי הפקעה זו תבוצע בקומת הקרקע בלבד ולקבוע רישום תלת מימדי שיאפשר שימוש בתת הקרקע ובקומות מעל. לחילופין לצמצם את ההפקעה למינימום הנדרש לצורך העברת תשתיות ונטיעות ולהתיר שימוש פרטי בתת הקרקע.</p>	

		[בהתאם לתיקון 33 בנושא הפרדת בעליות בקרקע לצורכי תשתיות על מנת למזער את הפגיעה בבעלי המקרקעין. חו"ד משפטית לפס"ד מצורפים סעיף 82-85].		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	9. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 12.ב'	9. יש להבהיר סעיף 6.6(3) "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית או גישה משותפת לחניה בבניין עם קיר משותף עבור קבוצת בניינים משותפת תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם". לנושא הגדרת "קבוצת בניינים משותפת".		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	10. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	10. יש להורות על תוספת הוראה לפיה התכנית המופקדת הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בדומה לתכנית רובע 3.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1. התכנית כוללת הוראות למבנים הטיפוסיים של אבן גבירול הכוללים בניה בקיר משותף של 2-3 חלוקות וחזית מסחרית עם קולונדה. לעומת זאת החלוקות נשואות ההתנגדות מהוות חלק ממקבץ חלוקות מטיפוס בניה שונה, עליהן החליטה הוועדה המקומית בעבר כי לא יכללו בתחום התכנית ותקודם בהן תכנית נפרדת. תכנית זו תכלול את קבוצת המבנים בכתובת אבן גבירול 184-192 ותביא בחשבון את מכלול הנתונים לטובת תכנון ראוי ומושכל. יצוין כי קיימת יוזמה לקדם תכנון במסגרת תכנית נפרדת עבור קבוצת זו ובכל מקרה לא ניתן להתייחס לחלוקות נשואות ההתנגדות בנפרד מקבוצת המבנים כאמור.	1. יש לצרף את החלוקות לתחום התכנית לאור עמדתה העדכנית של הוועדה המקומית כפי שהובעה בדיון מתאריך 13.7.22 בנוגע לעדכון תכנית המתאר תא/5500, לפיה הבינוי במגרשים אלה יהיה תואם לעקרונות התכנית ולפיכך נראה שאין היתכנות תכנונית או קניינית לקידום תכנית נקודתית במתחם.	18	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר  ב"כ בעלי הזכויות  כתובת: אבן גבירול 184,186
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1. ראו מענה בהתנגדות 18	1. מבוקש לצרף את המגרש לתחום התכנית, בשל ביטול הוראות תכנית המתאר שאיפשרו העצמת זכויות בניה במגרש וקביעת בינוי התואם את עקרונות התכנית המופקדת להתחדשות אבן גבירול. כתוצאה משינוי זה הופסקו הליכי קידום התכנית ונראה שאין היתכנות לקידומה.	19	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר  ב"כ בעלי הזכויות  כתובת: אבן גבירול 192
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 והתנגדות 5 סעיף 5.ג'	2. יש להתיר במגרש קומת מגורים נוספת מעבר לקבוע בתכנית המופקדת זאת בשל נתוני המגרש הייחודיים - שיטחו 2278 מ"ר, ריבוי יח"ד קיימות המקשה על יצירת הסכמות בין הדיירים, מיקומו בכניסה הצפונית לרחוב בקרבה לפארק הירקון. לחילופין, יש להתיר שימוש למגורים בקומה הראשונה או לכל הפחות בקומה ראשונה בחלק הפונה לרחוב מרים החשמונאית השונה באופיו מרחוב אבן גבירול.		
<u>לקבל חלקית את</u>	3. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	3. יש לקבוע תקן חניה עבור השימושים הנוספים במגרש		

ההתנגדות		בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
	<p>1. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3.ב' יצוין כי חו"ד השמאית שצורפה להתנגדות נבדקה ונמצא כי קיימת רווחיות ביישום התכנית במגרש זה. הבדיקה העלתה כי קיים פער בין ערכי שווי למגורים וכן פער בנתוני הבדיקה מבחינת הקף השטחים ואופן חישובם. במגרשים גדולים חישוב זכויות הבניה הינו 75% משטח הקומה במטרה לאפשר תכנון ראוי הכולל אוורור אור וטבעי לשטחי הבניה. בנוסף, ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' לנושא תוספת קומות</p>	<p>1. התכנית אינה מאפשרת מימוש בהיבט הכלכלי ולא לוותה בחו"ד כלכלית. לפיכך מוצע כי חישוב זכויות בניה יהיה 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין (במקום 75% למגרשים בשטח 1 ד' ומעלה) ולהתיר שימוש למגורים בקומה הראשונה במחצית משטח הקומה. לחילופין מוצע כי חישוב שטחי הבניה יהיה 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין ובנוסף יותרו 2 קומות מגורים נוספות. ההצדקה לכך היא היות ומדובר במגרש פינתי גדול במיקום ייחודי (הפינה הצפון מערבית ברחוב) סמוך למערכת הסעת המונים המחייבת ציפוף בניה בסביבתן לפי מדיניות ארצית. בנוסף ההפקעה הקדמית הקבועה בתכנית גורמת לצמצום משמעותי של זכויות הבניה בהשוואה למגרשים אחרים בשל החזית הארוכה לרחוב אבן גבירול (1350 מ"ר). הטענה מלווה בחו"ד שמאית המשקפת חוסר כלכליות בלתי ישימה.</p>	<p>20</p> <p>משרד עו"ד  עופר טויסטר  עו"ד מיטל  טויסטר</p> <p>ב"כ גבאי  מניבים ופיתוח  בע"מ</p> <p>כתובת : אבן  גבירול  195,197,199,2  01</p>
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>2. מומלץ לקבל את התנגדות בחלקה. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.</p>	<p>2. יש להבהיר ולקבוע כי מימוש ההפקעה מותנה במימוש פרוייקט להריסה ובניה במקרקעין וכי ההפקעה תיכנס לתוקף לעת מימוש התכנית. כמו כן לקבוע כי עד לביצוע פרוייקט להריסה ובניה יותרו השימושים הקיימים.</p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 1</p>	<p>3. יש לקבוע כי שיעור הדירות הקטנות יעמוד על 25% מסך יח"ד החדשות שנוספו ולא מסך כלל יח"ד. לחילופין לקבוע כי שיעור יח"ד קטנות יעמוד על 20% מסך יח"ד. בנוסף, לקבוע הוראת גמישות עד 10% במס' יח"ד קטנות שלא תהווה סטיה ניכרת במטרה לאפשר גמישות תכנונית ותמהיל מגוון. במגרש נשוא ההתנגדות התכנון כולל 63 יח"ד מתוכן 29 דירות תמורה ו-34 דירות יזם בשטח ממוצע של 46 מ"ר. באופן זה במקום 25% יח"ד קטנות, יהיו 50% יח"ד קטנות.</p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>4. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11</p>	<p>4. יש לקבוע תקן חניה לשימושים נוספים מעבר למגורים במגרשים בהם מתאפשרת כניסה תקן החניה 1:1 או לחילופין עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	

<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע</u></p>	<p><b>1.א'</b> לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 18 המתייחס לסעי' 4.5.1 בהתנגדות.</p> <p><b>1.ב'</b> לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 18 המתייחס לסעיף 4.5.2 בהתנגדות- הוראות מעבר : תתווסף הוראת מעבר שתאפשר את השימוש בשטח הכיכר כאתר התארגנות של הרק"ל עד תום עבודות המנהור (סיום שלב אינפרא 1) בתא שטח זה ולאחר קבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת הקיוסק במקביל לעבודות נת"ע בכיכר.</p> <p><b>2.</b> לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע : נפח הבינוי יהיה ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר מעל הקרקע. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להתנגדות מה"ע בסעיף 18 תיקון לע' 4.5.2 ב'.</p> <p><b>3.</b> לקבל את ההתנגדות - תשריט ייעודי הקרקע יתוקן כך שיעוד הקרקע בתחום כיכר הקסטל יהיה כיכר עירונית.</p>	<p>רקע תכנית תת"ל 71ב' קבעה בטעות את תא שטח 601 (כיכר הקסטל) כדרך מאושרת במקום היעוד שקדם לאישור התת"ל - גנים ציבורים. קביעת ייעוד דרך אינה מאפשרת להחזיר את שטח הכיכר לקדמותה בהתאם להתחייבות נת"ע כלפי העירייה, לרבות הקמת מבנה הקיוסק שהיה בשטחה.</p> <p><b>1.א'</b> יש להוסיף יעוד כיכר עירונית ולקבוע בו שימושים המאפשרים פיתוח נופי, תשתיות עירוניות ושימושים מסחריים נלווים הכוללים עסקי מזון ושימושים ציבוריים.</p> <p><b>1.ב'</b> יש להוסיף הוראה כי ייעוד כיכר עירונית השטח שיסומן יהיה יעוד נדחה, כך שהוא יכנס לתוקפו רק עם סיום ביצוע עבודות הרק"ל וקבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת הקיוסק במקביל לעבודות הרק"ל.</p> <p><b>2.</b> טבלה 5 : יש להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד 30 מ"ר שטחים כוללים ועד 20 מ"ר שטחי אחסון בתת הקרקע, לטובת הקמת בית הקפה.</p> <p><b>3.</b> תיקון התשריט : יש לצמצם את תחום הייעוד הדרך ולקבוע תא שטח חדש בייעוד כיכר עירונית.</p>	<p>התנגדות נת"ע</p> <p align="right">21</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p><b>1. סעיף 1.9 הגדרות : תוספת הגדרות והפניית המונחים להגדרות התכנית:</b>  <b>א.</b> "שימושים בעלי אופי ציבורי"- שירותים בתחום הבריאות, החינוך, הספורט התרבות, הרווחה והקהילה בין אם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או ע"י ארגונים שלא למטרות רווח.  <b>ב.</b> "שימושי מסחר- שימושים כגון חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מסעדות, ברים, חדרי כושר, מכונים ושירותים אישיים."  <b>ג.</b> "שימושי בילוי ופנאי - שימוש למועדונים לאירועי תרבות ובידור לא כולל מועדוני חשפנות והימורים."</p> <p><b>2. (4.1.1) שימושים:</b>  <b>א.</b> ס"ק א(1) <u>ב</u> תיקון שימושים בעורף המבנה, קומת ביניים וקומה ראשונה מעל קמת</p>	<p><b>1. סעיף 1.9 הגדרות : תוספת הגדרות והפניית המונחים להגדרות התכנית:</b>  <b>א.</b> "שימושים בעלי אופי ציבורי"- שירותים בתחום הבריאות, החינוך, הספורט התרבות, הרווחה והקהילה בין אם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או ע"י ארגונים שלא למטרות רווח.  <b>ב.</b> "שימושי מסחר- שימושים כגון חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מסעדות, ברים, חדרי כושר, מכונים ושירותים אישיים."  <b>ג.</b> "שימושי בילוי ופנאי - שימוש למועדונים לאירועי תרבות ובידור לא כולל מועדוני חשפנות והימורים."</p> <p><b>2. (4.1.1) שימושים:</b>  <b>א.</b> ס"ק א(1) <u>ב</u> תיקון שימושים בעורף המבנה, קומת ביניים וקומה ראשונה מעל קמת</p>	<p>התנגדות מה"ע</p> <p align="right">22</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p><b>2. (4.1.1) שימושים:</b>  <b>א.</b> ס"ק א(1) <u>ב</u> תיקון שימושים בעורף המבנה, קומת ביניים וקומה ראשונה מעל קמת</p>	<p><b>2. (4.1.1) שימושים:</b>  <b>א.</b> ס"ק א(1) <u>ב</u> תיקון שימושים בעורף המבנה, קומת ביניים וקומה ראשונה מעל קמת</p>	

