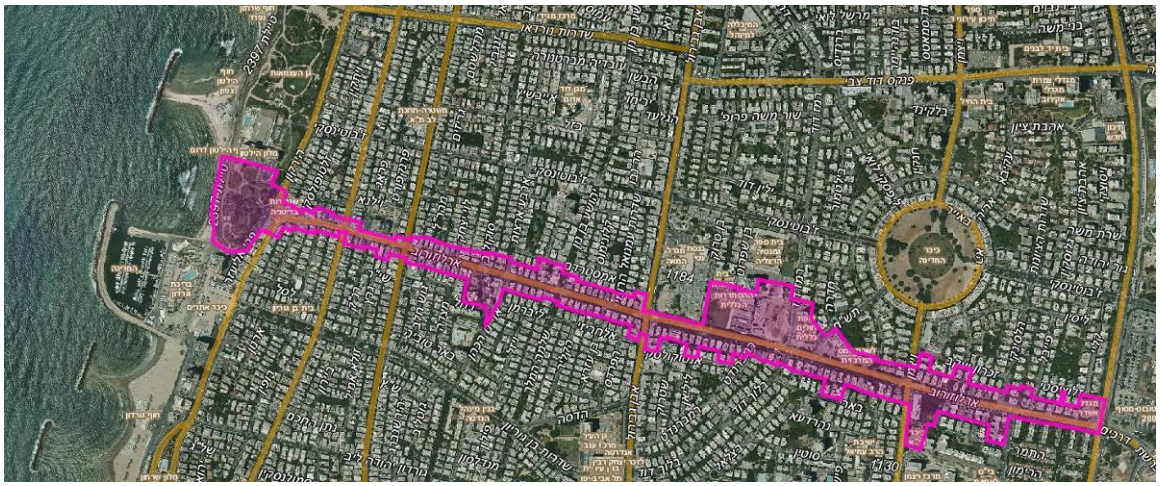
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

6215	מוסדר	חלק	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	256,401
6216	מוסדר	חלק	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	14-16,20,45,55,62,72
6217	מוסדר	חלק	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	485-486
6901	מוסדר	חלק	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	131-132,134,138
6902	מוסדר	חלק	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	173-174,176,178,181,202
6954	מוסדר	חלק	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	149-150
6955	מוסדר	חלק	46-48,93-102,108,112-113,133-134	107,109
6966	מוסדר	חלק	21-22,45-46,48,51-53	6,47,49,55-56

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר ומשרד האדריכלים הפלטפורמה העירונית, יועצי תנועה - דגש הנדסה, מתכנני נוף - אב אדריכלות נוף.

יזם: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:
רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב , אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה - הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים: ביה"ח איכילוב, בתי המשפט, מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4 , (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון , הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים , כרחוב ראשי ביותר המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשים במרכז העיר.

תוואי הרחוב משתנה לאורכו : מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל כיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רציף.

מצב תכנוני קיים :

בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב קיימת תכנית בניין עיר מאושרת להתחדשות עירונית, דפנה ארלוזורוב, על פיה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 23א/4 -תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בנוסף אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת , תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית הקו הסגול כפי שאושרה ביצעה הפקעות מינימליות למעבר הרכבת ללא התחשבות כוללת בצרכים ציבוריים דוגמא שבילי אופניים מדרכות ראויות ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (3616א) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (3729א).

תכניות רובע 3 ורובע 4 החריגו את רחוב ארלוזורוב מהנחיות הבינוי הכלליות אשר חלות על המגרשים ברחובות ראשיים בתחומן וקבעו כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית נפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

תכניות תקפות:

<u>תכניות מתאר ארציות ומחוזיות :</u>

תמ"א 23א/4 – מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א'- רכבת קלה במטרופולין תל אביב , "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

<u>תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:</u>

תא/5000, ח' ע1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

<u>תכניות ראשיות:</u>

58 גדס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, D+C, G (ושינויים: 763, 246, 679, 645, 879), 766 ותכנית הרבעים.

<u>תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):</u>

569,570,567, 3461.

<u>תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:</u>

ארלוזורוב 160 – 877, לשכת המס- 908, מגדל שקל- 436, 1817א', קופת חולים כללית- 708, 709, 853א' 2532א', בית הועד הפועל- "הסתדרות"- 305, יהושע בן נון- ארלוזורוב- 693, 1249, תכנית לשטח משק הפועלות- 1045 א', ב', ג', ד', מרכז קהילתי רמז - ארלוזורוב- 2597א', סמל דרום – 2988א', מוסך דן 2668א', דפנה ארלוזורוב- 3885.

מצב תכנוני מוצע:

<u>מטרות התכנית:</u>

1. יצירת מתווה תכנוני המאפשר התפתחות של רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוסס ותואם את צורכי תושבי העיר, הולכי הרגל, רוכבי האופניים, ותנועה רכובה.
2. תכנון המרחב הציבורי ויצירת תכנית המהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א'- תכנית תשתית לאומית לקו הרכבת הקלה- הקו סגול. שדרוג המרחב בהיבט רוחב מדרכות שבילי אופניים ותנועה רכובה זאת על ידי ביצוע הפקעות והשלמות הפקעה של חצרות קדמיות לאורך הרחוב.
3. יישום הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 לקביעת רחוב ארלוזורוב כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לכל אורכו. קביעת הראות להתחדשות הבנייה במגרשים לאורך הרחוב, התואם רחוב עירוני מרכזי הכולל תוואי רכבת קלה הולכי רגל ואופניים. יצירת חיבור עירוני תואם רחוב ראשי לשתי קצוות הרחוב, גן העצמאות במערב ותכנית 2000 במזרח, תוך העצמת הרחוב.

תמצית המלצות התכנית:

נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב-דרך מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי במרכז העיר.

א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות

רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

1. חתך הרחוב:
2. קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות בנסיגה, סה"כ 10 קומות.
3. הוראות לבנייה בקיר משותף:

הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.

4. קווי בניין:

א. קוו בניין קדמי: קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'

ב. קוו בניין צידי: 3 מ' או 0מ'

ג. קוו בניין אחורי: 5 מ'

5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

רובע 3 – מקטעים ב',ג',ד',ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון

6. חתך הרחוב:

דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד': קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.

דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה': קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.

7. הנחיות לבנייה בקיר משותף:

דופן צפונית - מקטע ב': הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.

דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה': ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.

8. קווי בניין:

א. קוו בניין קדמי: קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.

9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים: זכויות הבנייה ונפחי הבינוי במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.
10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.

ב. תמהיל שימושים וצפיפות:

1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה.
2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).

ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב:

1. רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות, נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.

2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.

יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה . הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.

3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.

יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.

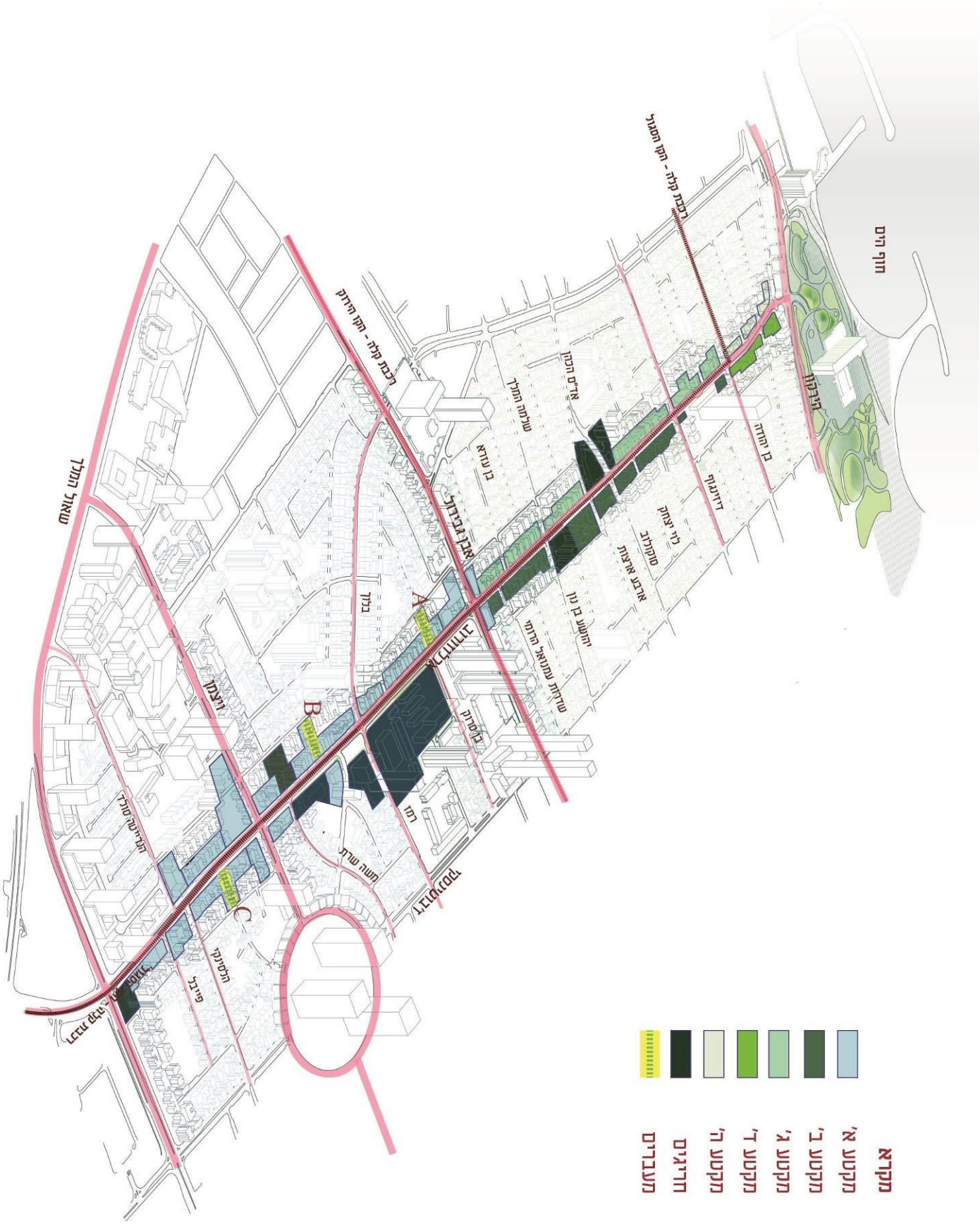
ד. חנייה:

פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרור.

ה. **שלביות**: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70א ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

ו. שיתוף ציבור

אושר בתת הועדה המקומית לשיתוף ציבור מתווה לשיתוף התושבים. המתווה יכלול זימון מפגש תושבים טרם הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית (נקבע מפגש לתאריך 12.11), הצגת המצב התכנוני הקיים ברחוב, ציר רק"ל, חזיתות מסחריות תוך הצגת סוגיות נבחרות ולאחר מכן מפגשים לפי הצורך עם התקדמות תהליך התכנון. סיכומי הישיבות יועלו ויופצו באמצעות את האינטרנט העירוני והדיגיתל.


מקרא
מקטע א'
מקטע ב'
מקטע ג'
מקטע ד'
מקטע ה'
חריגים
מעברים

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה

בישיבתה מספר 0024-17ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: ברח' ארלוזורוב חל פרסום לפי סעיפים 78+77. עפ"י תכנית המתאר רחוב ארלוזורוב הינו רח' עם עירוב שימושים ועובר בו קו סגול של הרק"ל. תת"ל 70א' כוללת הפקעות מזעריות לאורך הרחוב, ועפ"י התכנון המפורט נוצר חתך רחוב לא ראוי. על מנת להבטיח את רציפות הולכי רגל ורוכבי אופניים ועל מנת שיהיה ציר עירוני פעיל ואיכותי נדרשת הכנת תוכנית משלימה. תוכנית הרובעים קבעה את רח' ארלוזורוב כרח' ראשי שכולל 7קומות וקומת גג חלקית לאחר שהוועדה המקומית הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת החוקרת לאפשר ברחוב 8 קומות וקומת גג חלקית. הערר התקבל והתוכנית הופקדה עם 7קומות וקומת גג חלקית והמועצה הארצית אפשרה לנו להכין תוכנית נפרדת לרח' בפרק זמן של שנתיים. החל הליך של שיתוף ציבור, והתקיים מפגש ראשון עם תושבי הרחוב. המצגת נשלחה אל הציבור. התוכנית היא בסמכות מחוזית היות ויש צורך בתוספת זכויות מסוימת מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר.

אדר סקר: מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת.

אהרון מדואל: מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין .

אדר סקר: לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70אאינה מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופנים רציפים,לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית.

מלי פולישוק: התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבניינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג.

נתן אלנתן: מתי יתבצעו ההפקעות של הר"קל ומתי ההפקעות של התוכנית?

ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרכו לאחד אותם אני מבקש הבהרה.

בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתתם את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה?

מיטל: הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדין, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסך דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה -איך מטפלים בענין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי.

הקו הסגול -צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים .

מלי פולישוק: מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי.

אהרון מדואל: החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמציאות הזו תגיע מהר מאוד.

מיטל להבי: לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

אורלי אראל: אנחנו רואים בקו הסגול קו עירוני, והזדמנות עבור העיר להפוך את ארלוזורוב לרח' עירוני פעיל, עם חזית פעילה. זהו רח' שמקשר בין מזרח העיר למערבה. זהו רחוב שיקשר את מתחם התחבורה הגדול בישראל עם תוכנית אב שהועדה הזו אישרה. החזון הוטמע בתוכנית המתאר. לצערנו ההפקעה של הרק"ל והמדינה צומצמה לעת מתן תוקף והם נסוגו מההפקעה שהיתה קבועה במסמכי ההפקדהוהשאירו לנו רחוב עם מדרכה מצומצמת ביותר ללא עצים וללא שבילי אופניים, לעמדתנו זה לא רחוב ראוי . לאחר שהתוכנית הזו תקבל תוקף העיריה תפקיע את כל המדרכות כדי שאפשר יהיה לממש את המרחב הציבורי גם לפני שאנשים מממשים את הבניה החדשה. כך שנקבל רחוב עם מדרכה נורמלית עם רכבת קלה והרח' יהפוך לרח' נעים להליכה ולרכיבה על אופנים. אנשים יצטרכו להרוס ולבנות כדי לקבל את הבינוי שאנחנו מציעים אי אפשר לעשות בינוי מעל.

נתן אלנתן: את הבנין לא צריך להזיז.

אורלי אראל: כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.
נתן אלנתן: אבל עדיין את נותנת לו יותר.
אהרון מדואל: אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.
דורון ספיר: קומת המגורים היא לא קומה מלאה
אורלי אראל: תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.
נתן אלנתן: קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי דירה אחת.
אורלי אראל: לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.
מיטל להבי: הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים ב6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.
אורלי אראל: בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה.
מלי: אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.
נתן: מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.
דורון ספיר: נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.
הראלה: יש אפשרת בתקנות המתוקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.
דורון ספיר: נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.
גילה גינסברג: בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.
אורלי אראל: אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה.
מיטל להבי: יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.
אורלי אראל: בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..
דורון ספיר: אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר .
דני פוקס דגש הנדסה: חניה במגרשים:
בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול -65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.
חניה ברחוב: לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ - 200 חניות
דורון ספיר: מה בנוגע לפריקה וטעינה?
גילה גינסברג: התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה והנושא הזה ייבחן בהמשך
שמואל גפן: פינוי אשפה?
גילה: כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום ונכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינוי אשפה.
ליאור שפירא: אם היינו מאפשרים את הכל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.
אורלי אראל: סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרי.
מלי פולישוק: האם אין בנין שהוא יחסית חדש שיסוג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.
אורלי: אף בנין לא יסוג אחורה הקו בנוי ב5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.
גידי בר אורין: הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכסית בתוכנית הרובעים נתנה תכסית לפי נפח . ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכסית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכסית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65 .
גילה גינסברג: כמו בבן יהודה- 65.
גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות.

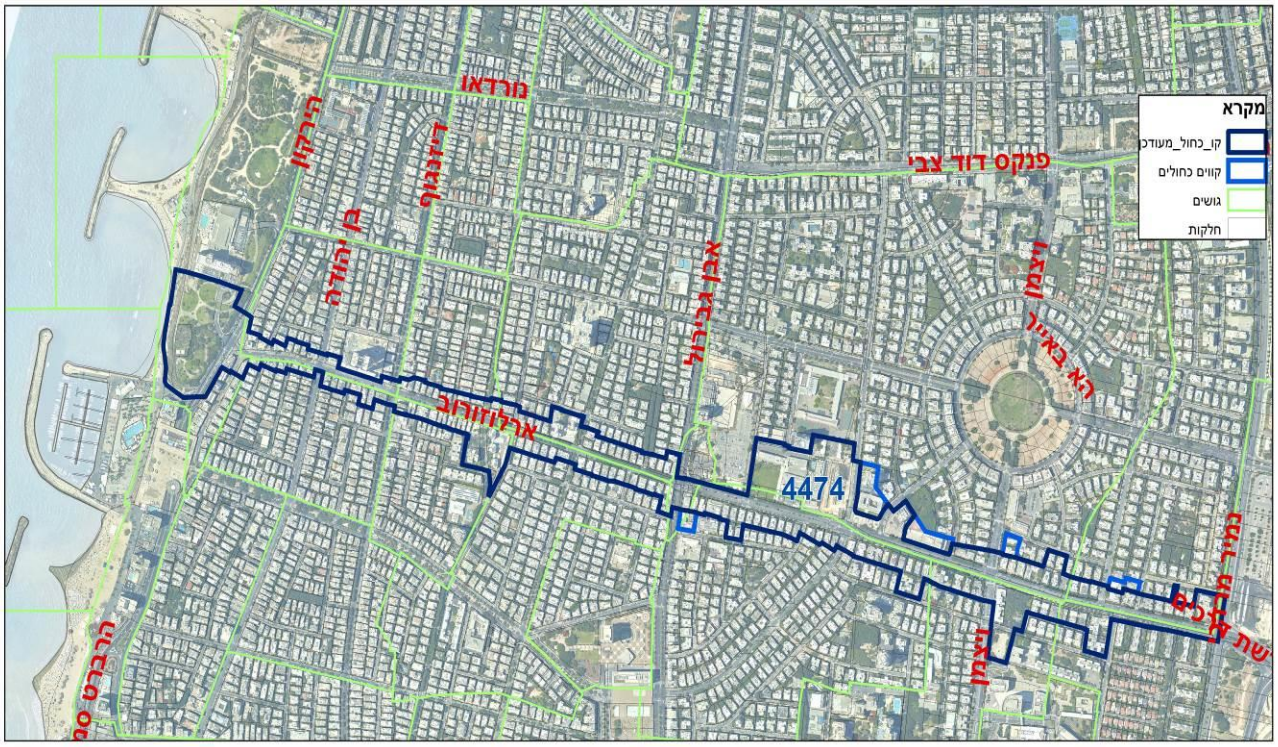
אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.
הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן .
גידי בר אורין: היום יש הנחיות מרחביות שברגע שמחוברות שתי חלקות צריך לעשות מגרעת אני מבקש שבארלוזורוב שתהיה אפשרות למסחר רציף שנבטל בצד של אונסקו בצד הדרומי.
בצד המזרחי הנושא של קומות הוא קריטי אתם נתתם תוספת של קומה קומה וחצי. השטחים העיקרים קטנים באופן משמעותי ולכן ההמלצה שלי לא להוסיף את הקומה כי שאר הקומות נפגעות. זו הזדמנות ברובע 4 לחבר לרחוב נמיר ואני מציע לעשות 15 קומות כמו שעשיתם בנמיר. זה לא כלכלי להגיע ל-10 קומות זה מייצר הוצאות של אחזקה שמעמיסות על הבנין.
מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?
אדר סקר: ברובע 4 רוב המגרשים הם בניה בקיר משותף, יש מקומות מידי פעם בהם תתאפשר שלישיה. זה נע בין 17-14 מ' ויכול להגיע במקומות קיצוניים עד 45 מ' .
מיטל להבי: סדר גודל של 50מ'.
אדר סקר: גם אבן גבירול מחוברים אנחנו מעדיפים 2 מגרשים על שלושה.
דורון ספיר: לגבי כופר החניה ותשלום לקרן החניה, נמצא פתרון משפטי שנוכל לשאת אותו והנושא הזה ייבדק וניתן את המקסימום לאלה שלא יוכלו לממש.
נתן אלנתן: אבל רק לאלו שלא יכולים לשלם את כופר החניה. אני לא חושב שיש בעיה ברובע 3 לאפשר איחוד גם אם זה סותר את אונסקו כיוון שהרח' יש לו אופי אחר לגמרי.
אורלי אראל: יש הסכמות שהגענו עם אונסקו אנחנו לא חושבים שיש מקום לפתוח את הנושא. כל מה שיש באזור ההכרזה.
מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

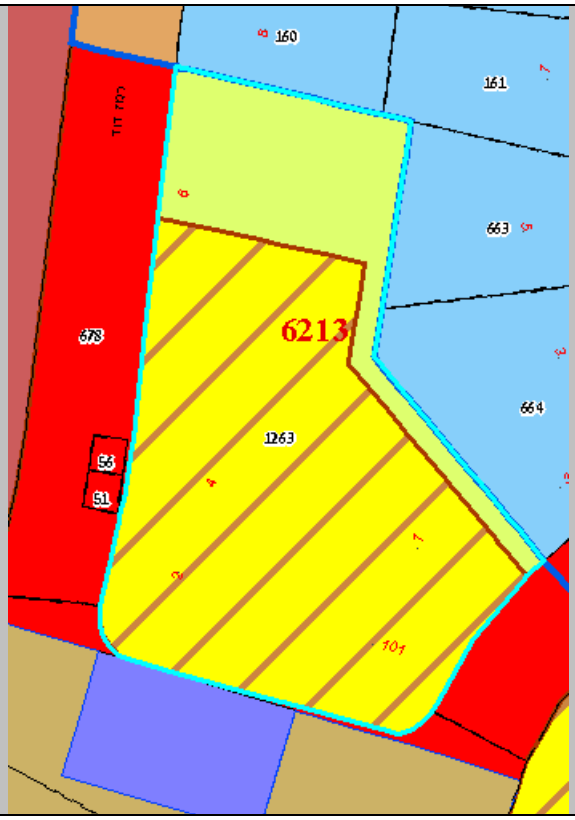
<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

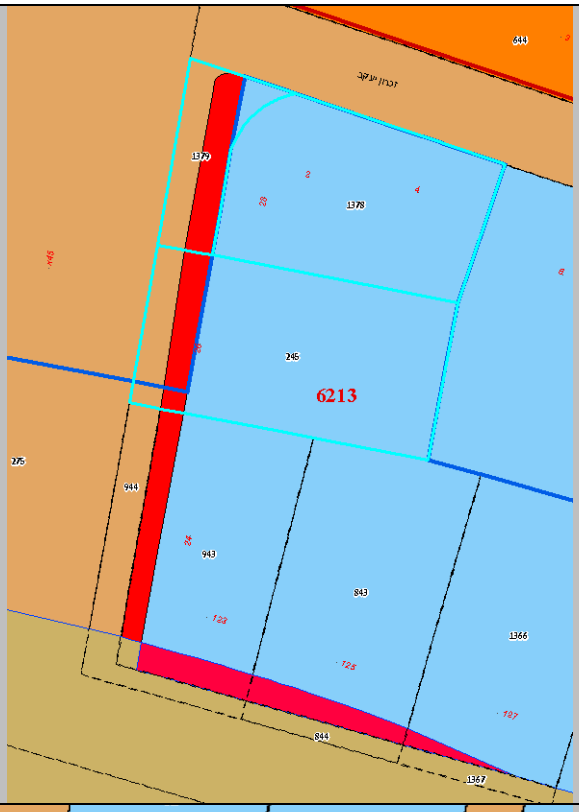
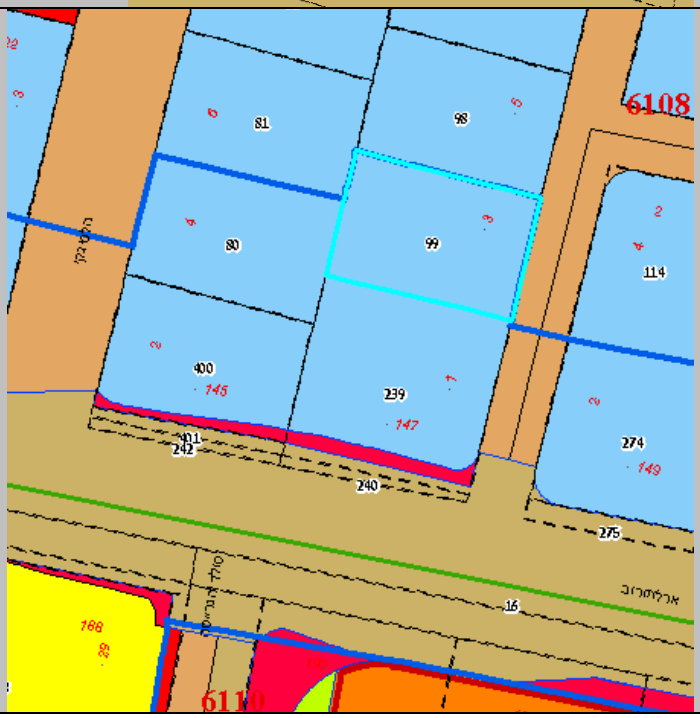
משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

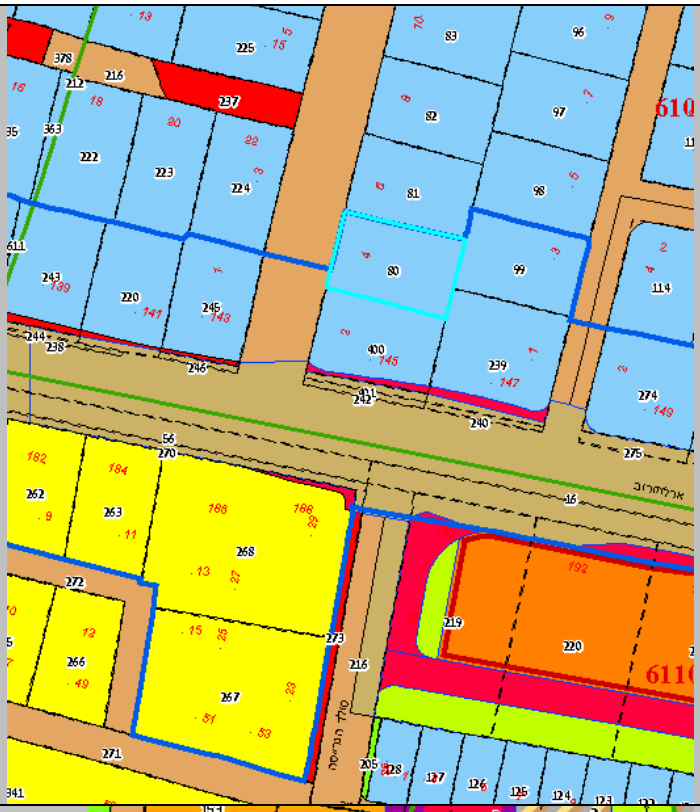
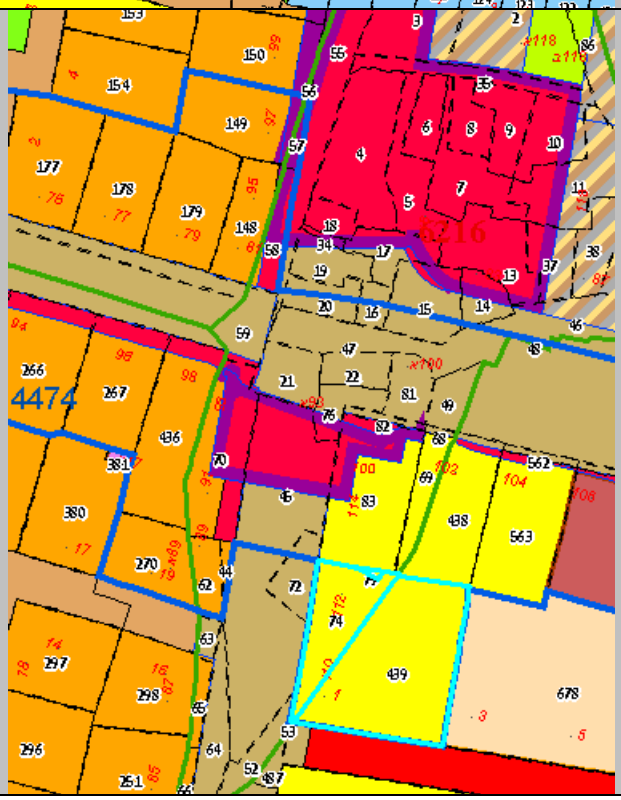
<u>דיון נוסף:</u>
כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתכנית

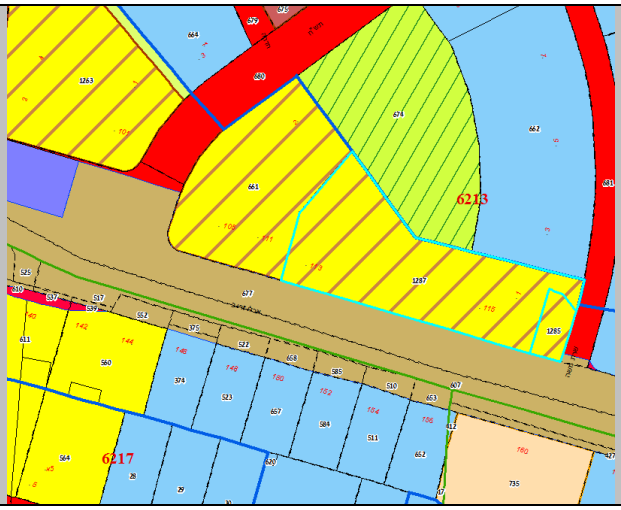


פירוט המגרשים כדלהלן:

כתובת	גוש	חלקה	תמונה
ארלוזורוב 101, תש"ח 1, רמז 2-4	6213	1263	

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

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאמץ את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לועדה המחוזית לאשר את השינוי. בתחום הקו הכחול לא יכולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

בישיבתה מספר 18-0016ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
עידן האוז : הציג את השינוי בקו הכחול. מוצג בועדה על ידי מצגת כל מגרש ומגרש אשר מבוקש לא לכלול בתכנית, ולהוציא אותם מקו הכחול.
דורון ספיר : יש כמה מגרשים שאין צורך בהפקעה למגרשים אלו.
עידן : בכל המגרשים שאני מציג במצגת אין צורך להכניס אותם לתוכנית ולבצע בהם הפקעה .

הועדה מחליטה:
לאשר את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לועדה המחוזית לאשר את השינוי ולעדכן את הפרסום.
בתחום הקו הכחול לא יחולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

להמליץ לועדה המחוזית לפרסם עדכון לפרסום סעיף 78 המחריג את המגרשים שנדונו.

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

דיון נוסף בהארכת תוקף לפרסום לפי סעיף 78-77

תוקף הפירסום פג באוקטובר 2019. מסמכי התכנית הועברו לוועדה המחוזית בספטמבר 2019.
לפיכך מבוקש להאריך את תוקף הפירסום לפי סעיפים 78-77 למשך שנה אחת נוספת. או עד ההפקדה בפועל, הקצר מבניהם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0018ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

עידן האוז : התוכנית הועברה לועדה המחוזית. התקבלה התייחסות לענין תנאי סף ועל כן מבוקש להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 78-77 למשך שנה או עד להפקדת התוכנית בפועל המוקדם מבינהם.
התקבלו מס' פניות מתושבים לענין החלקות העורפיות שלא נמצאות על רח' ארלוזורוב. על כן מבוקש כי בחלקות הללו כפי המצויות תנתן אפשרות להגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו, למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

בישיבתה מספר 19-0018ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה:
להמליץ לועדה המחוזית להאריך את התוקף לפרסום 78+77 לתוכנית לתקופה של עד שנה או הפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם.
בנוסף לענין החלקות המצויות בתכנית ארלוזורוב לצורך שבילי קישוריות ברחובות עורפיים בכתובת זכרון יעקב 14-12, בארי 17-15-13, אנטוקולסקי 13-11 (חלקות גוש 6217 חלקות 33, 448, 451, 619 וגוש 6213 חלקות 251-250) . מומלץ לאפשר הגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

דיון בהחרגת מגרשים מפרסום לפי סעיף 78-77 לאור פניית הועדה המחוזית לקבלת עמדת הועדה המקומית

רקע : התכנית אושרה לבפקדה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 22.11.20 . כמו כן הוארכו התנאים המגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 ל-7 חודשים נוספים או עד למועד ההפקדה בפועל, הקצר בינהם.
בשלב זה הועדה המחוזית קיבלה 2 פניות להחרגת מגרשים ממגבלות 78 , כמפורט להלן :

1. ארלוזורוב 150 (גוש 6217 חלקה 657)- בקשה להארכת שימוש חורג למשרדים בקומת קרקע
2. ארלוזורוב 105,111 (גוש 6213 חלקה 661) – הוראות התכנית המופקדת קובעות במגרש זה הפקעה בלבד הממוקמת בתחום המדרכה הקיימת. הבקשה הינה לשימוש חורג ממשרדים למסחר במסגרת השטחים הקיימים בקומת הקרקע.

כתובת	גוש	חלקה	תמונה

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

כתובת	גוש	חלקה	תמונה
ארלוזורוב 150	6217	657	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ארלוזורוב 150–מדובר בשימושים שאינם סותרים את התכנית. לפיכך מומלץ לאשר את ההחרגה בכפוף להתחייבות לעדכון תשריט הבית המשותף ולרישום הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.
2. ארלוזורוב 105, 111, תש"ח 2–מומלץ לאשר הבקשה להחרגה בכפוף לתנאים הבאים :

א. לא יותר כל שינוי בשטח הכלול בהפקעה במסגרת תכנית זו (רצועת ההפקעה ברוחב 4 מ' לארוך הרחוב).

ב. כל שינוי באופן הפיתוח של השטח המסומן כשפ"פ עפ"י 1817א' בהמשך להפקעה כאמור לעיל, (תחום המדרכה עד קו הבינוי הקיים הפונה לרחובות ארלוזורוב ותש"ח) יתואם עם מהנדס העיר. השטח המיועד להפקעה בתכנית ארלוזורוב יישאר פנוי י ולא יותר בו כל שינוי.

3. יובהר כי החלטה זו היא לנושא החרגתם של מגרשים כאמור ואין בה כדי להבטיח או להתחייב לאישור כל שימוש חורג. שימושים אלה באם יבוקשו ידונו במסגרת הגשת בקשה לשימוש חורג.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0005ב' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון :

עידן האוז : תוכנית לפתוח התחדשות ארלוזורוב אושרה בנובמבר האחרון. כרגע מכינים מסמכים להפקדתה בפועל. הועדה המחוזית במסגרת אותו דיון האריכה את התנאים לסעיף במסגרת 78-77 ל7 חודשים או להפקדת התוכנית. הועדה המחוזית קיבלה מספר פניות להחרגת מגרשים ממגבלות ה-78

ופנתה לקבלת עמדת הועדה המקומית. המקרים הם ארלוזורוב 50 , מפרט את הבקשה. לעדכן את התשריט של הבית המשותף בקשה נוספת ארלוזורוב 105, 111
הראלה אברהם אוזן : מה המטרה של תקנה 129?
עידן האוז : דרישה של הפיקוח בגלל אי התאמה בין ההיתר לבין הוראת חוק התכנון
ליאור שפירא : לעדכן את התשריט של הבית המשותף.
עידן האוז : ממשיך בהצגת הבקשה של ארלוזורוב 105, 111
ליאור שפירא : מה ההבדלים בין 77 ל78 ושאתם רוצים עכשיו רק 78 .
עידן האוז : 77 היא הודעה על הכנת תכנית ו- 78 הוא פירוט מגבלות הבניה והפתוח שנעשים במקום
אודי כרמלי : סעיף 77 הכנת תוכנית 78 זה התנאים.

בישיבתה מספר 0005-21ב' מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר לועדה המחוזית כמפורט מטה :

1. ארלוזורוב 150–מדובר בשימושים שאינם סותרים את התכנית. לפיכך מומלץ לאשר את ההחרגה בכפוף להתחייבות לעדכון תשריט הבית המשותף ולרישום הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.
2. ארלוזורוב 105, 111, תש"ח 2–מומלץ לאשר הבקשה להחרגה בכפוף לתנאים הבאים :
   ג. לא יותר כל שינוי בשטח הכלול בהפקעה במסגרת תכנית זו (רצועת ההפקעה ברוחב 4 מ' לארוך הרחוב).
   ד. כל שינוי באופן הפיתוח של השטח המסומן כשפ"פ עפ"י 1817א' בהמשך להפקעה כאמור לעיל, (תחום המדרכה עד קו הבינוי הקיים הפונה לרחובות ארלוזורוב ותש"ח) יתואם עם מהנדס העיר. השטח המיועד להפקעה בתכנית ארלוזורוב יישאר פנוי י ולא יותר בו כל שינוי.
3. יובהר כי החלטה זו היא לנושא החרגתם של מגרשים כאמור ואין בה כדי להבטיח או להתחייב לאישור כל שימוש חורג. שימושים אלה באם יבוקשו ידונו במסגרת הגשת בקשה לשימוש חורג.