		<p>המסחר: להוסיף "מדרגות ומעליות" ולמחוק שימוש ל"שטחים משותפים למגורים" ב. ס"ק א(4) תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה – במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן כלהלן: "שטחים טכניים לשימושי המגורים וחדרי אופניים".</p> <p>ג. תוספת סעיף- "הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש בילוי ופנאי כהגדרתם בתכנית, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית שתעדכן מעת לעת."</p> <p>ד. תוספת סעיף – "שימוש למרכולים יהיה עפ"י מדיניות הוועדה המקומית".</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>3. (ג.2.ב.4.1.2) נסיגות בקומת הגג למחוק את הסעיף בנושא ביטול נסיגות בקומת הגג.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>4. תוספת ותיקון סעיף 4.1.2.ב.2.ג.1.2 גובה קומת:</p> <p>א. שינוי כותרת- "גובה הבינוי- בניה חדשה"</p> <p>ב. להוסיף "מס' הקומות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 "</p> <p>ג. ס"ק 4- תיקון – "גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ'." (במקום 5.5 מ').</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>5. (ד 4.1.2) בניה בקיר משותף הוספת סעיף לבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת ותיקונים טכניים:</p> <p>א. להוסיף ס"ק כלהלן:</p> <p>"בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת בכפוף להסכמת כלל הבעלים בחלקה הגובלת. לא תותר הארכת הקיר המשותף לחזית קדמית. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו פירוט תכניות וחזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמה לבניה הקיימת כגון מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו."</p> <p>ב. ס"ק 4- התרת שטחים משותפים להוסיף- "בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת"</p> <p>ג. ס"ק 7 לתקן כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף לאחר קבלת חו"ד מה"ע בנושא התאמה למרקם הקיים בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 ועפ"י התנאים הבאים"</p>		

		<p>ד. ס"ק 7ג- להוסיף- "הצגת תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרשים. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו תכניות וחזיתות של הבניין הצמוד. "</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>6. (ה.4.1.2) <b>מסחר:</b>  <b>א. תוספת סעיף גמישות ותיקון סעיף גישה למסחר:</b>                  "הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין. " בהמשך לכך מחיקת המשפט בס"ק 1 "מגרשים ששטחם קטן מ-350 מ"ר תותר גמישות בהיקף שטחי המסחר..."  <b>ב. ס"ק 2- אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' - להוסיף גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים.</b>  <b>ג. תיקון סעיף 4.1.2.ה.5-</b>                  "הכניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>7. 2ז.4.1.2 <b>טכני:</b> למחוק סעיף זה (כפילות עם 4.ג.4.1.2)</p>		
		<p>8. (4.1.2 ח 6) <b>קולונדה תיקון/תוספת כלהלן:</b>  <b>א. תיקון ס"ק 6-</b> "מחוץ לאזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4.50 מ' - 5.50 מ' מדוד ממפלס המדרכה.  <b>ב. באזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4 מ' ל-5.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמת גובה חזית הקולונדה בהתאם למגרשים גובלים. "</b></p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>9. (ט.4.1.2) <b>מרפסות:</b>  <b>א. תיקון סעיף 4.1.ט.א.1-</b> מימדי המרפסות הפנימיות מחוץ לאזור ההכרזה כלהלן- "בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך כולל שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'."</p>		
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>9.ב. סעיף 4.1.ט.ב.1.2 יתוקן כך שבמגרשים בתחום ההכרזה בהם עומק הקולונדה 4 מ' ניתן מרחק המרפסות מפנינת הבניין יוקטן מ-6 ל-4.5 מ'. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה בהם עומק הקולונדה 4.5 מרחק המרפסות מפנינת הבניין יוקטן מ-6 מ' ל-5 מ'.</p>	<p>9.ב. סעיף 4.1.ט.ב.1.2- צמצום המרחק של המרפסות הבולטות מפנינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-6 מ' ל-4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12 מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>10. <b>תוספת הוראות לבניה חדשה למגרשים מחוץ לאזור ההכרזה</b></p>		

		<p><b>בשטח של 1 ד' ומעלה - קביעת שטחי ציבור בנויים והוראות עבור מגרשים אלה.</b>                  בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. עידכון הוראות התכנית בהתאם לכך, כלהלן:</p> <p><b>א. סעיף 1.9 תוספת הגדרת "שטחים ציבוריים בנויים"- שטחים לשימושים ציבוריים עבור חינוך, בריאות, רווחה, קהילה, ספורט, שרותי תפעול ומשרדים עירוניים.</b></p> <p><b>ב. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית- תוספת סעיף "קביעת שטחים ציבוריים בנויים במגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) וקביעת הוראות בינוי לגביהם."</b></p> <p><b>ג. סעיף 4.1.1 שימושים-תוספת שימוש לשטחים ציבוריים בנויים במגרשים המפורטים בסעיף 1.9.2.4 א. כהגדרתם בסעיף 1.9 ובהוראות הבינוי בפרק 6.3. כמפורט בהתנגדות זו.</b></p> <p><b>ד. תוספת סעיף 4.1.2 הוראות בינוי:</b></p> <p>א. בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. בנוסף, לשימושי גני ילדים ומעונות יום יתווספו חצרות במרווח אחורי ו/או צידי בשטח של לפחות 30% מהשטח שאינו בנוי במגרש. יותר קירוי של שטחי החצרות לצורך הצללה ומניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנה עם גג היוצר סיכוד מלא אך ללא קירות. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הציבור הבנויים וניתן יהיה להקימם עד גבול המגרש, בהתאם לעצים הקיימים ולתוכנית הנטיעות ככל הניתן.</p> <p>ב. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה וכיו"ב הדרושים להפעלתם עד 12 מ' בין אם בתת הקרקע ובין אם מעל הקרקע.</p> <p>ה. 4.1.2 ה-התייחסות לס"ק (2),(4) - "בבניינים הכוללים שטחי ציבור בנויים כהגדרתם בתכנית תותר גמישות בהוראה זו על מנת לאפשר תכנון מיטבי לשטחי הציבור הבנויים וחזית מסחרית מקסימלית.</p>	
--	--	--	--

		<p>ו. סעיף 5 הערות ברמת הטבלה:          בבניה חדשה, מחוץ לאזור          ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד'          ומעלה (לאחר הפקעה מכוח          תכנית זו) יקבעו שטחים          ציבוריים רציפים בשיעור של          30% משטח קומת הקרקע. כמו          כן לשטחים הציבוריים מעל          הקרקע יתווספו שטחים עבור          תפעול, שטחים טכניים, אחסנה          וכיו"ב הדרושים להפעלתם          בשטח של עד 12 מ'. בנוסף,          לשימושי חינוך יתווספו חצרות          בהיקף של 30% מהשטח שאינו          מבונה במגרש. בשטח זה יותר          קירוי בסיכוד מלא אך ללא          קירות.</p> <p>ז. סעיף 6.3 הנחיות מיוחדות-          "שטחים ציבוריים בנויים"          א. מיקום שטחי הציבור הבנויים          יהיה בקומת הקרקע ויכלול          כניסה נפרדת.          ב. גובה קומת שטחי הציבור          הבנויים לא יפחת מ- 5 מ' אשר          אשר ימדד מרצפת הקומה ועד          רצפת הקומה שמעליה.          ג. מרתף          ד. חצר השטח הציבורי תמוקם          ברצף עם השטח הציבורי. קירוי          החצר יותר עד גבול המגרש          ובהתאם לעצים הקיימים ותכנית          הנטיעות ככל שניתן.          ה. המערכות והתשתיות של          השטחים הציבוריים יהיו נפרדות          מהמערכות והתשתיות של          השימושים הסחירים, כפי          שיאושר בהיתר הבניה. על מנת          לאפשר עצמאות תפעולית          לשטחים הציבוריים הבנויים,          לרבות גישה למערכות.          ו. ככל הניתן, השטחים          הציבוריים לא ימוקמו בסמוך          לשימושים מטרדים כגון: כניסה          ויציאה מחניה, אזורי אצירה          ופינוי אשפה, פתחי אוורור, צובר          גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>ח. סעיף 6.7 הפקעות לצרכי  <u>ציבור</u>- תיקון - "השטחים          המיועדים לשטחים ציבוריים          והשטחים הציבוריים הבנויים          ירשמו בבעלות עיריית תל          אביב."          ט. סעיף 6.9 תנאי להיתר בניה          יהיה התחייבות להקמה ורישום          השטחים הציבוריים הבנויים          והבטחת רישומם בבעלות          העירייה.          "תנאים לפתיחת בקשה להיתר          בניה במגרשים בהם חלה הוראת          שטחי הציבור הבנויים-          א. "הבטחת הקמה ורישום          השטחים הציבוריים הבנויים          והשטחים המוצמדים להם</p>	
--	--	--	--

		<p>בבעלות העירייה.                  ב. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנון ופיתוח המגרש ולמיקום ופריסת השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות ככל שיידרשו."                  י. תוספת סעיף "תנאי לאכלוס במגרשים בהם חלה הוראת שטחי הציבור הבנויים- "הקמה בפועל, מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים ורישום בפועל של בעלות העירייה של השטחים הציבוריים.</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>למחוק את הסעיף 3.ד.11: "בתחום הגג התחתון כהגדרתו בתכנית תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף" מהתנגדות מה"ע.</p>	<p><b>11. סעיף יא'-תוספת הוראות: להוסיף כלהלן:</b></p> <p><b>א. סעיף 2.4.1.2 יא.2</b> "למבנים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית. בחישוב מס' הקומות לא יבואו בחשבון קומות הביניים בבניינים קיימים כהגדרתם בתכנית זו. "</p> <p><b>ב. לסעיף 1.9 הגדרות התכנית</b> תתווסף הגדרה כלהלן: "קומת ביניים בבניה קיימת: קומה מעל קומת המסחר אשר גובהה אינו עולה על 2.40 מ', שטחה אינו חורג מקונטור קומת הקרקע ואינה כוללת את תחום הקולונדה."</p> <p><b>ג. להוסיף-</b> "באזור ההכרזה חריגה ממס' קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית."</p> <p><b>ד. תוספת הוראות לחדרי יציאה לגג:</b>                  " בבניינים בהם שטח הגג מוצמד לדירה/דירות בבניין ערב הפקדתה של תכנית זו, אשר מימשו את כל זכויות לפי תכנית ותקפות ערב אישור תכנית זו, והתוספת אינה חורגת ממסגרת זכויות הבניה ומס' הקומות עפ"י תכנית זו. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובהיקף של עד 50% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן ביניהם. "                  בהתאם לכך תוספת הוראות בינוי לחדרי יציאה לגג כלהלן:                  1. גובה הבינוי ונסיגות יהיו בהתאם לסעיף 4.1.2.ב.2, וכמפורט בהתנגדות זו לעניין גובה קומת הגג. באזור ההכרזה חריגה בגובה קומת הגג תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	

		<p>2. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות, מדרגות, מעלית וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין.</p> <p>3. בתחום הגג התחתון כהגדרתו בתכנית תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 3ז.4.1.2.</p> <p>4. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין.</p> <p>5. השימושים המותרים בגג העליון יהיו כמפורט בסעיף 3.א.4.1.1.</p> <p>6. חדרי היציאה לגג ייבנו בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.</p> <p>7. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>8. היתר בנייה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית.</p> <p>9. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p><b>12. (4.1.2 יא' 6) תוספת על בנין קיים-מרפסות:</b></p> <p>א. <u>ס"ק ג-</u> להוסיף "בחזית קדמית" לא תותר סגירת מרפסות בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p> <p><b>ב. הוספת סעיף למרפסות בחזית האחורית:</b></p> <p>א. "הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי לא תעלה על 1.6 מ'.</p> <p>ב. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח מרפסת הבולטת מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר וששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.</p> <p>ג. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות ובלבד ששיעור הבלטתן אינו עולה על 1.60.</p>	

		<p>ד. במקרה של שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן.</p> <p>ג. תוספת הוראות כלליות:                  א. "לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.                  ב. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.                  ג. תנאי לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>13. <b>טבלה 5:</b>                  א. למחוק גובה כולל של בניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה. הגובה הכולל נקבע בהתאם למס' וגובה הקומות.                  ב. להוסיף הערה – "באזור ההכרזה חריגה מקווי בניין ומס' הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>14. (6.5) <b>חניה:</b>                  לקבוע תקן מקסימום במגרשים בהם תותר כניסת רכבים ולקבוע כי הוועדה המקומית רשאית להקטין את תקן החניה עד לכדי תקן אפס.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>15. (6.7) <b>הפקעות לצורכי ציבור:</b>                  טכני – למחוק סעיפים 3-4.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>16. (6.12) <b>הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה:</b>                  הוספת סעיף - "תנאי להיתר בניה למבנים סביב כיכר רבין יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכלל המבנים באישור אדריכל העיר לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>17. (6.2) <b>א):</b>                  להוסיף הגשת תכנית עיצוב "...כחלק מהיתר הבניה."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>18. <b>כיכר הקסטל- רקע</b>                  להתנגדות עבור כיכר הקסטל: במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71'ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות</p>		

		<p>הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה.          ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' לכיכר עירונית' בתחום הכיכר שבין רחוב הבשן, שד' נורדאו ואבן גבירול, וכן בתחום המרווח הקדמי במגרשים הגובלים ממערב. כמו כן קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של עד 30 מ"ר שטחים כוללים וכן שטחי אחסון בתת הקרקע בהיקף זהה. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לכך.</p> <p><b>תיקון תשריט והוראות</b>  <b>א.</b> הגדרת תא שטח בתשריט המצב המוצע של התכנית ובמסמכי התכנית, ברח' אבן גבירול בקטע שבין רח' הבשן לבין שד' נורדאו (להלן: "תא שטח חדש"), בייעוד "ככר עירונית" וביטול רצועת המתע"נ העילית והתת - קרקעית. בנוסף, שינוי ייעוד ממגורים לייעוד "כיכר עירונית" בתחום המרווח הקדמי שבין גבולות המגרשים הגובלים ממערב לקו הבנין הקדמי הפונה לכיכר, אשר משמשים כיום כמדרכה ממגורים לכיכר עירונית (תאי שטח 122-124).</p> <p><b>ב.</b> סעי' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית":          יש להוסיף סעי' קטן כדלקמן:          "שינוי יעוד מדרך לכיכר עירונית ברח' אבן גבירול בקטע שבין רחוב הבשן לבין שד' נורדאו, לצורך פיתוח ככר עירונית והקמתו מחדש של מבנה קיוסק לשימוש מסחרי בתחום שטח זה".</p> <p><b>ג.</b> סעי' 3.1 "טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית":          יש להוסיף לטבלת יעודי הקרקע את תא השטח החדש בייעוד "ככר עירונית" וביטול סימוני "רצועת מתע"נ" ו"רצועת מתע"נ תת-קרקעי".</p> <p><b>ד.</b> סעי' 3.2 "טבלת שטחים":          יש להוסיף למצב המוצע את ייעוד התא השטח החדש "ככר עירונית".</p> <p>פרק 4 "יעודי קרקע ושימושים":  <b>ה.</b> יש להוסיף לפרק זה סעיף 4.5 "ככר עירונית" ולהגדיר בו את השימושים והוראות הבינוי כמפורט להלן:  <b>ו.</b> "סעי' 4.5.1 - שימושים:          א. פיתוח נופי לרבות גינון, נטיעות, מזרקות וגופי מים, ריהוט ופיסול גן, תאורה, שבילים ומדרכות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב.</p>	
--	--	--	--

		<p>ב. תותר הקמת מבנה לשימושי מסחר הכוללים עסקי מזון העומדים בתקנות משרד הבריאות וכן שימושים ציבוריים כגון תחנת מידע לתיירים וכד'.          ג. בתת הקרקע- שטחי אחסנה.          ז. "סעי' 4.5.2 – הוראות:          א. הוראות פיתוח          1. הכיכר העירונית תפותח בתיאום עם מפלסי החזיתות המסחריות הגובלות לכיכר, זיקות ההנאה, המדרכות והשבילים.          2. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר פעילות, שהייה ומעבר הולכי רגל במרחב הכולל נטיעות, תאורה, הצללה וריהוט גן.          ב. הוראות בינוי          1. נפחי הבינוי יהיו ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלו על 30 מ"ר על קרקעי.          2. גובה הבינוי יהיה 4.00 מ' מדוד מרצפה לראש מעקה הגג.          3. חזיתות המבנה – לפחות מחצית מחזיתות המבנה יהיו חזיתות פעילות.          ח. <u>תתוסף הוראת מעבר</u>, שתאפשר את השימוש בשטח הכיכר כאתר התארגנות של עבודות הרק"ל עד תום עבודות המינהור (סיום שלב אינפרא 1) בתא שטח זה ולאחר קבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת המבנה במקביל לעבודות נת"ע בכיכר.          ט. <u>תיקון התשריט</u> בהתאם לאמור לעיל.</p>	
לקבל את ההתנגדות		19. גיליון חתכים: תיקונים טכניים	
לקבל את ההתנגדות		20. בכל המסמכים: תיקונים טכניים כעולה מסעיפי ההתנגדות וטעויות סופר לפי הצורך.	