משתתפים : ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 895 מיום 23/11/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9805 בעמוד 10180 בתאריך 11/08/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

The Marker	12/08/2021
ישראל היום	12/08/2021
מקומון ת"א	13/08/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

סידורי מחוז	שם המתנגד	שם המייצג
1	נציגי בניין ארלוזורוב 59 ו-61	אריאל הירסט ועדד שלום
2	רחלה איל-ביקלס + משה חינסקי	
3	ועד הבית + נציגים	יוסי שליסר

4	חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל - אנדרי אורבוזורב	נתנאל לוביצקי עו"ד
5	בעלים ברחוב ארלוזורוב 33	ברק קינן
6	בעלים ברחוב זכרון יעקב 12	אילן הלוי
7	בעלים אנטוקולסקי 11	ברק קינן
8	חברת בארי ויצמן נדלן בע"מ	ענת בירן ומור אגיב קשרי
9	ד"ר אדיר בביצקי	ירון גבר
10	אלי להט	חיים וינטרוב
11	משכנות מ.א. ארלוזורוב 111	ד"ר איתמר מירון
13	ריטה טאקר	שילה הרשקוביץ
14	בעלים ארלוזורוב 31	ציפי מרגלית
15	תדהר התחדשות עירונית ורוגובין התחדשות עירונית בע"מ	גלית שיצר ואילת הותה
16	בשם בעלים בארלוזורוב 135 ו-137	רונן ירדני ורם מוסרי
17	אבגד מידד וליוי מאירי	
18	הבית ברחוב דיזנגוף 206	אלי וילציק ואופיר כהן
19	אתי פרנקל	
20	בשם דמרי גלים בע"מ, וליבאי 7	גור קורן
21	דנה ויאיר פנירי-מירון	
22	בשם ססיל בליליוס ובשמי	עמינדב בלוזר
23	חברת ניו ארה ארלוזורוב ואח'	אורטל דוידאן גדעוני
24	אסנת כהן בנימין	
25	מר גל קלדרון בחל' 300 בג'	רמי מנוח
26	בשם בעלים שונים בארלוזורוב	רונן ירדני ותום וולפשטיין
27	בשם אדם שוסטר	מיטל עופר טוייסטר, בן גיורא
28	רונן ירדני ורם מוסרי	
29	אתי צ'רניצקי-סופר	
30	בעלים בחלקה 145 בגוש 6902	עפר טויסטר וסופיה בן גיורא
31	א. לוי השקעות ובניין בע"מ	רמי מנוח איתי טפר
32	ריטה טאקר בעלים חלקה 47 בגוש	שילה הרשקוביץ
33	קרסו נדלן בעיר בע"מ	עפר טויסטר וסופיה בן גיורא
34	חב' רבדים	מיכל דרור סעדון
35	יאיר אידר	
36	חברת בסט גורדי גשם יזום בע"מ	אייל מאמו
37	דליה שביט	
38	בשם בעלים בארלוזורוב 152	סימון טוסון ודנה שטיר
39	חברת אלפו בע"מ בעלי חלקה 177 גוש	ענת בירן ומור אגיב
40	חב' ר. עינב נכסים והשקעות	ענת בירן ומור אגיב
41	בעלים ברחוב ארלוזורוב 160	חמי אורן
42	בשם אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	עפר טויסטר וסופיה בן גיורא
43	בשם בעלים ברחוב ארלוזורוב 142	עמיר רייסמן
44	בשם בעלים ארלוזורוב 80	מורן גור ויעל גבאי
45	משה בנדט	מורן גור ויעל גבאי
46	צוות רובינגרופ	ירון גבר

47	המועצה לשימור אתרי מורשת	תמר טוכלר סמנכ"לית
48	מהנדס העיר	לריסה קופמן

מענים לפי נושאים

נושא עיקרי	טענה	מענה	המלצה
א. טענות בנושאי תנועה וחניה	**1.** הוראת איסור כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב מהווה פגיעה בדיירי הבניינים, אין צורך באיסור כניסה לחניה באופן גורף	התכנית מהווה השלמה לפיתוח התחבורתי, ומשנה את אופיו של רחוב ארלוזורוב-מרחוב מוביל תנועה מוטורית - לרחוב עירוני מוטה תחבורה ציבורית והליכה רגלית לאור היותו חלק מתוואי הרכבת קלה הקו הסגול וקישרו למערכות הסעת המונים נוספות (רכבת ישראל, הקו האדום והירוק של הרק"ל) ובשל קרבתו למוקדים מטרופוליניים ציבוריים המושכים תנועה רבה של הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תח"צ .יש לציין שבחלקו המערבי של הרחוב בדופן הדרומית בן רחוב בן יהודה לרחוב דיזנגוף ובדופן הצפונית במקטע בין דיזנגוף לאבן גבירול הגישה לחניה אינה מתאפשרת בשל תוואי הרקל ומיקומו בחתך הרחוב. ביתר המקטעים התכנית אינה מאפשרת גישה לחניה במסגרת תיעדוף תנועת הולכי הרגל רוכבי אופנים ומשתמשי התחבורה הציבורית ולמניעת קונפליקטים בין רכב פרטי היוצא ונכנס לחניות החוצה תנועות אלה משתמשי המרחב הציבורי כאמור. כך גם ברחובות אחרים בעיר מסוג זה כגון אבן גבירול בו קיימת תנועת אינטנסיבית של הולכי רגל ורוכבי אופניים, והסדרי התנועה אינם מאפשרים כניסת רכבים לחניונים פרטיים. יצוין כי למרבית המגרשים ברחוב לא קיימת חניה כיום וחלק משמעותי מהחניות שכן קיימות, אינן עפ"י היתר בניה. בנוסף, הוראות התכנית קובעות כי שימוש בחניה קיימת עפ"י היתר בניה תתאפשר בתקופת הביניים עד למועד מימוש הבניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	2. אין פתרון תחבורה ציבורית עד הפעלת הרק"ל, אין פתרון לתחבורה ציבורית בסופ"ש וחגים.	הפעלת הקו האדום צפויה בשנת 2022, והקו הסגול בשנת 2027-2028 וזאת במקביל ליתר אמצעי התחב"צ הקיימים -הרכבת הכבדה וקווי האוטובוסים, אשר עוברים שדרוג הן ברמת השירות, הן ברמת הפחתת זיהום האוויר, והן מתוקף מדיניות העדפה למסלולי תחב"צ על פני הרכב הפרטי. עוד יצוין כי המדיניות העירונית ובכללה תכנית זו מצטרפת לשורה ארוכה של ערים גדולות ומתקדמות בהן קיימת פעילות ענפה בנושאי תחבורה וקיימות במטרה להפחית את תנועת הרכב הפרטי ולעבור לתנועה באמצעים מקיימים.	**לדחות את ההתנגדות**
	3. התכנית אינה עומדת בתקנות בנושא חניה בבניין מגורים חדש	ברחוב בו מתבצעת מערכת מתע"ן ובמסגרת שינוי פירמידת משתמשי הדרך ותיעדוף תנועה באמצעים חליפיים לרכב הפרטי, המדיניות העירונית בתוכניות חדשות כוללת תקן חניה מופחת.	**לדחות את ההתנגדות**

		(חובת חניון ברדיוס של 50 מ' במקרה שלא ניתן לאפשר כניסה לחניה)		
	4.	התכנית אינה מאפשרת מקום חניה לרכב נכה.	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'.	**לדחות את ההתנגדות**
	5.	תפעול הרחוב- פריקה טעינה למגורים ולמסחר ברחובות ניצבים אינו פתרון מספק ומהווה פגיעה בערך יחידות המסחר; הגישה לרכב חירום בעייתית ;קו בניין אפס מהווה בעיה לעת מימוש בניה בפרט למגרשים הסמוכים לתחנת הרכבת.	קידום התכנית לווה בבחינת תפקוד הרחוב בהתאם למערך התנועה העתידי בהיבטי פינוי אשפה, רכב חירום ופריקה וטעינה ועבודות הבניה הצפויות במטרה להבטיח את תפקודו. יש לציין כי הסדרי תנועה עתידיים אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית והם ייקבעו לעת מימוש קו הרק"ל, ההפקעה ומימוש הבניה לארכו. פתרון פריקה וטעינה ורכב חירום הינו בהתאם למדיניות העירונית ברחובות מסחריים וניתן ברחובות הניצבים בתפרוסת המספקת כיסוי לחזיתות המסחריות. יובהר כי תכנית הקו הסגול היא התוכנית המאושרת שבמסגרתה נקבע בוועדה לתשתיות לאומיות תכנון חדש לרחוב ארלוזורוב. הגישה למגרשים בדופן הרכבת הקלה לצורך שיפוצים ובניה במצבים בהם אין נגישות מרחובות חוצים תתואם מול חב' נת"ע. במסגרת הדיונים לאשור התת"ל נקבע כי תתאפשר הגישה למגרשים לטובת התחדשות. בנוסף, עבור כל בינוי המתבצע בעיר נדרשת הכנת תכנית הסדרי תנועה זמניים לעת הבינוי הכוללת פתרונות בטיחותיים לכל משתמשי הדרך.	**לדחות את התנגדות**
	6.	במגרשים פינתיים הכוללים מסחר יש לקבוע תקן 1:1 ליח"ד וחניה למסחר 1:40 או הפחתת תקן החניה במועד הפעלת הקו הסגול, ואפשרות הסבת שטחי החניה לשימושי הדיירים . זאת בהתאם	תקן החנייה לרכב פרטי למגורים נקבע בתקנון התכנית כתקן מופחת וזאת בשל מערכת המתע"ן הקיימת ברחוב (הקו הסגול של הרק"ל) ותיעדוף תנועה באמצעים חליפיים לרכב הפרטי. תקן 1:1 אינו תואם את מדיניות עירייה ביחס לתכניות בניין עיר חדשות. תקן החנייה לרכב פרטי למסחר יהיה בהתאם לתקן בתקנות החנייה לרבות הוראת המעבר.	**לדחות את ההתנגדות**

		להוראות מעבר הקבועה בתקנה 9(2) לתקנות התו"ב התשע"ו-2016:		
		7.	מניעת כניסה לחניה מהווה פגיעה בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 ובזכות הקניין	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	**לדחות את ההתנגדות**
ב.	**טענות בנושא הפקעה ברחוב**	1.	ההפקעה אינה נדרשת, הנושא נדון לעת אישור תת"ל 70 א	הנושאים שנדונו לעת אישור התת"ל עסקו בתנאים המינימליים להקמת קו הרק"ל ולפיכך כללו הפקעה מינימלית שהותירה מדרכות צרות ללא שביל אופניים רציף. תכנית רחוב ארלוזורוב מהווה השלמה לתת"ל וכוללת הפקעה הנדרשת לצורך יצירת מרחב ציבורי ראוי ונגיש עבור הולכי רגל עגלות ילדים ונכים, וכן לשביל רוכבי אופניים.	**לדחות את ההתנגדות**
		2.	אין הוראת מעבר ברורה לבניינים בהם קיימת גישה לבניין ו/או מרפסת בקומת קרקע בתחום ההפקעה או חלקי בניין אחרים	התכנית כוללת הוראות מעבר בנושא מרפסות קיימות הממוקמות בתחום ההפקעה בסעיף 7.1. עם זאת מוצע כי יתווסף לסעיף זה" - כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר ההפקעה, יותר למקמן סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה עפ"י תכנית זו. יובהר כי הוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
		3.	ההפקעה מהווה פגיעה בחוק כבוד האדם וחירותו סעיפים 2-4	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש. הסיבה לצורך בהפקעה מופיעה במענה נפרד.	**לדחות את ההתנגדות**
ג.	**טענות בנושאים תכנוניים**	1.	טענות בנושא אופן חישוב הזכויות - 85% בשטח	התכנית קובעת תוספת זכויות בניה אשר מייצרת טיפוס בניין חדש בהתאמה לקביעת הרחוב כציר מעורב עפ"י תכנית המתאר תא/5000: בניה מרקמית גבוהה בקיר	**לדחות את ההתנגדות**

		המתקבל בין קווי הבניין במקום מלוא השטח, חובת מרפסות פנימיות כלפי רחוב ארלוזורוב במקום הבלטתן 1.20מ', חובת ממ"קים ליח"ד קטנות, יש לאפשר ממ"דים גם לדירות בשטח עד 50 מ"ר.	משותף, רצף חזיתות מסחריות, עירוב שימושים, תמהיל מגורים הכולל יח"ד קטנות. הוראות הבינוי כוללות מרפסות שקועות כלפי רחוב ארלוזורוב על מנת לצמצם את מופע הבניין ברחוב, חובת ממ"קים ליח"ד הקטנות על מנת להימנע מריבוי ממ"דים בשטחי הקומות ובתחום קומת המסחר, ובנוסף שיטת חישוב המתמרצת הוראות אלה- חישוב 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, ואפשרות להגדלת תכסית זו לטובת מרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולטובת ממ"קים במקום ממ"דים. הנסיגות בקומות הגג נועדו להקל על המסה הבנויה כלפי הרחוב והעורף. התכנית כוללת תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית הרובעים באופנים הבאים :תוספת קומה בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה, בו נקבעו הוראות נפרדות ,הגדלת תכסית באמצעות בניה בקיר משותף ,האחדת שטחי שירות כגון חדרי אשפה, מבואות ושטחי תפעול משותפים ,תוספת שטחי גלריה בקומת המסחר ותוספת קומת ביניים.	
	2.	התכנית מקטינה את תכסית הבניה למגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה.	לקבל את ההתנגדות ולקבוע שמגבלת התכסית תחול על מגרשים מעל 1.5 ד' . במגרשים אלה תחושב התכסית ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	3.	תוספת הקומה מייצרת טיפוס בניין רב קומות המגדיל את שטחי השירות הנדרשים ומקטין את שטחי המגורים בקומות הטיפוסיות.	התכנית מאפשרת תכנון גמיש ואינה מייצרת בהכרח בניין רב קומות במידה ששתי הקומות העליונות מהוות יחידה רציפה. חישוב זכויות הבניה בכללותו אינו קטן ביחס לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית הרובעים.	**לדחות את ההתנגדות**
	4.	יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב ולהגדיל את שטחן (סעיף 4.1.2.ט.1.א) בהתאם למרפסות ברובע 4. כמו כן ברחובות	הוראות הבינוי הינן בהתאמה לטיפוס בניין זה והן כוללות מרפסות שקועות כלפי רחוב ארלוזורוב על מנת לצמצם את מופע הבניין ברחוב .עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות כדלהלן : מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

		הניצבים יש לבטל את הגבלת מרחק 6 מ' מפינת הבניין להבלטת מרפסות ולהתיר הבלטתן עד 1.60 מ' במקום 1.20 מ.'		
	5.	איסור מרתפים בתחום שטח זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים מקטין באופן משמעותי את שטחי המרתפים.	לקבל את את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
ד. טענות בנושא יחידות המימוש	**1.**	יש לבטל את הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם חלקה סמוכה בהתאם לנספח יחידות המימוש ולאפשר בניה חדשה באופן עצמאי לרבות במקרים בהם נתוני המגרשים שונים (שנת בניה, חניה קיימת, מס' דיירים וכו).	הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם החלקה הסמוכה הינה במטרה לאפשר ניצול מיטבי של שטחי בניה וכן ליצירת טיפוס בניה מתאים לרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית רציפה .עם זאת, מומלץ לקבל את הטענה בחלקה ולקבוע כלהלן : * במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4. * מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. * במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבניה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הוועדה המקומית תוך בחינת שימור העצים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	2.	יש לתקן את הוראות התכנית בנושא בניה בעת ובעונה אחת בסעיפים הבאים : קיימת אי התאמה	יש לתקן את סעיף 4.1.2.א 4 : בתאי שטח כאמור בסעיף תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם לכך יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ה במגרשים מחוץ להכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת להוסיף למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.1.2.א.4. כמו כן נספחי יחידות המימוש יתוקנו ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף 1 מעלה	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

		בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בין הוראות התכנית בסעיפים 1.7, 1.9. 4.1.2.א (4). 4.1.2.ה.1 לבין מה שמופיע ע"ג הנספחים.		
	3.	הדרישה ליחידות מימוש ובניה בעת ובעונה אחת מהווה פגיעה בזכות הקניין	בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	**לדחות את ההתנגדות**
	4.	ביצוע בנייה בעת והעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית כיחידת מימוש לביצוע בעת ובעונה אחת, כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה ואינה משרתת אינטרס תכנוני.	לקבל את ההתנגדות- יובהר כי "מתחמים לביצוע בניה בעת ובעונה אחת "כהגדרתם בנספח הבינוי הינם קבוצות מגרשים אשר בשל מיקומם (במקטע בו הרכבת צמודה למדרכה או בקרבה לתחנה) זוהה ע"י צוות התכנון הצורך במתן פתרון מיוחד לצורך גישה לעת ביצוע הבניה ולפיכך נקבעו מקבצי המגרשים לביצוע בעת ובעונה אחת במסומנים בקונטור ורוד ו/או בזיקת הנאה עורפית למעבר רכב לעת ביצוע העבודות . כל זאת בשונה מיחידות המימוש שנקבעו לבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת מטעמים תכנוניים. עם זאת לאור ההתנגדויות בנושא זה ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה. בהתאם לכך יתוקן נספח יחידות המימוש וסעיף 7.1.2.2 יבוטל	**לקבל את ההתנגדות**
ה. **טענות בנושא מגרשים גובלים בשבילי קישוריות**	1.	יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים	שבילי הקישוריות נקבעו במטרה לאפשר תנועת הולכי רגל טובה יותר בין הרחובות העורפיים ורחוב ארלוזורוב, על מנת להגדיל את הנגישות לקו הרק"ל ולרחוב העירוני יכללו אשר עתיד לשרת את תושבי הסביבה. בתחום המגרשים בהם עובר השביל התכנית כוללת הוראה להפקעה וכן תוספת שטחים ולפיכך לא ניתן להפרידם מהתכנית.	**לדחות את ההתנגדות**

		מכלל ההחלטות לגבי התכנית על מנת לאפשר מימוש עצמאי ללא תלות בתכנית.		
	2.	יש לקבוע את ההפקעה בשבילי הקישוריות כתלת מימדית על מנת לאפשר חניה בתת הקרקע/זיקת הנאה	התכנית קובעת הפקעה על מנת להשמיש את שבילי הקישוריות ללא תלות במימוש הבניה ולפיכך לא ניתן לאפשר חניה בתת הקרקע.	**לדחות את ההתנגדות**
	3.	יש לקבוע כי זכויות הבניה יהיו 8 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לגרסאות קודמות של התכנית וכן לבטל הנסיגות בגג לאור גריעת זכויות בניה.	עפ"י תכנית הרובעים מס' הקומות שהותר במגרש היה 6 קומות ושני קומות חלקיות. התכנית המופקדת כוללת תוספת קומה ולפיכך הגובה שנקבע הינו 7קומות ו-2 קומות גג.	**לדחות את ההתנגדות**
	4.	יש לאפשר הפניית מרפסות לשביל הקישוריות, יש לאפשר פתיחת חלונות	רוחבו של שביל הקישוריות הינו בהתאם למרווחי הצד הקיימים ולפיכך עומד על 6 מ' בלבד, הבלטת מרפסות לתחום כה צר אינה סבירה מבחינה תכנונית.	**לדחות את ההתנגדות**
	5.	יש לקבוע כי תקן החניה במגרשים העורפיים הגובלים בשביל הקישוריות יהיה בהתאם לתכנית רובע 4	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בהתאם להתנגדות מה"ע, במגרשים באזור יעוד מגורים ג' בתחום התכנית תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	6.	לאור יצירת שביל קישוריות על חשבון חלק מהמגרש מבקשים כי לצורך חישוב	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים בשביל קישוריות שטח החלחול יצומצם ל-90% משטח המגרש.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

		15% יילקחו בחשבון שטחי השביל שנלקח מהחלקה.		
	7.	יש להקטין את רוחב שביל הקישוריות מ-6 מטר ל - 4מטר כך שיישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינן לבין השביל כדי לשמור על פרטיותן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי משני צידי השביל תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים. יש לציין כי לאורך שביל הקישוריות ישנם מקומות הכוללים עצים לשימור, אשר לא יאפשרו מעבר נוח במידה ורוחב השביל יוקטן	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	8.	יש לתקן את קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית התקפה.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית התקפה.	**לקבל את ההתנגדות**
ו. **מסחר וערוב שימושים**	1.	התכנית משנה את סביבת המגורים בעירוב השימושים ובהוספת שימוש מסחרי ולכן מנוגד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 לבחור בעצמו את סביבת מגוריו.	קביעת האזור כציר מעורב נקבעה עוד בתכנית המתאר תא/5000 ומיושמת בתכנית זו. שינוי סביבת המגורים המגורים להוספת שימושים אינה מנוגדת לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו לבחירת האדם את סביבת מגוריו. אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל)(פורסם בנבו(ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. בכל הקשור לטענת הפגיעה בזכות הקניין, במקרה דנן, הפגיעה בקניין נעשית מסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והינה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	**לדחות את ההתנגדות**
	2.	קביעת חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב גורמת לאובדן שטחי מגורים שערכם גבוה משטחי מסחר, ביטול השטחים הנלווים	בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה בהן לא חלה חובת חזית מסחרית התכנית כוללת תוספת קומת מגורים. בנוסף, ניתן להצמיד את קומת המרתף לשימושי המסחר/תעסוקה בקומת הקרקע .	**לדחות את ההתנגדות**

		למגורים עפ"י תכנית ע'1 המהווים פגיעה בשווי המקרקעין.		
	.3	יש לבטל את סעיף 6.9.2- הוראת הסטיה הניכרת ביחס להיקף המינימלי של שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע	לקבל את ההתנגדות ולבטל את סעיף 6.9.2. בנושא סטייה ניכרת לעניין שטחי המסחר.	**לקבל את ההתנגדות**
	.4	יש לבטל את סעיף 4.1.2.ז.1.ב לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60% משטח הקומה.	הוראה זו הינה במטרה לממש את עירוב השימושים שנקבע בתכנית המתאר.	**לדחות את ההתנגדות**
	.5	לקבוע כי מקום בו קיימות במועד אישור תכנית זו חזיתות מסחריות שאינן תואמות את המידות המפורטות בסעיפים 4.1.2 .ז. 1 .ג ו- 4.1.2 .ז. 3.ז לעיל, לא תידרש התאמתן למידות המפורטות בסעיפים אלה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שבמגרשים בהם קיימות יחידות מסחר תותר גמישות במימדים יחידות המסחר והגלריות אותן יש להשיב במסגרת התכנון המוצע ובלבד שסך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידת המסחר לא יפחת מ-4 מ .'	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	.6	יש לבטל את הדרישה כי מחצית מהשטחים לשימושי מסחר/משרד ים ימוקמו ברחוב ארלוזורוב	לקבל את ההתנגדות יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית המסחרית לרחוב הניצב.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

		במגרשים פינתיים		
	7.	התכנית יוצרת רחוב מעורב שימושים אשר יהווה מטרד לדיירי הרחוב	שימושי המסחר הינם בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים. יש לציין שרחוב ארלוזורוב במתכונתו הנוכחית מהווה ציר תנועה סואן, עמוס בתנועת רכב פרטי, תנועת אוטובוסים ואינו בעל צביון מגורים מובהק. הרחוב עתיד לעבור שינוי משמעותי ולכלול בעיקר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, תחב"צ משופרת והפחתה משמעותית בתנועת הרכב הפרטי, אשר תטיב את נושא איכות האוויר. הוראות התכנית כוללות הנחיות קפדניות למניעת מטרדים כגון חובת פירי מנדוף, והוראות עיצוביות ליצירת חזית מסחרית רציפה ואיכותית.עם זאת להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיה"ס להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
ז. **טענות בנושא טיפול בעצים**	1.	התכנית כוללת כריתת עצים ברחוב מחוץ לחצרות.	נספח הנוף של התוכנית מבוסס על 2סקרי עצים : סקר העצים שהוכן ע"י נת"ע במסמכי תת"ל 70א- התכנית המפורטת של הרק"ל וסקר העצים שהוכן ע"י אגרונום התכנית. ראוי לציין שבמסגרת הליך מקדים של הכנת הנספח הנופי של התכנית, יועצי הנוף של התכנית בחנו את התכנית המפורטת של הרק"ל והוציאו שורת המלצות למזעור כריתת עצים למינימום ההכרחי. המלצות אלה_התקבלו והתכנית שיצאה לביצוע כללה מס' מצומצם יותר של עצים לכריתה.	**לדחות את ההתנגדות**
	2.	התכנית כוללת כריתת עצים בחצרות המגרשים.	סקר העצים של התכנית בחן את העצים הנמצאים בתחום החצרות הפרטיות בהתחשב בתכנון המייעד שטחים אלה לצורך הרחבת המדרכות וגישה עתידית לחזית המסחרית ,וכולל סימון עצים בעלי ערכיות גבוהה אשר ישולבו בפיתוח העתידי של הרחוב. בנוסף, סומנו "עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט "(עיגול אדום בקו מרוסק), לבדיקה לעת ביצוע הפיתוח העתידי, במטרה לאפשר בחינה נוספת לעת ביצוע הפיתוח ולשמור על מקסימום עצים קיימים. עצים שסומנו לכריתה הינם עצים קטנים שאינם מפותחים וכן שיחים שאינם מתאימים לשמש כעצי רחוב וחלקם בכל מקרה לא יוכלו להמשיך ולהתקיים לעת ביצוע התחדשות הבניינים במגרשים בשל קרבה לבינוי הקיים והעתידי. יצויין כי כריתת העצים בחצרות הקדמיות במקטע דיזנגוף אבן גבירול בגדה הדרומית הינה פועל יוצא של שינוי שנערך ע"י פקיד היערות הארצי במשרד החקלאות האמון על נושא שימור העצים מטעם המדינה, אשר נקבעה לעת הכנת תכנית הביצוע של הרק"ל שכלל שינוי חתך הרחוב במקטע זה לטובת שימור עצי הרחוב והסטת המדרכה אל תחום חצרות המגרשים. עם זאת עצים המסומנים לכריתה	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

			בתחום שבין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון, ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט " (עיגול אדום בקו מרוסק), במטרה לאפשר בחינה נוספת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מקסימום עצים קיימים .יש לתקן את נספח הנוף בהתאם לכך .יצוין כי הנספח הנופי מנחה, וביצוע ההפקעה ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.	
		3. העצים החדשים שיינטעו אינם שווי ערך לעצים ותיקים ואינם מתאימים לרוח הרחוב.	התכנית קובעת נטיעות חדשות במקומות בהם נדרש בהתאם למפרט העירוני. המפרט כולל בתי גידול איכותיים על מנת לאפשר את התפתחותם המיטבית והמהירה. גודל וסוג העצים ייקבע ע"י הגורמים העירוניים הרלבנטיים. במטרה להתאימם לעצי הרחוב הקיימים.	**לדחות את ההתנגדות**
ח. **טענות בנושא הליך קידום התכנית, מנגנון פיצוי, פגיעה בזכות הקניין, תמ"א 38**		1. **נפל פגם מהותי בתהליך ההחלטה בדבר הפקדת התכנית** לא נשקלו כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה, לא נבחנו חלופות, ההחלטה על הפקדת התכנית אינה מבוססת על תשתית עובדתית ראויה, התכנית אינה מאזנת בין האינטרסים השונים ולא נבחנה בראי תכנית "רובע 4 .".לפיכך יש להורות על תיקון התכנית תוך בחינת חלופות.	קידום התכנית נעשה באופן תקין וראוי אשר בבסיסו עומדות שתי מטרות עיקריות השלובות זו בזו : יישום תכנית המתאר הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית, והשלמת תכנון הרחוב לאור תכנון תוואי הרק"ל העובר בו ליצירת מרחב ציבורי ראוי הכולל מדרכות, שבילי אופניים, ושמירת עצים קיימים. התכנון נעשה תוך בחינת נתוני כלל המגרשים ברחוב וסביבתו כולל המצב הסטטוטורי הקיים עפ"י תכניות הרובעים ואל מול התכניות המפורטות של הרכבת הקלה.	**לדחות את ההתנגדות**
		2. יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה	התכנית כוללת תוספת זכויות בניה במטרה לאזן את הוראות הבניה במגרשים אל מול מטרות התכנית כאמור לעיל.	**לדחות את ההתנגדות**

		בזכויות הבניה של הבעלים.		
	3.	פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית ואינה מתקבלת על הדעת בזכויות המתנגדים	בכל הקשור לטענת הפגיעה זכות הקניין, אכן זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית מכוח חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו, אך יחד עם זאת, זכות זו אינה מוחלטת (בג"צ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל) ואינטרס הפרט נסוג בפני אינטרס הכלל. במקרה דנן הפגיעה בקניין נעשית במסגרת הליך תכנוני בהתאם לחוק התכנון והבניה והנה לתכלית ראויה במידה שאינה עולה על הנדרש.	**לדחות את ההתנגדות**
	4.	פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א.	בעת הכנת תכניות הרובעים נקבע כי רחוב ארלוזורוב מיועד לתכנון עתידי בשל תוואי הרכבת הקלה העובר בו, והנושא עלה גם בהחלטות מוסדות התכנון. בנוסף, הוועדה המקומית פרסמה הודעה בדבר הכנת תכנית ואף קבעה מגבלת הוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית. כמו כן לאורך תקופת קידום התכנית התקיימו מפגשים עם הציבור בהם הוצגה התכנית. לפיכך, עבודות תכנון והתקשרויות ככל שנעשו בתקופת הכנת התכנית הינה לפי רצונם החופשי של הגורמים הפעילים ולא ניתן להביא זאת בשיקולי הוראות התכנית .	**לדחות את ההתנגדות**
	5.	יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטרד אקוסטי , וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.	תת"ל 70א- תכנית הקו הסגול שהינו קו רכבת קלה במערך המתוכנן של קווי הסעת המונים בגוש דן, היא תכנית מאושרת אשר קודמה ע"י משרד התחבורה ואושרה בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). היבטים הסביבתיים והבדיקות הנדרשות אשר בוצעו ויבוצעו מתוקפה הינה באחריות הגורמים המקצועיים מטעם משרד התחבורה.	
	6.	לא ניתן לאסור באופן גורף אישור הקלות והגדרתן כסטייה נכרת, לאור פגיעה בסמכות הועדה. יש	התכנית אינה אוסרת באופן גורף אישור הקלות אלא אך ורק במקומות בהם נראה לנכון שאין מקום מבחינה תכנונית להתיר אפשרות לחריגה מן התכנון המוצע.	**לדחות את ההתנגדות**

	לאפשר שיקול דעת לאישור סטייה ניכרת ולאפשר הקלות לשמירת גמישות תכנונית		
	7. יש לציין כי התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38	מדובר בתכנית בסמכות הועדה המחוזית. התכנית איננה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	**לדחות את ההתנגדות**

מענים פרטניים

מספר התנגדות	טענות	מענה	המלצה
1	יחידת המימוש כוללת את חלקה 162 מצפון ברחוב הניצב (יהושע בן נון) לה ניתן אישור בוועדה המקומית במסלול של חיזוק ותוספת. לפיכך יש לאפשר לחלקות 161 ו 176 מימוש נפרד.	בדיקה העלתה שלא הוצא היתר בניה בכתובת זו. עם זאת בבחינה מחודשת יש להחיל על המגרש בכתובת יהושע בן נון את סעיף 4.1.2.א.4 לפיה הוראת חובת הבניה בקיר משותף בעת תהיה מנחה ויותר לצמצם את יחידת המימוש ל-2 חלקות (162,176. יצוין כי אין בהמלצה זו אישור לתכנון המפורט בגוף ההתנגדות בכל הנוגע לתכנון העתידי במגרש.	**לקבל את ההתנגדות**
2	העדר נגישות לרכב כיבוי והצלה ,בנוסף, תחתית המרפסת הזיזית בחזית הבניין בגובה 2.4 מעל פני המדרכה מהווה מכשול לרכב חירום.	ראו מענים לפי נושאים סעיף 1 . נושא גובה המרפסת הקיימת רלוונטי רק למסלול של חיזוק ותוספת ויקבל מענה לעת הוצאת היתר הבניה בתיאום עם נת"ע. בבניה חדשה לא יותרו מרפסות בולטות .	**לדחות את ההתנגדות**
	העדר נגישות מקום חניית רכב נכה, העדר אפשרות פריקה וטעינה, העדר אפשרות יישום פעולת הריסה ובניה -לעת הבניה המדרכה תיחסם, הגישה לתחנת הרכבת תוגבל.	ראו מענים לי נושאים סעיף א(4). בנוסף, יש לציין כי מניעת גישת כלי רכב למגרשים במקטע שבין דיזינגוף לאבן גבירול הינה פועל יוצא מתכנון תוואי המסילה שנקבע בתת"ל 70 א.'	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לערוך סקר מפגעים סביבתיים בשל תחנת הרכבת הממוקמת בסמוך ומהווה מטרד אקוסטי , וכן בשל חשש לפגיעה מחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית של קווי המתח המזינים את הרכבות.	כל אלו בוצעו במסגרת תכנות התתל	**לדחות את ההתנגדות**
3	ההפקעה המוצעת בתכנית מעבר להפקעה נקבעה בתת"ל 70א', אינה חיונית לצורך תפקוד התנועה ברחוב ותפגע בביטחון הדיירים ביציאה וכניסה	ראו מענים לפי נושאיים סעיף ב בנושא ההפקעה.	**לדחות את ההתנגדות**

	מהבניין .		
	הוראות התכנית החוסמות את הגישה לחנייה החוקית הקיימת הינן בלתי חוקיות ופוגעות פגיעה מהותית באיכות החיים ובערך הנכסים של המתנגדים.	הוראות התכנית אינן חוסמות גישה לחניה קיימת בהיתר בניה, אלא מיועדות לבניה חדשה מכוח תכנית זו. שימוש בחניה קיימת בהיתר יותר עד למועד מימוש מכוח תכנית זו.	**לדחות את ההתנגדות**
4	יש לתקן את המדידה ברקע התשריט הכוללת סימון ייעוד דרך מוצעת בתחום חלק מהאגף המרכזי במבנה הדרומי הכולל קומת קרקע בתכסית בולטת מעבר לקונטור הקומות העליונות ומהווה חלק מההיתר המקורי של המבנה המיועד לשימור.	המדידה נבדקה ונמצאה תקינה. לעניין המבנה הקיים הממוקם בתחום הדרך המוצעת ,התכנית אינה פוגעת במבנים לשימור. לפיכך ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור. לאור זאת תא השטח 805 של הדרך המוצעת ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה המקורי, המצוי מימין לשער הכניסה. למען הסר ספק כל שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמבנה המקורי יהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הפקעה בחלק המערבי מגבילה את הפיתוח העתידי של המגרש והתחדשות המרחב הציבורי במתחם. בנוסף, אין צורך להרחיב את זכות הדרך בקטע זה של המתחם מאחר ששטח זה ישאר פתוח לציבור	ההפקעה שנקבעה הינה רציפה לכל אורך הרחוב ומהווה חלק ממהלך תכנוני כולל ברחוב בו מוסדרת זכות דרך לטובת חתך הרחוב החדש הכולל מדרכות, שבילי אופני רציפים, נטיעות וכיו"ב. פיתוח עתידי של כלל המגרשים ברחוב יהיה בהתאמה לכך.	**לדחות את ההתנגדות**
5	ההפקעה נוספת על ההפקעה בתת"ל 70א' ולא תאפשר מימוש פרויקט עתידי. בנוסף, אין פירוט של תהליך ההפקעה ומנגנון הפיצוי את בעלי המקרקעין.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב .(1) פירוט תהליך ההפקעה אינו מהווה חלק מהוראות התכנית וימומש בהליך נפרד.	**לדחות את ההתנגדות**
	ביטול כניסה לחניה מהווה פגיעה מהותית באיכות החיים והזכות לקניין על כן יש לבטלה.	ביטול החניות בצידו הצפוני של הרחוב במקטע דיזינגוף-אבן גבירול הינו פועל יוצא של תכנון תוואי המסילה המוצמד למדרכה שנקבע בתת"ל 70 א'. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף א,.(1)	**לדחות את ההתנגדות**
	רוחב המדרכות אינו תואם את תקנות החניה – 2016 ולא יאפשר חניית רכבי חילוץ והצלה.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א.(4)	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מפחיתה זכויות בנייה ביחס לתכניות רובע 3 ורובע 4 אשר קבעו זכויות נפחיות בעוד שהתכנית קובעת מגבלת 85% מהשטחים הנתונים בקווי בניין ואף יותר מכך במגרשים הגדולים מ 750 מ"ר.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(2)	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את איסור הבלטת מרפסות בחזית לרחוב ארלוזורוב לשביל הקישוריות ולהתיר אורך מרפסות בשיעור 66% מאורך החזית בהתאם לנקבע באזור ההכרזה .כמו כן	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(3,5 . בנוסף, בהוראות התכנית נקבע שבחזית האחורית ניתן להבליט מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.	**לדחות את ההתנגדות**

	יש להבטיח הבלטת המרפסות בעורף הבנייה 1.6 מ' מקו החזית.		
	התכנית פוגעת בעצים לטובת חשמול הרכבת הקלה, כמו כן פוגעת בעצים הנמצאים בתחום החצרות הקדמיות אותן היא מפקיעה. אין לאשר תכנית הפוגעת בעצים ללא הכנת תסקיר.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז' בנושא עצים	**לדחות את ההתנגדות**
	קביעת הוראות ל"עירוב שימושים "תגרום למטרדים סביבתיים, עומסי תנועה ובעיות בטיחות בשל ביטול גישת כלי רכב לדופן הצפונית. ביטול צביון המגורים יגרום לפגיעה באיכות החיים של התושבים. יש צורך בתסקיר בטיחות.	ראו מענה בסעיף מסחר ועירוב שימושים. בנוסף יש לציין כי רחוב ארלוזורוב במתכונתו הנוכחית מהווה ציר תנועה סואן, עמוס ברכב פרטי ותנועת אוטובוסים ואינו בעל צביון מגורים .בכל הנוגע להעדר גישה לדופן הצפונית ולצורך בתסקיר תנועה, הנושא נקבע בתת"ל 70א' ולא במסגרת תכנית זו.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית קובעת מתחמי מימוש לבנייה בקיר משותף ובעת ובעונה של 3 מגרשים סמוכים ממערב המהווה בעיית מימוש.	ראו מענה בסעיף ד' מתחמי מימוש	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע מנגנון פיצוי באמצעות הגדלת הזכויות במטרה לפצות את בעלי הזכויות הנפגעים מהתוכנית.	ראו מענה במענים נושאיים ח.2	**לדחות את ההתנגדות**
	הקטנת תקן חניה יחריף את מצוקת החניה המאפיינת את העיר	ראו מענה בסעיף מענים נושאיים א' תנועה וחניה	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את חובת בניית יחידות קטנות בהיקף של 25% הנדרשות לפתרון מיגון באמצעות ממ"ק אשר תביא להגדלת שטחי שירות ותטיל מגבלות תכנוניות	התכנית קובעת מנגנון חישוב זכויות המאפשר 85% מהשטח הנתון בין קווי בניין. שטחי הממ"ק ליח"ד הקטנות הינם בנוסף לשטחים אלה.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את שבילי הקישוריות ולגרוע את המגרשים העורפיים הגובלים מתכנית ארלוזורוב. לחילופין, יש לאפשר החלטה נפרדת לששת המגרשים מכלל ההחלטות לגבי התכנית על מנת לאפשר מימוש עצמאי ללא תלות בתכנית.	ראו מענה בסעיף שבילי הקישוריות. בנוסף, לא ניתן לקבל החלטה נפרדת ביחס למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי הקישוריות היות בתחום המגרשים נקבעה רצועת הפקעה ותוספת קומה ולפיכך הם מהווים חלק מהתכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
6	ניתן היה להסתפק בקביעה כי תינתן זיקת הנאה עבור העירייה.	ראו מענה בסעיף מענים כללים ה' בשבילי קישוריות.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לתקן את התכנית בהתאם לגרסאות קודמות של התוכנית היה ניתן לבנות 8 קומות + גג חלקית ובהפקדה קומה 8 הפכה לקומת גג חלקית. הבקשה כי זכויות הבניה יהיו 8 קומות וקומת גג חלקית. ביטל הנסיגות בגג לאור גריעת זכויות בניה.	ראו מענה בסעיף מענים כללים ה' בשבילי קישוריות.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע כי תקן החניה יהיה כקבוע בתכנית רובע 4	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן	**לקבל את ההתנגדות**

		התקף לעת הוצאת היתר בניה.	**בחלקה**
	לאור יצירת שביל קישוריות על חשבון חלק מהמגרש מבקשים כי לצורך חישוב 15% יילקחו בחשבון שטחי השביל שנלקח מהחלקה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים העורפיים הגובלים בשביל קישוריות שטח החלחול יצומצם ל-90% משטח המגרש.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
7	התכנית קובעת כי קו הבניין יהיה 5 מ' במקום 4 עפ"י תכניות תקפות.	לתקן את הוראות התכנית – קו הבניין יהיה עפ"י תכניות תקפות.	**לקבל את ההתנגדות**
	הגדלת תקן החניה בהתאמה לתכנית רובע 4 מ-0.5 ל– 1:1 :	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו התנגדות מהנדס העיר	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	להקטין את רוחב שביל הקישוריות מ-6 מטר ל 4 -מטר כך שיישאר מטר אחד בין השביל לבניין ולדירות בקומת הקרקע ותבנה גדר בינן לבין השביל כדי לשמור על פרטיותן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי משני צידי השביל תפותח רצועת גינון שיתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים. יש לציין כי לאורך שביל הקישוריות יש עצים לשימור, אשר לא יאפשרו מעבר נוח במידה ורוחב השביל יוקטן.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לאפשר חניה תת קרקעית מתחת לשביל הקישוריות באמצעות קביעת זיקת הנאה או הוראות לרישום תלת מימד כדי לא להטיל מגבלות על תכנון מרתפי החניה.	התכנית קובעת הפקעה על מנת להשמיש את שבילי הקישוריות ללא תלות במימוש הבניה ולפיכך לא ניתן לאפשר חניה בתת הקרקע.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע 8 קומות + קומה חלקית בהתאם לגרסה קודמת של התוכנית במקום 7 קומות + שתי חלקיות.	ראו מענה בסעיף 3. בהתנגדות 6.	**לדחות את ההתנגדות**
	אין התאמה במידות הנסיגות בקומות העליונות בין ההוראות לבין החתך בנספח הבינוי. יש לקבוע כי הנסיגה בקומת הגג החלקיות הראשונה לעורף תהיה 0 מ' בעורף הבניין ולא 2 מ' כפי שמופיע בחתך.	אין סתירה בין הוראות התכנית לנספח הבינוי היות שנספח הבינוי אינו כולל את מידות הנסיגות אלא מציין את מס הקומות הטיפוסיות וקומות הגג.	**לדחות את ההתנגדות**
	שטחי חלחול- מבקשים ששביל הקישוריות יכלל במניין 15% שטחי החלחול הנדרשים. אחרת הדבר מקשה על תכנון מרתפים.	ראו מענה בסעיף מענים נושאיים שבילי קישוריות.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש להכפיף את תכנית לסעיף 23 לתמ"א 38, כפי שתכנית רובע 4 כפופה, כדי לקבל את תמריצי התמ"א.	ראו מענה בסעיף כללי ח'	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע קביעת מנגנון פיצוי לאור הפקעת השטחים והפגיעה בזכויות הבניה של הבעלים.	ראו מענה בסעיף כללי ח'	**לדחות את ההתנגדות**
	נפל פגם מהותי בתהליך ההחלטה בדבר הפקדת התכנית כיוון שלא נשקלו כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה, לא נבחנו חלופות, ההחלטה על הפקדת התכנית אינה מבוססת על תשתית עובדתית ראויה, אינה מאזנת בין האינטרסים	ראו מענה בסעיף כללי ח'	**לדחות את ההתנגדות**

	השונים ולא נבחנה בראי תכנית "רובע 4 ."לפיכך יש להורות על תיקון התכנית תוך בחינת חלופות.		
	בקידום תכנית אשר עתידה לשפר את מערכת הסעת ההמונים, יש להביא בחשבון את הפגיעה בקידום פרויקטים בסביבת התכנית ולקבוע הוראות אשר יבטיחו כי לא תיגרם כל פגיעה בזכויות הבניה ו/או גובה הבינוי בפרויקטים של התחדשות עירונית.	ראו מענה בסעיף כללי ח'	**לדחות את ההתנגדות**
	כללי- פגיעה בחוק יסוד זכות הקניין - התכנית מהווה פגיעה שאינה מידתית.	ראו מענה בסעיף כללי ח'	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מהווה פגיעה בבקשה להיתר אשר מוקדמת על ידי המתנגדים במסגרת פרויקט תמ"א	ראו מענה בסעיף כללי ח'	**לדחות את ההתנגדות**
8	חלופה להריסה ובנייה מחדש אינה כדאית מבחינה כלכלית וזאת ביחס לחיזוק ותוספת מכוח תכנית רובע 4, הכוללת תוספת 4 קומות.	תוספת הבניה המתאפשרת על בניין קיים הינה עד 8קומות וקומת גג חלקית כפי שנקבע בתכנית רובע 4, עם זאת אין בכך להשפיע על נפחי הבניה החדשה אשר נקבעו ל-8 קומות ו-2 קומות חלקיות אר נקבעו עפ"י שיקולים תכנוניים ביחס לטיפוס הבניה המרקמית הגבוהה המתאפשר במקטע רחוב זה.	**לדחות את ההתנגדות**
	על מנת שלא לפגוע בזכויות יש להבהיר כי התכנית אינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכח תכנית רובע 4 ויחולו ההוראות המטיבות יותר, לרבות הוראות לחיזוק ותוספת ברחוב ראשי לתוספת עד 8 קומות וקומת גג חלקית וכן הוראות ביחס לתקן החניה.	סעיף 1.6 - יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רובע 4 ממשיכות לחול. יובהר כי התכנית אינה גורעת ממס' הקומות לתוספת על בניין קיים שהותרה בתכנית רובע 4 ,וזאת בהתאם לנספח מצורף לתכנית. לעומת זאת בנוגע לתקן החניה הרי שהתכנית קובעת מפורשות בסעיף 6.7 הוראות ביחס לתקן החניה ולפיכך בנושא זה יחולו הוראות התכנית המופקדת .למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2 יא יחודד בהתאם.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לקבוע כי מגבלת התכסית מהמגרש נטו תהיה 50%משטח המגרש או 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, הנמוך מבניהם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(2)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לשקול תוספת קומות ולאפשר בנייה עפ"י התכסית הקיימת בחלופה של הריסה ובנייה מחדש בשל המאפיינים הייחודיים של המבנה הכוללים חזית מסחרית .	התכנית כוללת הוראות להתחדשות מבנים לאורך רחוב ארלוזורוב ללא החרגות בגובה. בנוסף, מדובר בתוספת משמעותית של שטחי הבניה ביחס לבניה הקיימת. הכוללת 3 קומות מעל קומה מסחרית אשר בבניה חדשה מתאפשרת בניה עד 8 קומות ושתי קומות חלקיות, ובתוספת על בניין קיים מתאפשרת	**לדחות את ההתנגדות**

		תוספת של 4 קומות וקומת גג.	
	יש להבהיר כי בחלופה של חיזוק ותוספת בהתאם להוראות תכנית רובע 4, לא יחולו הוראות הסטייה הניכרת הקבועות בסעיף 6.9 לתכנית המופקדת. כמו כן יש לאפשר למהנדס העיר שיקול דעת בנושא קווי בניין במקרה של חיזוק ותוספת.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הוראות התכנית בנוגע לסטייה ניכרת חלות על מסלול של בניה חדשה ותוספת בכל הנוגע למס' הקומות. יתר ההוראות יחולו על בניה חדשה בלבד .יצוין כי הוראות הבניה לתוספת על בניין קיים הינן בהתאם לסעיף יא בהוראות התכנית המופקדת אשר בין היתר מפנות לנספח המצורף לתכנית.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לבטל את צמצום זכויות הבניה הנוצרת ממגבלת תכסית בשל מצבו הייחודי של הבניין הקיים הכולל 25דירות ובנוסף 10 חנויות שיש להשיבן ולפצותן בתקופת הבניה, מה שמהווה נטל כלכלי שלא קיים בנכסים אחרים בתכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה-ראו מענה בסעיף כללי ג' . יצוין כי תכסית בניה של 85%מתוך השטח המתקבל בין קווי בניין אינה מקטינה את התכסית ביחס לתכסית שנקבעה בתכנית רובע 4 .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	לא ניתן לאסור באופן גורף לאסור אישור הקלות והגדרתן כסטייה ניכרת, בשל פגיעה בסמכות הוועדה. יש לאפשר הקלות לחריגה מקווי בניין על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית בהתאם לשיקול הדעת שניתן לוועדה מכח תמ"א 38, ובפרט בחלופה של חיזוק ותוספת.	מדובר בתכנית נפחית באשר קווי הבניין ומס' הקומות שנקבעו בהוראותיה מהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה. משמעות הקלות בקווי בניין ומס' קומות לפיכך היא תוספת שטחי בניה. לפיכך בתכניות שעיקרן קביעת נפחי בניה ברורים המהווים בסיס לחישוב זכויות הבניה יש מקום לקבוע וודאות תכנונית המבוססת על ביטול הקלות בנוגע לקווי בניין ומס' קומות.	**לדחות את ההתנגדות**
9	תכסית בניה של 85% בקומת הקרקע אינה מאפשרת לבצע ירידה למרתף שתכסיתו ע"פ תמ"א 34 היא עד 85%. מבקשים לאפשר תכסית בנויה של 100% ולהציג פתרונות חלחול חליפיים.	נושא הגבלת שטחי מרתפים לצורך חלחול מי נגר הינו חלק מהמדיניות העירונית במטרה לנהל את מי הנגר , למנוע אירועי הצפה בעתיד ולאפשר קרקע פנויה מבניה. לפיכך לא יומלץ על הגדלת תכסית המרתף.	**לדחות את ההתנגדות**
	בינוי של שלושה בניינים ביחידת מימוש אחת מייצר גוש בנוי חוסם של 70 מ"א ובגובה של 9 קומות. המייצר השלכות לגבי הצללה, זרימת אוויר ומשטר רוחות לאורך הרחוב. כמו כן קיימת פגיעה בבניין האמצעי בשל מגבלת בינוי של 80%, הפחתה של כיווני אוויר, לעומת המצב כיום בו הדירות נהנות משלושה כיווני אוויר.	יובהר כי הטענה אינה מתייחסת למגרש נשוא ההתנגדות, בו יחידת מימוש כוללת שני בניינים ולא שלושה כמצוין בהתנגדות. הוראות התכנית אכן מחייבות בניה בקיר משותף, אך עם זאת קובעות מגבלת תכסית בין קווי בניין לטובת יצירת אור ואוורור ליחידות הדיור.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את הוראת מיקום מסתורי כביסה ומזגנים בתחום קווי בניין, מבוקש תכנון חדר כביסה במרתף	הוראת מיקום מסתורי הכביסה והמזגנים בתחום קווי בניין הינה הוראה סטנדרטית בבניה חדשה וזאת במטרה ליצור חזיתות אסתטיות וללא בליטות מעבר לקווי הבניין. אין מניעה להקים חדר כביסה במרתף.	**לדחות את ההתנגדות**
	מרפסות – הבלטה של 1.2 מ' לרחובות צדדיים ואורך מרפסת	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים ג(4)	**לקבל את ההתנגדות**

	ומגבלה של 8 מ"ר למרפסות לחזית – מהווה פגיעה. מבוקש 1.6 הבלטה לרחובות צדדים ו 12 מ"ר ממוצע לדירה (עד 14 מ"ר.)		**בחלקה**
	סעיף 4.1.5 – מגבלת גובה בקומת הגג לא מאפשרת לקיים הוראות רשויות מוסמכות כמו כיבוי אש (תקנה 529) ולכן חדר המדרגות נשאר חשוף. יש לאפשר בניית המשך חדר מדרגות + מיכלי מים הנדרשים ע"י רשות הכבאות.	הוראת סעיף זה אינו מהווה שינוי ביחס לתכנית הרובעים אשר הוראותיה עומדות בתקנות כיבוי אש.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע חדר אופניים במרתף מכיוון שהתכנית אינה כוללת חצר קדמית בהן לרוב מתוכנן חדר האופניים.	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידית והאחורית ובמרתף הבניין.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	שימושים בחזית המזרחית מהווים פגיעה קניינית בשל מיקום של בתי אוכל ובתי קפה בניינים פינתיים. מבקש לבטל את החזית המסחרית ברחוב בלוך.	רחובות הלסינקי, ויצמן, בלוך, ואבן גבירול נקבעו כרחובות חוצים אשר משמעותם היא חזית מסחרית גם ברחוב הניצב לארלוזורוב עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס לחובת הקמת בית קפה באחת מיחידות המסחר.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
10	טענות בנושא תנועה וחניה, רכב חירום, פתרון לקשישים , תחב"צ בשבת וחגים	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' בנושא תנועה וחניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	לפי עמדת החוקר בתת"ל 70א אין צורך מהותי בהפקעה	ראו מענה בסעיף מענים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.	**לדחות את ההתנגדות**
	החלה התארגנות לקידום פרויקט הריסה בניה. הוראות התכנית מהוות תמריץ שלילי לביצוע הפרויקט.	ראו מענה בסעיף ח	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע את ההפקעה בשבילי הקישוריות באמצעות הפקעה תלת מימדית על מנת לאפשר חניה בתת הקרקע.	ראו מענה בסעיפים כלליים ה' בנושא שבילי קישוריות.	**לדחות את ההתנגדות**
11	יש להכניס את המגרש כולו לתחום התכנית תוך הענקת זכויות בניה למגורים. לחלופין לאפשר תוספת על המגדל הקיים הממוקם בסמיכות לגינת תש"ח בשיעור של 20 קומות לכל הפחות מעל ה-12 הקיימות היות שהמיקום מתאים לבניה גבוהה, המגרש צמוד לשטחי ציבור פתוחים, בסביבתו אושרו ונבנו מספר מגדלים בני למעלה מ-30 קומות, ניתן לכלול חניון שישרת את דיירי הסביבה, ומדובר בבניין יש שנבנה לפני שנות ה-80 ומצריך התחדשות.	תכנית התחדשות רחוב ארלוזורוב חלה על בנייני מגורים ברחוב ארלוזורוב ועניינה יצירת רחוב עירוני בעל מרחב ציבורי ראוי הכולל חזית מסחרית בהתאם לתכנית המתאר וקביעת זכויות והוראות בניה בהתאם לכך. המגרש שבנדון אינו מהווה מגרש טיפוסי לרחוב, הוא אינו כולל מגורים וחלה עליו תכנית נקודתית הכוללת חזית מסחרית ומדרכה ללא הסדרת מעבר רשמית בתחום השטח הפרטי הפתוח. לפיכך כל עניינה של תכנית זו במגרש הנדון הוא יצירת רצף של מרחב ציבורי באמצעות הפקעת האזור שסומן בזיקת הנאה בתכנית התקפה כולל מעבר תשתיות. עם זאת לצד יעוד הדרך המוצעת יוכנס שאר המגרש כתא השטח לתכנית ביעוד "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, "בהתאם	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

		לכך ישונה סעיף השימושים 4.8.1 לנוסח הבא - במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותורו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1. בנוסף סעיף 4.8.2 יקבע כי בתא השטח החדש קו הבניין הקדמי לארלוזורוב יהיה 6.5 מ'	
	יש לבטל את ההפקעה הכלולה במגרש בתחום השטח הפרטי הפתוח שנקבע בתכנית 1817 א' אשר אינה נדרשת כיוון שמדובר בהרחבת הדרך באזור רחב יחסית וכן לאור העובדה שהתכנית אינה מעניקה זכויות בניה כנגד ההפקעה וקיימת פגיעה עתידית של בעלי המגרש לזכויות בניה לפי רח"ק.	חלק מיכולת משינוי אופיו של הרחוב רחוב בעל מדרכות, תשתיות ושבילי אופניים רציפים, באופן המשלים את הרכבת הקלה הוחלט כי המרחב הקדמי הסמוך לרחוב יהיה כהפקעה במטרה לאפשר מימוש על ידי העירייה ללא תלות במגרשים ובכל זמן שתראה זאת לנכון, דבר שלא יכול להיעשות במגרש פרטי. זאת במטרה להימנע מקבלת "שינויים" עקב אי יכולת לבצע פיתוח רציף דבר זה אינו יכול להיעשות במסגרת זיקת הנאה לאור חוסר יכולת לתפיסת חזקה אקטיבית בזיקות הנאה. החוק מאפשר ביצוע הפקעה גם ללא הענקת זכויות בניה.	**לדחות את ההתנגדות**
13	יש לדחות את מימוש ההפקעה לעת מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית המוצעת. המבנה משמש כמבנה מגורים פרטי הכולל יחידת דיור אחת ובעלים אחד עם אדריכלות ייחודית. התכנית מפקיעה מהמגרש, מקטינה את הגינה הפרטית, עשויה למנוע אפשרות גישה למקלט, תוביל לפגיעה בפרטיות, תגרום למטרדי רעש, לכלוך, זיהום אוויר, ותביא לירידת ערך הנכס. יש להותיר חציצה בין המבנה לתחום הדרך באמצעות צמצום את שביל האופניים לנתיב אחד חד סטרי או להסתפק בנתיב בצד הדרומי של רחוב ארלוזורוב.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ב(2)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	קביעת חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב גורמת לאובדן שטחי מגורים שערכם גבוה משטחי מסחר, ביטול השטחים הנלווים למגורים עפ"י תכנית ע'1 המהווים פגיעה בשווי המקרקעין.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו.(2,7) '	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע הוראות שלביות לתפיסת החזקה על ההפקעה למועד מימוש זכויות הבניה בתכנית.	התכנית אינה כוללת סעיפי שלביות אלא מאפשרת הפקעה מיד לאחר אישור התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מחייבת קיר משותף עם המגרש הסמוך ברחוב סוקולוב 3, פוגעת בעצמאות התכנונית	בניה בקיר משותף נועדה לאפשר תכנון משופר .עם זאת לאור העובדה שמדובר בבינוי חריג ביחס למבנים	**לקבל את ההתנגדות**

	של החלקה, קושרת את המימוש עם המגרש השכן מה שמחייב תיאום של בעלים יחיד עם ריבוי בעלים במגרש השכן. לפיכך יש לקצוב בזמן את ההוראה המחייבת לקיר משותף, לבטל את התלות בין שני המגרשים, ולקבוע כי ככל שהחלקות לא יבנו בקיר משותף לא יידרש תכנון ותיאום משותף.	הקיימים ברחוב, תבוטל הוראת בניה בקיר משותף במגרש זה, ובהתאם לכך יתוקן נספח יחידות המימוש והקו הכחול של התכנית. למען הסר ספק, המגרש בכתובת סוקולוב 3 לא יכלל בתכנית זו יחולו בו הוראות תכנית רובע 3.	
14	ההפקעה לטובת דרך מעבר להפקעה מכוח תת"ל 70 א' ממוקמת בתחום גזוזטרה בקומת הקרקע שנסגרה ומדרגות הכניסה המשמשות גישה לבניין. יש לקבוע הוראה המאפשרת את הגישה לבניין עד למימושו בבניה חדשה ושההפקעה תבוצע בפועל רק לאחר מתן היתר לבניה חדשה.	ראו מענה בסעיפים כללים ב' בנושא הפקעה ברחוב ארלוזורוב.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	העדר נגישות לכלי רכב, חניה ולרכב חירום מהווה פגיעה בערך הבניין .יש להאריך את שביל הקישוריות לאורך גבולה הצפוני של החלקה לטובת גישה ישירה לכלי רכב.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה. בנוסף, יצוין כי במקטע זה של הרחוב תוואי הרק"ל נמצא בצמידות לדופן הרחוב הצפוני מה שלא מאפשר נגישות לבניין ללא קשר לתכנית זו. בנוסף, יש להבהיר כי המתנגדת עושה שימוש שגוי במונח "שביל קישוריות ."עפ"י הגדרתו בתכנית המונח מתייחס לשביל הולכי רגל שנוצר באמצעות הפקעות במס' חלקות ברובע 4, ואינו מתקיים בחלקה זו. טענת המתנגדת היא שיש לקבוע המשך לזכות הדרך ע"ח שצ"פ הנמצא בעורף הבניין באופן שיאפשר גישת כלי רכב ישירות לחלקה, והמענה לכך הוא שלא ניתן לצמצם את שטח השצ"פ לטובת כניסת רכבים למגרשים פרטיים.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר פריקה וטעינה ישירים ולא מרחובות ניצבים כפי שהוצע בתכנית , .העדר פריקה וטעינה ישירים פוגעים בערך יחידות המסחר	ראו מענה בסעיף במענים נושאיים א' תנועה וחניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את הוראת יחידות המימוש המחייבת בניה בו זמנית עם חלקה סמוכה בהתאם לנספח יחידות המימוש ולאפשר בניה חדשה באופן עצמאי בשל מצב קיים שונה של שתי החלקות המיועדות למימוש בהיבט של מס' יח"ד, גיל הבניינים, ומקומות חניה קיימים באחד הבניינים אשר יוצרים סיכוי קלוש להסכמה ומשך זמן התקשרות ארוך יותר.	ראו מענה מענים נושאיים ד' יחידות המימוש.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	יש לקבוע הוראות עקביות בנוגע לחובת הבניה בקיר משותף ו/או בעת ובעונה אחת- קיימת סתירה בנוגע למעמד מסמך יחידות המימוש בהוראות התכנית (1.7-מנחה, 1.9 מחייב) והנספחים עצמם(מנחה). בנוסף סעיף 4.1.2.א.(4) אינו תואם את סעיף 4.1.2.ה.1 בכל הנוגע לחובת בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף מענים נושאיים ד' מתחמי מימוש.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לבטל את איסור הבלטת המרפסות לכיוון שביל הקישוריות ולחזית רחוב ארלוזורוב, הוראה זו מהווה פגיעה ביחס לתכנית רובע 3 המאפשרת הבלטת מרפסות בתחום זה עד 1.20.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4) . ההתנגדות שגויה בכל הנוגע להתייחסות לשביל הקישוריות, ראו התייחסות בסעיף 2 בהתנגדות זו. למען הסר ספק יובהר כי ניתן להבליט מרפסות בחזית האחורית.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר בניית מרפסות וממ"דים בדירות קטנות.	אין מניעה להקמת מרפסות לדירות הקטנות. הגבלת ממ"דים לדירות קטנות הינה במטרה לאפשר תכנון קומה גמיש יותר.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע הוראות למניעת פגיעה בבניין בזמן ביצוע העבודות ברחוב ולהבטחת יציבותו לרבות חובה לחזקו ע"י מבצעי העבודה למניעת פגיעה בבניין. לחילופין, יש להוסיף להוראות מחייבות לקבלת חו"ד קונסטרוקטיבית למצב הבניין טרם ביצוע העבודות והוראה לפיצוי בעלי הבניין במידה וייגרם לבניין נזק כתוצאה מביצוע העבודות.	עבודת הרק"ל אינן חלק מהוראות תכנית זו ומבוצעות מכוח תת"ל 70א.	**לדחות את ההתנגדות**
	הקטנת זכויות בניה ביחס לתכנית רובע 3	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג'	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע שנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים גובלים. במידה והנספח אינו מוסכם ע"י בעלי החלקה הגובלת הוא יפורסם כהקלה ותהיה לגביו זכות ערר .	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים גובלים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
15	תכנית רחוב ארלוזורוב אינה מתייחסת למאפיינים הייחודיים של מגרש זה הכולל 3 חזיתות קדמיות הכוללות קומת הקרקע מסחרית ו- 22 יח' מסחר פעילות להן יש להקצות תמורה .	התכנית אינה מבטלת את התכניות התקפות הקובעות את שטחי המסחר החלות על מגרש זה, ואף מיטיבה ביחס לביטול חובת הקולונדה הקבועה בתכנית תא/567. עם זאת ראו התנגדות 48 של מהנדס העיר ביחס לנסיגת 1 מ 'בקומת המסחר והתייחסויות נוספות למגרשים בשטח מעל 1.5 ד'. כמו כן התייחסות לנתוני המגרש הייחודיים בגוף המענים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הקטנת תכסית הבניה בשל חישוב מגבלת התכסית משטח מגרש לאחר ההפקעה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(2)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	שטח גרעין הבניין גדל ע"ח	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(3)	**לדחות את**

	שטחים עיקריים בשל הגדרת הבניין כ"רב קומות."		**ההתנגדות**
	יש להשוות את זכויות הבניה עפ"י התכנון המקורי בתכנית רובע 4 שכלל 8 קומות וקומת גג חלקית, ביטול הוראת חישוב זכויות הבניה לפי 85% משטח המתקבל בין קווי הבניין, ביטול נסיגות בקומת הגג הראשונה ובקומת הקרקע ,והתרת שימושי מגורים בקומת הקרקע וקומת הביניים בחזיתות המגרש הפונות לרחובות בארי וסמטת בארי.	הוראות רובע 4 במגרש זה הינן 7 קומות וקומת גג חלקית. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ו(2) ובנוסף- קומת הקרקע מחויבת ברצועת עמודים מפולשת בחזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי בלבד. בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב וסולד בהם קיימים שטחי מסחר אין חובת רצועת עמודים מפולשת. יצוין כי התנגדות מה"ע כוללת הוראה בנושא נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע המסחרית. הנסיגה בשתי הקומות העליונות דומה לנסיגות שנקבעו בתכנית רובע 4 ומחויבת בשל נפחי הבניה המוגדלים במטרה להקל את המסה הבנויה.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לקבוע תקן 1:1 ליח"ד וחניה למסחר 1:40. או הסדר מדורג להפחתת תקן החניה במועד הפעלת הקו הסגול, ולאפשר הסבת שטחי החניה לשימושי הדיירים .	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע כי חלקות 267 ו- 268 בגוש 6110 יהוו יחידה תכנונית אחת, כך שיתאפשר בין היתר ניוד זכויות ויחידות דיור, לרבות דירות קטנות, בין החלקות וחישוב התכסית בחלקות אלה במשותף.	ניתן לעשות את המבוקש רק במסגרת איחוד חלקות. לפיכך, להוראות התכנית יתווסף סעיף לנושא איחוד חלקות כדלהלן: הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד לחלקות הכלולות במתחם מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. יובהר כי מענה זה אינו מהווה המלצה לאיחוד חלקות אשר יישקל ע"י הוועדה המקומית כאמור לעת מימוש המגרש .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לבטל את סעיף 1.ז.4.1.2 הקובע חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב ולאפשר כניסה למבואת מגורים בחזית זו.	הוראות התכנית מאפשרות כניסה למבואת כניסה במקרים בהם כניסה צידית אינה מתאפשרת.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את סעיף 6.9.2- הוראת הסטייה הניכרת ביחס להיקף המינימלי של שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לבטל את סעיף 2.1.ז.4.1.2.ב לגבי היקף שטחי המסחר והמשרדים שנקבע 60%משטח הקומה. לפי בדיקה אדריכלית השטחים הנותרים לשימושים משותפים של הדיירים הינם בסך 564 מ"ר, אשר אינם מספיקים ל-5 גרעינים, מבואות, חדרי אשפה, ומערכות הנדרשות לבניין זה.	הוראות התכנית מותירות 40% משטח הקומה לטובת שטחי שירות לשימושי המגורים המהווה שטח משמעותי לצרכים המשותפים, מה גם שמדובר בבניין גדול התכנון החדש אינו מחייב פריסה זהה של מספר הגרעיני הבניין הקיים.	**לדחות את ההתנגדות**

	יש לבטל את הדרישה כי מחצית מהשטחים לשימושי מסחר/משרדים ימוקמו ברחוב ארלוזורוב כיוון שמדובר במגרש הכולל פריסת מסחר שונה ולקבוע כי מקום בו קיימות במועד אישור תכנית זו חזיתות מסחריות שאינן תואמות את המידות המפורטות בסעיפים . 4.1.2ז. 1 .ג ו- 4.1.2 .ז. 3.ז לעיל, לא תידרש התאמתן למידות המפורטות בסעיפים אלה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(5) בנושא מסחר ועירוב שימושים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	במקרה של יחידת מסחר הכוללת 3 חזיתות הפונות לרחוב בארי, סולד ולחצר פנימית יש לבטל מגבלת הרוחב המקסימלי של החזית עד 12 מ'	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בנוסף לדרישה להסיג את קירות הממ"דים ב-5 מ', ובמטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן ייבחר פתרון מיגון של ממ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות ממ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית .במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	סעיף 4.1.2.ז.1.ח-יש להבהיר כי ההגדרה רחובות חוצים אינה חלה על החזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי. (חלקה 267)	הוראת הרחובות החוצים אינה כוללת את רחוב רחובות בארי וסמטת בארי .עם זאת, יש לצרף את רחוב סולד להגדרת הרחובות החוצים כיוון שהרחוב מהווה רחוב בעל חשיבות רבה במערך הרחובות וכן כולל חזית מסחרית משמעותית .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לבטל איסור בניה מעל והתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה ברחובות שאינם חוצים כהגדרתם בתכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים בסעיף ג.(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	מרפסות - סעיף 4.1.2.ט.1.א- יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב בהתאם לשטחים ברובע 4 ולבטל את מגבלת מרחק 6 מ' להבלטת מרפסות ברחובות הניצבים ולהתיר הבלטתן עד 1.60 מ.'	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים בסעיף (ג)4.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לתקן את סעיף 4.1.2.ז.1.י בנושא המגבלות על הקמת מתקני שירות בחזיתות הפונות לרחוב ובחצרות, ולהוסיף - **למעט דרישות עפ"י כל דין** לטובת דרישות כיבוי אש וחברת חשמל.	החזית הקדמית תשאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	סעיף 4.1.2.ז.3.א- יש לבטל את מגבלת הנטו של גובה הקומה– "לא יפחת מ-6 מ' נטו "בשל דרישות מערכות	יש לתקן את מגבלת גובה הנטו של קומת הקרקע ל-5 מ.'	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	סעיף 4.1.2.ז.3.ג-מגבלות על רוחב עמודים הפונים לרחוב- יש לבטל את המגבלות בהתאם	סעיף 4.1.2.ז.3.ג יבוטל ולסעיף 4.1.2.3.ה יתווסף – אלא באמצעות עמודי המבנה.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	לחו"ד מהנדס ובשל הצורך לכלול צינור ניקוז בעמודי המבנה.		
	סעיף 4.1.2.ז.3.ה חובת חזית שקופה-בשל העובדה כי הוראה זו חלה על מגרש פינתי יש לקבוע כי 50%מאורך החזית תהיה שקופה.	החזית הפונה לרחוב סולד הינה חזית מסחרית אף היא לכל אורכה עפ"י תכניות תקפות ולפיכך ההוראה בנושא שקיפות החזית חלה גם במגרש פינתי (למעט האמור בסעיף 18 לעיל).	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	סעיף 4.1.2.ז.3.ח- דרישה לבניית פירי אוורור השטח המסחרי אינה ברורה, אינה רלוונטית ליחידות מסחר קטנות ויש להבהיר כי ארובת האיורור תהיה מרכזית אליה יתחברו היחידות הרלוונטיות במקרה הצורך.	פירי המינדוף יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המסמכים לעת הוצאת היתר בניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	סעיף 4.1.2.ח.2.א- יש להשוות את דרישות נסיגות הגג לתכנית רובע 4 – 3 מ' לארלוזורוב ו-2 מ' לרחוב סולד (במקום 3 מ' בשתי החזיתות) וכי ביתר החזיתות לא יידרשו נסיגות. כמו כן יש להבהיר כי בקומות הגג לא תידרש הקמת מרפסות פנימיות.	הנסיגה בקומת הגג נקבעה 3 מ' בשל תוספת הקומות שנקבעה בתכנית זו והצורך להקטין את מופע הבניין. בנוסף, יובהר כי אין חובת הקמת מרפסות פנימיות בקומות הגג, אולם לא תותר הבלטתן מעבר לנסיגה.	**לדחות את ההתנגדות**
	סעיף 4.1.2.ז.1.ה- גלריות-יש לצמצם את הדרישה לנסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי ל-1.5 מ' , לכל הפחות בחזיתות הפונות לסולד, בארי וסמטת בארי.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף ו.'(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	סעיף 4.1.2.ז.1.ו קומת ביניים בעורף הבניין. יש להחריג הוראה זו במגרש נשוא ההתנגדות היות והוא כולל 4 חזיתות הפונות לרחוב ולקבוע כי תותר קומת ביניים בחזיתות הפונות לרחוב בארי ולסמטת בארי.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להגדרת קומת הביניים כלהלן : שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים שטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	4.1.2.ז.1.ו הצמדת שטחי פיתוח צידיים ובעורף הבניין- יש לאפשר הצמדת שטחים עבור מקומות ישיבה למסעדות ובתי קפה.	נושא הצבת שולחנות כסאות ופרגודים לתחום המדרכה יהיה בהתאם לנוהל רישוי עסקים שייבחן בנפרד מתכנית זו בהתאם לשיקולי פיתוח ותיפקוד הרחוב ובמטרה לאזן בין כלל המשתמשים ברחוב.	**לדחות את ההתנגדות**
	סעיף 4.1.2.א.3-חישוב תכסית לאחר הפקעה- יש לקבוע כי מגבלת התכסית תחושב עפ"י שטח המגרש לפני ההפקעה מכוח תכנית ארלוזורוב.	לא ניתן לקבוע הוראה זו במסגרת תכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
	סעיף 6.9-סטיה ניכרת ביחס לגובה הבינוי, היקף שטחי המסחר, וחריגה מקווי בניין - יש לבטל את הסעיף ולקבוע שיקול דעת מהנדס העיר לצורך גמישות תכנונית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	איסור כניסה לחניונים קיימים בשטח המגרשים שהוסדרו בהיתר בניה ללא פתרון גישה חלופי מהווה פגיעה ביחס לתכניות התקפות ותמריץ שלילי להתחדשות.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה	**לדחות את ההתנגדות**
	אין הצדקה תכנונית או תנועתית לאיסור כניסת כלי רכב לחניונים פרטיים מרחוב ארלוזורוב, ובנוסף התכנון אינו נותן פתרון לנכים, קשישים, חירום ונותני שירותים. כמו כן בסופ"ש ובחגים לא פועלת תח"צ.	ראו מענה לפי נושאים סעיף א' תנועה וחניה	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מפלה לרעה את המגרש ביחס למגרשים אחרים לאור מתן אפשרות כניסה מרחובות ניצבים והגדרת יחידות מימוש.	אין מניעה לאפשר גישה מרחובות ניצבים למתחמי מימוש נוספים בכפוף לאישור אגף התנועה. התכנית קובעת אפשרות לחניה למבנה הצמוד למבנה הפינתי ביחידת המימוש כיוון שמדובר בבניה בקיר משותף בו זמנית .	**לדחות את ההתנגדות**
16	יש לקבוע כניסה מארלוזורוב או לכל הפחות לקבוע זיקת הנאה דרך המגרשים 361-364 (בדומה לפתרון שהוצע בזיקת הנאה בחלק המערבי סמוך לרחוב עמנואל הרומי). לחלופין ניתן לקבוע זיקת הנאה דרך תא שטח 406 דרך רחוב זכרון יעקב	יובהר כי הפתרון שהוצע לקבוצת המגרשים הסמוכה לרחוב עמנואל הרומי אינה מהווה פיתרון חניה כי אם זיקת הנאה למעבר עילי לצורך אפשרות ביצוע הבניה בהתאם לסעיף 7.1.2. ראו גם מענים לפי נושאים סעיף ד(4)	**לדחות את ההתנגדות**
	אין הצדקה להפקעה בחזית לרחוב ארלוזורוב - אין צורך ביצירת מדרכה ברוחב חריג על חשבון פגיעה בקניין ואיכות חייהם ופרטיות המתנגדים. ניתן להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב מסחרי גם ללא הפקעה בחזית או על ידי הפקעה פחותה.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב' הפקעה ברחוב ארלוזורוב	**לדחות את ההתנגדות**
	יש להבהיר כי קו בניין 0 לשביל הקישוריות חל גם על המגרש ברחוב ארלוזורוב 135 קיים פער בין סעיף 4.1.2(ג), הערה 6 לטבלה 5 והערה 10 בטבלה 5	לקבל את ההתנגדות בחלקה - להערות 6,10 יתווסף למעט גובלים בשביל הקישוריות	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לקבוע הפקעה ברבדים של שטח שביל הקישוריות ולאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(2) שביל קישוריות	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר חישוב שטחי חלחול 15% לשני המגרשים יחד ולכלול את שטח שביל הקישוריות בשטחי החלחול.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(6)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	אין הצדקה להקטנת המרפסות ולאיסור הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	התכנית מאפשרת מבואות חדרי מדרגות ומעליות חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים. לפיכך יש לשנות את דרישת 20% שטחי שרות כך שתהיה ביחס	לקבל את ההתנגדות ולקבוע - במקרה של שטחי שרות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השרות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים הניבנים	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	לבניין כולו ולא ביחס לקומה טיפוסית.	בקיר משותף	
	יש לאפשר כריתה של העץ המצוי על גבול המגרשים - במקום מיש דרומי המסומן כעץ לשימור. נוכח מיקומו, וחוות הדעת של האגרונומית לפיה מדובר בעץ בערכיות בינונית.	סקר העצים מנחה והנושא ייבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	תנועה-הפקעה ברחוב ארלוזורוב אינה נדרשת, פריקה - טעינה מרוחקת ואינה בטיחותית.	ראו מענים לפי נושאים סעיפים א-ב	**לדחות את ההתנגדות**
	מניעה והגבלת חניות ברחוב תקשה על ספקים ונותני שירות, התכנית נוטלת חלק מהחניות הציבוריות כחול לבן ברחובות סמוכים המהווים נקודות לפריקה וטעינה אשר יכולים לשרת את המתנגדים או את אורחיהם.	הסדרי תנועה ברחוב הנובעים מהפעלת הרק"ל אינם מהווים חלק מתכנית זו. בנוסף, סימון אזורי לפריקה טעינה אינו מחייב וייקבע לעת מימוש. בכל מקרה אזורי פריקה טעינה יהיו לפרקי זמן מוגבלים.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מתירה כניסה לחניה מרחובות ניצבים איך אינה כוללת אישור כניסה מרחובות עורפיים.	הוראות התכנית אינן מונעות כניסה מרחובות עורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה.	**לדחות את ההתנגדות**
	עירוב שימושים-שינוי אופי הרחוב למעורב שימושים ייצור מפגעים כלפי הדיירים.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	פיצוי- יש להוסיף זכויות ופיצוי הולם על מנת להבטיח תמריץ ליזמים. בנוסף קיימת פגיעה יתרה במגרש בבניינים לצד רציף הרק"ל, לא נבחנו חלופות בעלות פגיעה פחותה.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(2)	**לדחות את ההתנגדות**
17	יש לאפשר חישוב זכויות והוראות בניה עפ"י הוראות הדופן הדרומית ברובע 3 .)ההתנגדות כוללת השוואה לדופן הדרומית של הרחוב הממוקם באזור ההכרזה.(	יובהר כי הדופן הדרומית של רחוב ארלוזורוב ברובע 3 כלולה באזור ההכרזה, בו לא ניתן להוסיף קומות. לפיכך, הוראות התכנית בתחום זה שונות, ומאפשרות טיפוס בניה של תכנית רובע 3. בדופן הצפונית מתאפשרת תוספת קומה 7 קומות וקומת גג חלקית והתכנית לפיכך כוללת הוראות בהתאם.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש להכין תסקיר בטיחות בשל סיכונים של הגבלת גישה.	התכנית נשענת על מערך התנועה שנקבע בתת"ל 70א- התכנית המפורטת של הרק"ל אשר הליך קידומה לווה בבדיקות בטיחות.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית אינה מתירה במפורש שימוש של משרדים אלא מגדירה יעוד תעסוקה שאינו ברור ולא ברורות השלכותיו.	הטענה שגויה-הוראות התכנית קבועות במפורש שימוש למשרדים. ראו סעיף 4.1.1.1א.	**לדחות את ההתנגדות**
	מגדל מוסך דן הוחרג מהתכנית, ואינו נדרש למסחר.	מגדל מוסך דן הוקם מכוח תכנית נקודתית שאושרה בשנת 2005 ואכן אינה כוללת חזית מסחרית. מאחר שמדובר בבניין חריג לסביבתו ואילו התכנית חלה על בנייני מגורים טיפוסיים ברחוב, לא נכלל מגרש זה במסגרת התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**