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

**ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדברפס ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.**

1. במגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה, יוקצו שטחי ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. לאור העובדה שתיקון 139 לחוק (חלופת שקד) קבע תוספת שטחי בניה להתחדשות עירונית כלכלית ומאוזנת ברמת המגרש הבודד הכוללת הקצאת שטחי ציבור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לכלול בתכנית זו הקצאה ציבורית במגרשים גדולים מעל 1 ד' כמפורט בהתנגדות מה"ע סעיף 10.
2. להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 ובתוספת התיקונים הבאים: ביטול סעיף 3.ד.11 בהתנגדות מה"ע.
3. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ. סעיפים 1.א.4.1.2, 6.4, יעודכנו בהתאם וסעיפים נוספים ככל וידרש.
4. לסעיף 1.א.4.1.2 ג. יתווסף - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."
5. לסעיף 4.ה.4.1.2 תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית, נדרש עומק קטן מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.
6. סעיף 2.ו.1.4.1.2. יעודכן כדלקמן: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות". סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.
7. לסעיף 4.ח.4.1.2 תתווסף הוראה: הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבני כולו.
8. בריכת שחיה בשטחי הגג - יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:
  - א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.
  - ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.
9. סעיף 6.5.3 יתוקן כדלקמן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." (למחוק תקן חניה לדו גלגלי).
10. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלוקת הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, יתוקן סעיף 1.ד.4.1.2 כלהלן: "...וכן בתאי שטח 166-168".

התוכן	מס' החלטה
4562/תא 507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23

11. לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."
12. לתקן את סעיף את 2.4.1.2 ה"א... "אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל."
13. לסעיף 6.5.2 תתווסף הוראה בדבר תקן חניה 0 לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל קרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.
14. לסעיף 6.6.3 יתווסף כלהלן: "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבניין עם קיר משותף או קבוצת מבנים הבנויים בקיר משותף, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.
15. מבקשים לקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.
16. לעדכן את סעיף 1.4.1.2 ח"א " תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית בשטח של עד כ-30% משטח קומת המסחר ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.
17. לתקן את ניסוח סעיף 4.4.1.1 א"א: ".... תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימושים העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין."
18. לתקן את סעיף 4.1.2 א"י (3) בנושא צפיפות יח"ד: לפחות 20% (במקום 25%) מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.
19. סעיף 1.6.2 ב.1 יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.
20. לתקן את סעיף 6.5.2 כך שתקן החניה (1:0.5) למגורים יכול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.
21. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים ביעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.
22. לקבל את התנגדות מה"ע סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (למעט ד.3), 12, 14, 15, 16, 17, 18 במלואם.
23. סעיף 2.4.1.2 ט.1.1 ב.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפינת המבנה.
24. סעיף 3.4.1.2 ט.2.1 א.3 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-4.5 מ' מפינת המבנה.
25. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדברט ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23 מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:**

אביה בן יקר: מציגה את עיקרי התוכנית.

דורון ספיר : דניאל דוד אשר הגיש התנגדות אינו נמצא.  
**עו"ד טויסטר :** מייצג בניין הנמצא ברח' אבן גבירול 73 באזור ההכרזה. נושא הכלכליות הוא חלק מתכנון, זה הרף התחתון אם תכנית תתבצע או לא. גם בוועדה המחוזית שהתוכנית הזו נידונה השאלה היתה האם זו תכנית כלכלית? ולא היו תשובות ברורות. בשנה האחרונה ארע משהו בשוק, יש משבר כלכלי ושוק הדיור הוא חלק ממנו. יש עליכם החובה לבדוק האם התוכנית כלכלית. במקרה של השימור המקרה הוא בוטה אתם מציעים לתת 2.5 קומות בהריסה ובניה, במצב הזה לא תהיה התחדשות. לתוספת קומה וחצי לא תהיה התחדשות. רעידת אדמה היא סכנה קיימת במדינת ישראל ולכן חשוב לחדש את הבניין. אנו מבקשים בסה"כ עוד קומה ותאפשרו התחדשות. בתוספת במקרה הזה של ההכרזה אנו אשרו 2.5 קומות. לעניין קיר משותף צריך את הסכמת 100 אחוז מהבניין הסמוך ותודה על כך שההתנגדות הזו התקבלה. ציינו בהתנגדות שאין נספח כלכלי אנו הציגו לנו על מנת שנוכל להתייחס אליו עד הדיון במחוזית.

ליאור שפירא : אתה טוען שהתכנית לא כלכלית ועליך החובה להוכיח שזו תכנית לא כלכלית  
עו"ד טויסטר : זו החובה שלכם כאשר מקדמים תכנית כזו.

**עו"ד אור מור :** מייצג את בעלי הזכויות אבן גבירול 88-86 ואבן גבירול 160. התכנית הזו היא לא מכח סעיף 23 לתמ"א ולא פינוי בינוי ולכן היא לא תוכל לצאת לפועל הן מבחינה כלכלית והן מבחינה קניינית. אם התכנית היא לא לפי סעיף 23 חייבים הסכמה של 100 אחוז מהדיירים להוצאת פרויקט, אם דייר אחד מסרב - אין סמכות לחייב אותו, מעבר לעובדה שיש הטבות מיסויות גם בחוק פינוי בינוי וגם בתמ"א 38 יש פטור ממס שבח שגורר פטור ממע"מ. יש לקבוע כי התוכנית הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. ללא ההטבות המיסויות, כל פרויקט יידרש לשלם מס שבח, מע"מ והיטל השבחה מלא וכתוצאה מכך אפשר לומר בוודאות כי לא יהיה פרויקט אחד ברחוב. אנו מבקשים לאפשר בקומת הביניים לעשות דירות קטנות. כמו כן בקומה 1- מבקשים לאפשר לעשות חניונים. מבקשים לא לחייב נסיגה במגרשים פינתיים שאינם רחובות ראשיים, זה מקטין שטחים ואין תכנון מסודר, למה חוסר הסדר? מבקשים להגביה את הקומה הטיפוסית ל-3.403.3 מטר, בסך הכל מדובר ב-10 ס"מ ואנו מבקשים את הגמישות הזו. מבקשים לבטל את איסור הבניה מתחת לשטח הקולונדה וזיקות ההנאה. התכנית יורדת לרזולציה שרוחב המירבי של עמודי הקולונדה לכיוון הרחוב הראשי יהיה 45 ס"מ עומק 60 ס"מ - לא נכון לעשותם בשלב התב"ע יש להשאיר גמישות ושיקול דעת. הבלטת מרפסות אחוריות ניתן עד 1.20 מבוקש להשוות למרפסות כפי שמקובל ברובע 3,4 עד 1.60, מרפסת שהיא אפקטיבית. כמו כן מבקש לבטל את מגבלת 6 מ' מפנינת המבנה, מאחר והדבר יוצר דירות שהמרפסות שלהן קטנות או שלא תתאפשר בכלל מרפסת. אנו מבקשים להוריד את ההגבלה שרוחב המרפסות בחזית הקדמית לרחוב אבן גבירול לא יגדל מ-65% מרוחב החזית. מבקשים לאפשר את הצמדת שטח הגג המשותף לדירת הגג אולקבוע שניתן לעלות לגג העליון רק לצורך תיקון המערכות. מבקשים לחייב מגרשים פינתיים במתן זיקת הנאה למעבר לרכב לצורך חניון.

**עו"ד אפרת לרנר :** לגבי התנגדות חברת הכשרת היישוב, בחלק הצפוני ההיתכנות הכלכלית היא גבולית או לא קיימת בכלל. אין להם מענה בהוראות התוכנית ולא בדרישה בחו"ד הצוות. אנו עומדים על כל ההתנגדויות כפי שהוצגו בדרישה. מצטרפת לדברי עו"ד טויסטר על העדר בדיקה כלכלית ולדברי עו"ד אור מור על תכנית מכח סעיף 23. בפרויקט שמתחיל בשד' נורדאו והשני ברח' יוחנן הורקנוס, תאי שטח 118 עד 121, ביקשנו תוספת שימושים בקומת הקרקע הראשונה והביניים. מבקשים שהתוכנית תאפשר גם שימוש למגורים בקומות אלו על מנת שהתכנית תהיה כלכלית ומכיוון ששימושי מגורים מבטיחים תחזוקה נאותה של הבניין. הרצון שלנו לשלב מגורים גם בעורף קומת הקרקע מתכתב עם הרצון להוסיף עוד יחידות מגורים, בוודאי באזורי הביקוש ובת"א. הוספת חניה בקומה הראשונה כפי שהוצג ע"י אור מור. לאור הקרבה לתחנת הרכ"ל נדרשת הפקעה של 3 מטרים נוספים, זה מקטין את שטח המגרש יוצר מגבלה תכנונית מאוד משמעותית וזאת בנוסף לשטח הקולונדה. אנו מבקשים לשקול שוב את עניין ההפקעה ולכל הפחות לקבוע כי אם אין מנוס מהפקעה במפלס הקרקע או במפלס מתחת לקרקע, השאר לא יהיה בהפקעה ברצועת 3 מטרים ושניתן יהיה לחשב זכויות תכסיות ונסיגות כאילו אין הפקעה. לגבי קווי הבניין הדרישה לנסיגה במגרשים הפינתיים מקטינה את זכויות הבניה, מקשה על תכנון ומקטינה את התכסית, אין סיבה לדרוש נסיגה נוספת בפינות. לעניין בניה בקירות המשותפים אנו מבקשים שהתוכנית תקבע שלא יידרש שיקול דעת נוסף של הוועדה המקומית בזמן ההיתר. מבקשים לאפשר בתכנית בניה עם קירות משותפים גם לבניין שנמצא מחוץ לקו הכחול. מבקשים להסתפק בקולונדה בעומק של 4 מטרים, ואם הקולונדה היא עניין של הליכתיות של הולך הרגל, הרחוב הוא רחוב רצוף לכן לטענתנו הרחבת הקולונדה נראית מיותרת באזור זה. עניין המרפסות נאמרו על ידי המתנגד עו"ד אור מור. מבוקש לתקן את עניין המרפסות העורפיות והפינתיות לעמיקות יותר. לעניין תקן החניה לא נקבע לגבי שימושים נוספים אלא רק לגבי המגורים וזה דבר שיש לתקן.