	חובת דירות קטנות ללא ממ"ק עשויה לקבוע את סוג האוכלוסייה, מגדילה שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי ומקשה על קביעת גודל דירות נותרות.	דירות קטנות עשויות להיות אטרקטיביות לקהל מגוון ומהוות חלק מתמהיל מגורים מגוון שיש לכלול ברחוב מעורב שימושים.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר קומת ביניים שאינה במפלס רחוב ארלוזורוב אלא במפלס נפרד גבוה ומרוחק.	הטענה אינה ברורה ולא ניתן להשיב.	**לדחות את ההתנגדות**
	ההוראות אינן מאפשרות במקרה של שימוש תיירותי שימושים נוספים במבנה פרט לחזית מסחרית. יש **להתיר דירות תיירותיות** .בנוסף חסרה התייחסות לחניה לשימושי מלונאות.	התכנית קובעת מלונאות ולא דירות להשכרה כחלק ממדיניות המעודדת מלונאות עירונית מוסדרת ובמטרה להימנע מהשכרה קצרת טווח שאינה מפוקחת .	**לדחות את ההתנגדות**
	כריתת עצים -לרחוב נוכחות וצביון הנובע מהעצים. הרכבת הקלה גוזלת רבים מהם. עצים חדשים אינם שורדים הם נמוכים, חלשים וחסרי עלווה. בנוסף, עצים רבים במקטע רובע 3 בחלקו הדרומי מסומנים לכריתה (זאת בשונה ממה שסוכם במאבק ציבורי במקטע זה).	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(2)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	מוצע להפנות שבילי אופניים לרחובות מקבילים וכך לצמצם את ההפקעות ולשמור על החזית הירוקה.	לפי תכנית שבילי האופניים העירונית מתוכננים שבילי אופניים לאורך צירים ראשיים, ביניהם רחוב ארלוזורוב	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לשנות את מתחם המימוש ל-2 מגרשים הבנויים כיום בקיר משותף ללא המגרש הדרומי ברחוב דיזינגוף ולהתיר מימוש עצמאי למגרש נושא ההתנגדות היות שהמגרש האמצעי עבר התחדשות בשנים האחרונות תוך מיצוי מלוא הזכויות והגובה המותרים ואין סבירות לבניה בעת ובעונה אחת למגרשים הכלולים במתחם מימוש זה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בסעיף ד(1). בנוסף, יש להוציא מתחום התכנית את החלקה הדרומית הממוקמת ברחוב דיזינגוף. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
18	יש להתיר בניה בקיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת כיוון שהמגרש הגובל בנוי בקו בניין אחורי ואילו המגרש נשוא ההתנגדות בנוי בקו בניין צידי.	יש לקבוע בהוראות התכנית: בבניינים הבנויים בקיר משותף כאשר לאחד מהמבנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לצמצם את הנסיגות בקומת הגג לאור נתנוני המגרש -1.2 לרחוב ארלוזורוב, ו-2.50 לרחוב דיזנגוף וזאת בהתאמה לנסיגה הקיימת בבניין הבנוי בקיר	מומלץ לקבוע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה, 1.2 מ' לחזית לחזית	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	משותף. מוצע לאמץ את ההוראה מתכנית רובע 3 ביחס לנסיגות בקומת הגג במגרשים צרים.	הארוכה.	
19	התכנית משנה את סביבת המגורים בעירוב השימושים ובהוספת שימוש מסחרי ולכן מנוגד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו סעיף 2-4 לבחור בעצמו את סביבת מגוריו.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו (1) עירוב שימושים ומסחר	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מקודמת ללא הסכמה בעלי העניין בקרקע והתושבים.	בתכנית מסוג זה אותה מקדם מוסד תכנון, במקרה זה הועדה המקומית אין צורך בהסכמת בעלי עניין בקרקע. צורך בהסכמת בעלים הינו לשלב היתר הבניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מייצרת פגיעה סביבתית בעצים ותורמת ל"אי החום העירוני"	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז ' טיפול בעצים	**לדחות את ההתנגדות**
20	יש לבטל את הפקעת שביל הקישוריות ,או ליצור מגרש תלת ממדי או לקבוע זיקת הנאה חלף הפקעה.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה'	**לדחות את ההתנגדות**
	השביל מהווה פגיעה בתמרון תנועתי התת קרקעי לאור חוסר אפשרות לרדיוס סיבוב מינימלי ולפיכך יפגע ביכולת ההתחדשות שיגרום נזק כבד למתנגדים.	ניתן לאפשר חניה באמצעים מכניים. יצוין כי בדיקה העלתה כי גם במצב טרם ההפקעה פתרון החניה המתאפשר הינו באמצעות מתקן חניה.	**לדחות את ההתנגדות**
21	התכנית אינה מאפשרת חניה ונגישות המהווה קושי למשפחות צעירות ,למבוגרים ולבעלי מוגבלויות.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א	**לדחות את ההתנגדות**
	יש ליצור הפקעות מרחובות אחוריים לצורך גישה וחיוב פרויקטים במגרשים גובלים לאפשר גישה לחניה דרכם ובאופן ספציפי- יש לקבוע הנחיות לגישה מכיוון רחוב זכרון יעקב	התכנית אינה מונעת התארגנות עם מגרש עורפי לצורך מתן מעבר לחניה אולם אינה כוללת הוראות בנושא, בין היתר משום שמדובר בהתערבות מאולצת ובלתי סבירה ברקמה הקיימת אשר תביא למערך הפקעות רחב היקף במגרשים רבים וכן בשל מדיניות החניה העירונית לאורך צירי רק"ל.	**לדחות את ההתנגדות**
	מגרשים פינתיים יוכלו להנות מחניה למגרשים בלב הרחוב אין אפשרות כזאת.	במגרשים פינתיים מטבע הדברים קיימת אפשרות טבעית לכניסה לחניה בכפוף לאישור אגף התנועה.	**לדחות את ההתנגדות**
	מגרשים קטנים זכו לתוספות בניה משמעותיות, לעומת מגרשים גדולים (כמו זה של המתנגדים) שנפגעו.	הטענה לא לוותה בנתונים ולא ניתן להתייחס .	**לדחות את ההתנגדות**
	התיאום הנדרש עם בעלי הדירות במתחם המימוש יוסיף מורכבות ועלויות בניה גבוהות יותר.	בניה בקיר משותף הינה בעלת כדאיות כלכלית גבוהה יותר מאשר התחדשת בניין בודד. בתכניות נפחיות קיימות יוזמות רבות לבניה מסוג זה.	**לדחות את ההתנגדות**
22	הבניין טרם התחדש עפ"י תכנית הרובעים וזכויות הבניה הנוספות אינן כלכליות ואינן מהוות פיצוי כנגד ההפקעה. בנוסף מדובר בפיצוי דחוי בזמן	העובדה כי הבניין טרם חוזק אינה מהווה כל עדות לחוסר כדאיות כלכלית. בחינת האזור הקרוב למגרש נשוא ההתנגדות מראה פרויקטים רבים בבניה ובקשות להיתרי בניה גם	**לדחות את ההתנגדות**

	בעוד מימוש ההפקעה הינו מיידי.	באזור ההכרזה וגם מחוצה לו. ההתנגדות אינה מלווה בתחשיב או חוות דעת שמאי כתימוכין לטענת המתנגד.	
	התכנית כוללת מגבלות כגון אי כניסה לחניה מרחוב ארלוזורוב ,לפחות 60% מסחר בקרקע, כניסה לבניין רק מהצד, לפחות 25% יח"ד קטנות וחיוב הקמת ממ"ק.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א ,ג'	**לדחות את ההתנגדות**
	אין צורך בהפקעת החצר עד הבינוי הקיים לאור העובדה שלא מדובר במקטע הרחוב בו עוברת הרכבת הקלה ולפיכך אין צורך במדרכה רחבה במיוחד.	קטע רחוב זה הינו ייחודי במקטעי הרחוב השונים - הרכבת אינה עוברת בו והוא מנקז אליו תנועה משמעותית אל הים. ההפקעה במקטע זה הופכת לחלק ממרחב ציבורי בעל ערכיות גבוהה אשר ישמש את הולכי הרגל בצורה מיטבית. התכנית מבקשת לפתח שדרה עם עצים גדולים לצורך מתן צל ומקומות ישיבה שיתמכו בעסקים לאורך המקטע.	**לדחות את ההתנגדות**
	קיים חשש כי ההפקעה מתייחסת גם לקומות העליונות הבולטות כ-1.2 מ '	התכנית כוללת הפקעה בקרקע ואינה כוללת מרפסות. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ב.'	**לדחות את ההתנגדות**
	ההפקעה מהווה פגיעה קשה בזכות הקניין ומותרת רק במידתיות ולמטרה ראויה וכי מעטים המקרים בהם מפקיעים חלק מבניין מגורים קיים - כאשר במקרה זה לטענת המתנגדים לא מתקיימים אף אחד מהתנאים	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח'	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את ההפקעה במקטע רחוב זה, לחלופין מתבקשת הועדה לאפשר ביצוע ההפקעה רק בעת קבלת היתר לבנייה חדשה במגרש תוך שימוש ביעוד נדחה, לחלופין מבוקש לצמצם את ההפקעה עד לגבול הבניין הקיים במקום להפקעה המתוכננת כיום עד לעמודי התמיכה של הבניין המצויים 1.2מ' פנימה.	התכנית קובעת הפקעה בשל הצורך לבצעה ללא תלות בהתחדשות הבניינים, עם זאת, לעת מימוש ההפקעה ייבחן הבינוי הקיים עפ"י היתר בניה במטרה לאפשר את תפקודו הנאות של הבינוי הקיים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש להחריג את הבניין ממתחמי המימוש ולאפשר מימוש עצמאי. הפרויקט מקודם באופן עצמאי וחבירה למגרש שכבר התקשר ליזם אחר תקשה ותעכב את קידום הפרויקט.	ראו מענה לפי נושאים סעיף ד.'	**לדחות את ההתנגדות**
23	יש להוסיף הוראה שתעניק לוועדה המקומית שיקול דעת להחריג בניינים ממתחמי המימוש.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה לפי נושאים סעיף ד	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לספק מקומות חנייה לנכים הקיימים בבניין ומבוגרים שאינם יכולים להתנייד ללא רכב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה לפי נושאים סעיף א(3)	**לדחות את ההתנגדות**
	צמצום תקן החנייה, מהווה	ראו מענה לפי נושאים סעיף א	**לדחות את**

	פגיעה בקניין. יש לאפשר את שימור הכניסה לחנייה הקיימת כיום גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש. יש לאפשר כניסה לחנייה ממגרש סמוך ברחוב זכרון יעקב.	ובנוסף, התכנית אינה מונעת כניסות דרך מגרשים עורפיים.	**ההתנגדות**
	יש לכלול הוראות תחבורה התואמות את הפיכתו של הרחוב לרחוב מסחרי תוך מתן מענה לפינוי אשפה ופריקה וטעינה.	ראו מענה לפי נושאים סעיף א'	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבחון את נחיצות היקף השטחים למסחר הקבועים בתכנית ולאפשר שימוש מגורים בקומת הקרקע ושטחים נלווים למגורים בתת הקרקע.	ראו מענה לפי נושאים בסעיף ו'	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית אינה מוסיפה זכויות ואף גורעת מהם זאת לאור הערר של הועדה המקומית בעת אישור תכניות הרובעים להחרגת רחוב ארלוזורוב מהוראות הבינוי. על כן יש להגדיל את מספר הקומות המאושרות ל 15 קומות.	ראו מענה לפי נושאים סעיף ג' ובנוסף, בכל המגרשים למעט באזור ההכרזה התכנית מוסיפה תכסית וקומות.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר ניוד זכויות בלתי מנוצלות בתכנית לאזורים אחרים בעיר.	התכנית אינה כוללת זכויות בלתי מנוצלות מאחר שמדובר בתכנית נפחית.	**לדחות את ההתנגדות**
24	התכנון מוטה כריתת עצים כריתת העצים הוותיקים ברחוב ארלוזורוב שהינם בעלי השפעה אקלימית ומשפיעים על סביבתם.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(1) טיפול בעצים	**לדחות את ההתנגדות**
	עצים חדשים לא משמעותיים בהפחתת אי החום, מאופיינים בזמן מחיה של 10-15 שנים ולא מתפתחים להיות עצים גדולים ומשמעותיים.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז(3) טיפול בעצים	**לדחות את ההתנגדות**
	פגיעה בזכות הקניין	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(3)'	**לדחות את ההתנגדות**
	לא ניתן לבצע שביל אופניים ללא כריתות עצים משמעותית.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז', ובנוסף הנספח הנופי הינו מנחה ולעת ביצוע ההפקעה ופיתוח הרחוב ייבחן תכנון שבילי האופניים ביחס לעצים הקיימים במטרה לשמר מקסימום עצים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	תוספת מסחר ברחוב צר יביא לעומס, פריקה וטעינה על המדרכות הצרות ובקרבת הבתים ומהווה פגיעה לא מידתית בתושבים. בנוסף אין צורך בחנויות ומסחר ברובע 3. העירייה פוגעת בהתפתחות עירוב שימושים בערים אחרות וכחלק מכך מייצרת פקקים וגודש תנועה.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו' בנושא מסחר ועירוב שימושים. בנוסף, ביחס לטענה על השפעה על ערים אחרות הרי שקווי הרק"ל פרוסים ברחבי גוש דן ועתידים לייצר פעילות ערה לאורכם גם בערים נוספות. יצירת רחוב מעורב שימושים לאורך ציר רק"ל הינו דווקא בשל הפוטנציאל הקיים במעבר לתחבורה ציבורית והפחתת השימוש ברכב הפרטי, כך שהטענה לגודש תנועה אינה נכונה.	**לדחות את ההתנגדות**

	התכנית כוללת כריתת עצים רחוק ממסילות הרק"ל בתחום גינות וחצרות פרטיות לצרכים עירוניים.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז	**לדחות את ההתנגדות**
	חברת נת"ע השתכנעה שאין אפשרות וצורך לבצע שבילי אופניים בחלקו המערבי והצר ונתנה מענה לרכבת הקלה והליכה נאותה ברחוב. אך העירייה מתעקשת לכרות את העצים הוותיקים בערכיות גבוהה ולבצע את השביל תוך הסתרה שיטתית של התוכניות לביצוע אותן הציבור לא זוכר לראות.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ז.'	**לדחות את ההתנגדות**
	ההחלטה להצמיד את שביל האופניים לרק"ל מגבירה את החיכוך ומסכנת את משתמשי הדרך ולא נדונה במנהל תקין.	הטענה אינה קשורה לתכנית שבנדון	**לדחות את ההתנגדות**
	התוכנית הייתה צריכה לעבור במוסד תכנון בשקיפות לאור השלכותיה בנושא כריתת עצים, ביטול חניות וביטול נתיבי תחבורה ציבורית .	קידום התכנית לווה בהצגת התכנית לציבור טרם הפקדתה.	**לדחות את ההתנגדות**
25	הגבלת זכויות הבניה ל-8 קומות תמנע פעילות של התחדשות עירונית באזור- יש לאפשר תכנון ופיתוח משותפים עם תאי השטח הגובלים ממערב עד לרחוב ארבע ארצות וכן חיבור מגרשים מצפון ברחוב אמסטרדם בדומה לאופן קביעת מתחמי המימוש במגרשים במקטע שבין לוי יצחק לארבע ארצות בהם נקבעו מתחמי מימוש עם המגרשים הממוקמים בעורפם. זאת על מנת לאפשר קידום פרויקטים יעילים עם מערכות משותפות, הסדרי תנועה וחניה ועוד.	התכנית מגדירה יחידות מימוש של שתיים עד שלוש חלקות במטרה ליצור ניצול קרקע מיטבי וכן רצף של חזית מסחרית לצד שמירת המרקם הקיים ואין כוונה ליצור יחידות מימוש גדולות יותר ולפרק את המרקם האורבני הקיים. החלקות בהן נקבעו מתחמי מימוש הכוללים חלקות מצפון לחלקות הממוקמות ברחוב ארלוזורוב הינן חלקות צרות בעומק של כ-17-13 מ' אשר חיבורן עם החלקות הצפוניות מאפשר תכנון נאות. חלקת המתנגד הינה בעומק של כ-26 מ', מימדים המאפשרים תכנון נאות. ההצעה לכלול חלקות נוספות לפיכך אינה עולה בקנה אחד עם מטרות התכנית אינה מתאימה למרקם. יש לציין כי בחינת בקשות להיתרי בניה בסביבת הפרויקט מראה כי מתקיימים מימושים רבים גם של מגרשים בודדים, כל שכן במגרים הנבנים בקיר משותף כפי שנקבע בתכנית זו.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לתקן את התכנית באופן שיאפשר הקמת מבנים של 10 קומות כפי שמציעה התכנית ברובע 4. בנוסף בסביבה קיימים מבנים של 10 קומות האחד בפינת יהושע בן נון והשני באיציק מנגר, אדם הכהן.	בתכנית הרובעים קיים הבדל בנפחי הבניה בין רובע 3 לרובע בשל מאפיינים אורבניים שונים כגון גודל מגרשים, רוחב רחובות וכיו"ב. בתכנית זו נשמרים הבדלים בנפחי הבניה ותוספת הזכויות למגרשים הינה באופן יחסי לתכניות הרובעים.	**לדחות את ההתנגדות**
26	איסור כניסה לחנייה מרחוב	ראו מענים לפי נושאים א' תנועה	**לדחות את**

	ארלוזורוב הינו בניגוד לתתל70 א הכוללת הוראות בדבר חסימת חלק מהמגרשים ולא הוראה גורפת.	וחניה ובנוסף, תכנית אינה מנוגדת לתת"ל 70 א אלא משלימה אות במטרה ליצור מרחב ציבורי רציף ואיכותי, בעוד הוראות התת"ל עוסקות בכל הנוגע לתוואי הרק"ל.	**ההתנגדות**
	אין פתרון לניידות הדיירים במצב ביניים בו לא תהיה תחבורה ציבורית וגם לא תהיה אפשרות להחזיק ברכב פרטי.		**לדחות את ההתנגדות**
	חוסר נגישות לפריקה וטעינה ורכב חירום		**לדחות את ההתנגדות**
	חוסר אפשרות למימוש בניה לאור הנגישות המוגבלת למגרשים.		**לדחות את ההתנגדות**
	ההפקעות הנוספות לצורך "שבילי קישוריות "מתווספות להפקעות מכוח תתל 70א, מבטלות את המרחק בין הבניין למרחב הציבורי ופוגעות באיכות דירות הקרקע הקיימות בבניין.	ראו מענה לפי נושאים סעיף ה טענות לנושא שבילי קישוריות	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל או לקבוע גמישות בהתניית התחדשות במתחמי מימוש מהווה קושי ועיכוב במימוש נוגדת את תכניות רובעים 3 ו-4 שאיפשרו ואף העדיפו התחדשות של בניינים בודדים	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ד יחידות מימוש	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הגבלה על שטח המרפסות מהווה פגיעה קניינית בבעלי הזכויות ללא הצדקה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים בנושאים תכנוניים סעיף ג(4)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	מניעת הצמדת שטח הגג לדירות בקומות העליונות פוגע בערכן של דירות הגג ובתכנון המיטבי שלהם.	ראו מענה בהתנגדות 42 סעיף 7.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש להגביל את סוגי השימושים בקומת הקרקע כך שלא יהוו מטרד למגורים וכן להגביל את שעות פעילותם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7) מסחר וערוב שימושים	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לתקן את נספח התנועה בטבלת מקומות החניה הקיימים - המתנגד מציין מס' מקומות חניה במגרשים שונים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה -נספח התנועה יתוקן ויצוין כי מס' מקומות החניה יהיה בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הקטנת הזכויות והתכסית בין קווי בניין בהשוואה לרובע 3 ולרובע 4 לפי דוגמאות ארלוזורוב 43, ארלוזורוב 144.	ניתוח הזכויות המוצג אינו מתייחס לאפשרות בנייה בקיר משותף עם מגרש ברחוב ארבע ארצות 3, המקרה זה היקף הזכויות עולה ב כ 550 מ"ר מעל המותר בתכנית רובע 3. במידה ולא תמומש בנייה בקיר משותף היקף הזכויות בתוספת שטחי גלריה משווה לזכויות המוקנות בתכנית רובע 3. ארלוזורוב 144 -מגרש מעל 750 מ"ר אשר על פי הוראות התכנית חלה על מגרש זה מגבלת תכסית 50% עליה חלה מגבלת 85%. הוראה זו תתוקן ותחול על מגרשים בשטח של 1500 מ"ר ומעלה. במקרה זה היקף הזכויות יגדל ביחס לתכנית הרבעים	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	הקטנת זכויות בנייה ע"י הפחתת שטחי ממ"ק המחויב בדירות קטנות ומהווה רכוש משותף שאינו סחיר לעומת ממדים	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג ובנוסף-שטחי הממ"קים הינם מעבר לתכסית 85% בין קווי בניין.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש להתיר שימושים נלווים בתת הקרקע ולתקן את סעיף 4.1.1(5)(א) (1)שימוש נלווה למגורים בתת הקרקע (למחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו).	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' יותרו בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לאפשר תוספת קומה בבניה חדשה גם בתחום הכרזת אונסקו אשר ממילא מופר במסגרת התכנית ע"י ביטול הגינות ואופי המגורים	תחום הכרזת אונסקו הינו אזור לשימור ולא ניתן לשנות את מסגרת הגבהים בתחום זה. הוראות התכנית עורכות התאמה של מקטע זה למצב החדש המשתרר ברחוב עקב תוואי הרק"ל .	**לדחות את ההתנגדות**
27	מדובר במגרש מגרש גדול, שהינו תוצר של איחוד מגרשים שבוצע בעבר .התכנית קובעת מגבלת תכסית של 50% באופן המצמצם משמעותית את היקף הבניה ביחס לבניינים אחרים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(2)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	שינוי היעוד בקומת הקרקע ממגורים למסחר מהווה פגיעה בזכויות.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(1)	**לדחות את ההתנגדות**
	הערה 9 לטבלה 5 השמיטה את העובדה שיש להכפיל את השטח הנתון במגבלת התכסית במספר הקומות הטיפוסיות הבניין. יש להוסיף לאחר המילים "במגבלת התכסית "את המילים " במגבלת מס הקומות הטיפוסיות.	לקבל את ההתנגדות- יש להוסיף לאחר המילים "במגבלת התכסית " את המילים "במגבלת מס הקומות הטיפוסיות.	**לדחות את ההתנגדות**
28	במגרש קיימים מקומות חנייה המהווים חלק מקניין הבעלים. איסור הכניסה לחנייה במקרה של הריסה ובנייה מחדש מהווה פגיעה קשה בקניין המוערך בחצי מיליון ₪ למקום חנייה כמו גם פגיעה באיכות החיים. יש לבטל הוראה זאת או לכל הפחות לחייב זיקה ממגרשים שכנים, בארלוזורוב 158 ודרך מגרש ארלוזורוב 156 או לקבוע זיקת מעבר לרכב דרך מגרשים הגובלים מדרום ולאפשר גישה מרחוב בארי.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א'. והתנגדות 21 סעיף 2. לא ניתן לאפשר גישה ממגרשים אחרים ברחוב משום שההוראה חלה באופן גורף על כלל המבנים ברחוב. התכנית אינה מונעת גישה מרחובות עורפיים.	**לדחות את ההתנגדות**
	אין הצדקה להפקעות שנקבעו גם כלפי הרחוב וגם כלפי שביל קישוריות, הדבר עומד בסתירה להחלטת דוח החוקר לתכנית תת"ל 70 א'. ויש לצמצם אותן.	ראו מענה לפי נושאים סעיף ב , ה. בנוסף, יש להבחין בין דו"ח החוקר לתת"ל 70 א לבין התוכנית. מדובר שני הליכים תכנוניים נפרדים, הנדונים במוסדות תכנון שונים . המענה של החוקר ניתן בהקשר לתכנית הרק"ל שהינה תכנית לתשתיות ואילו התכנית קובעת הפקעה המתבקשת תכנונית לצורך	**לדחות את ההתנגדות**

		יצירת רחוב איכותי וכחלק משדרוג מערך הקישוריות ברחובות וקיצור מרחקי הליכה לתחנות הרק"ל.	
	לאור העובדה שבארלוזורוב 150בוצע חיזוק ותוספת קומה, יש להרחיב את יחידת המימוש שהוגדרה למגרשנו גם לתחום חלקה 152 , אשר נמצא בצדו המערבי של שביל הקישוריות, ולתקן את יחידת המימוש. כפועל יוצא יש להפוך את שביל הקישוריות לזיקת הנאה שתעבור כפאסז' בקומת הקרקע, ובכך לבטל את ההפקעה בתחום מגרש 154 ו152.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לחייב את מימוש עם ארלוזורוב 150, ראו מענים לפי נושאים ד .(1) בנוסף יצוין שיצירת יחידת מימוש של שלוש יחידות פוגעת בגיאומטריה והתפקודיות של שביל הולכי הרגל מאריכה את חלקיו ומייצרת תוצר תכנוני בעל תועלת פחותה. קביעת פסאז' ובניה שלו צפויה לפגוע ביכולת המימוש השביל באופן עצמאי	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש להבהיר כי קו בניין 0 כלפי שביל הקישוריות חל במגרש	יובהר כי קו הבניין כלפי שביל קישוריות יהיה קו בניין 0 גם במגרשים לאורך ארלוזורוב.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לקבוע כי התכנית נעשתה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, זאת לאור העובדה כי במצב התכנוני המאושר של תכנית רובע 4 חלה הנחייה זו.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(5)	**לדחות את ההתנגדות**
29	ההפקעה המתוכננת בתכנית מבטלת את קיומה של החצר הקדמית ומחייבת את הריסת הגדר וביתן האשפה ובכך נפגעת איכות החיים והפרטיות של הדיירים נפגעת זכות הקניין של המתנגדת, בעלת דירה בקומת קרקע.	מרבית ההפקעה במקטע נשוא ההתנגדות הינה מכוח תת"ל 70א' ואינה מכח תכנית זו. יש לציין כי לאחר ההפקעה מדובר במקטע מנוהל תנועה עם תנועה מקומית מצומצמת.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית שוללת אפשרות לחנייה בבניין ואינה מאפשרת גישת רכבי שירות למקרקעין.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א.'	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית פוגעת פגיעה כלכלית קשה במקרקעין של כלל הדירות הפונות לחזית בשל הסמיכות לרחוב לאחר הפקעה	התכנית מאפשרת בתחום זה מקטע מנוהל תנועה הכולל תנועה מקומית בהיקף נמוך באופן משמעותי ביחס לקיים היום-רחוב עם תנועה עוברת רבה ואוטובוסים רבים.	**לדחות את ההתנגדות**
30	ביצוע בנייה בעת והעונה אחת של החלקות המוגדרות בתכנית יחידת מימוש אחת, יחד עם יחידת המימוש בחלקה 209 (שאינה נדרשת לבנייה בקיר משותף), כפי שעולה מנספח מתחמי המימוש, אינה סבירה באופן קיצוני ואינה משרתת אינטרס תכנוני.	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ד'	**לקבל את ההתנגדות**
	קביעה לפיה הבנייה בשלושת המגרשים תבוצע בבנייה משותפת ובעת ובעונה אחת מייצרת מצב בלתי אפשרי בו המתנגדים הינם בני ערובה בידי בעלי הזכויות בבניין הצמוד למקרקעין. הדבר מהווה פגיעה חמורה בזכויות הקניין של	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד.(4)	**לדחות את ההתנגדות**

	המתנגדים.		
	המתנגדים סבורים כי הפנייה בהוראות לחיזוק ותוספת לנספח החיזוק, המהווה הלכה למעשה את הוראות תכנית רובע 3 ורובע 4, מסורבלת ואינן ברורות ויוצרות חוסר בהירות לאלו הוראות מתוך תכנית הרובע חלות. כמו כן, הדבר עומד בסתירה לשינוי יעוד בתכנית ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה.	ייעוד הקרקע הינו מתוקף תכנית זו. עם זאת להוראות התכנית תתווסף הבהרה אילו סעיפים של נספח הראות תכניות רובע 3 ורובע 4 חלים במסגרת הוראות לתוספת על בניין קיים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	קיימת חוסר בהירות בהוראות לחיזוק ותוספת בתחום אזור ההכרזה. בסעיף 4.1.2 .יא (3) תחת הוראות לקומת הקרקע וסגירת קומת עמודים נקבע כי "באזור ההכרזה ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות 'נספח תוספת בנייה ."לא ברור אפוא מה הדין במצב שבו בתחום אזור ההכרזה כן ימומשו שימושי מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות לנושא מימוש קומת מסחר במקרה של חיזוק ותוספת. יש להוסיף לסעיף 4.1.2.יא סעיף קטן 3 "במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית ."שאר ההנחיות הינן לפי הנחיות חיזוק ותוספת לרובע 4.	**לקבל את ההתנגדות**
	ס"ק (3) שלעיל מפנה להוראות "נספח תוספת בנייה ,"בעוד שברישא של סעיף 4.1.2 .יא, ההפניה היא להוראות "נספח חיזוק מבנים "כאשר ברי כי מדובר באותו הנספח ממש.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את נספח תוספת בניה.	**לקבל את ההתנגדות**
	יש לקבוע כי גובה הבינוי בחיזוק ותוספת בתחום ההכרזה התכנית המופקדת יהיה זהה לגובה הבינוי במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קרי- 6 קומות מלאות וקומת גג חלקית. מוצע כי המבוקש בחיזוק ותוספת יהיה מותנה בחזית מסחרית..בנוסף, יש מקום להתאים את הוראות החיזוק והתוספת בין רובע 3 לרובע 4, קרי 6 קומות קומת גג חלקית.	מערכת הגבהים באזור ההכרזה נקבעה בהתאם להתחייבות העירייה ביחס לקיים וביחס לתכנית התקפות שהיו ערב אישור תכנית רובע 3. לפיכך, לא ניתן לערוך שינויים בנושא זה במסגרת התכנית. התכנית אינה פוגעת בהיקף הזכויות הקיים במסלול של תוספת על בניין קיים. ההצעה להתאמת הגבהים בין רובע 3 לרובע קבע כי תוספת הבניה תהיה ללא שינוי ביחס להוראות התכנית התקפה.	**לדחות את ההתנגדות**
	לא ברור מדוע בהוראות הסעיף 4.1.2.ט.ב לתכנית, לנושא הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, יש הפרדה בין אזור ההכרזה לבין התחום שבצידו הדרומי של רחוב ארלוזורוב בין רחוב בן יהודה לרחוב אליעזר פרי, שכן להבנת המתנגדים מדובר בתחום ההכרזה. יש לתקן את הסעיף כך שיימחקו המילים "שבין בן יהודה לאליעזר פרי."	לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 4.1.2.ט.ב - למחוק "שבין בן יהודה לאליעזר פרי".	**לקבל את ההתנגדות**
31	מבוקש סימון המגרש כמגרש מיוחד לצורך הקמת מבנה	התכנית קובעת הוראות עבור כלל המגרשים הכלולים לפי מקטעים	**לדחות את ההתנגדות**

	אייקוני של 14 קומות מגורים ומלונאות לאור מיקומו ושטחו של המגרש ולאיון פגיעת התכנית.	וללא החרגות בגובה.	
	פגיעה במספר הקומות המותר מ-9.5 ל-6.5 וגריעת 1700 מ"ר.	יובהר כי במקום חלה תכנית רובע 3 אשר אינה קובעת זכויות בגובה המצוין אלא 6 קומות וקומת גג חלקית.	**לדחות את ההתנגדות**
	תיקון המסמכים והתשריט באופן שישקף את שטח מגרש המתנגדים כולל מגרש ההשלמה במצב הקיים.	מבדיקה שנערכה עם אגף הנכסים, לא נמצאה כל אסמכתא לרכישת הקרקע כדין מהעירייה. בנוסף תמוהה העובדה כי למרות שהרכישה לטענת המתנגד בוצעה כבר בשנת 1958 וכי המכתב המצורף הוא משנת 1975, טרם בוצע רישום של המקרקעין.	**לדחות את ההתנגדות**
	הוספת תיאור למהות שטחי הפריקה והטעינה תוך התייחסות להיבט הקנייני וביטול שטח הפריקה והטעינה בצידו המזרחי של המגרש.	אזור הפריקה והטעינה העקרוני המוצע הינו מיקום אופציונלי שייושם באופן הדרגתי בהתאם לצרכי הפריקה והטעינה בסביבה הסמוכה של ארלוזורוב. הסימון אינו מצוי בתחום המגרש אלא בחלק המזרחי אשר אינו מהווה כל פגיעה או שימוש בקניין המתנגד.	**לדחות את ההתנגדות**
	הפקעה זו בנוסף להפקעה הנוספת מהוות הפקעה של 40% מהמגרש זאת מבלי פיצוי ותוך פגיעה בצדק החלוקתי ועקרונות מנהליים נוספים. לצורך מיתון הפגיעה הפתרון הינו הקמת בניין ייחודי בגובה של 14 קומות מגורים ומלונאות.	אין בכוונת ומטרות התכנית לטפל במגרשים ייחודיים, הטענה כי מדובר בהפקעה של 40% מהמגרש הינה פועל יוצא של טענה מספר 3 והיא נתונה במחלוקת. עם זאת בשל מצבו הנכסי של המגרש מומלץ להוציאו מתחום התכנית ולתקן את מסמכיה בהתאם.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
32	זהה להתנגדות 13	ניתן מענה בהתנגדות 13	ניתן מענה בהתנגדות 13
33	הקו הכחול של התכנית אינו בהתייחס למצב הקיים של הבניין הכולל חוצה בניין מגורים רציף הממוקם בפינת הרחובות ארבע ארצות ואמסטרדם כך שעל אותו הבניין יחולו תכניות שונות עם הוראות סותרות תוך ניתוק חלקו הצפוני מהגרעין המשותף ועובר במרכזה של דירת מגורים. יש להסדיר את האפשרות של בניה בקיר משותף בין חלקות 407-406 מבוקשת הוספת התייחסות הבהרה כי במקרה בו נעשית בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה רציף או עם קיר משותף בתחום תכנית רובע 3 יותר בינוי בקיר משותף גם בבניין החדש. זאת בנפרד מהחובה לבנות בקיר משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש	גבול התכנית מתייחס למצב הקיים של הבניין ונקבע בשל המגרש הייחודי. מדובר בבניין בעל כניסות מרובות הממוקם בפינת רחובות ארבע ארצות ואמסטרדם. קביעת הקו הכחול נעשתה כך שתמנע החלת ייעוד הקרקע והוראות התכנית על מרקם הרחובות הפנימיים. גבול התכנית הינו בהתאם לגבול החלקות והתכנית אינה מונעת בניה בקיר משותף עפ"י המצב הקיים .עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התכנית היו בנויים בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	מבוקש כי התוכנית תאפשר	אין מניעה להקים חניון משותף.	**לדחות את**

	חניון משותף עם כניסה וגרעינים משותפים	ביחס לכניסות וגרעינים משותפים- הוראות התכנית מאפשרות זאת עבור חלקות הכלולות בתכנית. ביחס לחלקות שאינו כלולות בתכנית הנושא ייקבע בעפ"י התכנית התקפה .	**ההתנגדות**
	יש לאפשר שימוש למגורים בקומת הביניים גם בבנייה חדשה מחוץ להכרזה.	השימושים בקומת הביניים הינם בהתאם לתכנית המתאר שקבעה את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.	**לדחות את ההתנגדות**
	איסור בניה בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה בצירוף ההפקעה מקשים על תכנון מרתף ואינם מאפשרים שטחי חלחול .מבוקש כי סעיף 4.1.2ז.ח יתוקן כך שמגבלת זיקת הנאה תחול על קומת הקרקע בלבד.	מדובר במגרשים היוצרים יחידת מימוש של למעלה מדונם ואשר לא קיימות נסיבות מיוחדות שאינן מאפשרות חלחול כנדרש. תחום זיקת ההנאה קטן וממוקם בפינת הבניין באזור החזית המסחרית.	**לדחות את ההתנגדות**
	אין הצדקה להגבלת הבלטת המרפסות ברחוב הניצב ל 1.2 מ' שכן בהמשכו ניתן להבליט כדי 1.6 מ'. בנוסף, יש לאפשר הבלטת המרפסות עד 1.6 מ'. ביחס לנסיגה של 6 מ' ברחוב הניצב, מבוקש לאפשר את תכנון המרפסות מבלי להגביל את מיקומן - על ידי מחיקת סיפא סעיף 4.1.2ז.ח. יש להסיר את המגבלה לעניין מרפסות בדגש על הערה ז לטבלה.	ההוראה להבלטת מרפסות במרחק של 6 מ' מפינת הבניין אינה קשורה להוראת זיקת ההנאה והינה הוראה עיצובית במטרה למתן את נפחי הבניה שהועצמו בתכנית זו. י לציין כי מדובר בחזית באורך העולה על 40 מ', בה ניתן יהיה למקם שטח גדול של מרפסות. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למימדי הבלטת המרפסות ראו מענה בסעיף ג.(4)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לציין בהוראות התכנית ומטרותיה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	ראו מענים לפי נושאים בסעיף ח(5)	**לדחות את ההתנגדות**
34	למגרש רחבת כניסה המהווה חלק מהרחוב. תכנית 1817 א קבעה יעוד של שטח פרטי פתוח בחזית החלקה לכיוון רחוב ארלוזורוב לכיוון רחוב תש"ח המהווה מדרכה.	העובדה נכונה אך עם זאת לא קיים רישום של זיקת הנאה	**לדחות את ההתנגדות**
	לאור שינוי מודל תצורת שבילי האופניים אין הצדקה תכנונית לשביל אופניים דו סטרי המהווה גורם לסימון תא השטח כיעוד דרך מוצעת.	ההפקעה אינה לצורך שביל אופניים גרידא אלא נובעת משינוי אופיו של הרחוב וקביעת חזית מסחרית רציפה לאורכו. בתחום זה יבוצע תכנון לעת ביצוע ההפקעה, אשר יכלול בין היתר שביל אופניים רציף בהתאם למודל שיהיה תקף לעת ביצוע פיתוח הרחוב לאחר מימוש ההפקעה.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מפלה ביחס למגרש ממזרח (לשכת המס) ולא כללה את המדרכה שנותרה ביעוד סחיר ולא ביעוד של דרך, בעוד במגרש שק"ל המדרכה הפרטית ביעוד של דרך מוצעת - יש לגרוע את המגרש מהתכנית או לסמנו	הטענה שגויה - במגרש ממזרח קיימת תכנית מאושרת אשר קבעה יעוד דרך כחלק מרציפות הרחוב, על כן אין כל בסיס לאפליה. ראו מענה התנגדות 11.1	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	ביעוד של שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה לציבור.		
	פגיעה קשה בזכות הקניין ללא איזון - זאת בהתאם לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו שבו נהנת זכות הקניין ממעמד חוקתי.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח.(3)	**לדחות את ההתנגדות**
35	התרת בתי אוכל ללא מגבלות יפגעו במרקם המגורים בקטע מאופיין במשפחות ואנשים מבוגרים והפיכתה לשכונה של צעירים ותושבים מזדמנים שתבריח משפחות וילדים.	התכנית מממשת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 לעניין יצירת רחוב עירוני פעיל וכחלק מכך מתאפשרים שימושי מסחר ובהם גם בתי אוכל. תהליך התחדשת עירונית מטבעו כולל דינמיקה של שינויים בין היתר גם של אוכלוסייה חדשה שמגיעה ושימושים חדשים המתאפשרים אשר עשויים לתרום למגוון העירוני. יש לציין כי הסוגיות המועלות בהתנגדות נלקחו בחשבון בקביעת השימושים ומיקומי המסחר והתכנית כוללת התייחסות למיקום בתי האוכל בצמתים ראשיים. בנוסף ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(7).	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מאפשרת הקמת בתי אוכל ואינה מסייגת את אופיים, דבר העשוי לאפשר הקמת פאבים/בארים שיהוו מטרדי רעש וזיהום וריח. יש לקבוע איסור הקמת ברים-פאבים ומכירת אלכוהול, בתי אוכל למזון מהיר וטיגון אלא מסחר שקט ללא פתיחה עד השעות הקטנת של הלילה ואיסור פתיחה בסופ"ש	הוראות הנוגעות לאופן הפעלת המסחר ושעות הפעילות אינן בתכנית סטטוטורית אלא לעת מתן היתר/רישיון עסק .בנוסף, העירייה מקיימת בקרה ופיקוח באופן שוטף על שימושי בתי אוכל ובכללם פאבים ובארים, במטרה למנוע מטרדים הלווה במדיניות אשר קובעת שעות פעילות.	**לדחות את ההתנגדות**
36	יש לאפשר שימוש מגורים בעורף הבניין היות שהתכנית מונעת אפשרות של דירות גן הכוללות הצמדת שטח מרתף וחצר מוצמדת.	הגבלת השימוש למגורים בקומת הקרקע הינה פועל יוצא של תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים במטרה לאפשר מגוון שימושים לכל הפחות בקומת הקרקע ברחובות משמעותיים בהם עובר קו רק"ל.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מפלה ביחס למגרשים אחרים בתחום התכנית: מדובר במגרש פינתי עם רחוב ראשי כהגדרתו בתכנית הרובעים (ארלוזורוב /ויצמן) הכולל 8 + קומת גג והתוספת המוצעת הינה קומה חלקית בלבד בעוד שבמגרשים אחרים התוספת גדולה יותר.	השיקול המנחה ביחס לנפחי הבניה המוצעים בתכנית הינו תכנוני ובהתאם למיקומם של המגרשים ברחוב- ברובע 3 עד 7 קומות וקומת גג מחוץ לאזור ההכרזה ו-6 קומות וקומת גג בתחום ההכרזה. ברובע 4-8 קומות ו-2 קומות חלקיות. יובהר כי בתכניות מסוג זה הכוללות מרחב תכנוני רחב היקף, המגרשים הכלולים בתכנית מגוונים מבחינת מימדיהם, מס' קומות, מס' יח"ד מצבם פיזי ועוד, כך שמטבע הדברים תוספת הזכויות אינה שווה בכל מגרש ומגרש.	**לדחות את ההתנגדות**
	קיימת הפחתה משמעותית של שטחי הבניה ביחס לתכנית רובע	לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס למגבלת התכסית ראו מענים לפי	**לקבל את ההתנגדות**

	4 של מגבלת תכסית הבניה.	נושאים סעיף ג(2)	**בחלקה**
	חובת בניה בקיר משותף עבור 3 חלקות מהווה פגיעה במצב בו קיימת התארגנות והתקשרות של הדיירים בחוזה מימוש. כמו כן התכנית יוצרת תלות בהסכמת דיירים רבים אשר לחלקם אין תמריץ להשתתף ותאריך את משך ההתארגנות. בנוסף, אי שוויון בסטטוס המבנים הקיימים כגון מבנים שהוצא להם היתר לאחר 1980 ושאינם זכאים לתמ"א 38 יוצר אי שוויון באינטרס ההתחדשות .	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראו מענים לפי נושאים סעיף ד.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	המגרש נשוא ההתנגדות יצטרך לשאת את רמפת הכניסה לחניה עבר 3 הבניינים האחרים.	הוראות התכנית אינו נוגעות לנושא האיזון בין המגרשים, אלא מאפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף התנועה.	**לדחות את ההתנגדות**
	התכנית מפחיתה שטחים ביחס לתכנית הרובעים : הקטנת תכסית הבניה למגרשים גדולים מעל 750 מ"ר היות שמגבלת תכסית 50% חלה על המגרש לאחר הפקעה, הגדלת שטחי השרות העיליים ע"ח שטחים עיקריים כתוצאה מהגבהת הבניין, איסור דירות גן ושטחי מרתף צמודים, הפחתת תקן חניה ל-1 :0.6.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(2), ג(3), ו(2), א(2.(5)(	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הוראת זיקת ההנאה ברחוב הניצב שאינה מאפשרת מרתף תת קרקעי בתחומה מביאה לפתרון חניה לא קונבנציונלי המייקר את עלויות הבניה	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הקטנת שטח המרפסות	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	חזית מסחרית -יש לצמצמה ל-50% מאורך החזית וכן לבטל את קביעת החזית לרחוב ויצמן כחזית מסחרית.	אחת ממטרות התכנית היא יצירת רחוב עירוני פעיל הכולל חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב וברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את ההוראה ביחס להיקף של 60% משטח הקומה לטובת שימושי מסחר ומשרדים אשר אינה ישימה במגרשים קטנים וכן את ההוראות ביחס למימדי שטחי המסחר המקשים על החזר יחידות המסחר.	יצוין כי מדובר במגרש גדול יחסית, לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	בבניינים פינתיים בהם נקבעה חזית מסחרית גם ברחוב הניצב יש לצמצם את אורך החזית המסחרית ל-50% מאורך ולאפשר בחזית המסחרית כניסות למגורים ומערכות ושרותים הנדרשים לתפקוד הבניין.	הוראות התכנית מאפשרות כניסה לבניין בתחום החזית המסחרית.	**לדחות את ההתנגדות**

	יש להגביה את גובה קומת המסחר ל-7 מ' בשל מערכות המעבות את התקרה.	הנושא נבדק ונמצא כי בגובה קומה זה ניתן לכלול את המערכות הנדרשות.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש להבהיר את ההוראה לפירי מנדוף- האם לכלל שטחי המסחר או רק לחלקו ועפ"י אילו הנחיות.	פרוט פירי המינדוף הינן נושא המתואם לעת היתר הבניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את חובת שימוש מסחרי לבתי קפה אשר אינה רצויה מבחינת בעלי הזכויות. בנוסף המינדפים והארובות שנידרשים לצורך שימו זה מקטינים את שטח הקומות.	ראה מענה בהתנגדות 9 סעיף 7.	**לקבל את ההתנגדות**
	יש לבטל את חובת רישום זיקת ההנאה בחזית הרחוב הניצב ואת איסור הבניה מעל ומתחת לקרקע בשטח זה בשל הקטנת שטחי המרתפים, השפעה על חישוב שטחי החלחול ומיקום מערכות הבניין שבד"כ ממוקמים בגבול המגרש.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש לאפשר הבלטת מרפסות מעל שטח זיקת ההנאה, וחניון תת"ק בתת הקרקע.	הוראת הבלטת המרפסות במרחק של 6 מ' מפינת הבניין הינה משיקולים עיצוביים. ביתר החזית תותר הבלטת מרפסות. לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש להוסיף הוראות ביחס לאחזקת שטחי זיקת ההנאה.	לקבל את ההתנגדות- להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים.	**לקבל את ההתנגדות**
	יש לאפשר מיקום מתקני שירות בחצר הבניין וכניסות לשימושים במרתף דרך מדרגות חיצוניות.	לחצרות הבניינים יש ערך בהיבטי גינון ופנאי והן אינן משמשות כחצר שרות.	**לדחות את ההתנגדות**
	נסיגות- יש לקבוע שנסיגות בקומת הגג לעורף תהיה 2 מ' ולא 3 מ' וי ובבניין פינתי הנסיגה לחזית תהיה 3 מ' לאחת ו-2 מ' לשניה.	מימדי הבניין המועצמים מחייבים נסיגות אלה במטרה להקטין את מופע הבניין ברחוב ובעורף כלפי המגרשים הגובלים.	**לדחות את ההתנגדות**
	מרפסות- יש לאפשר הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(4)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	תקן חניה-יש לאפשר תקן 1:1 למגורים ו-1:40 למסחר.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א(5)	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את איסור הצמדת שטחי מרתפים המהווה פגיעה.	התכנית אינה אוסרת הצמדת שטחי מרתפים אלא מתירה שימושים עצמאיים במרתף. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ו.(2)	**לדחות את ההתנגדות**
37	התכנית משנה את אופי הרחוב מרחוב מגורים לרחוב מסחרי עם חנויות פאבים וכיו"ב.	ראו מענה בסעיף ו (7) ובנוסף, רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כרחוב מסחרי פעיל. תכנית זו מוציאה זאת לפועל תוך איזון בין כלל הגורמים.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את לקיחת החניה שהיא חיונית עבור בעלי המכוניות הפרטיות ומשרתת את הדיירים מבוגרים ובעלי המוגבלויות.	ראו מענים לפי נושאים סעיף א	**לדחות את ההתנגדות**

	שטח ההפקעה הקדמי חיוני לרווחת התושבים והתכנית בכללותה אינה דואגת לרווחת התושבים.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ב ובנוסף, התכנית קודמה מתוך חשיבה מחודשת על תפקודו של רחוב ארלוזורוב במערך העירוני לאור תוואי הרק"ל. יחד עם זאת ראוי לציין כי כיום הרחוב מתפקד בעיקר כמעבר סואן של תנועה מוטורית, בעל מדרכות צרות ובעתיד יהנו דיירי הבניינים מהפחתה משמעותית של תנועה עוברת, אוויר נקי יותר, ושדרוג משמעותי של המרחב הציבורי.	**לדחות את ההתנגדות**
38	נספח יחידות מימוש מחייב בנייה עם בניין ברחוב ארלוזורוב 150 שעבר התחדשות ואין היתכנות למימוש משותף. לאור שביל הקישוריות שנקבע ממערב לא קיימת אפשרות לחיבור לחלקה ממזרח, ארלוזורוב 154. ובכך יוותר הבניין ללא אפשרות חבירה לבניין. יש להחריג את הבניין מחובת הבנייה בקיר משותף.	מומלץ לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים ד(1)	**לקבל את ההתנגדות**
	יש לאפשר הקמת חניה עם אפשרות כניסה דרך רחוב בארי (מגרש גובל לשביל קישוריות מדרום) ולקבוע הוראה לזיקת הנאה לחניון ממגרשים אלו למגרש האמור.	הוראות התכנית אינן מונעות אפשרות כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בכפוף לאישור אגף התנועה .	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר הקמת מרפסות לעבר השביל הקישוריות המצוי בחלקו המזרחי של החלקה	ראו מענים לפי נושאים סעיף ה(4)	**לדחות את ההתנגדות**
	לאור הפקעות המרובות במגרש לעבר הרחוב והפקעה לשביל קישוריות יש להקל בקווי בניין. קו בניין אחורי 3 מ', קו בניין צידי 3, וקו בניין צידי לשביל 0 מ'	קו בניין אחורי 5 מ' הינו במטרה לשמור על מרחקים נאותים בין המבנים בפרט לאחר העובדה שהתכנית מוסיפה קומות למבנים. לעניין שביל הקישוריות במגרשים הגובלים בו המצויים על רחוב ארלוזורוב קו הבניין לשביל יקבע כ-0.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
39	יש לבטל את ההפקעה לאור העדר רצף הפקעות בהמשך המקטע ממזרח שכן במגרשים סמוכים ממזרח לא קיימת הפקעה (המגרשים ממזרח חלקות 148 ו179 מחוץ לקו הכחול) ולאור הפגיעה במקרקעין, צמצום זכויות הבניה והעדר ההיגיון התכנוני.	ראו מענים לפי נושאים סעיפים ב ו-ג. בנוסף, הטענה לאי קיום רצף הפקעות שגויה. המגרשים בחלקות המצוינות בהתנגדות כלולים בתחום תכנית אבן גבירול אשר מקודמת לקראת דיון להפקדה בוועדה המחוזית וכוללים הפקעה וקביעת שימושים מסחריים.	**לדחות את ההתנגדות**
	מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים -ולכן יש לבטל את ההפקעה שכן עפ"י לנספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה.	הטענה לאי התאמת שבילי האופניים במקטע זה שגויה ואין לה סימוכין. הנספח המילולי של יועץ התנועה מתייחס לנושא הרכב הפרטי ולא לתנועת הולכי רגל ואופניים וממילא שביל אופניים מקוטע הינו חסר משמעות. יתרה מזאת- שבילי האופניים ברחוב ארלוזורוב כמו	**לדחות את ההתנגדות**

		בצירי תנועה משמעותיים אחרים בעיר נשענים על מדיניות עירונית המעודדת בצירי תנועה ראשיים מגוון תנועתי של הליכה ורכיבה לצד תחבורה ציבורית מקיימת ונקייה. ויצירת חתך רחוב המאפשר זאת.	
	התכנית אינה מקנה מספיק זכויות בניה וקומות במיוחד לאור מיקומה באזור ראשי מוטה תח"צ, מסחרי ורחב ולאור הצורך בהגדלת היצע הדיור ומדיניות הציפוף לאורך צירי מתע"ן -יש להתיר 15 קומות לפחות. לחלופין מבוקש לכל הפחות להשוות את תוספת הקומות לתוספת ברובע 4.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(1)	**לדחות את ההתנגדות**
	קיימת סתירה בין סעיף 1.9 ויחידות המימוש. בסעיף 41.2.א(4) נקבעו תאי שטח ספציפיים לגביהם תחויב בניה בקיר משותף התנגדת אינה מנויה בהן. לפיכך מתבקש להבהיר את ההוראות כך שבנייה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תהיה רק לפי נספח מתחמי המימוש ולייצר קוהרנטיות בין התקנון לנספח מתחמי המימוש.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ד(2)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	פרויקט של הריסה ובניה בקיר משותף ובעת ובעונה אחת עם חלקה סמוכה מורכב ומצריך מאמצים לא רגילים -יש להקנות תמריצים גדולים כך שיבנו מחדש באופן וולונטרי	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג(1) ובנוסף, התכנית קובעת הוראות אחידות ביחס לנפחי הבניה ברחוב .	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לקבוע שהוראות הסטייה הניכרת בסעיף 6.9 לא יחולו על בניה מכוח תכנית רובע 3 (מסלול תוספת). לחלופין יש לאפשר לוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לאשר סטייה בקווי הבניין ובגובה הקומות במטרה לשמור על חופש אדריכלי וזכויות קנייניות המקבל משנה תוקף לשיקול הדעת התכנוני של תמ"א 38 ובעיקר בחלופה של תוספת וחיזוק על הקיים. בנוסף, לא ניתן לאסור באופן גורף על אישור הקלות והגדרתן כסטייה ניכרת ובכך לשלול את סמכות הועדה המקומית לשקול כל מקרה לגופו.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ח(6) ומענה בהתנגדות 8(5)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	יש להבהיר באופן מדויק וברור כי בחלופת חיזוק מבנים חלה תכנית רובע 3. אין לחייב חזית מסחרית ומשרדים בחזית הפונה לרחוב כאשר מדובר	ראו התנגדות 8 סעיף 2 .ובנוסף-אין מדובר בהתאמת המבנה כולו למסחר ומשרדים כי אם בתחום הרצועה המפולשת, וזאת על מנת לייצר רצף של חזית פעילה ברחוב. לעניין חניה	**לדחות את ההתנגדות**

	בבניין קיים שרק עובר תוספת וחיזוק לאור קושי פיזי להתאים את המבנה למסחר ומשרדים. מבוקש להבהיר כי בחלופה של תוספת וחיזוק תקן החניה יהיה בהתאם לתכנית רובע 3 ולא תחולנה הוראות סטיה ניכרת הקבועות בסעיף 6.9 לתכנית המופקדת.	יש לציין כי בתחום נשוא ההתנגדות תת"ל 70א אינה מאפשרת כניסה לחניה.	
	בהקשר של מגבלת התכסית הקבועה בסעיף 4.1.2.א(3) מבוקש להבהיר כי מגרש לעניין סעיף זה יהיה תא שטח בודד ולא מתייחס לשטחה של יחידת מימוש שלמה וכי אם תבוצע בניה משותפת עם המגרש הצמוד לא יראו בהם מגרש אחד ששטחו מעל 750 מ"ר. יש להבהיר כי בחלופה של הריסה ובניה מחדש במגרשים שגודלם 750 מ"ר ומעלה תוגבל התכסית ל-50% משטח המגרש נטו או 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין הנמוך מבניהם	בל את ההתנגדות בחלקה לאור ביטול מגבלת התכסית למגרשים מעל 750 מ"ר והחלתה על מגרשים מ-1500 מ"ר ומעלה. ראו מענה בסעיף ג(2)	**לדחות את ההתנגדות**
	יש להתיר מגורים בקומת הקרקע מחוץ לאזור ההכרזה בחלקו העורפי שאינו פונה לחזית הרחוב וכן דירות דופלקס אשר ישמרו על חזית אחורית מטופחת .למתנגדת 3 דירות בקומת הקרקע והוראות התכנית שאינן מתירות הקמת מגורים והצמדת חצר ומהוות פגיעה. מתן אפשרות כזאת בתוך ההכרזה אך לא מחוצה לה מהותה אפליה	ראו מענים לפי נושאים סעיף ו(2)	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לאפשר להבליט מרפסות לארלוזורוב ולאפשר בניית גזוזטראות - מרפסת מהווה אלמנט אדריכלי חשוב וסמל תל אביבי בעל חשיבות. מרפסת פנימית אינה דומה ונעדרת את היתרונות של מרפסת בולטת.	ראו מענים לפי נושאים סעיף ג.(1)	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל הוראות תכנוניות העוסקות בנושאים של בעלויות והביטים קניינים כגון החובה לפיה הגג יהיה שטח משותף ולא ניתן יהיה להצמיד חלקים ממנו.	ראו מענה בהתנגדויות 36 ו- 42.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
40	יש להוציא את המגרש מתחום התכנית לרבות הדרך המוצעת לצורך הרחבת המדרכה כיוון שהתכנית קובעת הפקעה ללא כל פיצוי וכן קובעת זיקת הנאה בעורף הבניין למעבר כלי רכב לצורך מימוש בניה במגרשים שכנים.	תכנית רחוב ארלוזורוב קובעת הפקעה רציפה לכל אורך הרחוב במטרה ליצור מרחב ציבורי ראוי ואיכותי. יש לציין שתחום ההפקעה משמש כיום כמדרכה מכוח תכניות 1249 693 אשר קבעו חזית מסחרית והלכה למעשה מדרכה בחזית הפונה לרחוב.	**לדחות את ההתנגדות**

	יש לקבוע קו בנין אפס, התכנית המופקדת מפקיעה את החזית אך לא קובעת כי בתא שטח 501 יקבע קו בניין קדמי 0 ובכך הופכת את הבינוי לכזה שאינו חוקי. - מבוקשת קביעת קו בניין 0	יש לקבוע קו בנין אפס, התכנית המופקדת מפקיעה את החזית אך לא קובעת כי בתא שטח 501 יקבע קו בניין קדמי 0 ובכך הופכת את הבינוי לכזה שאינו חוקי. - מבוקשת קביעת קו בניין 0	**לקבל את ההתנגדות**
	יש להבטיח כי אישור התכנית לא יפגע באפשרות לעשות שימוש בחזית הקדמית של הנכס ובחלק מהמדרכה היות ומדובר במטה לחמה של המתנגדת.	נושא הוצאת סחורות והצבת שולחנות כסאות ופרגודים לתחום המדרכה יהיה בהתאם לנוהל רישוי עסקים שייבחן בנפרד מתכנית זו בהתאם לשיקולי פיתוח ותפקוד הרחוב ובמטרה לאזן בין כלל המשמשים ברחוב.	**לדחות את ההתנגדות**
	יש לבטל את ההפקעה שכן מקטע הרחוב אינו מתאים לשביל אופניים .עפ"י נספח התנועה המילולי התנועה בקטע זה תהיה קטנה וממילא לא ניתן לבצע שביל אופניים דו סטרי מלא.	ראו מענה בהתנגדות 39 סעיף 2	**לדחות את ההתנגדות**
	מבוקש להבהיר כי זיקת ההנאה לטובת חלקות 300-299 תימחק עם סיום הבניה וכי לא תהיה בתקופת הבניה איסור חניה או הפרעה לשימוש סביר במקרקעין.	לקבל את ההתנגדות זיקת ההנאה העורפית בעורף המגרש ראו מענים לפי נושאים סעיף ד.(4)	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	ככל שיוחלט להשאיר את התכנית בתחום הקו הכחול ולאור שמדובר במגרש ייחודי שתכנית רובע 3 לא נתנה בו קומות ותוספת זכויות המאפשרות הריסה ובניה יש לסמנו בסימון מיוחד ולקבוע בו תוספת זכויות וקומות שיאפשרו את התחדשותם	התכנית כוללת הוראות למגרשים טיפוסיים ברחוב. מדובר במגרש חריג ביחס לסביבתו והוראות התכנית אינן כוללות הוראות למגרשים ספציפיים. בנוסף, תוספת זכויות וקומות יהוו תוצאה תכנונית אינה רצויה במרקם זה.	**לדחות את ההתנגדות**
	קיים חוסר בהירות לגבי תכולת התכנית על הבניין וחוסר התאמה לכאורה בין התשריט לטבלת החלקות. כמו כן בפרוטוקולים השונים לא נמצא כל התייחסות מיוחדת לנושא החרגת הבניין כולל בפרוטוקול דיון בוועדה המקומית בו החלקה מנויה ברשימת החלקות בשלמות.	מסמכי התכנית המופקדת מציגים באופן ברור שהמגרש כלול בתכנית באופן חלקי בתחום המסומן להפקעה בלבד, זוהי הסיבה שהמגרש נכלל ברשימת החלקות בפרוטוקול הוועדה המקומית.	**לדחות את ההתנגדות**
41	אין מקום להחרגת הבניין מהתכנית שהרי מדובר בתכנית החלה על בנייני מגורים ולא הועלה כל נימוק תכנוני להחרגתו המהווה אפליה ופגיעה בכללי המשפט המנהלי והצעד הטבעי.	התכנית כוללת הוראות למבנים טיפוסיים הקיימים ברחוב הכוללים עפ"י רוב 5-3 קומות ומייעדת אותם לבניה מרקמית גבוהה עד 8 קומות ו-2 קומות חלקיות במקטע הרחוב בו ממוקמת החלקה הנדונה. בעת קידום התכנית נבחנו כלל המבנים ברחוב וזוהו מגרשים בהם קודמו תכניות נקודתיות לאורך השנים אשר איפשרו מבנים חריגים ביחס למרקם הקיים המאופיינים במגרשים גדולים	**לקבל את ההתנגדות**

		ומס' קומות גבוה ביחס למרקם הקיים. המגרש שבנדון כולל מבנה בן 12 קומות במגרש בשטח של כ- 1.9 ד'. בשל נתונים אלה נמצא שהוראות התכנית אינן מתאימות למגרשים מסוג זה. עם זאת, במגרש זה נפלה טעות ובמקום לסמנו בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת הוא הוצא מתחום התכנית למעט תחום ההפקעה במרווח הקדמי .לאור לפיכך מסמכי התכנית יתוקנו ויכללו מגרש זה. בנוסף, לאור ההתנגדות הכוללת דרישה להחלת הוראות התכנית על כלל החלקה מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהחיל את כלל הוראות התכנית במגרש לרבות ייעוד הקרקע.	
	התכנית תיצור חיץ בין הבניין לרחוב, תפגע במס' מקומות החניה ובגישה לחניה של בעלי הדירות.	פיתוח השטח הכלול בהפקעה יהיה חלק מתכנית הפיתוח לכלל הרחוב במטרה ליצור מרחב ציבורי איכותי . במסגרת מימוש ההפקעה צפויה גריעה של חניות בודדות בלבד . ההפקעה אינה מבטלת כניסה לחניה קיימת בהיתר. סעיף 6.7.3 בהוראות התכנית קובע כי שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים תותר עד למועד מימוש הבניה.	**לדחות את ההתנגדות**
	הפקעת הרצועה הקדמית של המגרש מהווה פגיעה בזכויות הבניה מתוקף תכנית רובע 4 אשר מחושבות ביחס לשטח החלקה המוקטן בשל ההפקעה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה כאמור בסעיף 2 בהתנגדות זו. בנוסף, לקבוע כי במגרשים בהם קיימת הפקעה ויתרת המגרש הינו בייעוד עפ"י תכנית מאושרת, קו הבניין יהיה אפס .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
42	יש להבהיר האם השטח לחישוב זכויות בתת הקרקע כולל שטח שביל הקישוריות במידה ושטח שביל הקישוריות לא נכלל מדובר בפגיעה בזכויות בניה ביחס למצב ברובע 4	מסמכי התכנית ברורים וקובעים שביל כיעוד קרקע נפרד, לפיכך זכויות הבניה בתת הקרקע יחושבו משטח החלקה בייעוד מגורים בלבד. בנוסף, ראו מענים לפי נושאים סעיף ה.	**לדחות את ההתנגדות**
	לא ניתן לממש חניון קונבנציונלי לכן מבוקש לקבוע כי התכסית תחושב לפי שטח המגרש כולל שטח הקישוריות או כי ניתן יהיה לבנות בתת הקרקע.	ראה מענים לפי נושאים סעיף ה.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	תקן חניה - לא ברור מדוע יש להחיל את תקן החניה המצומצם גם במגרשים עורפיים אלה, תוך פגיעה ביחס למגרשים אחרים בתחום רובע 4.	לקבל את ההתנגדות ראו מענה בסעיף ה (5) וכן התנגדות מה"ע מס' 48 להלן.	**לקבל את ההתנגדות**
	יש להבהיר כי קו הבניין לכיוון שביל הקישוריות יהיה קו בניין הקדמי בו ניתן להתקין חלונות בנוסף מבוקש להבהיר כי לא תדרש נסיגה או רצועה מפולשת בקומת הקרקע.	קו הבניין אפס לשביל הקישוריות מוגדר כקו בניין צידי בתכנית. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יותרו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	יש לתקן את הערה 6 לטבלה 5 - במקום שביל הולכי הרגל יכתב שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית. בנוסף, יש לתקן את ההגדרה של שבילי קישוריות שהתבלבל עם ההגדרה של המונח רצועה מפולשת.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את הערה 6 לטבלה 5 - במקום שביל הולכי הרגל יכתב שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית וכן לתקן את הגדרת התכנית לשביל הקישוריות.	**לקבל את ההתנגדות**
	יש לתקן את קו הבניין הקדמי - על פי התכנית קו הבניין הקדמי יהיה כמסומן בתשריט אך המסומן בתשריט אינו תואם את הוראות טבלה 5 הקובעת קו בניין קדמי של 5 מ' בעוד בזכרון יעקב הוא 6 מ' ובאנטוקולסקי 4 מ.'	לקבל את ההתנגדות ראו מענים לפי נושאים סעיף ה.(8)	**לקבל את ההתנגדות**
	קומת גג בבנייה חדשה - בסעיפים 6.2 ו 6.12 נקבע כי הגג יהיה משותף, מבוקש כי סעיפים אלו יוסרו לאור העובדה כי מדובר בנושא קנייני מובהק המגביל את זכויות דיירי הבית, סותר את החלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית ועשוי למנוע הקמת בריכות שחיה פרטיות ולהגדיל פגיעה במקרקעין לעומת מגרשים אחרים ברחוב.	הגג העליון מיועד למתקנים משותפים של דיירי הבניין. מניעת הצמדת יתרת שטח הגג הינה על מנת לתת מענה לצורך בשימוש הגג עבור כלל דיירי הבניין .על כן מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בכל הנוגע לטענה בנושא הקנייני ולתקן את הוראות התכנית כדלהלן" :שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין ."אין סתירה ביחס להחלטת הוועדה המחוזית.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
43	זהה להתנגדות 27	ראו מענה בהתנגדות 27	ראו מענה בהתנגדות 27
44	ההפקעה מכח תכנית תת"ל 70 א', פגעה בזכויות המקרקעין של מרשנו, המהווה פגיעה בזכויות יסוד. על התכנית לתקן את הפגיעה האמורה בזכויות מרשינו.	תת"ל 70א- תכנית הקו הסגול שהינו קו רכבת קלה במערך המתוכנן של קווי הסעת המונים בגוש דן, היא תכנית מאושרת אשר קודמה ע"י משרד התחבורה ואושרה בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). לפיכך, אין בכוחה וסמכותה של תכנית זו לערוך בה שינויים .בנוסף, מרבית ההפקעות מומשו בפועל .	**לדחות את ההתנגדות**
45	ההתנגדות זהה להתנגדות מס' 44 לעיל	ראו מענים בהתנגדות 44	ראו מענים בהתנגדות 44
46	התנגדות זהה להתנגדות 9	ראו מענים בהתנגדות 9	ראו מענים בהתנגדות 9
47	יש לשמור על שפה תכנונית זהה בין שתי הגדות של הרחוב ארלוזורוב והתכנון צריך להיגזר משימור רוח גדס על כלל מרכיביה. יצויין כי לפני מספר שנים חשבה העיריה להרחיב את אזור ההכרזה צפונה. קיים חשש לפגיעה בחתך הרחוב האיכותי	רחוב ארלוזורוב הוגדר כציר מעורב בתכנית המתאר תא/5000 ועם הכלת תוואי הרק"ל הוא משנה את פניו ואופיו. חתך הרחוב משתנה בהכרח עקב ביצוע תכנית הרכבת הקלה אשר כוללת הפקעות לאורך מרבת המגרשים ברחוב והתכנית הנוכחית מגיבה לשינוי זה ושמה דגש על	**לדחות את ההתנגדות**

	וגרימת נזק לערכים מרכזיים לשימור עקב שינוי הפרצלציה, חתכי הרחוב קווי הבניין גדרות צמחייה וכו' מחוץ לאזור ההכרזה.	הטבת המרחב הציבורי לאורכו, עקרון העולה בקנה אחד עם אזור ההכרזה. ההפקעה במגרשים משמשת להרחבת המדרכות להולכי רגל יצירת שבילי אופניים ושמירה על עצים קיימים.	
	התנגדות לקו בניין אפס ברובע 3 בשתי הגדות. מדובר בערך שימורי חשוב בתכנית גדס שעשויים להביא לשינוי מהותי בחתך הרחוב הקיים. יש לשנות את רצועת ההפקעה לשטח בזיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולהנחת תשתיות.	כאמור הרחוב אכן משתנה לאור ביצוע הרק"ל, התכנית מגיבה לכך ומייצרת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך כך הרחוב תוך מאמץ לשמור ככל הניתן על ערכיו המקומיים מחד וכחלק מיצירת איזון בין מטרות התכנית, בעלי הדירות ויתר ציבור המשתמשים ברחוב.	**לדחות את ההתנגדות**
	אפשרות סגירת קומת העמודים הקיימת לטובת חזיתות מסחריות באזור ההכרזה תביא לשינוי בחזות הרחוב המקורית ולשינוי מערך זרימת האוויר שהוא רכיב משמעותי בתכנון גדס.	קביעת קו הבניין 0 לרחוב היא פועל יוצא של הצורך בהפקעה ליצירת מרחב ציבורי מתפקד ופעיל. חלופת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ותשתיות נבחנה. אך לצורך הבטחת יכולת מימושו של הרחוב וללא תלות במימושים הדרגתיים של היתרי בניה, לאור הפסיקות העכשוויות, שאינן מאפשרות תפיסת חזקה אקטיבית בזיקת הנאה ולאור הניסיון שנצבר ברחובות שנותרו במצב ביניים מקבע כי הדרך למימוש אחיד ומוסדר של רצף המרחב הציבורי ברחוב הוא באמצעות הפקעה בנוסף, לא ברור מתן עדיפות לזיקת הנאה, כיוון שבכל מקרה מדובר בשטח המיועד למעבר הולכי רגל.	**לדחות את ההתנגדות**
	ההחלטה לסגירת קומת העמודים לטובת חזית מסחרית צריכה להתקבל תוך התאמה למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה וכחלק מבחינה רחבה של סביבת המבנה, השלכות על המרקם ועל עקרונות תכנית גדס.	סגירת קומת העמודים היא פועל יוצא של שימושי מסחר המחויבים בתכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את רחוב ארלוזורוב כרחוב מעורב שימושים, אשר משמעותה יצירת רחוב עירוני מסחרי חדש בדומה לרחובות המסחריים של רובע 3. יש לציין כי במקטע הכלול באזור ההכרזה לא קיימת חובה לסגירה זו וכי באזור ההכרזה חלות הנחיות עיצוב כמפורט סעיף 6.5 בתכנית. עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה יתווסף פרק בנושא רחובות מסחריים.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	הוספת הערה בתחום תא 805 – הועד הפועל כי לעת עבודות הפיתוח בתא שטח בו נמצא מבנה לשימור, יינקטו כלל אמצעי הזהירות והבטיחות על מנת שלא יגרם נזק למבנה. בנוסף, יש לסמן את המבנה בתא שטח הועד הפועל כאתר לשימור בתוך הקו הכחול של	המבנה מסומן כמבנה לשימור בתכנית קודמת (2650ב'). דבר זה אינו משתנה במסגרת תכנית זו שכן זה מחוץ לקו הכחול ואין כל צורך בהכנסה מיותרת של כל תא שטח הועד הפועל לתחום הקו הכחול. בנוסף אין צורך בהנחיות לעת פיתוח שכן דבר זה מחויב בכל עבודה או פיתוח בסמוך למבנה.	**לדחות את ההתנגדות**

	התכנית בסימול הנדרש לפי הנחיות מבא"ת.		
	בפרק 4.1 מגורים מסחר ותעסוקה <<<סעיף ז הוראות בינוי, סעיף 3 חזית מסחרית, סעיף ט – עיצוב החזית המסחרית, חומרי גלם, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה- מבקשים להוסיף כי הנחיות העיצוב יותאמו למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	התכנית כוללת פרק הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה. מחוץ לאזור ההכרזה חלופת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ותשתיות נבחנה. אך לצורך אבטחת יכולת מימושו של הרחוב וחתכו ללא תלות במימושים הדרגתיים של היתרי בניה ולאור הפסיקות העכשוויות, שאינן מאפשרות תפיסת חזקה אקטיבית בזיקת הנאה בניגוד להפקעה ולאור רחובות שנשארו במצב ביניים. אין אפשרות להסתמך על זיקות הנאה ולהבטיח מימוש מטרות התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
	פרק 6.5 עיצוב אדריכלי סעיף 1 עיצוב מבנים ופיתוח בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאם למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים יש להוסיף כי ההתאמות יעשו גם בכפוף למסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה - כאמור בסעיף 5 למסמך ההנחיות יתווסף פרק בנושא רחובות מסחריים .	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
	פרק 6.6 סביבה ונוף-במסגרת סעיף זה יוספו הוראות לנטיעת עצים ותיקים. זאת לאור העובדה שמתוכננים להכרת עשרות עצים ותיקים המינים ספציפיים האופייניים לרוח הרחוב ולשימור ערכי הנוף והצמחייה שהם מרכיב מרכזי של תוכנית גדס ואזור ההכרזה.	התכנית קובעת כי העצים החדשים המיועדים להינטע ברחוב ארלוזורוב יינטעו בבתי גידול איכותיים אשר יבטיחו את יכולת התפתחותם המיטבית ואשר ייצרו צל תוך זמן קצר .באשר לסוג העצים, העצים אשר יינטעו בתוכנית יהיו עצים מסוג שיאושר על הגורמים העירוניים.	**לדחות את ההתנגדות**
	חשש מההפרדה המלאכותית שהתכנית מייצרת במקטע המערבי בין החלק הדרומי לחלקו הצפוני. בעוד החזית הדרומית כפופה להנחיות אזור ההכרזה, החזית הצפונית תהיה בעלת אופי אחר. יש לבחון את הנחיות העיצוב האדריכלי (סעיף 6.5) ולהכלילן על כל המקטע של רחוב ארלוזורוב ברובע 3. בדגש על סגירת קומת עמודים שתתבצע בזכוכית בין עמודי קונסטרוקציה המקורית. בנוסף מבוקש כי בפיתוח השטח בכלל החזית המערבית יוטמעו הנחיות לשימוש באלמנטים מקוריים של גרות צמחייה ופיתוח הגינות ויודגש בריצוף קו המשכי של החלקות המקוריות כך שרוח המקום תשמר בקטעים מסוימים.	התכנית קובעת תוספת קומה, בניה בקיר משותף ,חובת חזית מסחרית בכל המגרשים פרט לאזור ההכרזה. יש לציין כי עפ"י תכנית רובע 3, רחובות דיזנגוף ובן יהודה אף הם כוללים 7 קומות וקומת גג חלקית כך שמבחינת מערך הגבהים הגבהים עפ"י תכניות תקפות אין חריגה במסגרת התכנית .ראוי לציין כי תחום ההכרזה נקבע בשעתו בהתאם לאזור בו זוהה מקבץ מבנים גדול, ומטבע הדברים גבולותיו 'חותכים' רחובות ראשיים בהם בהתאם לכך מתקיימים בניינים הכלולים באזור ההכרזה וכאלה שנמצאים מחוץ לו הכוללים הוראות בינוי ומס' קומות שונה. כך בדיזינגוף, בן יהודה, אבן גבירול וכן גם ברחובות בהיררכיה נמוכה יותר. באופן דומה יקבל ביטוי לכך רחוב ארלוזורוב. חשיבותה של התכנית בראש ובראשונה היא קביעת מרחב ציבורי רציף ואיכותי במטרה לשמש את הציבור.	**לדחות את ההתנגדות**
48	תיקון בסעיף 1.9 בתקנון	הוספת הגדרה שטח כולל, כהשלמה	**לקבל את**

		לטבלה 5) - שטחים עיקריים ושטחי שירות	**ההתנגדות**
	תיקון סעיף שימושים 4.1.1 בתקנון : א. הרחבת שימושים מותרים בשימושי בעלי אופי ציבורי ב. שמירת שימושי המסחר הקיימים	א. הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ' ב. לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים	**לקבל את ההתנגדות**
	סעיף 4.1.1 הוראות למגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה : א. מגבלת תכסית ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית ג. קביעת שטחים ציבוריים בנויים	א. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר הפקעה ב. אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית כתנאי להיתר ג. קביעת 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שירות ועד 15% מקומות המרתף.	**לקבל את ההתנגדות**
	תיקון סעיף 4.1.2.ז.3 לעניין חזית מסחרית	במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תדרש קולונדה	**לקבל את ההתנגדות**
	תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו-4.1.2.ז.2 שימושים והוראות בינוי באזור ההכרזה בבניה חדשה	להתאים להוראות חזית מסחרית בתכנית הרובעים באזור ההכרזה ולכן כי גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו, במקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.	**לקבל את ההתנגדות**
	תיקון סעיף 4.1.2.ז תוספת הוראות עיצוב לחזית מסחרית : א. הפרדה בחזית המסחרית, אלמנט אופקי בולט ושילוט ב. שילוב מערכות הבניין בחזית המסחרית במקרים חריגים	א. חזית המסחרית תהיה בהפרדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצבת שילוט בהתאם להנחיות המרחביות. ב. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת	**לקבל את ההתנגדות**
	תיקון סעיף 4.1.2.ט.א.1 חזית רחוב ארלוזורוב	ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות	**לקבל את ההתנגדות**
	תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים : שינויים בהגדרות בפרק 1.9 : נספח יחידות מימוש, הגדרת חלוקת האזורים, הגדרת מרפסת פנימית, שינוי הגדרת רחובות חוצים	שינויים ודיוקים בהגדרות	**לקבל את ההתנגדות**
	הבהרות בטבלה זכויות והוראות בניה	הבהרה כי השטחים הם שטחי בניה כוללים וכי שטחים שלא ניתן לנצל במסגרת התכנית מבוטלים	**לקבל את ההתנגדות**
	תיקון סעיף 6.7 חניה א. תקן חניה במגרשי הרחוב	א. על מנת למנוע קרן חניה במגרשים בהם לא תתאפשר כניסה - תקן	**לקבל את ההתנגדות**

	ב. תקן חניה במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג'	החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה. במקרה של אפשרות כניסה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים ב. קביעת תקן חניה לפי התקף בעת הוצאת היתר בניה	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את הטענות הבאות:

1. **הוראות מעבר** - לסעיף 7.1 תתווסף הסיפא כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר הפקעה, יותר למקומו סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה על פי תכנית זו, יובהר כי ההוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו.