אלכס מרייאש : מנכ"ל חברת הכשרת היישוב להתחדשות עירונית יזמים המקדמים את הבניינים ברח' אבן גבירול 159-185. ביצענו ניתוח זכויות ועשינו דוחות כלכליים, קיבלנו בחלק מהבניינים רווחיות שלילית ובחלק נמוכה מאוד, הסיבה היא מכיוון שלא ניתן לנצל את כל המטרים. עדכנו את צוות התכנון ושלחנו נתוני שטחים ויזמנו פגישה להצגת הדוחות הכלכליות. ביקשנו לצמצם קווי בניין או להציג חלופה נוספת או שקומת המשרדים הקיימת להסב אותה למגורים. אף אחת מהחלופות לא משתקפת בתוכנית. תכנית מהסוג הזה היא לא ישימה, מדובר בערכי קרקע מאוד גבוהים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23ב'</b>

עו"ד אפרת לרנר: התנגדות של חברת קונטמפו, מדובר בפרויקט בפינת ארלוזורוב, הנושא של הנסיגות בפינות הבניינים התוצאה היא שיש אובדן גדול של זכויות בניה. מבקשים שתתאפשר גמישות של אורך החזית המסחרית. ההוראות של התוכנית המופקדת לא ברורות, היא קובעת שהיא מחליפה את תכנית 3440 אבל בפועל בתוך התקנון פוסלת אפשרות של איחוד דירות, יש להשאיר ליזם אפשרות לאיחוד הדירות. לעניין בריכות שחיה דיבר עו"ד מור ואני מצטרפת אליו. אנו מבקשים לאפשר איחוד עם חלקה 179 ללא צורך הפעלת שיקול דעת נוסף של הוועדה. לגבי התנגדות חב' נתנאל גרופ אבן גבירול 90-96 הטענות היו לעניין המרפסות.

עו"ד אליעז דנוס: אבן גבירול 115, 177, 181, 117. אנו מדברים בשם דיירים ולא יזמים. בעבר פורסם שהתוכנית היא לפי סעיף 23, אבל אנשים לא הצליחו להגיש בקשה להיתר בניה במשך שנים כי היה פרסום 77,78, וכעת לקחו להם גם את סעיף 23 לתמ"א 38 ונוצרה פגיעה קשה. במסגרת התכנון הקיים ניתן לשפר את העניין הכלכלי. יש לנו דוח כלכלי המראה שאפילו זה לא אחד לאחד. היזם נשאר עם 2.5 קומות ולכן זה לא כלכלי לו. אני מדבר על תוספת דירות לדיירים. העדר סעיף 23, המתייחס למס שבח ומע"מ שירותי בניה, המתייחס לאפס מטר לדיירים והיזם מקבל 33 אחוז קומבינציה וזו בהנחה לו יהיו פטורים ממס שבח ושירותי בניה.

עו"ד טויסטר: צריך לעודד לחבר מגרשים על מנת ליצור בינוי יותר איכותי, בניין אחד יותר איכותי משלושה שבנויים בקיר משותף, יש להשאיר אותם עם זכויות מקור. מבקשים לבטל את הגבלת השטח בקומת הביניים לחמישים אחוז משטח קומת הקרקע וע"י כך תוגדל הכלכליות. ליאור שפירא: כמה זה מגדיל את הכלכליות?

עו"ד טויסטר: אין לנו דוח כלכלי. ביקשנו לבטל את הנסיגות כפי שנאמר, ביקשנו לאפשר חניה במרתף עליון כפי שנאמר, מגבלה של מרחק מרפסות קדמיות ברחוב ניצב כפי שנאמר, למה מגבילים את עומק המרפסת לתוך הדירה? אין סיבה. הבלטת מרפסת אחורית הוזכר, מה שיש בארלוזורוב צריך להכיל פה. לגבי התנגדות אבן גבירול 149-151, תמהיל הדירות - הצענו לשפר את התמהיל וקיבלתם את ההתנגדות בחלקית ואנו מבקשים לשמור על גמישות נוספת בשיקול דעת מהנדס העיר על מנת להתאים את הביקוש להיצע ולהפך. תקני חניה אנו מבקשים לבחון שוב, כמו מלון שיהיה לו קשה להתקיים ללא חניה, במגרשים פינתיים יש לבחון שיקול דעת לחניה גם לשימושים המסחריים המלוואים וכיו"ב.

עו"ד מיטל טויסטר: להתנגדות אבן גבירול 184-186 והנוספת אבן גבירול 192. המגרשים נמצאים מחוץ לקו הכחול של התוכנית והם מבקשים להיכנס לקו הכחול של התוכנית. הסיבה שהמגרשים האלו הוצאו מהקו הכחול כי לפי תא 5000 בניין 192 קיבל העצמת זכויות מיוחדת. במשך כ-3 שנים התוכנית למגרשים אלה קודמה על ידי 2 חברות יזמיות עד לפני חצי שנה. הוועדה המקומית שינתה את עמדתה והחליטה שהבינוי במגרשים האלה יחולו העקרונות של אבן גבירול הכללית. הצוות המקצועי מציין כי מקודמת שם תכנית מה שאינו נכון. אין הסכמות קנייניות ותכנוניות. אין על הפרק הסכמות שמאפשרות קידום תכנית עצמאית. כיום, לפי עמדת הצוות המקצועי אין שום סיבה שהבניינים האלה לא יהיו חלק מתוכנית אבן גבירול כפי שהיתה הכוונה מלכתחילה. מגיע להם להנות מהזכויות והחובות של תכנית אבן גבירול, להוציא אותם מהקו הכחול המשמעות היא לעכב אותם מלהתחדש. יש אינטרס שהם יחודשו. נאמר במענה להתנגדות שהבינוי של הבניינים האלה שונה משאר הבניינים ברחוב, אבל זו לא סיבה. יש עוד בניינים בתוך הקו הכחול שבנויים שונה. התוכנית כוללת אינספור הוראות מיוחדות. אודי כרמלי: כיום מקודמת דרכנו תכנית, דרך יזמים של תושבי העירייה, את אומרת שהתוכנית לא מקודמת?

עו"ד מיטל טויסטר: אני יודעת שהתוכנית לא מקודמת. העירייה דורשת מטלות ציבוריות בעוד שתכנית אבן גבירול לא דורשת ולכן אנו מבקשים שבניינים אלו יוכנסו לקו הכחול. במגרש הספציפי 192, מגרש ייחודי, יש הצדקה להעצים את הזכויות, מעבר למה שהתכנית נותנת. מדובר במגרש מעל 2 דונם היום יש שם 48 יח"ד. המגרש יכול לתת מענה לעירוב שימושים בקומת הקרקע ולכל הפחות בעורף המגרש לאפשר קומה ראשונה מגורים. העורף של המגרשים האלה הוא רחוב מרים החשמונאית, ולכן אנו מבקשים לכל הפחות שבעורף הקומה הראשונה הפונה למרים החשמונאית יתאפשר מגורים.

עו"ד טויסטר - מייצג את אבן גבירול... מכיוון שמדובר במגרש מאוד קטן ובשטח של 141 מטר מסחר, לא ניתן לדרוש 2 חדרי אשפה אנו מבקשים חדר אשפה אחד. לגבי שאר הסעיפים הם הוצגו כבר על ידי קודמיי. לעניין התנגדות אבן גבירול 195-201 יש הרחבה של נת"ע ובנוסף עוד 3 מטר הרחבה של העירייה, אנו מבקשים לפחות לחשב את התכסית ללא הפקעת העירייה. הוגשה חוות דעת שמאית מפורטת לגבי בניין ברחוב אבן גבירול 195. באם לא יגדילו את התכסית אין לו שום כלכליות ולכן יש לתת לו עוד קומה ולהגדיל את התכסית.

מור דקל: דייר ברח' אבן גבירול 153-155, אנו מודאגים מאוד מנושא רעידות אדמה, שנתיים מנסים לקדם את הפרוייקט. פנינו ל-35 יזמים רק ארבעה נתנו הצעה וטענו שזה תלוי בוועדת ההתנגדות. רב בעלי הדירות לא גרים בבניין ולא מענן אותם מהבניין. אף יזם לא רוצה את הפרוייקט כי זה לא כלכלי לו. ליאור שפירא: הם הסבירו למה זה לא כלכלי?