2. **תכסית במגרשים גדולים** - לקבוע כי מגבלת התכסית תחול על מגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בשטח של 1.5 דונם ויותר, במגרשים אלה תחושב התכסית עד 50% משטח המגרש לאחר הפקעה, ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב

3. **אישור תכנית עיצוב במגרשים גדולים** – במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה תחויב אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה

4. **שטחים ציבוריים בנויים במגרשים גדולים** - במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה יקבעו 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שריות ועד 15% מקומת המרתף.

5. **מרפסות** – יקבע כי מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.

6. **מרתפים בתחום זיקות הנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים** – בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות

7. **יחידות מימוש ובניה בקיר משותף**:

   א. במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4.

   ב. מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ג. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הועדה המקומית תוך בחינת שימור עצים.

8. **יחידות המימוש ובניה בעת ובעונה אחת** - תיקון סעיף 4.4.1.2.א.4 כך בתאי השטח המפורטים תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם יש להוסיף לסעיף 4.1.2.ה במגרשים מחוץ להכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.4.1.2.א.4 כמו כן נספח יחידות הדיור יותקן ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף יחידות מימוש ובניה בקיר משותף.

9. **ביצוע בנייה בעת ובעונה אחת וזיקות הנאה למימוש של חלקות המוגדרות ביחידת מימוש לאור מיקום בצמידות לרכבת או בקרבה לתחנה** –ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה נספח יחידות המימוש יתוקן, סימון זיקות ההנאה יוסר מהתשריט וסעיף 7.1.2.2. יבוטל.

10. **תקן חניה למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות** – במרשים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה

11. **קו בניין קדמי במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות** – קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה

12. **קו בניין לשביל הקישוריות** – קו הבניין לשביל הקישוריות במגרשים עורפיים ובמגרשים על רחוב ארלוזורוב יהיה 0. בהתאם לכך יותקנו הערות 6 ו-10 בטבלה 5 בתקנון. להערה 10 יתווספו המילים למעט גובלים בשביל הקישוריות או שתכתבת הערה נפרדת.

13. **שטחי חלחול במגרשי בשבילי קישוריות** – במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות שטח החלחול יהיה 90% משטח המגרש.

14. **פתחים ורצועה מפולשת כלפי שבילי קישוריות** – ייקבע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יתורו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.

15. **תצורת דפנות שבילי קישוריות** – משני צידי שביל הקישוריות תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים.

16. **סטייה ניכרת לעניין שטחי מסחר** – סעיף 6.9.2 יבוטל

17. **סטייה ניכרת בחלופת חיזוק ותוספת** – יקבע כי ההוראות לעניין סטייה ניכרת חלות על בניה חדשה ותוספת בכל הקשור למספר הקומות. יתר ההוראות יחולו בבניה חדשה בלבד.

18. **חזיתות מסחריות קיימות** – במגרשים בהם קיימות יחידות מסחר קיימות תותר גמישות במימדים ובלבד שסך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידות המסחר לא יפחת מ-4 מ'.

19. **מסחר ומשרדים במגרשים פינתיים** - יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית לרחוב הניצב

20. **מניעת מטרדים לאור עירוב שימושים** - יתווסף סעיף להוראות הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.

21. **כריתות עצים בחצרות מגרשים** – עצים המסומנים לכריתה בתחום בין בן יהודה לרחוב הירקון ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט", במטרה לאפשר בחינה נוספת וממוקדת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מירב העצים הקיימים. נספח הנוף יתוקן בהתאם ויובהר כי ביצוע ההפקעות ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.

22. **דרך מוצעת (הפקעה) בחזית מגרש הועד הפועל** - ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התיעוד שאושר על ידי מחלקת השימור. לאור זאת תא שטח 805 ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה

המקורי המצוי מימין לשער הכניסה. שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמנה המקורי יהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.

23. **חיזוק ותוספת** – יובהר כי סעיף 1.6 יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר ההוראות של תכניות הרובעים ממשיכות לחול. למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2.יא יחודדו.

24. **חדר האופניים** – חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידית והאחורית ובמרתף הבניין

25. **חובת בתי קפה ובתי אוכל** – הדרישה לחובת בית קפה באחת מיחידות המסחר תבוטל

26. **מגרש ארלוזורוב 105, 111** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, בסעיף 4.8.2 יקבע קו בניין קדמי בתא שטח זה לרחוב ארלוזורוב יהיה 6.5 מ'.

27. **שינויים סעיף השימושים 4.8.1** – במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותרו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1.

28. **סוקולוב 3** – המגרש יוצא מתחום התכנית, התשריט ונספח יחידות המימוש יתוקן ובמגרש יחולו הוראות תכנית רובע 3

29. **הסכמת בעלים גובלים** – נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים.

30. **איחוד חלקות** – הוספת הוראות לנושא איחוד וחלוקה לפיו: הועדה המקומית לאחר קבל חוו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד לחלקות הכלולות בתחום מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. כל בקשה לאיחוד חלקות תשקל על ידי הועדה המקומית לעת מימוש המגרש.

31. **פתרון מיגון ביחידות מסחר במגרשים הכוללים 3 חזיתות או פינתיים** –במטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן יבחר פתרון מיגון של ממ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות ממ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית. במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כשהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית מסחרית.

32. **הבהרת ועדכון ההגדרה רחובות חוצים** – צירוף רחוב הנרייטה סולד.

33. **מגבלת גובה נטו קומת קרקע** – מגבלת הגובה בסעיף 4.1.2.ז.3.א תשונה ל 5 מ'

34. **מגבלות על עמודים הפונים לרחוב** – סעיף 4.1.2.ז.3.ג. יבוטל ולסעיף 4.1.2.3.ה יתווספו אלא באמצעות עמודי המבנה.

35. **חובת חזית שקופה במגרשים פינתיים** – הבהרה כי שקיפות החזית חלה גם עם מגרש פינתי לכל אורכו, למעט עמודי מבנה הפונים לרחוב.

36. **הגדרת קומת ביניים** – להגדרה יתווסף כי שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים ששטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח

37. **שטחי שירות משותפים** – במקרה של שטחי שירות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהבנים הנבנים בקיר משותף

38. **תא שטח 116 (דיזנגוף 206)** – תא השטח יוצא מתחום התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם.

39. **הקמת מתקני שירות** – סעיף 4.1.2.ז.1.ו.י יתוקן כך שבחזית הקדמית תישאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות

40. **קיר משותף בין מגרשים הבנויים בקו בניין אחורי לבין מגרשים בנויים בקו בניין צידי** – ישולבו הוראות לפיהן בבניינים הבנויים בקיר משותף אשר לאחד מהמנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הועדה המקומית לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין .

41. תרת קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת

42. **נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים** – יקבע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה ו1.2 מ' לחזית הארוכה.

43. **מקומות חניה בנספח התנועה** - נספח התנועה יתוקן ויצוינו בו מספר מקומות החניה בהתאם להיתרי הבניה.

44. **שימושים נלווים בתת הקרקע** – יותרו שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' בקומת המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה.

45. **קומת מסחר בחיזוק ותוספת** – יוסף לסעיף 4.1.2.יא.3 כי במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית, אשר ההנחיות הינן לפי הנחיות תכניות הרובעים. בנוסף ישונו המילים "נספח תוספת בניה" למילים "נספח חיזוק מבנים" .

46. **הפרדה בין אזור ההכרזה ממערב וממזרח לדיזינגוף** – סעיף 4.1.2.ט.ב יתוקן וימחקו המילים בין בן יהודה לאליעזר פרי.

47. **הירקון 185** – לאור הטענה להפקעה של יותר מ-40% וחוסר הודאות הנכסית יוצא המגרש מתחום התכנית (תאי שטח 100, 600, 636) ומסמכיה יתוקנו בהתאם.

48. **בנייני מגורים רציפים** – להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור תכנית היו בנויים באופן חוקי בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.

49. **אחזקת שטחי זיקות הנאה** – להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים

50. **תא שטח 501 (ארלוזורוב 55-53)** – יקבע קו בניין 0 לרחוב ארלוזורוב

51. **ארלוזורוב 160** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ויקבע ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מסמכי התכנית יתוקנו ויכול לעליו יעוד הקרקע והוראות התכנית.

52. **תיקון הגדרת שביל קישוריות** – הגדרת שביל הקישוריות תתוקן

53. **שטח משותף בגג עליון** – סעיפים 6.2 ו6.12 יתוקנו ותתווסף ההוראה כי שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין.

54. **תיקון הערה 6 בטבלה 5** – ייכתב שביל קישוריות במקום שביל הולכי רגל

55. **חובת סגירת קומת עמודים למסחר ועיצוב מבנים** – מוצע כי יתווסף להנחיות העיצוב באזור ההכרזה פרק בנושא רחובות מסחריים.

56. **שטח כולל** – תוספת הגדרה לסעיף 1.9 כהשלמה למצוין בטבלה 5 – כי שטח כולל הוא שטח עיקרי ושטחי שירות

57. **תיקונים בסעיף השימושים בתקנון** – הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ'.

58. **המרת שימושי מסחר קיים** – לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים

59. **חזיתות מסחריות קיימות באינן פונות לאבן גבירול** – במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תידרש קולונדה.

60. **תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו- 2.ז.4.1.2 שימושים והוראות בינוי באזור ההכרזה** – גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו ובמקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה על פי הוראות תכנית זו.

61. **הוראה עיצובית לחזית המסחרית** – החזית המסחרית תהיה בהפקדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצגת שילוב בהתאם להנחיות המרחביות.

62. **שילוב מערכות בניין בחזית המסחרית** – בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת

63. **חזית רחוב ארלוזורוב** – סעיף 1.א.ט.4.1.2 – יצוין כי ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות.

64. **הבהרות לטבלה 5** - הבהרה כי התכנית נפחית וכי שטחים שלא ניתן לנצלם מבוטלים

65. **תקן חניה במגרשי רחוב ארלוזורוב** – תקן החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה, במקרה זה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים.

66. תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים

לדחות את השאר ההתנגדויות לפי הפירוט בדראפט ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22ב' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

לריסה מהנדס עיר
דיון התנגדויות
גילה גינסברג: תכנית התחדשות רחוב ארלוזורוב. רחוב ארלוזורוב נקבע כציר מעורב בו עובר הקו הסגול של הרכבת הקלה. הרחוב חוצה את מרכז העיר וממוקם בקרבה לתחנת הרכבת סבידור מרכז ותוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה מחבר ערים גובלות ומוביל למוסדות מטרופולינים. יחד עם אבן גבירול נמצא בראש היררכיה הרחובות במרכז העיר. תכנית תת"ל 70א המאושרת של הקו הסגול, לא קבעה הוראות לכלל הרחוב כללה הפקעות מינימליות ללא חשיבה כוללת על המרחב הציבורי הולכי רגל ושבילי אופניים. התכנית המוצעת מהווה השלמה תכנונית במטרה ליצור מדרכות רחבות וצירי אופניים ולצורך זה התכנית כוללת טיפול מגוון וכן תוספת זכויות בניה ועירוב שימושים. חובת 25% דירות קטנות, תקן חניה 0 למעט מגרשים פינתיים במידה ותתאפשר אליהן כניסה ועוד.
עידן האוז: מתזכר בקצרה את התכנית.
משה חינסקי: אני יחד עם אחותי הבעלים של דירה ברחוב ארלוזורוב 27 והגשנו את ההתנגדות. אני מעביר את רשות הדיבור לד"ר אייל ביקלס שהוא מומחה מטעמנו.

ד"ר אייל ביקלס יועץ בטיחות : אני הגשתי לפי הבקשה של משה חינסקי ואחותו שהם בעלים של דירה הבהרה להתנגדות וחוו"ד. אני התייחסתי פה ל-6 נושאים שהתכנית לא נותנת להם פתרון בתוכנית. הצד הצפוני של הבית של משה נמצא בצד הצפוני של הרחוב ובצד הזה ישנה מדרכה שלפי התכנית שאנחנו ראינו רוחבה 3.5 מטר לאחר שהיא נמצאת בקו 0 עם החזיתות של הבניינים. בתוך הרצועה הזאת ישנם עצים ויש שם תחנת רכבת בדיוק בכניסה לבית 27. ברור שכבאית לא יכולה לעבור. לכן ברור שאם הפרויקט הזה יהיה ובית יעלה באש זה חיי אדם. אני חבר הנהלת אגודת מהנדסי הבטיחות ושותפתי רינה שהייתה המהנדסת הראשית של מחלקת כיבוי אש היא אמרה לי שהיא לא ראתה בקשה והתייחסות של מכבי אש לתוכנית ברור שבלי מכבי אש הדבר יהיה נורא. מבחינת חיי אדם שאין להם פיתרון. הנושא השני זה נגישות של נכים. אחותו נכה והבן שלה הוא 94% נכה. איך הם יגיעו לבית שלהם כאשר אין שום נגישות לבניין בשום צורה שהיא לרכב שיגיע להוריד את הנכה ולהמשיך בנסיעה. ישנם ברחוב הזה אוכלוסייה מבוגרת ויש ביניהם נכים ומוגבלים. לא ראיתי פתרון בתכנית. יש עניין יומיומי שאנשים קונים מצרכים וצריך להביא אותם הביתה. בתכנית אין התייחסות לכך אלא לנושא של הטובין והמצרכים לצורכי החנויות של פריקה וטעינה. לפי התוכנית סידרו מקומות שאפשר יהיה לחנות 250-200 מטרים ומשם להביא את הדברים. 250 מטר צריך גם מישהו שישמור על הרכב כי צריך ללכת ולחזור. אני מבקש לרשום שלא העלנו את כל הדרישות מפאת קוצר הזמן. אנחנו מבקשים התייחסות לכל הסעיפים שהעלנו.

עו"ד נתאל לובצקי:

אני נותן לאנדי שהוא מנהל הנכסים להציג את העניין ואז נוסיף.

מר אנדי :

אני אנדי מנהל הנכסים של החברה השיתופית של העובדים. 3 דברים עיקריים שאנחנו מתנגדים להם. אחד תיקון של המדידה שבעצם נוגסת במבנה וחותכת אותו בקומות העליוניות. שתיים: שטח זכות הדרך 805 מתנגדים ומבקשים לצמצם אותה כך שהיא לא תנגוס ותהרוס את המבנה ההיסטורי בקומה התחתונה. שלוש- מבקשים לבטל את הקמת זכות הדרך בהמשך לכיוון מזרח כי מדובר בגינה פתוחה לכלל הציבור והיא פוגעת בתכנון עתידי של מבנה ציבור תת קרקעי שנמצא כרגע בשלבים ראשונים יחד עם מחלקת השימור בעירייה.

אריאל הירסט :

הגשנו התנגדות כי הועדה ביקשה במסגרת תמ"א 38 דרשה מאתנו לחבר 3 בניינים ארלוזורוב 59, 61 ויהושע בן נון 4. עיריית תל אביב מקדמת תכנית ליהושע בן נון 4 ברמה שהוא כבר הגיש תכניות הוא בתהליך אישור ואנחנו מבקשים להתנתק מהשלישייה הזאת ולעבוד רק 59,61. לא ברור איך אפשר להתחבר כאשר היזם כבר קיבל אישורים ולא ברור איך ניתן.

ברוך ברימר- ארלוזורוב 61: אני מבקש להשלים את אריאל

ליאור שפירא: אני צופה שנקבל את ההתנגדות שלך .

עו"ד אילן הלוי : אני מייצג את בעלי הדירות ברחוב זיכרון יעקב 12 שצפוי להיות כחלק מהתכנית באחד המגרשים העורפים לאורך הקישוריות. העירייה מייחסת להם חשיבות אדירה בתכנית הזאת סה"כ 6 בניינים. לא כל כך ברור מה הייתה החשיבות בהכללת השבילים האלו. ולמה אי אפשר לעשות זאת בדרך אחרת אבל זה כרגע לחינם כי סה"כ אחרי תקופה ארוכה חתמנו על תמ"א 38. אפשר להגיע עם העירייה להסדר בזמנו לגבי השביל וזה לא נעשה. עכשיו נחכה עוד כמה שנים עד שתוכנית ארלוזורוב תתקבל וחבל. אני קורא את ההתנגדויות נראה שיש הרבה בניינים שהיו מתחדשים לולא תוכנית ארלוזורוב ואנחנו נעצרנו עד עכשיו בגלל התוכנית. אחד מהרציונליים לשבילי הקישוריות זה הקרבה לרכבת הקלה והתחנה של ארלוזורוב ויצמן והרכבת היא בארלוזורוב ואני לא רואה מישהו שנעזר בשביל הזה כדי להגיע לרכבת. העירייה העמידה אותנו ואת היזם במצב לא נוח לאור פג תוקף של תמ"א 38. נושא של שביל הקישוריות יוגדר כזיקת הנאה ולא כהפקעה, לא ברור למה אתם מתעקשים על הפקעה. ב13 נובמבר 2019 החלטת שזה יהיה זיקת הנאה המלצתם למחוזית על כך. חתום על ההחלטה ליאור שפירא וגם אם לא זיקת הנאה מטעמים שקשה להבין למה כי סה"כ זה משרת את המטרה אפשר היה לאור התיקון לחוק המקרקעין להסתפק בבעלות בחלק העליון ולהשאיר לבעלים וליזם את החלקה בדרך של רישום תלת מימדי. יש לזה חשיבות לצורך תכנון החניות וניהול מי הנגר. בעניין מי הנגר ביקשנו שהעירייה תתחשב בשטח שמופקע כחלק ובעצם שה – 15% יקחו בחשבון את הקישוריות. אין סיבה לא לאפשר את זה אבל העיריה מתעקשת במקום לאפשר לנו את כל שביל הקישוריות כחלחול. למה רק 90% אחוז, חוזרים על הבקשה לאשר לנו את כל שטח השביל לחלחול. לגבי החניות שהתקן חניה שיהיה כמו רובע 4. הבנתי שהבקשה התקבלה בהתנגדות מה"ע. לגבי זכויות הבניה בין שיתוף הציבור למה שמגישים יש פערים. בשיתוף הציבור אני ראיתי 8 קומות מלאות וגג חלקי ירדנו ל – 8 קומות ו – 2 קומות חלקיות שלפי סעיף 42ז' לתוכנית בקומת הגג העליונה יש נסיגה שלישית בקומה העליונה ואנחנו מבקשים לבטל את הנסיגה. נושא אחרון מישהו ביקש שקו בניין קדמי יהיה לא לפי 5 מטר אלא לפי תוכניות קיימות. קיבלתם את ההתנגדות לפי מה שראיתי אבל המקרה של זכרון יעקב מ5 מ' ל6. למעשה הרעתם את המצב ואני מבקש להבין למה קיבלתם את ההתנגדות ואני מבקש לחזור ל – 5 מטר לגבי זכרון יעקב.

עו"ד ברק קינן : אני מייצג את ארלוזורוב 33 והנתבע מספר 7 ובעלי הבתים מבקשים הבהרות זה מטלטל את חייהם. זהו בניין בוטיק של 8 קומות מאד מודאגים מהאפשרות שבפרויקט חדש יהיה מסחר. הם מבקשים שאם יקבע מסחר הוא יוגבל ויוחרג שיאפשר להם חיים כמו היום. אחרת לא תהיה עסקה ו/או

התחדשות עירונית. אנשים לא יהיו מוכנים לגור מעל בית קפה. נושא הפינוי אשפה רכבי חירום מטרים אותם מאד והם מבקשים הבהרות בנושא. גישת כלי רכב האם באופן סופי לא תתאפשר גישת כלי רכב לחניות בהיתר ואם ניתן לשכל פתרון. נושא של עצים העצים שם שנעקרים להסביר מה החלופות ואיך זה יתוכנן.

שינה צהלה: אני בעלת דירה ויש לנו 8 דיירים בבניין. אני קוראת לבניין שלנו בניין בוטיק. אנחנו כלואים בין 4 חומות. מקדימה יהיה רציף ולא נוכל לחיות חיים שהיינו רגילים. יש דברים שצריך להתחשב ברגש אנחנו בני אדם וחיים שם. אין פתרונות הולך להיות רציף שהולך לחסום אותנו מבחינת בטיחות. יש לנו חולת סרטן שצריכה מונית כל יום לטיפולים, אין את הפתרון לזה. יש כיבוי אש ויש עניין של בעלי מקצוע שצריכים להיכנס, מזגן, תיקון דודי שמש וכו'. הפתרון של ללכת מרחקים זה לא רלוונטי צריך להחליף דירה. לא נתתם לנו שום פתרונות על הדבר הזה. עניין החניה שזה מתבטל לגמרי ולא נתנו לנו פתרון. אולי דרך גן מהר"ל אנחנו הבתים הכי חסומים ברח' נהיה תקועים לחלוטין בגדה הצפונית ללא מענה. לא מספיק שהפקעת לרכבת עכשיו לעירייה אתם אפשרתם בגדה הדרומית מצב כזה שאנחנו חייבים לקבל את המסחר.

הדיירים מאד רוצים פרויקט. הנושא נבדק לעומק ואם יהיו שינויים התכנית מבורכת. צריך לחשוב עוד פעם אני יודע שזה חריג. לגבי מספר הקומות. האם יש מקום לשוב ולחשוב. נושא נוסף שהוא גם חשוב בצד הכלכלי זה הכפפת התכנית לסעיף 23 מתמ"א 38 בהיבט של היטל השבחה. אני חושב שאתם צריכים לשבת ולחשוב האם ניתן להוציא את הפרויקט הזה אל הפועל.

עו"ד ענת בירן ועו"ד מור אגיב

ארלוזורוב 170 – בבניין הזה שהוא מאד גדול. עם כל הרצון שלנו ליצור התחדשות עירונית. הבניין הזה הוא מאד גדול והתוספת לא תהפוך אותו לפרויקט בנייה וצריך היה לתת מענה ספציפי לפינה הספציפית הזאת. הבניין הזה יכול להיות הרבה יותר גבוה ואם יתנו לו יותר קומות ונפחים ראויים. המצב הריאלי כיום זה חיזוק ותוספת. הזכויות מכח תכנית רובע 4 עדיין חלות וזה לא נותן מענה וצריך להיות ברור שחיזוק מבנים חל פה. אני רוצה לחדד שנאמר על ידי הצוות שהתכנית הזאת לא תהיה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א וזה לא סביר לחלוטין. זה קריטי מבחינת היכולת של היזמים להתארגן ולהנות מאחוזי ההסכמה בחוק החיזוק כי אם לא אז אתם בעצם גורמים למצב שאי אפשר יהיה לקבל שום פרויקט. גם באבן גבירול ראיתי זאת. אנחנו עומדים על הזכויות של רובע 4. לגבי הנושא של הבהרה לגבי מגרשים גדולים של 50 אחוז תכסית ו – 80 אחוז מתוך המגבלה. לא היה ברור לנו אם זה בנוסף למגבלה. דבר נוסף שביקשנו זה להשאיר למהנדס העיר חוות דעת לשינויים בהתאם לחוק. אנחנו הזכרנו ואני מזכירה שוועדת המשנה שדנה ברובע 3 ורובע 4 בנושא של מתן סמכות לאשר תקנות היא קבעה שאין מקום לקבוע חריגה נוספת ויש מקום להשאיר את מתן ההקלות ולתת חוות דעת במקום שבהם נדרש. מוכרחים לאפשר לכם בעתיד להתייחס לכל בניין בנפרד ולתת את התקנות הנדרשות. זאת ההתנגדות שלנו.

ארלוזורוב 75 – פה אנחנו מערבית לאבן גבירול ואנחנו נמצאים בעצם 4 מגרשים (מערבית) מאבן גבירול. כשאנחנו מסתכלים על אבן גבירול אין הגיון באפליה בין אבן גבירול לארלוזורוב שגם הוא הולך להיות מאד רחב מבחינת זכויות הבניה לגובה ואני חושבת שלכל הפחות צריך לאפשר בניה של 9 קומות כמו באבן גבירול וזה יתן תמריץ להריסה לבניה מחדש. אני לא מצליחה להבין לאור כל ההתחדשות של תמ"א 60 ותמ"א 70 ציפוף ליד תחנות בקווים של רכבת קלה ומטרו איך אנחנו נשארים בגובה של 8 קומות כאשר אפשר לתת 9 קומות 2 מטר משם.מה גם שיש כאן הפקעות שאנחנו חשבנו שאין רצף בין אבן גבירול למגרש שלנו וענו לנו שהמגרשים הסמוכים אלינו כלולים ואנחנו נאלץ לקבל את זה ואני חושבת שזה צריך להיות באותו היקף תכנוני אנחנו מבקשים להגביל את הבניה הזאת. אבקש הבהרה שראיתי שבתשובה של הצוות לכאורה ניסו להבהיר אבל עוד יותר סיבכו את התשובה. נושא של בניית הקיר המשותף האם צריך לבצע זאת כן או לא. אנחנו אמרנו שמחויב בעת ובעונה אחת אבל בתשריט הוא לא נמצא במתחם של בניה בעת ובעונה אחת. אני חושבת שזה מעכב את ההתחדשות והיום יודעים יפה מאד לבנות ואחר כך הבניין נצמד אליו. שלא תהיה סתירה והבניין הספציפי הזה יכול לבנות בקיר משותף גם ללא שיתוף פעולה של הבניין השני. חבל לגרום לבניין אחד להיות בן ערובה של בניין אחד וזה חבל לכולם. גם פה אנחנו מבקשים את הסמכות ממהנדס העיר לאפשר כדי שאפשר יהיה לתת מענה קונקרטי ושוב אנחנו מבקשים להבהיר שלגבי חלופה של חיזוק מבנים שאין התייחסות לגביה בתכנית הזאת יחולו הוראות רובע 3 ושהתכנית תהיה תכנית לפי סעיף 23 אבל בכל הקומות. לא הגיוני שאם היום בניין נכנס לפי סעיף 23 שחלק מהקומות יהיו לפי סעיף 23 והחלק האחר לפי תכנית שאיננה לפי סעיף 23. לא ברור לי. ביקשנו לאפשר הדבקה של מרפסות לחזית והבאנו תובנות של חוקרים בנושא הזה. ביקשנו לבטל ולהימנע מתביעת הוראות קנייניות.

ארלוזורוב 53 – אנחנו מייצגים בעלים של תת חלקה בבניין שהוא יחסית גבוה ביחס לסביבתו ב – 8 קומות. מה שמאד מפריע ללקוח שלנו כאן זאת ההפקעה שמוצעת עד הקו הבנוי בבניין הזה. לתכנית הזאת לא נותנת זכויות חדשות לבניין. הדבר היחיד שהיא עושה היא מפקיעה שטח מסחרי ומדובר במיוחד על בתי קפה וההפקעה עד המקום שבו הבניין הזה בנוי גורמת לו נזק מאד גדול ואנחנו חושבים שצריך להסתפק פה בזיקות הנאה ולא לייצר הפקעה שלא מתמודדת עם הצרכים של החזית המסחרית

ואו שזו תהיה זיקת הנאה שבה תהיה אפשרות לעשות שימוש בשטח או לקבוע הוראות כבר בתכנית הזאת כדי לא לפגוע במצב הקיים הוצאות שולחנות וכסאות. הדברים מפורטים ביתר דיוק בתוך ההתנגדות הכתובה עצמה.

עו"ד ירון גבר
ארלוזורוב 138 – אני רוצה לחזק את הטענה של ענת על האירוע הזה. אנחנו מדברים על בניין פינתי . בבניין יש רחובות חוצים ובית קפה שזאת תביעה קניינית קשה מנשוא. יש חריגה מרחוב בלוך. אין שום סיבה לכפות עליי חזית מסחרית ברחוב בלוך.
עצם העובדה שאי אפשר להצמיד חצרות לחזית קדמית אנחנו מבקשים להוריד את האפשרות של קומת אופניים למרתף. יש להעביר את התכנית לבדיקת כיבוי אש ויש לאפשר להמשיך בניית חדר מדרגות.
בנושא המרפסות אנחנו חושבים שהגבלה של 1.2 מטר זה בלתי מידתי. מבוקש 1.6 מ"ר. מבקשים לתכנן חדרי כביסה במרתף. האילוץ של בניה משותפת זה מחייב את הבניה שלנו לבחור את אותו יזם ואנחנו רואים בזה פגיעה קניינית מהותית. אין סיבה שהפגיעה תהיה פגיעה בשלב 1ראשון. לעניין מרתף גם כאן מבוקש לשנות את הנחיות המרחביות.

עו"ד חיים וינטרוב:
ארלוזורוב – 133 - ההתנגדות היא בגין ביטול הגישה לחניות מכיוון ארלוזורוב. ישנם מקרים שבהן הפן המשפטי שווה שיידחק לקרן זווית ומה שיעמוד ויתפוס את מקומו זה מקרה האנושי שבגינו הוגשה ההתנגדות. תקנות הנכים באות למצוא פתרון ונותנים פתרון. אביה של הנערה יסביר מדוע לנערה הנכה חניה של 400 מטר לא רלוונטי. לצטט טענה משפטית. קבלנו תשובה שיש זכות קנין ע"פ חוק וזו פגיעה מידתי על פי חוק.
אלי להט אבי הנערה: נשא דברים בהמשך
עו"ד שילה הרשקוביץ: ארלוזורוב 39 סוקולוב 1 בעלות יחידה. בשנותה ה90 חלקה בשטח שעליה בנוי מבנה מגורים אחד שכולו בבעלות של המתנגדת. הפקעה בשיעור של 28% של החלקה וזו פגיעה קשה בחלקה בבניין ובמתנגדת ובמשפחה שלה. קומת הקרקע היא מגורים וכתוצאה מהפקעה אנחנו צפויים למצוא את עצמנו בלי חציצה בינינו לבין הרחוב . זה דבר לא סביר ולא מידתי והפגיעה ניתן לצמצם אותה וניתן בגלל הרחוב. מעל הרחוב יחד עם זאת אנחנו מבקשים לנושא ההפקעה שההפקעה תמומש מכח התוכנית המופקדת ולא יתפסו את החזקה בלי להשאיר לנו מרווח בין השטח הציבורי לשטח הפרטי.
כאמור שבילי האופניים בצד הצפוני במקטע הזה ראינו התייחסות לעניין הזה ואין ענין אפשר לקרב את שביל האופניים לשביל של הרק"ל כמו בצד הדרומי והדברים מפורטים בהתנגדות. מדוע צריך שביל אופניים של שני נתיבים כי בקצה הבניין שלנו שביל האופניים מסתיים. שביל אופניים ניתן לצמצם לשביל אחד. נושא של ההפקעה מענה חלקי לנושא הזה ובו סעיף 2 במקרים גבול ההפקעה יהיה עד אנחנו מבקשים שהדבר יקבע גם יחס אלינו וגם אם ההפקעה .לא מגיעה אלינו כי הפגיעה כל כך קשה.
לגבי מתחמי מימוש מתחבר לדברי עו"ד בירן אנחנו מבקשים שלא תחול עלינו חובת מימוש גם בשיקול הדעת אם וכאשר אם מישהו מבעלי הזכויות יבקש לממש את הזכויות זו התניה שצריך לקבוע פרק זמן שתסתיים ולא ולהשאיר אותה כפי שהיא הן לעניין ביצוע חזית מסחרית והן לעניין איסור על שטחים בע1 ואם נמקד את הנושאים הפגיעה המרכזית היא פגעיה בפרטיות שניתן לדחות אותה באמצעות ביטול או צמצום של שבילי האופנים והרחקה של השטח הציבורי בין המתנגדים לשטח הציבורי. אנחנו חוזרים על שאר הטיעונים.
עו"ד מירון: יש מקום לעשות התחדשות עירונית ולכן מוצדק לעשות לגביו שינוי. מתחת לבניין יש מקומות חניה. לפי ההצעה החדשה הולכים להפקיע שטח מסוים מהבניין שמתחתיו יש חניה. התכנית לא התייחסה לנושא הזה אבל צריך לתת את הדעת לנושא הזה. לפי תשובת מהנדס העירייה המטרה העיקרית היא לצורך העברת תשתיות ולצורך שביל אופניים. מסתבר ששביל אופניים הוא בקטע הקודם לו גם הוא עומד לעבור שינוי. אני חושב שמבחינה אורבנית יש אינטרס גדול שהשטח הזה יעבור פינוי בינוי.
אורטל דוידיאן -ארלוזורוב 133:
ראשית לעניין מתחמי הליווי נבקש לדייק את ההוראה. לעניין הקיר המשותף עם 133 – 129 לא ברור ויש לעכב אם זה בעת ובעונה אחת ונשמח לקבל הבהרה לנושא הזה.
לגבי התנועה התכנית מבטלת כל אפשרות להיכנס לחלקה. חלק מהבעיות שעשויות להיגרם כבר צוינו כאן וגם לגבי מחיר גם פה יש קשישים ויש מחיר. נבקש מהועדה לשקול ולמצוא פתרונות לעניין התנועה בין אם זה כניסה מהרחוב או משביל הקישוריות. נבקש לייצר איזו זיקת הנעה ושאפשר יהיה לשים שם חניות. זה גורם לכך שבעלי זכויות לא ירצו לממש פרויקטים. נבקש לתת תקן חניה ולאפשר כניסה מרחוב זיתון יעקב.
אנחנו נבקש לאפשר שימושים בקומת הקרקע ולו בחלקה האחורית של החלקה. אנחנו לא סבורים שיש צורך בשטחי מסחר ושטח מרחבי ולכן מבקשים לשקול לצמצם שטחי המסחר ושימוש למגורים ושימוש לפחות למטרת חניות. אנחנו סבורים שיש מקום להגדיל לאור נתוני הרחוב ויש אפשרות ל – 15 קומות כפי שציין האדריכל. לא ראינו שניתן מענה לנושא הזה. בעניין מגבלות תנועות הבניה נשמח אם הוועדה תשקול את האפשרות שלא לבטל אלא תשאיר לשיקול דעת הועדה, לשקול אותן, להשתמש בהם בעתיד.

אלי להט אבא של הנערה: שמי אלי להט אני אבא ל – 4 סבא ל – 4. הבת הצעירה שלנו שני חגגה 20 שנה שעבר. היא נערה מקסימה יפיפייה ואני האפוטרופוס שלה. היא לומדת בבית ספר גיל בתל אביב ויש לה פגיעה בגן שהתגלה רק לפני 6 שנים בניתוח הגנטי ואז היו רק 6 כאלה בעולם. היא מוגדרת כמאה אחוז נכה. יש לה הגבלה בניידות של 90 אחוז ויש לה תו נכה לצורך כך. צירפנו את חוות הדעת של הרופא בבית חולים גהה שהוא קבע שההתנהלות שלה בכביש היא מסוכנת מאד. לאור זאת תנועתה ללא רכב מסוכנת והיא מועדת להידרס. זה קרה לא אחת כשאני לוקח אותה לטיפולים. קשה מאד להניע אותה. כל רעש קטן וכל צפירה כל אופניים שמתקרבות, נביחת כלב, צפירת רכב היא פשוט קופצת. מה שיש לנו זה את החניה בחצר האחורית השקטה 2 מטר מהדלת האחורית וקל יותר להעביר אותה. החניה הזאת משמש לנו קו לחיים. בלי החניה הזאת אני לא יכול להיות שם. שמעתי שיש פתרון שנקבל 400-200 מטר חניה וכל חניה ברחוב אחר מן הסתם כל שינוי כזה אני אצטרך לעבור בסמוך למדרכה וכביש וצפירה או כלב שיעבור שם היא יכולה לקפוץ לי לכביש. אני לא נהיה צעיר מיום ליום והיא כבר בת 20. זאת כל בקשתי ואני מאד אודה אם תענו לה.

עו"ד ציפי מרגלית:
ארלוזורוב 31 – הבניין הזה הוא אחד מהיותר נפגעים ברחוב הזה. הוא נמצא בצמוד לרציף של הרכבת הקלה ועכשיו התכנית הזאת מפקיעה מטר וחצי נוספים ומגיעה ממש עד לבניין. ההפקעה היא על מדרגות הבניין ממש. אני מפנה לכל מה שמפורט בכתב ההתנגדות שלי. כמו חלקות אחרות גם את החלקה הזו ההפקעה מקטינה ומכאן שגם את שטחיה. מה שמיוחד למגרש הזה שהיא נוגסת בבניין עוברת על המדרגות שלו והיה אם תתממש כעת ברור שאפשר להורות להרוס את הבניין. ראיתי שיש תשובה חלקית לכך בהתייחסות הועדה המקומית ואני מבקשת לדייק אותה. אחד הנושאים העיקריים שעולה כאן בעניין המימוש. התשובה שלי גם לכך ניתנה ולדעתי היא לא מספיק מדייקת ולא נותנת פתרון. אני מבינה את הצורך בניצול מיטבי של הזכויות ברחוב ובכל המגבלות שיש אבל אני בטוחה שיכולים להיות פתרונות יצירתיים. או להשאיר את זה לשיקול דעתם של אנשים ואם בכל זאת רוצים לבנות באופן עצמאי אז לא רק לשיקול דעתם. הבניין נבנה בשנות ה – 70. זה בניין עם 11 דירות ומספר רב של חניות ולהכניס את הבניין שלנו עם הבניין האחר ולחייב את כולם כפרויקט אחד הוא סוג של מכת מוות לריבונות שלנו ולפרויקט שלנו. הנגישות יש שביל שיש אמירה שהוא מיועד למעבר הולכי רגל. אני לא מבינה איך שביל הקישוריות באורך שלו מאפשר מעבר להולכי רגל אבל בוודאי שמאפשר גישה לבניין שסמוך אלינו. אנחנו מבקשים להאריך אותו באופן חלקי לפחות בחלקה וזה יאפשר נגישות גם ברכב וגם ברגל. העניין של הנגישות חוזרות ועולות. אני רוצה לציין שהדברים האלה הם דינמיים והפתרון לא יכול להיות המצב הנוכחי אלא פתרון גנרי ושהבניין יקבל את הפתרון ולא הדיירים הנוכחיים שבו. העניין של פגיעה בבניין גם במהלך עבודות. מדובר על בניין שנבנה בשנת 1935. אנחנו תושבים ואנחנו מבקשים שתהיה דאגה.

עו"ד איילת חותה ועו"ד גלית שיצר:
ארלוזורוב – הגשנו התנגדות בשם תדהר ורוגובין כמו שאתם רואים אנחנו מדברים על מקרקעין וראיתי שהדוברים לפני מציגים את המושאים שלהם כייחודים ובכל אופן אני חושבת שמדובר פה במגרש ייחודי גדול מאד של 4 דונמים שיש לו 4 חזיתות, 3 עיקריות לרחוב ארלוזורוב ולרחוב בארי ועוד חזית מצומצמת לרחוב סמטת בארי. בנוסף אנחנו מדברים על נכס מגרש בנוי, שתי חלקות בקיר משותף וקומת הקרקע יש לנו כ – 22 נכסים מסחריים קיימים ומניבים. אנחנו מדברים על כ – 700 מטר של מסחר.
תכנית רחוב ארלוזורוב מייעדת את המקרקעין למגורים ותעסוקה. הגובה שמותר לפי התכנית הוא 8 קומות עם שתי קומות גג חלקיות.
בפועל כפי שאנחנו נראה מבחינת המגבלה שהיא קובעת לגבי תכסית ונסיבות נראה שאנחנו מקבלים בעצם הפחת בזכויות השכירות מה שהופך את כל הבניין ללא כלכלית. אנחנו בניין שגדול מ – 750 מטר ולכן יש לנו מגבלת תכסית של 50% וממנה שטח אפשרי של 5% ראינו שיש התנגדות של מהנדס העיר לקבל את זה. אם לפי המצב המאושר שזה רובע 4 כרגע התכנית קטנה לנו בכל קומה בכ-400 מטר ברוטו. אנחנו בעצם עוברים לפי הגדרות התכנון והבניה מבניין גבוה לבניין רב קומות דבר שמחייב אותנו להגדיל את שטחי הגרעינים באמצעות הקמת שטחי שירות שאין אפשרות לא להקים אותם. מדובר על 280 מ"ר לפי תכנית רובע 4 לעומת 134 מטר. אני רוצה להראות שמתכנני התכנית והצוות המקצועי לא ירדו לרזולוציות של לקחת את המגבלות שהתכנית מטילה . לא הציגו מספרים והצגת מספרים מראה שאני בונה עוד שטחים יעילים ושטחים כוללים שטחי ברוטו ואני בפועל מקטינה את השטחים הסחירים שלי. אני יורדת ב – 2600 מטר.