מור דקל: היזמים אמרו שזה לא משתלם, יש את עניין המרפסות והחניה. לא ניתן להגיע להסכמה בתנאים הנוכחים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23ב' - 8</b>

עו"ד אליעז ארי: מייצגת אבן גבירול 115,117,177,161,181 מייצג הרבה דיירים ונו בקשר עם הרבה יזמים. אנו מגיעים לעסקת קומבינציה של 70 אחוז לדיירים ו-30 אחוז ליוזם. אני חושב שאחוז הכלכליות ליוזם צריך להיות סביב 45 אחוז ליוזם ו-55 אחוז לדיירים. התחשיבים שנעשו לא נכונים היום. המטרה היא לחדש את אבן גבירול בטווח 5 שנים ולא 50 שנה. גם ברובע 3 שהתעקשו לא להוסיף קומה גרמו לכך שיש שם רק חיזוק מבנה ולא התחדשות, זה מה שיקרה באבן גבירול. באבן גבירול צריך לקבוע שלמעט קומת הקרקע המסחרית שאר הקומות יהיו בעירוב שימושים. חלק גדול מאבן גבירול הוא מדרון, היום בפועל יש דירת מדרון. מי שיש לו דירת מדרון לא ניתן להחזיר לו דירת מדרון, כי התוכנית לא מאפשרת מגורים במרתף. קבעתם שיהיו 2 חדרי אשפה, רוב הדיירים רוצים לובי נפרד למשרדים. למשל באבן גבירול 117 יש בית כנסת אז לא ניתן להחזיר בית כנסת וצמוד לו חדר אשפה. הבניין באבן גבירול 161-מר חסיין מחזיק ב-40% מהרכוש המשותף, הבניין הוא גם פינתי וגם קיבל הפקעה נוספת. השטח שלו ירד מ-695 מ' 539 מ', המדיניות צריכה להיות שונה לגבי בניינים פינתיים. צריך לתת לבניינים אלו יותר גובה, 15-20 קומות זה לא יפגע באף אחד. העירייה צריכה לתמוך בחניון שיוקם באבן גבירול 161 שישרת את הדיירים של אבן גבירול 161 עד 177, צריך להתייחס לבניין הזה בצורה אחרת. כשפנים שטחי מסחר היום צריך לשלם שכירות לדיירים בתקופת הבניה, הקטנתם את התכנית כך שזה לא כלכלי. לכן יש לאפשר מגורים בכל הקומות למעט הקרקע שתהיה מסחר. המתווה הנוכחי לא יוביל להתחדשות אבן גבירול. דורון ספיר: התנגדות אבן גבירול 163, התנגדות רחל לב-שמבי, התנגדות עו"ד עוזי שוחט. לא נמצאים והתנגדותם תקרא בהמשך.

חברת נתי"ע: ההתנגדות שלנו הוא לשינוי מצב מוצע בייעוד של כיכר הקסטל, בגין שגגה שנפלה בתת"ל 71' סומן הייעוד כדרך מאושרת וכיום למרות שאנו מעוניינים והעירייה מעוניינת, לפי הסטטוטוריקה הקיימת אנו לא יכולים להקים מחדש את קפה הקסטל שנהרס לצורך אתר התארגנות. אנו מבקשים להוסיף ייעוד כיכר עירונית עם הוראות ושימושים שמעבר לתשתיות שניתן לעשות כיום יהיה גם עסקי מזון ושימושים ציבוריים גם בהוראות וגם במצב מוצע לשנות. להוסיף הוראה נוספת ששטח הכיכר העירונית יהיה ייעוד נדחה שיאפשר את הקמת הרק"ל, אנו לא רוצים שבגלל התפר בין התוכניות ושינוי הייעוד תצומצם רצועת המתע"ן ונכנס לסוגיה סטטוטורית, נשמח להמתין את שיסתיימו עבודות הקמת בית הקפה כדי שאפשר יהיה לשנות לכיכר עירונית.

ליאור שפירא: למה לא לשנות את הייעוד כבר עכשיו? למה לא לעשות דברים במקביל? אנו עובדים בשיתוף פעולה עם נתי"ע, אנו לא נקים את הבית קפה כל עוד אתם בשטח. חברת נתי"ע: אנו מבקשים ייעוד נדחה כדי שהאתר ישמש את עבודות הרכבת הקלה. יש פרויקט לאומי שחשוב לקדם. כשיסתיימו עבודות אתר ההתארגנות נתחיל בהקמת בית הקפה במקביל לבניית כל הכיכר. בטבלה 5 להוראות התוכנית להוסיף את זכויות הבניה שיאפשרו את הקמת בית הקפה.

דורון ספיר: אבקש להקריא את התנגדות דן שלם אביה בן יקר: מקריאה את התנגדות דן שלם. דורון ספיר: אבקש להקריא את התנגדות רחל שמבי אביה בן יקר: מקריאה את התנגדות רחל שמבי דורון ספיר: אבקש להקריא את התנגדות עו"ד עוזי שוחט אביה בן יקר: מקריאה את התנגדות עו"ד עוזי שוחט

עו"ד רוני רייכלין: תודה שהסכמת לזמן אותנו למרות שהגשנו את ההתנגדות באיחור. מייצג את בעלי סופר סל שנמצא בצמוד לכיכר קסטל, מדובר במגרש ייחודי נכס ייחודי ומיקום ייחודי. התכנית פוגעת בו באופן משמעותי. הבניין כולל בתחתיתו מסחר, חנות של למעלה מ-1000 מטר, משתרעת על פני 3 קומות. החלקה נמצאת בעומק כיכר קסטל. התוכנית קובעת שמגרשים שמתחת ל-1100 מטר יזכו ל-85 אחוזי בניה ואילו מגרשים מעל 1100 מ"ר יכובדו ב-10 אחוז ויקבלו רק 75 אחוזי בניה. המגרש שלנו הוא 1101 מטר, בגלל המטר העודף האחד אנו ניזוקים בשלושת הקומות. מדובר במגרש שבמיוחד אוחד בעבר כדי ליצור סופר-סל איכותי ושירותי לתושבי האיזור. אנו מבקשים לא לקדם את המספר של 1100 מטר ולבטל את המגבלה הזו. חשוב לזכור שאם יש 2 בניינים שמתאחדים הם גם ייזכו ב-85 אחוז. לעניין קווי הבניין, סעיף 5, קווי הבניין של 122,124 אמורים להופיע בתשריט, אני לא ראיתי ולכן לא ניתן לחשב את זכויות הבניה ולחשב את קו הנסיגה. התוכנית קובעת שחזיתות החנויות תוגבלו ל-12 מטר, החנות שלנו היא חזיתית לאבן גבירול באורך 31 מטר, זאת אומרת שצריך לחלק את החנות שלנו ל-3 חנויות, דבר שאינו אפשרי. היות ומדובר בחנות שקיימת מעל 50 שנה ואנו מבקשים להשאיר אותה במתכונת הנוכחית.

הקולונדה לפי תכנית 1132 היא 3.85 מטר, הדרישה של התוכנית היא 4.5 מטר, אין שום סיבה לקולונדה אצלנו כי הבניין שלנו שונה לחלוטין. יש גם את בניין השקם הישן, בזק הישן כולם באבן גבירול שבהם אין קולונדה. בהתנגדות מהנדס העיר מבוקש גם קולונדה וששטח השולי העודף בין קו הבניין של הקולונדה (שאינו יודע מהו) לבין גבול המגרש יהפוך לאזור שהוא כיכר עירונית ובנוסף שבקומת הקרקע נקצה 30 אחוז ממנה לתפקודים ציבוריים המשמעות היא שיש הפקעה משולשת מאיתנו. אנו 43 אחוז מהבניין. אנו מבקשים שהמגבלות תבוטלנה. לגבי הקולונדה באם יוחלט שתהיה קולונדה גם בבניין שלנו אנו מבקשים שתעמוד על קו המגרש הנוכחי. חסרה בתוכנית הוראה פוזיטיבית שתקבע שאם במידה ולא מתבצעת התחדשות עירונית מכל סיבה חלות התכניות הקודמות. יש איסור על הצמדת חצרות, יש לנו חצרות ואני לא מבין מה העיקרון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23/ב' -</b>

אודי כרמלי: התנגדותו של עו"ד רייכלין נשמעה כאן כי יו"ר הוועדה המקומית החליט אבל אתה צריך לוודא שבמחוז יישמעו אותך היות וההתנגדות שלך הוגשה באיחור.

איתי הוז: בית וגג יזמים של אבן גבירול 168. אנו באמצע תהליך רישוי ומבקשים להמשיך את אותה תצורת בינוי גם באבן גבירול 168, מדובר בבניין מיוחד. תכנית אבן גבירול לא מאפשרת לנו לעשות את השליש מקדימה מסחר אלא דורשת שכל החזית עד רח' מרים החשמונאית תהיה מסחר. כך שייוצר מצב שברח' מרים החשמונאית יהיו 10 קומות ו-9 באבן גבירול במקום שיהיה הפוך. אנו לא מעוניינים שבקומה הראשונה ובקומת הביניים יהיה מסחר. מבקשים שתשמר אותה צורת בינוי כמו בשיכון פועלי הנמל שלישי קדמי כמו באבן גבירול והשאר לפי תכנית הרובעים.

אודי כרמלי: הסוגייה הזו גם עלתה בהתנגדות של עו"ד מיטל טויסטר

איתי הוז: אנו בתבי"ע והם לא בן וולהוס (תושב): תושב אבן גבירול 201, ההפקעה של 3 מטרים משנה לנו את מצב הנכס. גילה גינסברג: מציגה את התנגדות מהנדס העיר.

ליאור שפירא: למה הסכמתם לקבל את התנגדות נתי"ע לעניין שינוי הייעוד?

אודי כרמלי: התנגדות מהנדס העיר ממליצה לקבל חלק מהתנגדות נתי"ע. אנו לא הסכמנו לייעוד נדחה אנו הסכמנו להוראת מעבר.

גילה גינסברג: ממשיכה להציג את התנגדות מהנדס העיר

ליאור שפירא: חלק מההתנגדויות הן לגבי עומק המרפסת פנימה, למה להגביל?

גילה גינסברג: הגדלת העומק מעבר ל-2 מטר פנימה יוצרת סוג של חדר, אנו לא יודעים איך מרפסת שקועה במימדים אלה תמומש מבחינת אכיפה ומה יהיה אפקט המרפסת בעומק כזה. ממשיכה להציג את התנגדות מהנדס העיר.