עו"ד רונן ירדני:
התנגדויות 16,18, 26 – הגשנו התנגדויות מטעם 3 קבוצות. קבוצה אחת של מעל 100 דירות מדובר על למעלה מ – 20 בניינים ברחוב ארלוזורוב עיקרם בתחום רובע 3. קבוצה נוספת ברחוב ארלוזורוב 137-135 וקבוצה שלישית ב – 134. אני חוזר על כל הטענות שכתבנו.

נתחיל עם הטענה המרכזית ביותר שעוברת כחוט השני ונמצאת במרבית ההתנגדויות. אני מפנה לסעיפים 6-7 לתקנון התכנית. מדובר על סדר גודל של מאות חניות ורובן בהיתר בניגוד למה שנכתב על ידי הצוות. הן משמשות את בעליהם ואנחנו מבינים את הערך הקנייני האדיר וגם את הערך של איכות החיים. אני חושב שצריך להגיע לאיזון אבל אני חושב שבתכנית כזאת אי אפשר לבוא ולבטל במחי יד בתכנית אחת כזאת שימוש לאורך שנים בחניות.
אני רוצה להדגיש בפני הועדה שאין בבחינת איסור החנויות שום מניעה להמשיך לאסור את החניות האלה. כתבתם שניתן להמשיך להשתמש בחניות. גם בתכניות הרובעים אין איסור על המשך השימוש בחניות ברחוב ארלוזורוב. אנחנו חושבים שהאיזון שנעשה פה בין הרחבת המדרכות לבין נושא שבילי האופניים והולכי הרגל האיזון לא מידתי. אני חושב שזה מתקשר למה ששמענו לאורך כל הדרך של הפריקה והטעינה. באמת מה יעשו במקרים שבהם מישהו נכה. ההשוואה בין אבן גבירול לארלוזורוב הי השוואה לא נכונה לחלוטין. אין קשר ואין דמיון. לחילופין גם אם בכל זאת הוועדה המקומית תמליץ להמשיך עם התכנית כפי שהיא ואנחנו מתנגדים לכך. אנחנו חושבים שלכל הפחות צריכים לתת לכל אותם בעלי דירות פתרון חילופי של חניה. אין שום סיבה למנוע זיקות הנעה למגרשים ולמעברים תת קרקעיים במגרשים גובלים. התשובה של צוות התכנון הייתה שהתכנית לא מונעת הגעה ומתן זכות מעבר אבל מדובר בהתרחבות ואי אפשר לנסות לשלוח את בעלי הדירות לנסות ולהגיע להסכמות. ברור לנו שהסכמות כאלה לא יהיו אף פעם. באופן ספציפי לגבי אחת ההתנגדויות שלנו של ארלוזורוב 154 גם שם ביקשנו לייצר זיקת הנעה לכלי רכב דרך מגרש 158 שבנוי שם 10 קומות מעל קומת הקרקע. ברור שאותו בניין ימשיך להתנהל על פי הוראות המעבר..... בהקשר הזה הטענה הייתה שמדובר בהוראה גורפת בתכנית ולא ניתן להחריג. אין הצדקה ואין מניעה שלא לאפשר לנו את הגישה בארלוזורוב 154.
אני עובר לנושא הבא ששמעתם עליו לא מעט. לנושא הקודם אני רוצה להגיד במאמר מוסגר שאחת המטרות העיקריות של התכנית היא התחדשות עירונית וזה אומר שיש בסיס מאד מוצדק לטענה אבל מעבר לזה יש פה מבחינת האיסור כניסה לחניות תמריץ שלילי מאד משמעותי והתכנית הזאת תהפוך להיות דלתא. לעניין הפקעה הרחבה מאד הנוספת של המגרשים ברחוב ארלוזורוב והיא מצטרפת גם במסגרת התכנית הקודמת והנוכחית. אנחנו חושבים גם בהקשר הזה שהפתרון הוא בלתי מידתי לחלוטין ועם כל הכבוד להרחבת המדרכות והולכי הרגל אין שום צורך במדרכה של 8.5 מטר. האיזון פה לא נכון.
אני מפנה את חברי הועדה למסמך התחבורתי ליועץ התנועה שם הם מבהירים שהתכנית מציעה שבילי אופניים דו סטריים למרות שהמודל הנהוג הוא שביל חד סטרי שיש לו יתרונות מובהקים. הצפי הוא שהתנועה שתשתמש בקטע זה תהיה קטנה יותר. אנחנו מבקשים לבטל את ההפקעה של 5 מטר או לכל הפחות לצמצם אותו בצורה ניכרת.
ההתנגדות שלנו התקבלה בחלקה אבל אני חושב שנכון יהיה לעשות חשיבה מחודשת על העניין של מתחמי החידוש. כולנו מכירים את הקושי לקבל פרויקטים על אחת כמה וכמה בשלושה בניינים. מבקשים שתינתן אפשרות כן לקדם פרויקט גם על בניין בודד עם זכויות ועם תמריצים ולאפשר את שיקול הדעת והגמישות לבעלי הדירות.
שני הבניינים מהווים יחידת מימוש מבחינת קיר משותף ושם קיים עץ שמסומן עץ לשימור. צירפנו חוות דעת של אגרונומית. אנחנו טענו באמצעות המומחית שמדובר בעץ עם ערכיות בינונית ולכן אין מניעה לאפשר את כריתתו. אם נשאיר את העץ זה עלול לגרום בעיה ואני מבקש שתתאפשר הכריתה של אותו העץ ולא ניאלץ להיגרר להיתר.
אני מצרף לדעתם של כל חבריי בנושא סעיף 23 של תמ"א 38 שהיא חייבת להיות מוגדרת לפי סעיף 23. מפנה לתשובת הצוות שאומר שלא ניתן לעשות את זה כי מדובר בסמכות ועדה מחוזית. אני לא יודע אולי זאת טעות בהיסח הדעת.

אבגד מאירי: ארלוזורוב 27-29:
מצטרף לדברים שאמר בפתיח לגבי שריפה. לפני חודש וחצי ארעה שריפה בבית אמי והכבאי ציין שהוא מכיר את העניין ואכן זאת בעיה שדורשת פתרון. הפגיעה שהוא מייצר היא עצומה. אנחנו סובלים ממכות שנופלות אך ורק על הגדה הצפונית. הבתים שלצד הרציף מצריכים חשיבה אחרת שתענה על המותאם. תכנון כזה נכון שייצר העצמה של אזור הרציף. הנסיבות שאנחנו קיימנו עם מספר דיירים בביצוע של התחדשות עירונית במקום. הפוקוס הנכון מצריך הרחבה של הקו הכחול של התכנית שיכלול גם את השצ"פ שנמצא מאחור. כן תיבחן האפשרות ליצירה של חניה ציבורית תת קרקעית שתשרת את העסקים ואת המסחר ברחוב. אנחנו בעלי דירות שהחנויות שלנו הם בטאבו ונלקחו מאיתנו בגין החסימה. רק לציין שבנוסף אנחנו מבקשים לבחון גישה מרחוב מהר"ל אל הבתים באופן שיוכל לשרת את הבתים שלצד הרציף. בהחלטה על החניות העירייה החליטה על צמצום מ – 0.6 ל – 0 מוחלט להוציא מקרים בהם אגף התנועה יאפשר לפי תקן 0.5 . אני מבקש שהתקנה הזאת תשונה וכן להחזיר את התקן ל – 0.6.. אם מדברים על מקומות פריקה והעמסה במרחק של מאות מטרים ובפרקי זמן מוגבלים. אנחנו מבקשים לא להסתפק במאנגר ולכלול גם את דיזינגוף.
אצלנו מדובר במספר כפול של דיירים ואם בכל זאת מכילים את הנספח הזה כנספח מחייב אני מבקש שהוא ייבחן גם לאורכו של הבניין. אני מדבר על מכה נוספת שאוסרת בצורה גיאומטרית בניה של מגורים בקומת הקרקע. הדבר הזה יוצר מצב שבבניינים שלאורך הצריף שפונים לדירת מערב הם נמצאים באזור

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

עו"ד אופיר כהן (משרד וילצי'ק):
ארלוזורוב 218 – מייצגים את הבניין נמצא פינת ארלוזורוב 30. הבניין הוא צר ובעקבות התכנית הזאת נהיה צר יותר. הגשנו התנגדות וזאת לאור העובדה שבצמוד לנו קיים בניין שקיבל תעודת גמר והכנה להתחברות איתנו. הגשנו התנגדות לגבי מתחמי המימוש שבעצם נכלל עוד בניין ברחוב דיזינגוף 202. נושא 1 מכיוון שאנחנו קיר פינתי ולגבי הבניה על הגג. רוב ההתנגדויות שלנו התקבלו בחלקן. בנושא אנחנו בנויים בקיר משותף ולכן אבקש שזה יישאר כך ולא תוטל מגבלה. הבניין הסמוך לנו כבר בנוי נבקש שתהיה הבהרה בתכנית שנוכל להשתמש בתשתיות משותפות. במקרה שלנו זה לא אפשרי ולכן שיהיה רק ברור שניתן לבנות ולהתחבר אליו למרות שהוא קיים ולא בצורה בו זמנית. לגבי נושא הנסיגות מכיוון שאנחנו מגרש צר ובעקבות ההפקעה שיש בתכנית הזאת מה שיש לבנות על הגג זה רוחב של סביב ה – 4.5 מטר. המבנה שצמוד אלינו הוא מבנה 206 הוא הנמוך מצד שמאל (משתף תמונת מסך). לאור העובדה שהבניין הוא צמוד וצר אנחנו מבקשים שיתאפשרו יותר שטחי בניה. בהמלצת הצוות בסעיף 38 מתקבלת התנגדות חלקית ומבוקש להוציא את שטח 116 שלא בנוי בקיר משותף והכתובת שנכתבה זה דיזינגוף 206 וצריך להיות 202.

עו"ד גור קורן:
התנגדות 20 – מייצגים את בעלי הזכויות בבארי 17. בעלי הקרקע התקשרו עם היזם. אני לא חוזר על מה שכתבנו בהתנגדות. בגדול המגרש שלנו הוא צר והמשמעות של ההפקעה היא שאי אפשר יהיה להשתמש בחניה אז במענה להתנגדות ראינו שיש כוונה לממש את הקישוריות ולכן חייבים להפקיע לכל האורך. אין בעיה לבצע הפקעה מעל הקרקע ולהשאיר את הקרקע למגורים.

דנה יאיר פנירי-מירון:
אנחנו דיירים בארלוזורוב 129- נושא החניה אנחנו דוגמא חיה לאנשים שעזבו את הרחוב בגלל הקטנה של החניה. כבר לפני 3 שנים שגרנו ברחוב דיברנו והגענו לפתרונות שלא שמעתי שהוזכרו פה היום. דיברנו על אפשרות לגישה. ספציפית מאחורינו יש את הפרויקט של זיכרון. הבניין הוא בצורת "ר" הוא נמצא באמצע ולא פינתי. אפשרות שלישית שהזכרנו שיהיה איזה שביל אחורי בצורה דומה למה שיש בכיכר המדינה ששם הדיירים נכנסים דרך שביל. אני יודע ששמעתם הרבה התנגדויות בנושא. בפועל עוזבים את הבניין ואנחנו חושבים שיש פתרונות יותר סבירים וראויים. אנחנו לא חושבים שכל המחירים של העדר חניה צריכים להיות לתושבי ארלוזורוב. יש התייחסות לתכנית עצמה ואפשרויות לפתור את הנושא הזה. במקור הגבילו את המגרשים הגדולים ואני רוצה להצטרף לדבר הזה. יש שם שטח מאד גדול שניתן לבנות עליו. נושא אחרון זה הסיפור מבחינת מבנים 131-120 נצמדו פיקטיבית ל – 133. כרגע התאום שנדרש השפיע מאד על ההתחדשות העירונית. אנחנו מדברים על פרויקט במשך יותר מ – 11 שנה. היכולת לעבוד עם הדבר הזה. גם התחושה של הדיירים בנושא הזה היא מאד קשה. אשמח שתסייעו לנו בנושא הזה.

עו"ד עמינדב בלוזר:
ארלוזורוב 9 – ההתנגדות עוסקת בקטע המערבי של הרחוב. בן יהודה זה הקטע שבו הקו לא עובר הוא לא מישורי והוא קטע של שיפוע. זה קטע ששופץ בשנים האחרונות יש בו שביל אופניים רחב ויש מסלול חניה ושביל אופניים למכוניות. ההתנגדות עוסקת בעניין של ההפקעה הלא מידתית ברחוב של 4 מטר נוספים לכל צד. להפקעה הזאת אין הצדקה. המדרכות פה מספיק קיימות ולפי התכנית הזאת הן ברוחב של 3.30. המתכננים ראו שאפשר לסטות מדרכות ברוחב הזה. ההפקעה הזאת מיותרת ואין לה שום צורך ושום הצדקה. תסתכלו על הוראות התשריט. הוא הוכן בצורה לקויה. אין בו מדידה עדכנית ולכן הפקעה של 4 מטרים נוגסת במרפסות של הבניינים. אני לא מתאר שמישהו חשב להפקיע את המרפסות לבניינים קיימים. צריך לבטל את ההפקעה ולצמצם אותה. המרפסות וקומות הקרקע מופקעות ואין בזה שום צורך. ההפקעות הן רק לקומות הקרקע ולכן יש בזה צורך ציבורי. זה לא יכול לשמש אפילו לקולונדה או למקומות ישיבה או נטיעות ואין שום הצדקה לבטל את ההפקעה של המקומות האלה. רוצים להרחיב כדי שלציבור הרחב יהיה מקום לשבת.

עו"ד רמי מנוח ארלוזורוב התנגדויות 25 ו-31
לגבי 25 אני רוצה לתקן שגגה ההתנגדות שלי התייחסה בין היתר לחלקות 294,298,406 ו -407 וזה לא כולל בהתנגדות שלנו הן נכללות ויתוקנו במה שישמיע בפניכם חברי עו"ד עופר טויסטר.
אנחנו מבינים שברמה העקרונית של מדיניות התכנון לא נכון הדבר לעשות הבחנה בין רובע 3 לרובע 4 לאורך ארלוזורוב. אנחנו סבורים שחרף העובדה שיש ברוחב הרחוב אין הבדל במהות של הציר וההבדל הזה היטשטש עד נמחק לאור התכנית הזאת הרכבת הקלה וכן הלאה. מבקשים שהועדה תשקול מחדש את הבסיס שלה כי אנו סבורים שתוספת הבינוי המוצע לא תספיק לגבי חלקים נרחבים. האמירה הזאת

נכונה לגבי חלקות כמו אלה שאנחנו מייצגים. אני גם מצטרף לדברים שחבריי כבר אמרו לגבי תחולת סעיף 23 לתמ"א 38. ככל שלא לפני הועדה המחוזית נעבד את חוות הדעת ונפרוס אותה בהרחבה.
לגבי 31 בסופו של דבר ההמלצה של צוות התכנון היא להוציא את החלקות נשוא ההתנגדות שלנו מהתכנית. יש לנו לומר לא מעט לגבי הדברים שנכתבו בתגובה להתנגדות בסעיפים שונים אבל מטעמים שפורטו בגרף זה להוציא את החלקים האלה. מדובר במגרש שהוא הפנינה של רחוב ארלוזורוב ורחוב הירקון ורחוב פרי. אין מחלוקת שהוא מצריך טיפול מיוחד ואנחנו נפתח בהידברות עם אדריכל בתקוה למצוא מזור למגרש הזה.

עו"ד טויסטר:
אני חושב שראוי לומר מילה טובה לצוות שעשה פה עבודה מאד טובה ויסודית תכנונית וגם ניתח את ההתנגדויות וראוי למילה של שבח ואם זאת לא עברה אתית אז אני רוצה לתת מילה טובה.
אנחנו יצרנו את יחידת המימוש ולכן כל מה שביקשנו שדיננו לא יהיה אחיד כי אחרת נוצר מצב אבסורדי פגיעה בחזית המסחרית, במרקם, בתכסית. אני שמח שהצוות המליץ לקבל את ההתנגדות. דבר נוסף היה פה תיקון טכני שביקשנו בסעיף 27 בעמוד 126 כתוב לקבל את ההתנגדות ויש טעות סופר כשנכתב לא לקבל את ההתנגדות.
ההתנגדות הבאה ארלוזורוב 26-24 שני בניינים חלק מההתנגדות פה התקבל וזאת הצעה ליציאה של יחידת מימוש וההמלצה היא להוציא את המגרש השלישי אז לא ארחיב רק אבקש לקבל על בסיס מה שקיבלנו. אנו מבקשים כפי שקבעה המועצה הארצית לתעדף את הגובה האחיד על עידוד המושא והבניה וככה זה בבן יהודה וגם בדיזינגוף וכיוון שארלוזורוב גם הופך להיות רחוב ראשי נבקש גם כאן לתעדף ולא רק בתוספת להגיע לאותו גובה ושדיננו יהיה כמו הרחובות האחרים. יש חשיבות לאפשר את קומת הביניים ולאפשר בה מגורים. בוודאי בדופן הזה של הרחוב שבו אנחנו נמצאים בגלל מגבלות בקומה אחת פחות מהגדה הצפונית. מהנדס העיר מציע לבטל את קומת הביניים. המשמעות הכלכלית היא דרמטית והפגיעה פה היא רבה ויש לזה משמעות כלכלית מבחינתנו.
סעיף 33 אני מדבר על ארלוזורוב 45 ו – 47 חשוב לראות מה שמורכב פה זה בניינים מתוך שני מגרשים. הבניין שנמצא ומסומן ב – 4 ארצות הוא בניין שלא בקיר משותף אלא קו החלק וקו התכנית חוצות אותו 2 ולכן מה שקודם חשוב לנו שכל ההוראות שנתתם לגבי קיר הפשיטה יהיו חלות גם לגבי בניין רציף. חשוב לנו שלא תישלל מאיתנו קומות הביניים. לגבי חזית מסחרית אנחנו מבקשים את אותו פרק שהתייחסנו לחזית המסחרית. לגבי סעיף 23 הדברים נאמרו כל כך הרבה פעמים ואני מצטרף לכל מי שטען לגבי זה.
ברגע שאתה מאבד ..... נשאר קו בנין צדדי ולכן לראות קו בנין קדמי תוך הוראה מפורשת או שמתוך 6 מ' מטר מכל צד יהיה שטח מגונן 4 מ' למעבר ואת השטח המגונן לעשות לזיקת הנאה ולא בבעלות העיריה וע"י כך מקבלים קו בנין של מטר ומתאפשר לנו לפתוח חלונות כדת וכדין. יהיה גינון שיפריד בין השביל הציבורי לבית המשותף ואפשר יהיה לפתוח פתחים וזה הפתרון למזער את הפגיעה.

עו"ד מיכל דרור סעדון: ארלוזורוב 111 פינת תש"ח- אנחנו מתנגדים להפקעה שתתבצע. זה סבב שני שהופקע לנו ב2017. היא מאפשרת בתת הקרקע קומת מרתף על גבול החלקה. משמש לחניה כמו כן השפ"פ משמש כחלק מרח' ארלוזורוב וכבר היום חיים ביחד מדרכה ומסלול אופניים. ברור שהמתכננים לא רוצים בהריסת המרתף. לא סביר להפקיע את המרתף כאשר נקבע קו בנין של 6 מטרים. בנספח התנועה מגלים דווקא בחזית הנכס תוכנן שביל אופניים דו מסלולי ואין שוב הצדקה למסלול הדו מסלולי. תמהו שהולך רגל צריך לחצות את שביל האופנים וצריך לעשות שביל שלא צריך לחצות את שביל האופניים כהולך רגל. אנחנו מבקשים לבטל את ההפקעה ולקבעו זיקת הנאה בחלק העילי על מנת לאפשר את שימוש החניה.
יאיר אידר: צריך להתמקד בחלק של התוכנית ברובע 4. אופי השכונה הוא אוכלוסייה מבוגרת ומשפחות צעירות. הקביעה לקבוע את ארלוזורוב רח' מסחרי כמו אבן גבירול זה יכול לשנות את אופי השכונה ולהקשות על התושבים. זה אומר מסחר שלא מייצר מטרד ושאפשר יהיה להסתובב בכיף בתי קפה אבל לא טיגונים פלפלים. אין פריקה וטעינה שעוברים לרחוב הצדדים. תקן חניה 0 ברח' אבל זה לא פרקטי מדובר באנשים מבוגרים זה לא נכון לעשות. יש להגביל את אופי המסחר לתת אפשריות לכניסה לפריקה וטעינה וחניות ברח' ארלוזורוב.
אייל מאמו נופר לב עו"ד: ויצמן 41 : חוו"ד השמאית מראה את הנזקים הכבדים שיגרמו בעקבות התוכנית. המגרש הוא פינתי והתוכנית לא נותנת את היחס הראוי התוכנית גורעת זכויות סחירות . מבוקש שיוחלט לא לקבל הסרה שלו אלא להחריג את המגרש שלנו.
אריה קמיל : הבית שלנו שונה מהבניינים שיבנו לידו על ציר וייצמן. בחנו את זכויות הבניה וגם המתווה שאני לא הופך לבניין גבוה אלא יוצר דירות דופלקס בקומות האחרונות גם אז נוצרת פגיעה בתוכנית ביחס לרובע 4 במצב הקודם לפי רובע 4 בעיה קריטית לתפקוד המבנה. צריך לייצר פחות קומת מסחר ולייצר שטחים שהמבנה יוכל לתפקד. יש שם התייחסות לא ברורה אנחנו רוצים הבהרה. יחידות המימוש אנחנו נמצאים ליד מבנה חדש עם חניות בגובה מפלס הקרקע אין הנחיה כיצד מתחברים לקיים איך יהיה המימוש מה יהיו ההוראות אין הנחיות אין מתחברים למגרש השכן. הנסיבות בקומה העליונה אנחנו נדרשים ל3 מ' בכל חזית וברוב ע מ' היינו 2 מ' לחזית ויצמן אנחנו מבקשים שהנסיבות יתאימו את עצמן

שויצמן יהיו כיחידה אחת. שתינתן אופציה זמן למקומות חניה עד שהתחבורה תעבור באופן רציף. אין כדאיות לחפור כי לא כלכלי לו לייצר מרתפים אנחנו יוצרים בזבוז של שטח . כל היתר כתוב בהתנגדות שהגשנו.

עו"ד טוסון: ארלוזורוב 152 : נמצאים על שביל קישורית יחד עם בנין 154 מזרחית לנו. אנחנו תחת אילוצים להתחדשות עירונית. ראינו את ההתייחסות של הועדה שקיבלו את החלק הראשון להתנגדות. זה עבר התחדשות עירונית בנין 154 הוגש אחרי ההתנגדות שלנו אנחנו לא פוסלים את הרעיון הזה שיאפשרו יחד עם זאת תשאיר אותנו כבנין לבד כדי שנוכל למצות את הזכויות. קווי הבניין הם ליצור לנו תכסית יותר גבוהה. לצמצם את קו הבניין הקו האחורי הוא 5 מטר אפשר לעשות 5 מ' כדי שתכסית הבניין תגדל ותאפשר את המימוש של הזכויות שנתנו. גם קו הצדי מערבי בקשנו להפחית ל3 מ' ולא בקשנו הרבה אנחנו חושבים שקו צדי של 3 מ' נוכל למצות את התכנון בבניין שנשאר לבד. לגבי קומות המסחר והחניות. החניות נדרשות. זה בלתי אפשרי להגיע לתקן חניה אפס ולחפור בתת הקרקע זה חשוב ולתת לבניין שקרובים לקישוריות לתת את תת הקרקע עבור חבירה אם בשביל החניות או שימושים אחרים.

עו"ד חמי אורן : ארלוזורוב 160 – בנין גבוה לכאורה הותר מחוץ לשטח התוכנית. הופקעה ממנו רצועה בחזית הבניין אבל השטח הבנוי הוצע משטח התוכנית לכאורה. יש תשריטים סותרים בתוכנית.

עו"ד מורן גור: ארלוזורוב 142 אנחנו הכנו מצגת שתזקק את הטענות שלנו אודות התוכנית. גם אנחנו מברכים אתכם על הסבלנות ועל ההקשבה. אני משתף מסך ברשותכם על התכנית עצמה. התכנית הזאת אמורה לעודד התחדשות עירונית ולצערנו הרב המשפט הזה אינדיבידואלי לכל נכס ונכס. בהקשר שלנו הדבר הזה לא מתממש . נבקש מהועדה הנכבדה לקבל את הטענות המינימליות. באזור הדרומי לא ניתן להוסיף יותר מ – 6 קומות ולכן כפי שניתן לראות בקטע השמאלי אנחנו עם קושי מאד גדול. הואיל והפקיעו לנו הן ב – 76 והן ב – 80 הרי שגם במסגרת ההסכם העתידי של התכנון הרי שצריכים לשים פה דגש על כמה אלמנטים. גם בתוספות עצמן ניתן יהיה לממן בניה בחזות אחידה רק שבמצב המזרחי אצלנו אותן גזוזטרות גובלות בשטח הציבורי ועל כן אנחנו מעוניינים לזקק את הסוגיה הזאת וזאת באמצעות תכנית ארלוזורוב שתותר האפשרות למנף את הסוגיה חרף העובדה שהמרפסת חורגת. יש מגבלה מאד גדולה בעקבות המרווחים בקווי הבניין. שני הבניינים הללו הולכים לכיוון של התחדשות. אנחנו נייצג אותם ואנחנו רוצים למנוע את התהליך שבסופו של יום יש לנו אותו אינטרס. תהיינה סטיות בקווי הבניין הרי שנגיש את הבקשה להיתר ואנחנו כבר בחריגה אנחנו חושבים שיש פה מה להתמודד איתו ובכך לקבוע שהבניה בהינף אחד גם בקומות התוספת לא התווה סטייה ניכרת חרף העובדה שאותן גזוזטרות במצב הקיים ובהיתר, חורגות.

אני חושב שמבחינת הסוגיה הזאת זה משהו שיאפשר לכולם ממשק של התכנית עצמה. אתם מגדירים את התכנית הזאת כסעיף התחדשות. מדובר על התחדשות גרידא. הרציונל ביחס לאזורים האחרים הוא שונה וגם באספקט של תמריצים מעבר. בנוגע לחניות לנו מאד חשוב להדגיש ששני הבניינים עם כניסה לחנייה. זו תמונה שיש לו כניסה גם מארלוזורוב וגם משלמה המלך. חשוב להדגיש שגם מבחינת השימוש הוא לא היה במשך השנים. ככל שניתן להשתמש בחצר לחניה וכפי שהיה הרי שאין למנוע זאת כעת. כשאנחנו מגישים בקשה להיתר צריך למצוא פתרונות של חניה פרטית אותו כנ"ל גם הפוך. חשוב שהועדה תיתן פתרון בתכנית אודות ביטול החניות. החניות קיימות בפועל ואין על זה מחלוקת. לא הייתה מניעה להשתמש בחניות האלה במתחם. אנחנו מצטרפים ליתר הטענות שהעלו כדי שבסופו של יום התכנית הזאת תהיה התחדשות עירונית. באשר לארלוזורוב 142 ו – 144 אלה הטענות שלנו.

יעל אטקין : ההתנגדות שלנו עוסקת בעיקר במקטע המזרחי של ארלוזורוב אבן גבירול כיון שבחתך שלה הוא בעצם ערך מרכזי לשימור שבא לידי ביטוי ברובע 3 בתכנית שמדברת על פרצלציה, צמחיה, מעברי אויר , גידור וכד'.

מבחינת ההערות הפרטניות אני לא אפרט יתר על המידה. עיריית תל אביב הכינה מסמך מאד מפורט. אנחנו חושבים שבכל היבטי הפיתוח החדש ושימור המרקם העירוני ראוי להשתמש בו. יחד עם זאת הקו הכחול של התכנית הזו כן מפקיע חלק מזכות הדרך ונוצר מצב שהמבנה הקדמי של המתחם כן נמצא בחלק הקדמי של התכנית וכן נבקש להכניס סעיף בהוראות התכנית. לגבי הצמחייה אנחנו יודעים שחלק גדול לגבי כריתת העצים זה בעיקר של התת"ל אבל יש פה עיקרון לנסות ולתעל גם ברמת הצמחייה. אנחנו מבקשים שיוספו הערות רלוונטיות. אנחנו כן נבקש לשקול את זה וכן אנחנו חושבים שיש מקום לבחינה ואנחנו לא מתנגדים לשימוש מסחרי ואנחנו מבינים את הנחיצות אבל לטעמנו יש פה עוד עבודה לעשות.

יוסי שפיצר: ארלוזורוב 166 – בניין בן 6 קומות, 10 דירות. יש בו 10 מקומות חניה בהיתר. הבניין נגרע חלקו כאשר הופקעו ממנו שטחים לרבות מיקום חניה 1. במסגרת ההקפאה הזאת נהרסה הגדר, שער החניה וכו'. הוקמו מחדש כל הנ"ל ונראה כרגע כי מבקשים לשוב ולהפקיע עוד רצועה ולהרוס את מה שנבנה. עיקר ההתנגדות מתנקזת בלחם במים באויר באיכות החיים ובזכות הקניין של בעלי הדירות ואני מכוון לנסיון לחסום את החניה ולהפקיע שטחים נוספים מהבניין ואני ארצה לפתוח דווקא בנושא החניות. האזור שאנחנו מדברים עליו מדובר האזור המזרחי רוצה לומר שמשני הצדדים של הרכבת הקלה יהיה נתיב נסיעה ואם יהיה נתיב נסיעה משני הצדדים נבצר ממני הבן מדוע לא תותר כניסה לחנויות מרחוב ארלוזורוב כי הרי יש שם נתיב נסיעה.

רוצה לומר שגם במסגרת המדרכה שקיימת היום אם אנחנו מנקים את אותו שביל לאופניים לכיוון אחד נשארת מספיק מדרכה לשירות התושבים ולכן אני לא רואה סיבה מדוע לא לאפשר את הכניסה לאותן חנויות. ההוראות של התוכנית בסעיף 6-7 שלא תותר כניסה לחניה ברחוב ארלוזורוב אני חושב שיש בהם פגיעה לא מידתית בזכות הקניין שלהם וצריך להסתכל גם בפגיעה הציבורית. ההנחיה באה ואומרת אני מנסה להפקיע לכם את החניה בדרכים אחרות או בצורה מתוחכמת אולי שלא יצטרכו לשלם בגינם פיצויים וגם לא פיצויים בגין שינוי. אני לא חושב שהדרך הזאת תצלח כי התוצאה הממשית של ההנחיה הזאת היא פשוט הפקעת החניה. יתרה מזו אני חושב שגם מבחינה סטטוטורית הועדה לא יכולה להחליט לא לתכנן. היא יכולה לעשות תכנון אחר או לשנות תיעוד. אני לא חושב שזה במסגרת הסמכויות הניתנות לוועדת התכנון. גם בנספח המילולי של חברת דגש כתוב לא תתאפשר כניסה לרחוב ארלוזורוב. הפכתי והפכתי ולא הבנתי מדוע לא תותר אם יש רחוב שממנו כן אפשר להיכנס לחניה. גם הרצון לקבוע תקן חניה ל – 0 יכול להיות זה נכון ואפשרי אבל זה יכול לחול רק מהבא. באשר לנושא של ההפקעה אני מפנה אתכם לציטוט בכתב ההתנגדות עצמה של ד"ר דמיטרי.

עידן האוז: מקריא את התנגדות מהנדס העיר מתוך הדראפט.

גילה גינסברג: התוכנית מהווה תוכנית השלמה לפיתוח תחבורתי של רח' ארלוזורוב חלק מההפקעות וחלק מאיסור הכניסה נעשה מכח תת"ל 70א ולא מהתכנית הזאת. כניסה לחניה בכל מגרש ומגרש תהווה סכנה בטיחותית להולכי רגל. אנחנו אומרים שנזכרו שבשלב הקיים אין חניות למרבית המגרשים. כמובן שהתכנית מאפשרת שימוש בחניות בהיתר עד למועד המימוש. לגבי המקטע המערבי הדרומי נעשה על ידי קק"ל כך גם ההפקעה. ליתר הנושאים שקשורים לתפעול הרחוב, חירום, תאורה, התייחסות לחניית נכה וכו' יענו אנשי התנועה איגור ואירית.

אירית לבהר גבאי אגף התנועה: לנושא של נכים אכן יש כל מיני מצבים שקורים בעיר לבניינים שאין אליהם גישת רכב, ולצורך כך תקנות מאפשרות לנו להקצות חניות נכים במרחב הציבורי לפי העניין ומרחיבות את הרדיוסים 400 מ' ואנחנו דנים בכל מקרה לגופו. כך יעשה גם במקרים הפרטיים כמו המקרה של מר להט וכל מקרה לגופו.

חן אריאלי: מה הפתרונות?

אירית לבהר גבאי: לא ניתן לספק חניה לכל בית עבור נכים או עבור כל אחד אחר לכן אנחנו נותנים חניות במרחב הציבורי בהתאם לאפשריות שיש לנו.

מלי פולישוק: מרחב ציבורי יכול להיות רחוק מהבית שלו

חן אריאלי: יש מקרים שאנשים צריכים לחנות בצמוד לבית

אירית לבהר גבאי: נכון אבל זה לא תמיד מתאפשר. לכן בוחנים כל מקרה לגופו ומוצאים מה המענה המיטבי ביותר שאפשר. כי לא תמיד מתאפשר לפתור בצורה אופטימלית.

לגבי נגישות של כיבוי אש רכב חירום אז כפי שנאמר התכניות נעשו ונתנו פתרונות לנושאים האלה. בנושא של פריקה וטעינה חיפשנו מתחמים שמהם תגיע הפריקה והטעינה. הצלחנו להגיע לכיסוי מלא של הרחוב. גם במקרים של חירום וגם במקרים ידועים מראש יש נהלים ויש פתרונות. יודעים להפעיל את הרחוב.

לגבי הנושא שטענו הרבה מהמתנגדים למה אסרנו באופן גורף כניסות לחניות למבנים אנחנו עושים שינוי משמעותי של העדפה להולכי רגל לרבות משתמשי המתע"ן ורוכבי האופניים ברחוב וזה מחייב אותנו לא לאפשר את החניה. להבהיר שלא מדובר בהפרעות של החניות רק באותה דקה שהרכב נכנס ויוצא. לעצם קיום הכניסה יש הרבה מאד מחירים ולכן ברחוב שכזה אנחנו מוצאים לנכון לאסור את החניה באופן גורף. להזכיר שחלק מהאיסורים נקבעו בתת"ל ממקומות אחרים ולא תלויים רק בנו. ככלל אנחנו מתעדפים את הולכי הרגל על פני החניות והגישות לחניות במגרשים.

חן אריאלי: יש עוד מקומות בעיר שלא תהיה גישה לרכב ולחניות.

אירית לבהר גבאי: יש עוד רחובות שניתן סירוב על אותו בסיס כמו בדיזינגוף או אבן גבירול ברח' עירוניים. הצגנו שבילי אופניים דו סטריים ובשנה שנתיים האחרונות אנחנו מעדיפים שבילים חד סטריים מכל צד שמאפשרים רציפות וזה יכול לפתור חלק מהדברים. לגבי תקני החניה אני רק ארחיב לגבי נושא החניה חלק מהחניה אנחנו מחפשים לנהל כלים ממה שהיא מבוצעת כיום מחוץ למגרשים וזה יסייע לתושבים גם בארלוזורוב וגם במקומות אחרים.

גילה גינסברג ועידן האוז: מקריאים מתוך הדרפט את המענים.

לעניין מגרשים עורפיים לקישוריות - לא ניתן לקבל החלטה לגבי עניין מסוים ולתת תוקף רק לו באופן נפרד מהתכנית בלבד . האפשרות היחידה שהיא לא טובה תכנונית ולהוציא את המגרשים האלה מהתכנית ולבטל את הקישוריות.

מלי פולישוק: אם אתה עושה בפינות רחובות מגדלים גבוהים אתה קובע תנאים מסוימת למקומות אחרים בתכנית, למה אי אפשר?

גיל גינסברג: הטענה הייתה שמבקשים להחריג אותה מהתוכנית ולתת להם לצאת למימוש מידי לא ניתן להוציא אותם מהתוכנית.

עידן האוז: לגבי קביעה של הפקעה תלת מימדית כדי להשמיש את הקישוריות המטרה של ההפקעה היא בעצם לאפשר את מימוש מיד עם מתן תוקף התכנית ללא תלות בבניה וכל פתרון אחר יהיה בעייתי מבחינת תפקודו של השביל.