אורלי אראל: התוכנית היא ביוזמה ובמימון הוועדה המקומית, האלמנט המוביל הוא הנושא התכנוני. אנו אומרים איך היינו רוצים לראות את העיר העתיקה לאורך זמן. זו לא תכנית פינוי בינוי עם יזם אחד, אלא התחדשות של כל חלקה וחלקה נפרד, כל בניין והתושבים שלו מחליטים אם הם רוצים להתחדש. אותם נושאים של כלכליות היו גם בהתנגדויות רובע 3,4 השאלה היא מהי בדיקה כלכלית ומתי היא נעשית? מה התושבים רוצים כתוספת לדירה שלהם? איך בוחנים כזאת כלכליות? הסיטואציה פה היא שונה לחלוטין. כל בניין יבדוק מה מתאים להם ואיך מתאים להם ולא יזמה עסקאות קומבינציה הם מגיעים. יש לנו עשרות היתרים מכח סעיף 23 אבל עדיין יש תוספת זכויות ותוספת תמריצים. זו לא תכנית שתקרה מחר בבקר, היא תמומש בהתאם לכל חלקה בזמנה. עשינו בדיקות מדגמיות אקראיות וגם בהתנגדות שהוגשו לא קיבלנו אסמכתא שאומרת שהתכנית לא כדאית, כך שאין לנו למה להתייחס. לא הוצגה בחינה כלכלית לבסס אמירה שהתכנית לא כלכלית.

רוני קינסבורגר: הוגשה שומה ועוד שומה חלקית.. אבן גבירול 195 עם תחשיב כלכלי, והוגשה שומה נוספת שהיא כוללת רק את הפרק מילולי לאבן גבירול 161 אבל לא הוגש תחשיב. לגבי 195 אנחנו חולקים, התחשיב הכלכלי שלהם יוצא מתוך נקודת הנחה שהדיירים יקבלו תוספת 12 מטר עבור כל יחידה, הנחת העבודה שלנו היא שה-12 מטרים הללו לא מוקנים לבעלי הקרקע אלא סוג של דיאלוג. כל מגרש וההיתכנות הכלכלית שלו. בבדיקה הכלכלית שלנו ה-12 מטר לא בהכרח מוקנים הם יקבלו את אותו היקף של מטרים בחזרה כי זה כדאי לקבל דירה חדשה תמורת ישנה, והיזם יקבל את ה-12 מטר. חיים גורן: מה הקווים הכלליים של התחשיב של איזו מדיניות כלכלית עקרונית? ליאור שפירא: כמה אחוזים היזם מקבל בהנחה שבעלי הדירה מקבלים אפס?

רוני קינסבורגר: יחס קומבינציה של 50 אחוז. 12 המטר הם של היזם. יש מחלוקת משמעותית לגבי שטחי המסחר בקומת הקרקע הנחת העבודה שלנו היא שהשטחים המסחריים הקדמיים והעורפיים וזה על סמך בדיקה אדריכלית שנעשתה, מגיעים ל-809 מטר כולל הגלריה של 190 מטר, בעוד שבהתנגדות שטח המסחרי הוא 185 מטר, זה פער של 650 מטר בשווי מטר מסחרי משמעותי.

ליאור שפירא: הפער בין הטענות ששמענו מהמתנגדים לבין ההערכה ש-12 המטרים הולכים לבעלי הקרקע ואז זה מקטין?

אודי כרמלי: ההתייחסות של אורלי ורוני מאוד חשובה היות והיא הסוגיה הכלכלית אליה התייחסו רב המתנגדים. ברובע 3,4 גם נאמר שהתכנית אינה כלכלית והיום יש תלונות תפסיקו לתת היתרי בניה ברובע 3,4. אנו עושים תוכניות לשנים קדימה ולא רק למחר בבקר. תכנית אבן גבירול כלכלית, המתנגדים כאן צריכים לברך על התוכנית יש זכויות בניה, תמורות גדולות, צריך להסתכל בראיית מקרו. הגורם שמנחה אותנו הוא ליצור וודאות תכנונית, השוק יודע להתכוון למטרות האלה. חלק מהטענות שנטענו היום מסתכלים אחורה ולא קדימה. בניגוד לתוכניות התחדשות עירוניות נקודתיות שבוחנים כל מגרש ומגרש, תכנית כלל עירונית שמסתכלת על רחוב שלם לכל מגרש יש את המאפיינים שלו.

חיים גורן: צריך להבין את העקרונות. למשל באחוזים לזים מתוך כלל המטרים שמתווספים לפרויקט. ליאור שפירא: היה מתנגד אחד שהגיש על סמך שומה למה דחיתם על סמך השומה?

רוני קינסבורגר ה-12 מטרים והיקף הקומה המסחרית הם הפערים המהותיים.

גילה גינסברג: ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הפרוטוקול.

ליאור שפירא: אם אני פרסמתי התוכנית העיצובית שלי תחייב גם את השכן?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23/ב' - 8</b>

אודי כרמלי: אנו עושים זאת הרבה בעיר. אנו אומרים התפיסה העיצובית היא כזאת. אני רוצים לראות שיש הלימה עיצובית.

ליאור שפירא: אתה מטיל על המבקש נטל נוסף שאין לו חובה.

אודי כרמלי: במקום שכל אחד יגיש תכנית עיצוב לגביו, הראשון שמגיש כולם הולכים בעקבותיו, אם הוא לא רוצה שייגש לוועדה ושישנה את העיצוב. זה בניין אחד בסופו של דבר, מדובר בקיר משותף, צריך להבטיח רצף בינוי המשכי.

הראלה אברהם אוזן: היום הכל עובד כך גם ב-11 ועובד נהדר.

ליאור שפירא: אתה מטיל על המבקש נטל נוסף שאני לא רואה למה הוא צריך את זה?

הראלה אברהם אוזן: היו מקרים בודדים שאחרי שהוגש בא אחד מבעלי הזכויות האחרים והיו לו הערות, אנו לא כופים אבל נותנים לזה ביטוי.

גילה גינסברג: מקריאה מענה להתנגדות מהדרפט. מבקשים להוסיף לפרוטוקול לסעיף 12 בחו"ד "..." אורך החזית של יחידה מסחרית לא תעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל בהם אורך החזית לא תעלה על 16 מ'. ככל שלא תקבל ההתנגדות מה"ע לעניין הפקעת המרווח הקדמי בחזית המזרחית הפונה לכיכר הקסטל יסומן תחום זה בזיקת הנאה להולכי רגל וקו הבניין יעמוד על 3.5 מ'.

קביעת שטחי הציבור בהתנגדות מה"ע סעיף 10 תתוקן כך שהוראת הקצאת השטח המבונה לציבור תחול על המגרשים בגודל 1.1 ולא 1 דונם. בהתאם להתנגדות מה"ע (20) סעיף 18. א' הכוללת הפקעת המרווח הקדמי כלפי כיכר הקסטל יקבע בהוראת התוכנית כי קו הבניין במגרשים אלו יהיה 0.

ההוראה בדבר נסיגה בפניות המבנים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב.ב. לא תחול בתא שטח 122.

עו"ד טויסטר: אני מוחה על כך שלא ראינו את התחשיב הכלכלי שבוצע על ידכם.

ליאור שפירא: בדקתם במידה והדיירים מקבלים רק דירה חדשה?

עו"ד טויסטר: אין ברשותי נתונים. לגבי חניה במגרשים פינתיים בהסכמה אין לנו התנגדות אך לא בכפיה. ככל שנעשו בדיקות אשמח לקבל אותן על מנת שאתייחס לזה בוועדה המחוזית.

עו"ד אור קרני: לא ראיתי התייחסות לעניין הפן הקנייני הרב הדרוש על פי סעיף 23. האם חוות הדעת הכלכלית מתייחסת למע"מ למס שבח והיטל השבחה מלא? לעניין הנסיגות שבפניות יש קולונדה למה יש לגרוע שטח משמעותי מהבניין?

עו"ד רונן רייכלין: לגבי רוחב החזיתות, ההגדרה לא ברורה מספיק האם מדובר בחזית שהיא חלון ראוה או חזית שהיא בלוק? לא קיבלתי התייחסות לעניין גודל מגרש 1100 מטר לגבי השפעת אחוזי הבניה עו"ד טויסטר: יש הבדל בין תכנית רובע 3,4 לתכנית אבן גבירול, ברובע 3 דירות נמכרות עם חניות, וכולנו יודעים כמה שווה דירה עם חניה או בלי חניה.

דורון ספיר: באם אין שאלות למתנגדים אנו נעבור לדיון פנימי.

### **דיון פנימי:**

הראלה אברהם אוזן: הטענה שאומרת שזו תוכנית שאינה על פי סעיף 23, העובדה הזו אינה אומרת שהתכנית הזו כשמדובר בחיזוק מבנה נגד רעידות אדמה לא עונה על ההגדרה של תכנית חיזוק לפי חוק המקרקעין ולכן כשהם ייפנו לחיזוק מבנה הם יוכלו להנות מדרישות מפורחות להסכמות לפי חוק המקרקעין, זה לא אומר את זה.

חיים גורן: פה את עונה על הטענה הכלכלית?

הראלה אברהם אוזן: לא רק הכלכלית, הם טענו ליישום חיים גורן: כמה אחוז הסכמה צריך?

הראלה אברהם אוזן: חוק המקרקעין תוקן, בעקבות תמ"א 38, ובאו ואמרו שמי שיוצא היתר לפי תמ"א 38 יכול לקבל פחות הסכמות, הריסה ובניה מחדש 80 אחוז ותוספת למבנים קיימים 60 ומשהו אחוז, ההקלות הללו ימשיכו ויחולו גם שהתוכנית לא נקראת 23 לתמ"א, עדיין התכנית במהות שלה היא מחזקת מבנים מפני רעידות אדמה.

ליאור שפירא: למה שהם יעלו התנגדות אם הם חושבים כמוך? אולי עניין המיסוי מציק להם?

הראלה אברהם אוזן: היה עניין ההסכמות לגבי העניין הכלכלי יש דין, יש היטל השבחה, תוספת שלישית, תיקון שקד.

רוני קינסברג: כפי שציינתי במהלך הדיון, הוגשו 2 התנגדויות כלכליות אחת לא מלווה בתחשיב באבן גבירול 161. השניה לוותה בתחשיב, באבו גבירול 195. עיקר הפער באבן גבירול 195 היא בתמורות לדיירים, היזם הניח תוספת של 12 מטר לכל דייר בעוד שאנחנו הנחנו שאין תוספת, יש הבדל נוסף לגבי השטחים המסחריים בעוד שאצלנו הערכה שיש כ-800 מטר שטח מסחרי אצל היזם רק 180 מטר. יחס הקומבינציה 45 ליזם 55 לדיירים, ללא שטחי המסחר, בעוד שאצל היזם זה 35 ליזם 65 לדיירים, שזה יחס קומבינציה נמוך מאוד

ליאור שפירא: עשיתם את הבדיקות בעוד מקומות באבן גבירול?

רוני קינסברג: כן, נעשו מדגמיות בכל טיפוסים המגרשים הקיימים. מגרשים בתחום ההכרזה ומחוץ לתחום ההכרזה בשטח מעל 500 מטר ומתחת ל-500 מטר ושתי חלופות נוספות הריסה ועיבוי בכל הבדיקות שערכנו נמצא שהתכנית היא כלכלית כמובן שיש מנעד ברווחיות ויש שונות בגין מגרש למגרש.

ליאור שפירא: מה הבעיה אם המרפסות תוגדל לתוך הבניין?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול</b>	<b>01/03/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0004-23'</b>

אורלי אראל: השטחים של המרפסת הם מעבר לשטחים. ליאור שפירא: בהתאם למדיניות הורדנו את המגדל ב-192 אבל נאמר שלא ניתנה תכנית אחרת למקום הזה אורלי אראל: ההחלטה להוריד את המגדל בצפון אבן גבירול, ישבנו עם היזמים ונציגות הדיירים וביקשנו לקדם תכנית שונה ולהתאים את עצמם לתכנית ללא מגדל. בהתאמה ל-55000 ובהתאם למדיניות עירונית. הם בבדיקה ועדיין לא חזרו אלינו. אם הם לא יקדמו את התכנית אנו כוועדה מקומית נקדם תכנית. ליאור שפירא: למה לא ניתן להקים מרתף מתחת לקולונדה? גילה גינסברג: הקולונדה היא לתשתיות ואנו מאפשרים לעשות מרתף בעומק של 2.5 מטר. ליאור שפירא: הגדלתם את שטח הקולונדה גילה גינסברג: ראינו שנכון להגדיל את הקולונדה רק בחצי מטר ליאור שפירא: אבל זה על חשבון השטח הפרטי אורלי אראל: הם מקבלים זכויות וקומות בתנאי שישמר שטח מספיק להעברת התשתיות. ליאור שפירא: אם ייגדל שטח הקולונדה, לא ייווצר מצב של זיג-זג? גילה גינסברג: נושא ההתחדשות הוא לאורך זמן. ייווצר מצב שחלק מהבניינים יתחדשו וחלקם לא. ליאור שפירא: לא ניתן לחייב את מי שבונה בקיר משותף? גילה גינסברג: קו הבינוי לא משתנה חיים גורן: לעניין שלא ייוצר לחץ בפינת הרחובות וכן לעניין הנסיגה גילה גינסברג: במגרש פינתי תהיה נסיגה של 2 מטר משני הצדדים חיים גורן: אולי אפשר שקומת הגג לא תהיה בנסיגה אודי כרמלי: מה שיקרה שרק בפאה אחת אתה תקבל הצמדה לגבול, דבר שאנו לא רוצים. באבן גבירול יש קו אופק חזק לאורך התכנית. קו הנסיגה יישבר כל פינה ולא נקבל את הקו הפרספקטיבי. הרעיון של נסיגה שאת קו הגבול של הנסיגה לא רואים מהרחוב. מדובר בשדרה מרכזית בת"א. אנו מעצבים רחוב לעשרות שנים קדימה. חיים גורן: לגבי הצמדת הגג של הגג למה זה לא מתאפשר? אורלי אראל: זה כל התשתיות דודי שמש, מזגנים וכו'. מדובר ברכוש משותף. חיים גורן: יש לאפשר גמישות של מגורים בקומה הראשונה. אודי כרמלי: התוכנית מאוד חשובה, יש בה ערכים שאנו מאמינים בהם איך אמורה להיות שדרה מרכזית בת"א. חלק גדול מההתנגדויות היו הנושא הכלכלי ושימוש הקומה הראשונה. התפיסה היא עירוב שימושים לשמר את מצבו של אבן גבירול מבחינת שימושים. בתכנית יש הפקעות הגבלות ושינויים ובטח עם התקדמות עבודות הרכבת הקלה אין ספק שהתוכנית תהיה כלכלית. ליאור שפירא: אני מסתייג מעניין הפרסום ומעניין המרפסות. דורון ספיר: נאמץ את חו"ד הצוות המקצועי עם התיקונים שהוקראו. אמור להיות דיון ב-13 לחודש בוועדה המחוזית.

### **בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדריפט ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.**

1. במגרשים בשטח של 1.1 ד' ומעלה, יוקצו שטחי ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. לאור העובדה שתיקון 139 לחוק (חלופת שקד) קבע תוספת שטחי בניה להתחדשות עירונית כלכלית ומאוזנת ברמת המגרש הבודד הכוללת הקצאת שטחי ציבור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לכלול בתכנית זו הקצאת שטחי ציבור במגרשים גדולים מעל 1.1 ד' כמפורט בהתנגדות מה"ע סעיף 10.
2. להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 למעט סעיף 3.11. ד. בהתנגדות מה"ע שיבוטל.
3. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23ב'

שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ. סעיפי התכנית 1.4.1.2, 1.4, 6.4 יעודכנו בהתאם.

4. לסעיף 4.1.2.4.1.2 ג.יתווסף - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."

5. לסעיף 4.4.1.2.ה.4. תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית, נדרש להקטין את עומק השטח המסחרי מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.

6. סעיף 2.1.4.1.2. יעודכן כדלקמן: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות". סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.

7. לסעיף 4.1.2.4.1.2.ח.4. תתווסף הוראה: הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבן כולו.

8. בריכת שחיה בשטחי הגג - יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:  
א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.  
ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.

9. סעיף 6.5.3 יתוקן כדלקמן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." (למחוק תקן חניה לדו גלגלי).

10. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, יתוקן סעיף 1.4.1.2.ד.1: "...וכן בתאי שטח 166-168".

11. לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."

12. לתקן את סעיף את 2.1.4.1.2.ה'2: "...אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל בהם אורך החזית לא תעלה על 16 מ'."

13. לסעיף 6.5.2 תתווסף הוראה בדבר תקן חניה 0 לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל מקרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליחיד.

14. לסעיף חנה 6.5 יתווסף סעיף כלהלן: תותר חניה תת קרקעית משותפת או גישה משותפת לחניה לבניינים הבנויים בקיר משותף. גישה לחניה למגרשים סמוכים נוספים תהיה באישור אגף התנועה.

15. סעיף 6.6.3 יתוקן כלהלן: "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבניין תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - - '23-0004

16. לקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.
17. לעדכן את סעיף 4.1.2.1.א.ח. " תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית בשטח של עד כ-30% משטח קומת המסחר ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.
18. לתקן את ניסוח סעיף 4.4.1.1.א.4. .... " תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימוש העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין."
19. לתקן את סעיף 4.1.2.4.1.2.א.3) בנושא צפיפות יח"ד : לפחות 20% מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד (במקום 25%).
20. סעיף 1.6.2.ב.1. יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.
21. לתקן את סעיף 6.5.2.2. כך שתקן החניה (1:0.5) למגורים יחול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.
22. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.
23. לקבל את התנגדות מה"ע סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (למעט ד.3), 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20 במלואם.
24. סעיף 4.1.2.ט.1.ב.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפינת המבנה.
25. סעיף 4.1.2.ט.2.א.3 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-4.5 מ' מפינת המבנה.
26. קביעת שטחי הציבור בהתנגדות מה"ע סעיף 10 יתוקן כך שהוראת הקצאת השטח המבונה לציבור תחול על המגרשים בגודל 1.1 ולא 1 דונם, בהתאם לכך תתווסף הערה לטבלה 5.
27. בהתאם להתנגדות מה"ע (20) סעיף 18.א' הכוללת הפקעת המרווח הקדמי במגרשים הפונים כלפי כיכר הקסטל, יקבע בהוראת התוכנית כי קו הבניין במגרשים אלו יהיה 0. ככל שלא תתקבל ההתנגדות מה"ע לעניין הפקעת המרווח הקדמי בחזית המזרחית הפונה לכיכר הקסטל יסומן תחום זה בזיקת הנאה להולכי רגל וקו הבניין יעמוד על 3.5 מ'.
28. ההוראה בדבר נסיגה בפינות המבנים כמפורט בסעיף 4.1.2.ב.1.ב לא תחול בתא שטח 122 (אבן גבירול 159)
29. להוסיף לשטחי הקיוסק בהתנגדות מהנדס העיר סעיף 18ז'1 כי יותרו שטחים תת קרקעיים בהיקף של הקומה מעל (עד 30 מ"ר).
30. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדברט ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית. משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, ענת בן לוי-יליזרוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - - '23-0004