ממשיכים בסקירת מענים מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן: היו פה בהרבה התנגדויות טענה שהתכנית הזאת פוגעת בתכנית הקניין. ככלל תכנון ובניה זה משהו שהוא מתערב בקניין זה המהות של תכנון. הפגיעה צריכה להיות סבירה. אנחנו חושבים שהפגיעה שפה היא עומדת במידה של חוק כבוד האדם וחרותו. הדוגמה שהביאה גילה בסוף יש לך תוכנית שבאה להגשים מטרה ובסוף הדרך הטובה זאת זיקת הנעה ולא שאתה לא פה ולא שם.
חיים גורן: זו הדרך הפשוטה, ואני חושב שבמקרים מסוימים הפגיעה היא לא משמעותית ובמקרים מסוימים כן.
עידן האוז: ממשיך להקריא מענים מהדרפט.
גילה גינסברג: ממשיכה להקריא מענים מהדרפט.
חיים גורן: איזה מדיניות של רישוי עסקים שיהיו.
גילה גינסבורג: הנושא לעת הוצאת היתרי בניה הדברים יבחנו. בכלל מדיניות העסקים המקום שלה הוא לא במקום של תוכנית סטטוטורית . הוספנו שהיחידה הסביבתית למניעת מטרדים תבחון את היתרי הבניה וחובת בתי הקפה אין חובה כזו מותר לעשות בתי אוכל אבל אין חובה ברח' החוצים.
ממשיכה במענה מתוך הדרפט
מיטל להבי: אני רואה שכל ההתנגדויות או מתן מענה לנכים או כאלה דברים כתוב שהוראות התוכנית קובעות שיתאפשרו בתקופת הביניים אני רוצה להבין איך עושים את זה. בתקופת הבינים יהיו עבודות ולא יבנו את הבנינים החדשים מתוקף הזכויות החדשות וישארו בבניים הקיימים עם החניה הקיימת לפי היתר איך נותנים פתרון. לעניין התקן חניה אנחנו מייצרים תקן 0 לק מהפתרונות יהיו בסביבה למה לא לדבר על תקן בעורף איפה שעושים חיבורים תקן יותר גבוה. לא התכוונות לעשות במרכז העיר אפס אלא התכוונו שיהיה ממוצע אזורי של 05 ולא 0. אני רואה את רובע 3 שמקבל 0.2.
אני רואה את רובע 3 מקבל 0.02 ברחובות המקבילים עשינו 05. שמסתכלים על האפס והממוצע שמגיע ל0.2 אם המטרה להגיע ל0.5 אני חושבת שצריך להגדיל את התקן בבניינים העורפיים שייתן מענה לרחובות שהתקן בהם זה 0.
אורלי: התקן ברח' הגובלים הוא תקן 1 בהתאם לתוכנית רובע 3 או 4 אלה תכניות בתוקף לפני המדיניות חניות בתוקף עם תקן חניה בתוקף.
מיטל להבי: יש לנו 3 רחובות ראשים חוצים וגם ברחובות האלה לא יהיה פתרון לכלי רכב. מה שנוצר הם אלה שהולכים לספוג את זה ואני רוצה להבין זה אומר.
יש עסקים מזון עם ארובות מאד מטרדי עובד בשעות לא שגרתיות. באנו לפה והצענו מדיניות. אני רוצה לשאול למה 60 אחוז מקומת הקרקע צריכה להיות מסחר. אני רוצה להעיר שבתשובה שנתנו בעמוד 135 אלא אם כן לא הבנתי תשובה 3 כי אתם אישרתם את ההתנגדות. אני רוצה לדעת איך הצירים הירוקים או הקישוריות הזו באה לידי ביטוי. אם כבר נתנו רצועת גינון של מטר אני לא רואה למה להתנגד למרפסת של מטר שתבלוט גם כן. זה מקום מפלט וחשוב לצאת לנשום אויר כמה דקות. אני אומרת שהתשובה לא מספיק טובה לאנשים שאנחנו אחראים כלפיהם. על איזה בנין מדברים רוצים תוספת על הבניין הקיים. הסכמתם לא לעשות מסחר.
אורלי אראל: אין חובה בית קפה ומסעדה, אך המסחר חובה
מיטל להבי: באבן גבירול כן יהיה מסחר אז כמה רחובות נשארו בארלוזורוב למסחר כמה מסחר צריך
ליאור שפירא: למה בפינוי של רחובות ראשיים שיש מס' גם במקרה הזה צריך מסחר.
מיטל להבי: לא זו הכוונה הבעיה שברחובות הקטנים שמתלווים לרחובות הראשים תהיה אצלם הפריקה והטעינה הכל יהיה אצלם אז למה לדחוף לשם מסחר. תשובה שנת"ע בדקה היא למספקת ואם תהיה קרינה אלקטרומגנטית. אנחנו אחראים כלפי התושבים.
ליאור שפירא: השאלה שלך מתאימה לכל רחוב ורוחב שהרכבת עוברת בו בכל מקטע זה יהיה
מיטל להבי: זה לא בכל מקטע וצריך להגיד לאיכות הסביבה שלנו שיבדקו את התנאים צריך לבדוק זאת. איזה בנין שנותנים 20 קומות על 12 קומות
אופירה יוחנן וולק: ארלוזורוב 111 בנין שקל. תפני אותנו
מיטל להבי: לא כתוב איזה חלק מקבלים בהתנגדות ולא כתוב
עידן האוז: מה שהתקבל שינוי סעיף השימושים 48.1 לנוסח שבמגרשים בהם היו שימושי מגורים ערב אישור תוכנית זו יותרו נוסף על השימושים האחרים ע"פ 411 בתוכנית. בנוסף סעיף 48.2 יקבע קו הבניין הקדמי לארלוזורוב יהיה 6.5 מ' זה בגלל שבתוכנית המקורית קו הבניין היה 11.5 מ'.
מיטל להבי: לא אושרה שום תוספת קומות על גבי הבניין הקיים.
מי כל מה שדובר הזעקה של אנשים בעלי המוגבלויות והצורך שיהיו מונגשים לבית שלהם צריך להתעמק בנושא הזה והנושא של הנגישות צריך שתהיה לנו אמפטיה וצריך להתחשב בהם.
חיים גורן: במקומות שאפשר לאפשר פינוי בינוי תוספות בתוך כך להכניס את נושא הנגישות דרך מגרשים עורפיים כדי לאפשר חניה אנחנו צריכים לשקול ותת את המענה. איפה שאפשר להימנע מהפקעה ולהשאיר זיקת הנאה וזו לא פגיעה מהותית ברחוב אז לצמצם את ההפקעות. איפה שאפשר לתת גמישות לתת יותר זכויות ולעלות בגובה אז להשאיר לנו גמישות. האם נאפשר להם כסאות דברים כאלה. איפה שיש קווים שחוצים מגרש או בנין איך מתייחסים לזה?

אופירה יוחנן וולק: נושא ההנגשה של הנכים במיוחד עם הסיפור של אלי להט . ברור שזו תוכנית אבל עדיין צריך לעשות את מירב המאמצים למצוא פתרון נקודתי למצב הזה
חן אריאלי: נושא של החניות לנכים התשובה לא מספיק טובה זו זכות בסיסת לאדם נכה לקבל חניה ליד הבית.
מלי פולישוק: חוק הנגישות הוא חוק קובע בישראל וצריך את האיזון הנכון בין הפגיעות השונות. האם נבדקו חלופות מבחנת חניה של מקומות /בתים מסוימים לתקן חניה אפס מה האפשרויות להחליט אחרת. כי אין בנין בארלוזורוב שיש שם נכה או זקן שצריך מכונית. גם לא ברור החלק המערבי שאין שם רכבת למה אי אפשר להוציא אותו מהתוכנית למה הוא צריך להיות חלק מזה?
ליאור שפירא: איך עושים מבחינת הזמן
אורלי אראל: אין עוד תאריך לדיון בהתנגדויות במחוז

תגובות :
אריאל הירסט: למה אי אפשר שבילי אופניים בצד המזרחי. חוסר הקומות בדופן הצפוני האישור לקומות נוספות הוא מגבלה בלתי רגילה ומהשטח שעד היום 10 יזמים לא נענו לבקשתנו מחוסר כדאיות.
ליאור שפירא: את ההתנגדות שלך קבלנו חבריך שכאן לא קבלנו, הם מאד רוצים לשכנע שזה לא נכון.
עו"ד ברק קינן: צריך לחשוב בהיבט הכלכלי ועל התוכנית ולהסתכל על כל בנין ובנין לנושא המחסר ומבנה ציבור שבתוכו.
רחל בן דב בשם אילן הלוי: נציגת הדיירים מרח' זיכרון 12 ומשנת 2016 התחלנו תהליך של תמ"א ומאוד חשוב שהתהליך שלנו התקצר בזמן. עם ענין החניה בקישוריות אולי נפתר האם אפשר לשחרר אתה שביל כזיקת הנאה ונוכל להתחיל בתהליך של התמ"א. אנחנו מבקשים להתייחס יחידנית לבניין שלנו ולא ענין ההפקעה כי אנשים קשישים והם מתקשים בטילים וכל הנושא הביטחון.
ענת בירן: מצטרפת לעו"ד קינן מה שהצגנו בנינים וצרכים ספציפיים וצריך לעשות פינצטה פייר בנין. כאשר אתן נותנים את חוו"ד לוועדה המחוזית צריך לעבור בנין בנין. ויצמן 20 פינת ארלוזורוב הוא בנין מאוד יוצא דופן. לא קבלתי התייחסות. חובת בניה בקיר משותף או ביחד לא הבנתי את תשובת הועדה המקומית וחוזרת על מה שנאמר בהתנגדות.
חיים וינטרוב עו"ד: חשבתי לטעון נראה שהנושא מתן חניות הולם לחניות נכים נמצא בראש מענייני הועדה אין לי מה להוסיף.
איתמר מירון עו"ד יצחק מירון: יש לנו פתרון לחלק מהבעיות אנחנו חשובים אם במקום הבניין הזה יתחיל בנין חדש אנחנו יכולים ליצור בין 300 ל600 מקומות חניה שחלקם יכולים לתת מענה למוגבלים ונכים מהצד השני. אם הורסים את הבנין ובונים בנין חדש המקום נגיש ויכול לתת מענה לארלוזורוב בצד המערבי או הדרומי מבלוך דרומה וצפונה ומזרחה יכולים לתת מענה ויכול לשנות באופן דרמתי. אנחנו חושבים שהפתרון הזה תכנוני ונותן מענה ומתחבר למה שהחבר גורן אמר שיוסיף חיים לרחוב.
שילה הרשקוביץ עו"ד: מצטרף לדברי חברי ולא קבלתי מענה לנושא שבילי האופניים ולמקרה ייחודי שלנו ולענין דחיית מימוש ההפקעה ותפיסת החזקה בשטח. הרציונל של חזית ציבורית לא שמעתי התייחסות לנושא הה.
ציפי מרגלית: אם משהו לא ברור שאני כתבתי לא ברור וכאשר הועדה המקומית בין פיצול משותף לבין מימוש ואני לא מבינה זה כתוב לא ברור. אתם הגעתם למסקנה שהדברים לא ברורים ואני מבקשת שתהיה אמירה ברורה שכל אחד יוכל להבין למה הכוונה בין ביצוע משותף לבין מימוש כי זה כתוב שהתכנון מחייב לנושא מימוש בניה של המגרשים בעת ובעונה אחת אז אי אפשר להבין את זה אחרת חוץ מאשר ביצוע משותף בעת ובעונה אחת. אז יש נסיגה מאמירה שלא תהיה חובת בניה ביחד.
גלית שיצר: ארלוזורוב 186-188 הנריטה סולד בארי מגרש גדול שלא נתנו בתוכנית ותשומת לב מיוחדת לצרכים שלו 22 יח"ד מסחריות 700 מטר מסחר שצריך להשיב לדיירים. לא די שהתוכנית מפחיתה שטחים סחירים אלא שבהתנגדות מה"ע להקצות שטחים מבונים לצורכי ציבור בקומת הקרקע להקצות 700 מ' למסחר שלא תהיה שום אפשרות להחזיר לדיירים. בנוסף סוגיית החניה תקן 1 ל-0.6 והצענו מענה מדורג לענין החניה. אנחנו מבינים את סוגיית הקו הסגול אבל יקח לו הרבה זמן עד שהוא יפעל ובזמן הזה כמובן מרתפי החניה אח"כ יהפכו לשימושים ציבוריים ויאפשר לדיירים תוספת חניות עד שהקו הסגול יתחיל לפעול.
רונן ירדני ורן מוסרי: לא שמענו תשובות ואנחנו ממשיכים לעמוד על כל טענותינו. כל נושא זיקת הנאה אפשרות המעבר למגרש ארלוזורוב 154 לא התייחסו בכלל. לעניין התנגדות מה"ע לנושא קומת הקרקע באזור ההכרזה זה תיקון שהוא הרה אסון, המשמעות שבאזור ההכרזה קומת הקרקע לא תהיה כקומת בנינים פשוט לא תהיה התחדשות עירונית. מה"ע בקש לעשות נסיגה של מטר בחזית המסחרית זה להגדיל את ההפקעה במטר נוסף זה אין לזה הצדקה תכנונית מפחית שטחים וזו תוכנית נפחית מבקשים לא לקבל זאת.
אבגד מידד וליזי מאירי: לא נתתם מענה לסוגיית הרציף וההשלכות שלו זו סוגיה עקרונית 7 מבנים מצריכה מענה ייחודי. לא היה מענה לחוסר הסבירות בפגיעה לגדה הצפונית. יש חובת בניה של ממ"קים במקום ממ"דים דבר שגורר גזירה על השטחים הסחירים ומצרה את גודל הדירות הנותרות העיריה מכילה חובה של חזית מסחרית רק בגדה הצפונית ואין בה גישה לפריקה וטעינה. העיריה קובעת 6 מ'

עומק בשעה שבגדה הדרומית רק 3 מ' עומק מבקשים להשוות. איסור הבלטת מרפסות רק בגדה הצפוני תוכל אלה גורמים שבגדה הצפונית אין אפשרות לייצר שום דבר. פגיעה בגינות העורפיות והצידיות איסור על הצמדת בשטחים הללו רק בגדה הצפונית. לא הסתפקתם בעקירת גינות של גדס בחזית של המבנים עכשיו אתם אוסרים את זה גם בחלק העורפי.
בנוסף שימושי מלונאות לאורך הרחוב לא מתאפשרים משום שהדרישות מחייבים חניה של אוטובוס וחניות רכב שירות הדברים לא מתאפשרים. דירות Airbnb המדינה אפשרה שזה כן יכלל ואתם שוללים את זה.
עו"ד אופיר ממשרד וילצ'יק: אבקש תנסו להתייחס בדיון הפנימי לעניין הפרטני ותקבלו את ההתנגדויות שהתקבלו.
עו"ד גור קורן: במענה של הצוות אמרו שתנתן מתחת לזיקת הנאה חניות ומענה אחר אמרו לא תנתן החניה בזיקת הנאה כי אי אפשר יהיה לממש את המבנים. לא ברור מדוע אי אפשר לקחת את על הקרקע או בזיקת הנאה לבנות חניון כאשר הנזק שעומד מכל ההפקעה של העומק ואין אפשרות לסדר מרתפים בכלל ולא ברור איך תתאפשר בתת הקרקע חניה.
עו"ד דנה יאיר: לא שמענו התייחסות לרעיונות שהצענו בכל מיני פורמים. הראשונה על שימוש ברחובות בפרויקטים בזיכרון יעקב ובבארי. לאפשר דרך הגישה כדי לאפשר חניה גם בבתים שנמצאים בארלוזורוב דיברנו על גישה מבנים צמודים שלהם כן יהיה כניסה לחניה ותנגיש לחלקים באוכלוסייה. הזכרנו את האפשרות להשתמש בפרויקטים גדולים באזור שבהם הרבה פעמים העירייה מבקשת חניות עבור צרכים ציבוריים והדבר משלילך על מאפייני הדמוגרפיה וסוג הדיירים שיוכלו לגור ברחוב.
בלוזר מנחם עמינדב: לא נתנה תשובה להפקעה בחלק המערבי. יש טענה שהשטח של המדרכה צריך להיות צמוד למסחר ואני לא מכיר הצדקה כזו. גם אם יש הצדקה לכך אפשר להביא את המסחר לקו האפס ואין צורך להפקיע חלקים מהמגרש. בדרפט כתוב שלא מפקיעים את המרפסות כי היא במפלס הקרקע אם זה נכון בכל ההוראות בתוכנית זה לא מופיע. בהוראות התוכנית ההפקעה היא רגילה וגם במרום מעל באופן תאורטי צריך לתקן את זה. המרפסות הם גם מופקעות ולכן צריך לתקן זאת.
עו"ד עופר טויסטר: הובטח שיהיו חלונות לכיוון הקישוריות. בתקנון 2.23 לא יבנה חלון בקיר או על קו גבול צדדי. אבל זה מחייב את כולנו. ברגע שזה צדדי תהיה בעיה וועדת ערר תתערב. בשביל להבטיח את החלונות המטר הזה יקרה זיקת הנאה והחלק הזה במגרש ואז אני לא יושב על קו אפס ואז אפשר לעשות חלונות המחיר שולי וזה הפתרון. לא שמעתי תשובה לגבי קומת הבניינים כתבנו שאפשר מגורים בשני צידי ארלוזורוב ולא למנוע בצד הנפגע.

הראלה: אין מחלקות שאי אפשר לפתוח פתח בקו צידי אפס אתה מדבר בקו צידי אפס?
עופר טויסטר: כן כי הקישוריות הבית יהיה לכיוון קו צידי אפס ולא אוכל לעשות חלונות. קומות הבינים נותנות תוספת כלכלית בצד הדרומי ומה"ע לא הסביר למה להוריד מטר וחצי יהיה נזק מירבי. לא קבלתי תשובה למה לא להשוות את ארלוזורוב כרחוב ראשי לשאר הרחובות הראשיים דיזינגוף בן יהודה וכיוצ"ב. בהתאם להחלטת המועצה הארצית ולאפשר בתוספת כמו בהריסה ובניה כפי שפורטה הארצית ברובע 3 ואולי במחיר שהתנאי יהיה בחזית מסחרית אבל לא להשאיר את הבתים נחותים. דווקא הפתרון יהיה תוספת ולא הריסה ובניה בגלל הקושי שתחנה היא מולך וחוסמת את הגישה.
יאיר אידר: אין התייחסות לשורש הבעיה ולמה חשוב מסחר והתנגדנו לאופי המסחר ולא התייחסו לכך. וכן הגבלת השעות והגבלת המסחר המותר שיהיה בתוכנית ולא בהיתר.
דנה שטייר- ממשרד ארטבי: אני חוזרת על דברים לגבי הקישורית ולגבי החלונות שעו"ד טויסטר אמר אנחנו מסכימים עם זה. כיוון שלא הייתה תשובה לגבי הטענון לקווי הבניין שלנו כדי שתהיה כדאיות כלכלית אנחנו מבקשים שהצוות המקצועי יבחן בזה שוב.
חמי אורן: לא שמעתי תשובה לארלוזורוב 160 להתנגדות שלנו, אבל רובה כן התקבלה.
מורן גור עו"ד ואמיר ויזמן: לא ברורה מהתשובה של אנשי הצוות לגבי ההפקעה שתהיה על הקרקע, אבל הלכה למעשה לא שמענו טענה לגבי קווי הבניין. אם מצד אחד צריך לשמור בתוכנית הרבעים נר ורטיקלי אחד גם בקומות החדשות ומנגד אני סוטה מקו הבניין וכבר היום מכח ההפקעה אני בנוי בקו אפס לא שמעתי תשובה לדבר הזה. לשאר הדברים יש לשמור על הזכויות ולא מהטעם שהמטרה לעודד התחדשות ונותיר את העמדה כמו שהיא לא תהיה ההתחדשות בטח לא בבניינים נשוא התצוגה כפי שהצגתי קודם לכן. אבקש לחדד את אותה סוגיה של אותן גזוזטראות שתתווספנה בקומות החדשות ועל שהן מבוקשות מעל שטח ציבורי שטח ההפקעה הן עדיין תותרנה.
יעל אטקין: ההתנגדות שלנו הייתה על מהות התכנון. ראיתי התייחסות מעמיקה של צוות התכנון אבל התשובות התמקדו ברצון להסב את הרחוב לשימושים מסחריים אבל הצענו להכיל את ההוראות של אזור ההכרזה גם על חזית הצפונות של ארלוזורוב. לעמדתנו זה ייצר מרחב ציבורי וישמר על הירוק והחצרות הפנימיות ועקרונות של תוכנית גדס. דווקא בתוכנית ששמה את שדרוג המרחב הציבורי ההליכיתיות צריך לשקול את הנושא וכן לקבל את הפן הזה בהתנגדות כי הערכים של שימור הרחוב ורוח המקום שלו הוא חשוב גם על חשבון יצירה חזית מסחרית רציפה שתרוקן מתוכן את הרחוב ותייצר חזית גנרית שנוגדת את כל עקרונות השימור של תוכנית גדס.

בישיבתה מספר 22-0006ב' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את כל ההתנגדויות והמענים להתנגדויות הוחלט לשוב ולדון בועדה הבאה בדיון פנימי לקבלת החלטה.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון

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

בישיבתה מספר 22-0008ב' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

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

ליאור שפירא: נושא חניות הנכים וגם חניות אחרות האם אפשר לרכז אותם ברחובות סמוכים.
גילה גינסברג: בעיות ופתרונות החניה לנכים שונים ממגרש למגרש והפתרונות יינתנו לכל מגרש לפי מיקום החניה ולפי מה שניתן לעשות באותו אזור. במקרה שהועלה בדיון ניתן לתת מענה על ידי שביל הקישוריות אשר יאפשר לתת פתרון ברחוב הממוקם בעורף המגרש. ביתר המקרים יינתן פתרון פרטני.
ליאור שפירא: תסבירו מה אתם הולכים לעשות. ברח' ארלוזורוב 100 יש נכה ומישהו שצריך לתת לו חניה איפה הוא יחנה ברח' המקביל שתהיה בקרבה 200 מ' מהבית שלו.
גילה גינסברג: מה שניתן לעשות ברחובות ניצבים ובמקומות שאפשר להיכנס עם רכב פרטי.
אלחנן זבולון: מה זה שונה ממקומות אחרים שיש נכים וגרים על הכביש, זה רוחבי זה לא קשור לארלוזורוב.
עידן האוז: זה משהו שקורה גם היום.
אורלי אראל: זו בעיה חברתית קהילתית אנושית אבל עצם זה שנקבע ע"י מדינת ישראל שהקו הסגול ארלוזורוב שהוא קו עילי והמדינה החליטה שהיא לא מפקיעה שטח מדרכה חלק מהחלקה בשביל ליצור מדרכה שתאפשר להולכי הרגל להגיע לרכבת אז העיריה אמרה נעשה תוכנית שבה נרחיב את ההפקעה עד גבול הבנין כדי שניתן להולכי הרגל להגיע באופן סדיר עם שבילי אופניים ליצור רחוב עירוני סביר, לכן אומרים כל מקרה יבחן לגופו. יש שם רכבת .
אלחנן זבולון: במקרה הכי גרוע 200 מ' ומעבר לזה כל מקרה פרטני נבחן.
אביגדור פרויד: ראו את בן יהודה עד אבן גבירול שככה שנים אין שם חניה.
חיים גורן: ההחלטה שאין פתרון ולא עושים שינוי בתוכנית ולמעשה התוכנית גוזרת על הרחוב ש90% ממנו לא יהיו חניות שמטבע הדברים ישליך מי יגור ברחוב ומי לא. חשבתי שאם יש רח' כמו אבן גבירול שבו אין חניות אז ראוי שכן בארלוזורוב נאפשר אוכלוסיה מגוונת.
הצעתי להרחיב את הקו הכחול ללכת במגרשים העורפים שיתנו גישה חניון לבניינים שיושבים על ארלוזורוב ולהבטיח שחלק מהבנינים הללו יקבלו את האפשרות לחניה.
אורלי אראל: בבנינים העורפים חלה תוכנית רובע 4 והיא בתוקף. הם יכולים להוציא היתר בניה. ככל שנעשה שינוי הצפי לתביעות נגד העיריה היא תהיה בהיקפים עצומים. אם אומרים שלא נאפשר את הבניה תהיה כאן פגיעה שאי אפשר לעמוד אותה.
חיים גורן: אני דורש שבהיתר שהם מוציאים הם עושים חניונים למרתפים וחניונים תת קרקעיים שהם יאפשרו את ההיתכנות לחצות מתחת ולהגיע למגרש. יתנו בתוכנית לאפשר את זה.
הראלה אברהם אוזן: המשמעות של ההצעה שלך היא לתקן את תוכנית רובע 4 ו3 בהתאמה ובעצם לחייב אותם לתת את זיקה ההנאה. לגבי אותה רצועה שגובלת שמחייבת את העורפיים והוראה כזו לתת זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים בארלוזורוב ,המשמעות היא שהוראה כזו ניתן יהיה לטעון שמדובר בהוראה פוגעת וזה חושף את הועדה לתביעות 197 כי בסופו של דבר מתן זכות מעבר זה אומר תכנון אחר במגרשים הללו.
לריסה קאופמן: לא כל המגרשים נמצאים במצב הזה. יש רחוב אחורי שמאפשר כניסה גם רחובות ניתן להיכנס מרחובות צידיים. יכולים להיווצר פתרונות שאם כמה מגרשים התארגנו הם יכולים ליצור מעבר.

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

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

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

1. **הוראות מעבר** - לסעיף 7.1 תתווסף הסיפא כמו כן במקרים בהם בשל מפלס הבניין לא ניתן יהיה למקם את מדרגות הגישה בתחום המגרש לאחר הפקעה, יותר למקומו סמוך ככל הניתן לגבול המגרש החדש. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי במקרים בהם בתחום ההפקעה קיימים חלקים בנויים בפועל עפ"י היתר בניה, גבול ההפקעה יהיה בהתאם לכך עד למועד מימוש בניה על פי תכנית זו, יובהר כי ההוראה תחול על מגרשים הכלולים בתחום התכנית בשלמותם והיתר הבניה העתידי יהיה מתוקף תכנית זו. בקשות להיתר בניה בהם קומת הקרקע מוגבהת וכוללת יח"ד הפונה לחזית, לא תחול חובת חזית מסחרית כאמור בסעיף יא.2.

2. **תכסית במגרשים גדולים** - לקבוע כי מגבלת התכסית תחול על מגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בשטח של 1.5 דונם ויותר, במגרשים אלה תחושב התכסית עד 50% משטח המגרש לאחר הפקעה, ללא חישוב 85% בין קווי הבניין. במגרשים הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלתה ל-55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב

3. **אישור תכנית עיצוב במגרשים גדולים** – במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה תחויב אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה

4. **שטחים ציבוריים בנויים במגרשים גדולים** - במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ששטחם 1.5 דונם ומעלה יקבעו 30% שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, 10% שטחי שריות ועד 15% מקומת המרתף.

5. **מרפסות** – יקבע כי מגבלת שטחי המרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ארלוזורוב תבוטל ויקבע כי עומק המרפסות השקועות יהיה עד 2 מ' וזאת בכפוף להקצאת שטח לממ"קים כנדרש בהוראות התכנית. במגרשים פינתיים ייקבע כי תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' במרחק של 6 מ' מפינת הבניין.

6. **מרתפים בתחום זיקות הנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים** – בתחום זיקת ההנאה במגרשים פינתיים ברחובות חוצים בתחום זיקת ההנאה יותרו מרתפים בכפוף לשמירת עומק של 2.5 מ' למעבר תשתיות עירוניות

7. **יחידות מימוש ובניה בקיר משותף**:

   א. במקרים בהם קיים מבנה/ים במתחם המימוש בו הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, נספח יחידות המימוש יהיה מנחה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' ברובע 3, 3.5 מ' ברובע 4.

   ב. מגרשים הכלולים במתחמי מימוש פינתיים שאינם בנויים בקיר משותף והוצא להם היתר בניה לאחר 1980, יוצאו מתחום התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

   ג. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, תהיה הבניה בקיר משותף שנקבעה עפ"י תשריט יחידות המימוש מנחה בלבד ולשיקול דעת הועדה המקומית תוך בחינת שימור עצים.

8. **יחידות המימוש ובניה בעת ובעונה אחת** - תיקון סעיף 4.1.2.4.א כך בתאי השטח המפורטים תתאפשר בניה בקיר משותף. בהתאם יש להוסיף לסעיף 4.1.2.ה במגרשים מחוץ להכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת למעט במגרשים כאמור בסעיף 4.1.2.4.א כמו כן נספח יחידות הדיור יותקן ויקבעו כמחייבים למעט האמור בסעיף יחידות מימוש ובניה בקיר משותף.

9. **ביצוע בנייה בעת ובעונה אחת וזיקות הנאה למימוש של חלקות המוגדרות ביחידת מימוש לאור מיקום בצמידות לרכבת או בקרבה לתחנה** –ייקבע כי הבניה במגרשים אלה תהיה בתיאום ובאישור נת"ע לעת הוצאת היתר הבניה נספח יחידות המימוש יתוקן, סימון זיקות ההנאה יוסר מהתשריט וסעיף 7.1.2.2. יבוטל.

10. **תקן חניה למגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות** – במרשים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה

11. **קו בניין קדמי במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות** – קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה

12. **קו בניין לשביל הקישוריות** – קו הבניין לשביל הקישוריות במגרשים עורפיים ובמגרשים על רחוב ארלוזורוב יהיה 0. בהתאם לכך יותקנו הערות 6 ו-10 בטבלה 5 בתקנון. להערה 10 יתווספו המילים למעט גובלים בשביל הקישוריות או שתכתבת הערה נפרדת.

13. **שטחי חלחול במגרשי בשבילי קישוריות** – במגרשים עורפיים הגובלים בשבילי קישוריות שטח החלחול יהיה 90% משטח המגרש.

14. **פתחים ורצועה מפולשת כלפי שבילי קישוריות** – ייקבע כי בחזית הפונה לשביל הקישוריות יתורו פתחים ולא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע.

15. **תצורת דפנות שבילי קישוריות** – משני צידי שביל הקישוריות תפותח רצועת גינון שתתחום בין שביל הולכי הרגל למבנה המגורים.

16. **סטייה ניכרת לעניין שטחי מסחר** – סעיף 6.9.2 יבוטל

17. **סטייה ניכרת בחלופת חיזוק ותוספת** – יקבע כי ההוראות לעניין סטייה ניכרת חלות על בניה חדשה ותוספת בכל הקשור למספר הקומות. יתר ההוראות יחולו בבניה חדשה בלבד.

18. **חזיתות מסחריות קיימות** – במגרשים בהם קיימות יחידות מסחר קיימות תותר גמישות במימדים ובלבד שסך שטחי המסחר לא יופחתו ועומק יחידות המסחר לא יפחת מ-4 מ'.

19. **מסחר ומשרדים במגרשים פינתיים** - יובהר כי במגרשים פינתיים עם רחובות חוצים ההוראות הנוגעות למסחר יחולו גם על החזית לרחוב הניצב

20. **מניעת מטרדים לאור עירוב שימושים** - יתווסף סעיף להוראות הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים הנובעים משימושים שאינם מגורים.

21. **כריתות עצים בחצרות מגרשים** – עצים המסומנים לכריתה בתחום בין בן יהודה לרחוב הירקון ועצים נוספים בתחום שביל האופניים יסומנו כ"עצים לבחינת שימור בתכנון מפורט", במטרה לאפשר בחינה נוספת וממוקדת לעת ביצוע הפיתוח ולאפשר שמירה על מירב העצים הקיימים. נספח הנוף יתוקן בהתאם ויובהר כי ביצוע ההפקעות ילווה בהכנת תכנית פיתוח מפורטת.

22. **דרך מוצעת (הפקעה) בחזית מגרש הועד הפועל** - ההפקעה תתוקן בהתאם לתיק התיעוד שאושר על ידי מחלקת השימור. לאור זאת תא שטח 805 ישונה כך שלא יכלול את אגפו הקדמי של המבנה המקורי המצוי מימין לשער הכניסה. שאר החלקים הבנויים המצויים במרווח הקדמי בין המבנה המקורי לגדר (כולל) ואינם חלק מהמנה המקורי יהרסו ויפותחו במסגרת מימוש ההפקעה.

23. **חיזוק ותוספת** – יובהר כי סעיף 1.6 יחס בין התכניות קובע כי התכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו וכל יתר ההוראות של תכניות הרובעים ממשיכות לחול. למען הסר ספק הוראות סעיף 4.1.2.יא יחודדו.

24. **חדר האופניים** – חניית האופניים תמוקם בתחום שטחי החצר הצידית והאחורית ובמרתף הבניין

25. **חובת בתי קפה ובתי אוכל** – הדרישה לחובת בית קפה באחת מיחידות המסחר תבוטל

26. **מגרש ארלוזורוב 105, 111** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת וכל מרווחו הקדמי יקבע כזיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים תרשם כולל הוראת רישום זיקת הנאה על שם העירייה. כמו כן תתור מעבר תשתיות במרווח בין תקרת החניון לרחוב.

27. **שינויים סעיף השימושים 4.8.1** – במגרשים בהם היו מאושרים שימושי מגורים בתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית זו, יותרו נוסף על השימושים המאושרים השימושים על פי סעיף 4.1.1.

28. **סוקולוב 3** – המגרש יוצא מתחום התכנית, התשריט ונספח יחידות המימוש יתוקן ובמגרש יחולו הוראות תכנית רובע 3

29. **הסכמת בעלים גובלים** – נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת בעלים.

30. **איחוד חלקות** – הוספת הוראות לנושא איחוד וחלוקה לפיו: הועדה המקומית לאחר קבל חוו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד לחלקות הכלולות בתחום מימוש משותף בהתאם לנספח יחידות המימוש. כל בקשה לאיחוד חלקות תשקל על ידי הועדה המקומית לעת מימוש המגרש.

31. **פתרון מיגון ביחידות מסחר במגרשים הכוללים 3 חזיתות או פינתיים** –במטרה לאפשר גמישות בתכנון הקומות העליונות בהן יבחר פתרון מיגון של ממ"ד, בתחום של 25% מאורך החזית יותרו קירות ממ"דים ניצבים לחזית במרחק של 3.5 מ' מדופן החזית המסחרית. במגרשים פינתיים לרחובות ניצבים כשהגדרתם בתכנית זו תותר גמישות זו בשיעור של 50% מאורך החזית מסחרית.

32. **הבהרת ועדכון ההגדרה רחובות חוצים** – צירוף רחוב הנרייטה סולד.

33. **מגבלת גובה נטו קומת קרקע** – מגבלת הגובה בסעיף 4.1.2.ז.3.א תשונה ל 5 מ'

34. **מגבלות על עמודים הפונים לרחוב** – סעיף 4.1.2.ז.3.ג. יבוטל ולסעיף 4.1.2.3.ה יתווספו אלא באמצעות עמודי המבנה.

35. **חובת חזית שקופה במגרשים פינתיים** – הבהרה כי שקיפות החזית חלה גם עם מגרש פינתי לכל אורכו, למעט עמודי מבנה הפונים לרחוב.

36. **הגדרת קומת ביניים** – להגדרה יתווסף כי שטח קומת הביניים יהיה בתחום שאינו כלול בשטחי המסחר והגרעינים ובכל מקרה לא יעלה על 50% משטח הקומה. במגרשים פינתיים ייחודיים הפונים ליותר משני רחובות ובמגרשים ששטחם עולה על 1.5 ד' מיקום קומת הביניים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח

37. **שטחי שירות משותפים** – במקרה של שטחי שירות משותפים במתחם מימוש ניתן יהיה להקטין את מינימום שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהבנים הנבנים בקיר משותף

38. **תא שטח 116 (דיזנגוף 206)** – תא השטח יוצא מתחום התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם.

39. **הקמת מתקני שירות** – סעיף 4.1.2.ז.1.ו.י יתוקן כך שבחזית הקדמית תישאר פנויה מתשתיות דרישות על פי כל דין כגון כיבוי אש וחברת חשמל ישולבו בחצרות

40. **קיר משותף בין מגרשים הבנויים בקו בניין אחורי לבין מגרשים בנויים בקו בניין צידי** – ישולבו הוראות לפיהן בבניינים הבנויים בקיר משותף אשר לאחד מהמנים הוצא היתר בניה לאחר שנת 1980, הועדה המקומית לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקה הגובלת פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין .

41. תרת קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת

42. **נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים** – יקבע כי נסיגות בקומת הגג במגרשים צרים בהם מתקבל שטח קומת גג קטן מ-50% מתכסית קומת הגג, מימדי הנסיגות יהיו 3 מ' כלפי החזית הקצרה ו1.2 מ' לחזית הארוכה.

43. **מקומות חניה בנספח התנועה** - נספח התנועה יתוקן ויצוינו בו מספר מקומות החניה בהתאם להיתרי הבניה.

44. **שימושים נלווים בתת הקרקע** – יותרו שימושים כגון מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו' בקומת המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה.

45. **קומת מסחר בחיזוק ותוספת** – יוסף לסעיף 4.1.2.יא.3 כי במקרה של שימוש למסחר בקומת הקרקע, תותר סגירת קומת העמודים המפולשת כלפי הרחוב עד לקו הבניין הקבוע בתכנית, אשר ההנחיות הינן לפי הנחיות תכניות הרובעים. בנוסף ישונו המילים "נספח תוספת בניה" למילים "נספח חיזוק מבנים" .

46. **הפרדה בין אזור ההכרזה ממערב וממזרח לדיזינגוף** – סעיף 4.1.2.ט.ב יתוקן וימחקו המילים בין בן יהודה לאליעזר פרי.

47. **הירקון 185** – לאור הטענה להפקעה של יותר מ-40% וחוסר הודאות הנכסית יוצא המגרש מתחום התכנית (תאי שטח 100, 600, 636) ומסמכיה יתוקנו בהתאם. על המקום יחולו הוראות תכנית רובע 3.

48. **בנייני מגורים רציפים** – להוראות התכנית יתווסף כי תותר בניה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור תכנית היו בנויים באופן חוקי בקיר משותף כולל במגרשים גובלים מחוץ לתחום התכנית.

49. **אחזקת שטחי זיקות הנאה** – להוראות התכנית יתווספו סעיפים בנוגע לחובת רישום ותחזוקת השטחים

50. **תא שטח 501 (ארלוזורוב 53-55)** – יקבע קו בניין 0 לרחוב ארלוזורוב

51. **ארלוזורוב 160** – המגרש יוכנס לתחום התכנית ויקבע ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מסמכי התכנית יתוקנו ויכול לעליו יעוד הקרקע והוראות התכנית.

52. **תיקון הגדרת שביל קישוריות** – הגדרת שביל הקישוריות תתוקן

53. **שטח משותף בגג עליון** – סעיפים 6.2 ו6.12 יתוקנו ותתווסף ההוראה כי שטחי הגג העליון בבניה חדשה ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל דיירי הבניין. לצורך הבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ה-2011 בלשכת רישום המקרקעין.

54. **תיקון הערה 6 בטבלה 5** – ייכתב שביל קישוריות במקום שביל הולכי רגל

55. תיקון הערה 9 בטבלה 5 – יתווספו המילים לאחר המילים במגבלת מס הקומות הטיפוסיות . לאחר המילים "במגבלת התכסית"

56. **חובת סגירת קומת עמודים למסחר ועיצוב מבנים** – מוצע כי יתווסף להנחיות העיצוב באזור ההכרזה פרק בנושא רחובות מסחריים.

57. **שטח כולל** – תוספת הגדרה לסעיף 1.9 כהשלמה למצוין בטבלה 5 – כי שטח כולל הוא שטח עיקרי ושטחי שירות

58. **תיקונים בסעיף השימושים בתקנון** – הרחבת השימושים המותרים בשימושים בעלי אופי ציבורי לכלל השימושים בתכנית צ'.

59. **המרת שימושי מסחר קיים** – לא תותר המרת שימושי מסחר קיים בהיתר או שימוש חורג והם ימשיכו להתקיים

60. **חזיתות מסחריות קיימות באינן פונות לאבן גבירול** – במגרשים שאינם פונים לאבן גבירול בהן קיימת חזית מסחרית מתוקף תכניות תקפות לא תידרש קולונדה.

61. **תיקון סעיפים 4.1.1.2 ו- 2.ז.4.1.2 שימושים והוראות בינוי באזור ההכרזה** – גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו ובמקרה של שימוש מסחרי תותר גלריה על פי הוראות תכנית זו.

62. **הוראה עיצובית לחזית המסחרית** – החזית המסחרית תהיה בהפקדה מהקומות העליונות באמצעות נסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי והבלטת אלמנט אופקי והצגת שילוב בהתאם להנחיות המרחביות.

63. **שילוב מערכות בניין בחזית המסחרית** – בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת

64. **חזית רחוב ארלוזורוב** – סעיף 1.א.ט.4.1.2 – יצוין כי ביתרת מישור החזית יחויב מישור בנוי בו יותרו חלונות.

65. **הבהרות לטבלה 5** - הבהרה כי התכנית נפחית וכי שטחים שלא ניתן לנצלם מבוטלים

66. **תקן חניה במגרשי רחוב ארלוזורוב** – תקן החניה בתכנית יהיה תקן 0 לכל השימושים למעט מקרים בהם תתאפשר כניסה מרחוב ניצב על ידי אגף התנועה, במקרה זה תקן החניה יהיה 0.5 למגורים.

67. **תיקון טעויות סופר ותיקונים טכניים**

68. לעניין חניות נכים - כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן לגופו פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה.

69. במסגרת תוכנית עתידית באם תקודם, תיבחן תועלת ציבורית לטובת חניה ציבורית

לדחות את השאר ההתנגדויות כמפורט בדרפט לעיל וממליצה לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי.