

צפון-מערב העיר – 5 תכניות מפורטות תא/3700/5-3700/1

שמיעת התנגדויות ע"י החוקרת מטעם הוועדה המקומית - גב' לבנה אשד, שמאית

מקרקעין

דיון מס' 2 - 19.6.2019

התנגדות 57 - מגדלי נאמן

מוזמנים:

עו"ד אפרים שבח דחבש – מיצג דיירים ממגדלי נאמן

יצחק ניר – נציג הדיירים

יגאל יוסף – שמאי ועו"ד

צוות מקצועי:

אדר' ערן וקסלר – אגף תכנון העיר

אדר' פרנסיין דוידי – אגף תכנון העיר

אדר' מאיר אלואיל – אגף תכנון העיר

אינג' שמואל פן – שמאי התכנית

אורי שושני – שמאי

אינג' ליאור דושניצקי – מנהל הפרויקט

עו"ד ענת הדני - השירות המשפטי

לבנה אשד:

בוקר טוב לכולם. נקיים את ישיבת ההתנגדויות לפי סדר שנקבע עם שינויים קלים. גילוי נאות – יגאל יוסף היה מתמחה במשרדי.

עו"ד דחבש:

אנחנו עובדים ביחד בירידת ערך 197. הגשנו התנגדות לתכנית המפורטת בשם מספר דיירים שמוצאים עצמם בתהליך של התנגדויות שוב. אני מצטער להתחיל עם הגישה הזאת אבל זו שערוריה כי לוקחים אנשים שחשבו שהם בוודאות תכנונית, כש-3700 באה לעולם, לקחו יועצים ומתכננים הגישו התנגדויות והגיעו לוועדת משנה לעררים של המועצה הארצית ומוצאים עצמם שוב באותה התנגדות. כמעט ההישג היחיד שהיה בהתנגדות שלהם על מגרש 303 שמתכננים לשים בו 8 קומות, ועוד כמה הישגים, שהורידו אותו לשלוש קומות. הוועדה המחוזית קבעה שהמבנה שיהיה ב-303 יהיה שלוש קומות. החוקר המליץ את זה ב-3700, עמדת הוועדה המקומית והצוות המקצועי הייתה כזו והיום באים בתכנית מפורטת בסתירה מפורטת לחוק התכנון והבניה ומשנים. למה משנים? כי לא

מצליחים להכניס את הזכויות. 3700 קבעה זכויות למתחם למסחרי. אז עכשיו בגלל שמישהו הכין טבלאות איזון זה לא מסתדר לו? לא מבין למה אנחנו צריכים לבקש שוב את מה שהשגנו.

לבנה אשד:

מישהו נימק לכם מדוע?

עו"ד דחבש:

אני מקריא את התשובה. "... גובה זה לא מאפשר מימוש הזכויות הנ"ל". מישהו אמר כמה זכויות ייכנסו בתוך 303? לא. לקחו והכינו טבלאות והחליטו כמה זכויות יהיו בתא 303 ואז הזכויות שהוא סידר כנראה לא מסתדרים.

לבנה אשד:

זה שמאי התכנית.

יצחק ניר:

אף אחד לא הזמין אותנו כדי לומר לנו מדוע משנים את התכנית, אחרי שהשקענו אלפי שקלים. במערב היה צריך להיות שטח ציבורי פתוח. אני מראה את התכנית החדשה. אני מראה על המפה את המבנים של מגדלי נאמן. זה המגרש שאנחנו מדברים עליו, מצפון לו צריך לעבור כביש שחוצה אותו כביש 2040 ועתיד להמשך מזרחה. במגרש לפני שלוש שנים לאחר שעברנו את כל מסלול היסורים, נכתב שהוא יהיה בגובה של 3 קומות לשימושים מסחריים. ככל שאני מבין, כיווצו את המגרש לשליש מאורכו והגביהו לשמונה קומות. זה לא ייתכן. זה יושב על המרפסות של הבניינים. לפחות היו צריכים להזמין ולהסביר לנו. אנחנו לא מוכנים לזה

עו"ד דחבש:

זו התנגשות חזיתית עם החלטות הוועדה המחוזית. פירטתי בכתב ההתנגדות כמה דוגמאות ואנחנו חוזרים על הנאמר בכתב ההתנגדות מילה במילה. אני מפנה לסעיף 20, וסעיף 11.4 (מקריא) כתוב בצורה מפורשת וברורה ואפשר לראות בתשריט 3700 שמגרש מס' 4 זה מגרש 303 שלנו. (מצטט מעמוד 168 לדיון בהתנגדויות המצורף לכתב ההתנגדות). איך מישהו בא ולוקח את כל מה שהיה לפח כאילו כלום, ומחליטים במחי יד להעלות חזרה ל-8 קומות. (מקריא את תשובת עורכי התכנית) זו שערוריה ואי אפשר לבנות שמונה קומות בתא שטח 303.

ממערב למגדלי נאמן יש את תאי שטח 401, 402. שוב אחרי החלטות מפורשות ועמדת הגורמים המקצועיים, הופכים שוב את הכל כאילו כלום. עורכי התכנית אומרים בשנת 2012 (מצטט מסעיף 29 להתנגדות שלנו) הם אומרים כי תותווה רצועת שצ"פ ברוחב 8 מ' וממערב מבני ציבור ושצ"פ. בין לבין היה גם פרסום של 106 ב'. חלק ממנו היה על זה שישנו את יעוד המגורים מיוחד ב' לשלוש קומות. זאת אומרת שהיו תהליכים שכאילו מחקו אותם כלא היו. בוועדת משנה לעררים בערר 7012 נאמר (מקריא מסעיף 31). שני דברים שנקבעו ברחל בתך הקטנה, שצ"פ וגובה מבנים, נמחקו. לגבי שני הדברים האלה של 303, 401, 402, השצ"פ וגובה המבנים, אין חולק שמישהו יכול לעשות אחרת ממה שנקבע בהיררכיה תכנונית גבוהה מאוד. אחרי כל התהליך שהיה, לא רשאים ויכולים לשנות את זה.

ביקשנו לקבוע בתכנית המפורטת כי שטח בנייני הציבור 401 402 גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות. במקרה הזה לאחר וכבר נדון ויש בהנחיות התכנית המתארית 3700 שגובה המבנים לא יעלה על 3-4 קומות, לאור הוראות התכנית המתארית (סעיף 28.3 בתכנית) (מצטט) אני בהחלט חושב שיש סתירה בין התכנית כי אם המפורטת קובעת שאפשר עד 10 קומות ותכנית המתארית

קובעת שלא יעלה הגובה על 3 קומות, ומי שגוברת היא התכנית המתארית. צריכה להכנס אמירה מפורשת להוראות התכנית שתקבע את גובה הבניינים ומבני הציבור.

מגרש 303 בחלק הצפון מערבי של מתחם מגדלי נאמן, גם שם מי שרואה את תשריט התכנית המתארית רואה שהיה מתוכנן כביש והמגרש היה אמור להיות רחוק בין מגדלי נאמן למכלול הבניה שנבנה מסביב. ביקשנו לעשות רצועה של 20 מ' לפחות כפי שמופיע בתכנית ובהחלטות שנגעו למגדלי נאמן. אלה בדיוק היו ההישגים היחידים שהצלחנו להשיג בהתנגדות הקודמת לתכנית המתארית. המצב כעת שהוא שהחציצה בוטלה, מבני המגורים הוצמדו לצד המערבי של מגדלי נאמן.

עו"ד יגאל יוסף:

תכנית 3700 השביחה את מרבית השטחים עליהם היא חלה. יש שם שטחים בבעלות העיריה אז העיריה מושבחת והוועדה המקומית תקבל לא מעט היטלי השבחה. מרבית ההתנגדויות זה לעניין טבלאות איחוד וחלוקה. אולי היחידים בכל התכנית שנפגעו ממנה זה מגדלי נאמן. לפני כן בתכנית מפורטות היו צופים לפארק, שטח נופש, ובמקום זה הם מקבלים בניינים למגורים ולתעסוקה שמקיפים אותם מכל העברים בגובה בניינים גבוה ממגדלי נאמן. בכל זאת ההתנגדות של מגדלי נאמן ניסתה, אנחנו מקווים שהתרופה תינתן בתביעה שהוגשה על ידי התושבים אבל ההתנגדות שהוגשה עסקה בעיקר ברצון לרווח את הבניה שצמודה להם, בנוסף העתיקו את המתווה של אבן גבירול מהצד המערבי לצד המזרחי בסמוך לקירות ולכן הוגשה התנגדות מפורטת. ההישגים היחידים שהיו באותה התנגדות זה הקביעה שהבניה בבניין המסחרי הצמוד מצפון יהיה בגובה 3 קומות וירחיקו את בנייני הציבור. למרבה התדהמה, גילינו במקרה וראינו את מה שתוכנן בתכנית המפורטת ומכאן נולדה ההתנגדות. מבחינה חוקית יכול להיות שלוועדה המקומית יש סמכות לשנות את גובה הבניינים, אבל אנחנו לא חושבים שהסמכות הזאת נתונה במקום שכבר היה דיון ספציפי במוסד תכנון בהיררכיה יותר גבוהה משל הוועדה. וניתנו החלטות מפורטות לגבי המגרשים. במקרה זה אין סמכות לוועדה המקומית לשנות את ההחלטה שהתקבלה בוועדה המחוזית.

יצחק ניר:

אני מייצג את הדיירים במתחם מגדלי נאמן 340 דירות, 12-14 קומות, הייתי קברניט באל על, אני מוביל עמותה ששמה אנחנו נוהגים אחרת שמתוכה נולדה עמותת אור ירוק. אני צייר והוצאתי לאחרונה ספר, אני מייצג את מגדלי נאמן בשש השנים האחרונות. אני רוצה לומר משהו כללי על שימוש לרעה בסמכויות שנתונות לאנשי ציבור. זה מעשה שלא יעשה ואני מצפה מכם שתעשו רוורס ותחזירו את מה שהוועדות הקודמות לפניכן שישבתם בהם החליטו. אני מציע לעיריית תל אביב לקחת את כביש 2040 להשקיע אותו מתחת לאדמה ולהרוויח עוד מאות דונמים שאפשר לבנות עליהם. לא ייתכן שבמאה ה-21 נתייחס לתכנית גדס כראוי וקדש. זה בזבז משאבים. מה הבעיה לקחת את הכביש בהוצאה לא גדולה להשקיעו מתחת לאדמה ולהרוויח את הדונמים האלה. הצענו בהתנגדות הקודמת את זה ולא זכינו להתייחסות לכך. אני מציע לכם לקחת את זה שוב פעם.

עו"ד דחבש:

הדברים נאמרו ובצורה ברורה. אני מקווה שלא נזדקק להליכים נוספים כי זה יהיה לא הוגן להשית עלינו הוצאות נוספות.

ערן וקסלר:

אני רוצה לפתוח ממהות התכניות המפורטות. המעבר מהתכניות המתאריות למפורטות בא לממש אותו תכנון רובע אורבני כולל יישם כל העקרונות שאנחנו רואים בתור יצירת עיר שהיא פעילה ותוססת. מתוקף כך ביצענו שינויים בתכנית המתארית וההתנגדויות שהועלו כאן בפנינו היום לגבי ההישגים של התנגדויות קודמות של מגדלי נאמן בשלב התכנית המתארית, התייחסות כללית לגבי אותם הישגים, בתכניות המפורטות של 3700 וגם בתכניות המתאריות התמודדנו עם אתגר - שילוב

אותם פרויקטים קיימים בשטח. האתגר כיצד לשלב פרויקטים שניבנו מבודדים על גבי טבולה ראסה, קרקע לא מפותחת, לחבר אותם לאותה עיר. אמנם בהתנגדויות לתכנית המתארית בוצעו שינויים ואנחנו מכבדים את השינויים של ועדות יותר גבוהות מאתנו. קודם כל שני נתונים שחשוב שנביא, המתחם שמערבית למגדלי נאמן ותחום ממערבו על ידי סי אנד סאן שקיים בשטח הוא מתחם ייחודי מבחינתנו ובעל אופי, ניסינו לקחת את מה שאנחנו מכירים מצפון תל אביב, שיכונים כמו רמת אביב ומעוז אביב ולתת לו אינטרפרטציה חדשה, על ידי האדריכל משה צור, מתחם ייחודי שמוגבל בו גובה הבניה ל-7 קומות, אפשר לראות שאלה בניינים בהעמדה טורית בשונה מבניינים אחרים בתכנית. כך שנוצר מתחם ייחודי בגובה מוגבל של 7 קומות. מאיכויות האזור ייהנו גם אותם דיירים ובעלי זכויות של מתחם מגדלי נאמן. הוא יהיה ירוק במיוחד. אותו שב"צ שנוצר, אני מזכיר, במעבר מהתכניות המתאריות למפורטות אנחנו משמרים את שטח ייעודי הקרקע ומצאנו לנכון את המגרש השב"צ למקם באופן הזה. לגבי המגרש 303 שייעודו מסחר, אני רוצה לציין שכל אזור הצומת שנמצא מכיוון צפון מזרח למגדלי נאמן, מבחינה הסטורית כל התחום הזה היה בריכת חורף גדולה. בבואנו לתכנן את נושא הניקוז במפורטות, נדרשנו לתת מענה לכמויות מים עצומות שצפויות כאן במקרי קיצון. זה גרם לנו לקחת חלק משטח המגרש המסחרי בשטח של כ-680 מ' ולקבוע אותו ככיכר עירונית. זו צפויה להכיל מתחתיה גוף שמשמר מים, מאגר מים תת קרקעי, וזה אילוץ שכמובן השפיע על נפח הבינוי במגרש 303. האילוץ הזה לא היה ידוע בשלב התכנית המתארית. רצון נוסף שלנו ושל האדריכל שתכנן את התכנית היה לפחות לאורך השדרות באבן גבירול למקסם את עירוב השימושים. ליצור עירוניות מבוקשת. כתוצאה מכך, האדריכל שילב בתכנית המרה על פי מפתח ההמרה של חלק מזכויות המסחר לזכויות לתעסוקה. מספרית זה יוצא כך: אם הזכויות העיקריות בתכנית 3700 היו 5,615 מ"ר למסחר, עכשיו בתכנית המפורטת עברנו ל-4,210 מ"ר למסחר בתוספת 5,058 מ"ר לתעסוקה. מתוך כיבוד החלטת ועדת הערר של המועצה הארצית, אנחנו מציעים לבטל את אותה המרה ולחזור למסחר בלבד. יחד עם זאת, לא ניתן לשמר את הגובה של 3 קומות, כי לא נכנס במגרש לאחר שהוא צומצם. הבניין יירד מ-8 קומות אבל ככל שיידרש יהיה גובה מ-3 קומות.

לגבי המגרש החום, בתכנית 3700 אותו הישג של מגדלי נאמן, יצירת עיר מוצלחת ותוססת הוא ההישג הכביר שיהיה למגדלי נאמן, אבל מתוך כבוד לאותה החלטה, אנחנו רוצים לשמר את אותו מגרש שב"צ במקומו כי זה המקום הנכון וכל שינוי יצריך כאן אפקט דומינו שישפיע על כל התכנון שמבחינתנו הוא מוצלח ביותר. אנחנו מוכנים לקבל את פינוי אותה רצועה של 8 מטרים מבינוי, שייקבע כי קווי הבניין יהיו 8 מ' למגדלי נאמן מהשב"צ. לגבי מגרש 203, יש כאן שדרה אורבנית חשובה מבחינה עירונית ובסמכות התכניות המפורטות לעשות שינויים במערך ייעודי הקרקע וכל הישג כאן כשל מגדלי נאמן יהיה פגיעה באורבניות.

לבנה אשד:

באיזו צורה?

ערן וקסלר:

אותו מתחם מדובר נמצא מערבית למגדלי נאמן, הוא קיבל מערך שונה של תנועה פנימית, דעתית האישית, עדיף למגדלי נאמן שלא יעבור כביש בצמוד אליהם ומבחינת השדרה יתקבל רצף בינוי. מאוד חשוב בשדרה כזאת דופן רציפה. גם כך יש כאן מבנה לא רגולרי במגרש המסחרי.

לבנה אשד:

מה משמעות של בניין מסחרי בגובה 8 קומות או 5 קומות?

ליאור דושניצקי:

הבניין הוא רק שני מפלסים של מסחר ומעליהם משרדים.

עו"ד ענת הדני:

לנושא הסמכות, גם התכניות המלוות בהתייחסות לסמכות של הוועדה המקומית, לאחר אישור תכנית המתאר 3700 אושרה גם תכנית המתאר הכוללת של תל אביב שמתוכה ניתן להוציא תכניות. מספר הקומות בסמכות ועדה מקומית מכח תכנית 5000 שאושרה ב-2016 ובנוסף גם נושא הייעודים מכח 5000. יש אפשרות בהחלפה אם שומרים על איזון שטח ציבור פתוח, להחליף או לשנות את מיקומם כך שהם נשארים באותה איכות ואותו גודל.

ערן וקסלר:

כל אלה שעמלו על התכנית במשך שנים רבות, מנהלת תכנון צפון, מנהל הפרויקט, עובדים על התכנית כמעט משנת 2000 לומר כאלה דברים עלינו שאנחנו חדורי תחושת שליחות ועומדים מאחרי התכנית בצורה מלאה נראה לי לא לעניין. אני מוריד את הכובע בפני מר יצחק ניר אבל לשקע את כביש 2040 הוא לא מהלך אורבני. יכול להיות שתתקבל החלטה לשקע את הקו הירוק אבל אנחנו עומדים חד משמעית מאחורי התכנית הזאת. גם תושביה מגדלי נאמן ייהנו מפירות התכנית.

מאיר אלואיל:

אני רוצה להתייחס לאמירה "שערוריה" אפשר להפוך אותה גם לצד השני. מבחינתנו תהיה שערוריה שער נכון להיום, מכיוון שיש בה מובלעות לפני שנבנתה העיר, בעתיד הקרוב או הרחוק הן יתיישרו לגובה של עיר ולא לגובה של קומה או 2 ולכן הדרישה של הדיירים היא שערוריה, הרצון שמולם יהיה 3 קומות כשהם בעצמם 12 קומות. זו שערוריה לרדת בגובה מסביב לבינוי קיים שהצליח לממש את עצמו לפני העיר.

ערן וקסלר:

מר שמואל פן שמאי התכנית מלווה גם הוא את התכנית.

עו"ד דחבש:

כשמישהו מהיושבים פה ישלם את זמני זו לא תהיה שערוריה. כשמישהו יפסיק להתעמר באזרחים זו לא תהיה שערוריה. עד אז בעיני זו שערוריה משום שאנחנו נציגי הציבור ואנחנו במכלול שרואים את העיר והתפתחותה צריכים לראות גם את האזרח הקטן. הוא לא קיבל את מגדלי נאמן במתנה אלא קנה במיטב כספו. זו לא שערוריה שהוא מבקש שהתכניות הסטטוטוריות שהיו כשהוא קנה את מגדלי נאמן, יישארו. אני יכול להגיד לכם בוודאות שלא נתקלתי בהרבה מקרים שיושבת ועדה מחוזית שיצרה את התכנית הכוללת שהיא הפה שאישר את שתי התכניות ואמרה ברחל בתך הקטנה מה יהיה ב-3700 לגבי מגדלי נאמן. פה אותה ועדה נתנה התייחסות מאוד ספציפית למה יהיה סביב מגדלי נאמן. זו סתירה מובנית מה שאמרת, שמשנת 2000 אתם עובדים על זה ונשאל האם לא ידעו על הניקוז לפני כן. 19 שנה אנחנו עובדים, היום גילינו שיש בעיה של ניקוז. בואו נבטל את כל התכנונים הקודמים ונעשה מה שאנחנו רוצים. המוסר לא מאפשר לעשות את זה. ולדעתי גם לא החוק. לכן אני אומר את זה בצורה מפורשת וברורה, לכו תתכננו אחרת. זה מה שאתם צריכים לעשות, ולא למחוק את כל מה שהיה פה, אם 19 שנה אתם עובדים על התכנית ולזה הגעתם אחרי שהיו כבר דיונים קודמים? זו שערוריה. אני לא חושב שהדיירים צריכים להביא תכנון אחר להראות לכם ולהוציא על זה כסף. גם הצוות המקצועי נתן דעתו לתכנית 3700 ואמר את מה שאמר ואי אפשר להתייחס כך לאזרח. תפזרו את הזכויות. אני לא מצליח להבין מה זה לשמר זכויות. תוסיפו קומה אחת בכל תא שטח ותפזרו את הזכויות.

עו"ד יגאל יוסף:

הבקשה להבנתנו היא מאוד צנועה, אין פה שינוי של האורבניות או של המתחם. מה שמבקשים זה לצמצם את מספר הקומות במבנה המסחרי ולהרחיק את הבניה ממערב. תכנית המתאר לא הקנתה

זכויות ספציפיות למגרש, אלא לכל המתחם. אנחנו לא חושבים שעכשיו תיווצר בעיה בזכויות במידה ויתאימו את הגובה.

יצחק ניר:

בתור אזרח אני חושב שבאמת העתיד ישפוט אם כל התכנון הוא בכלל בכיוון לקראת המאה ה-22. אם שדה דב לא יהיה אין שום סיבה שגבהי הבניינים יהיו 60 קומות, ואפשר יהיה לרווח.

לבנה אשד:

הטענות היו צריכות להשמע ואולי נשמעו בעת הדיונים על 3700. הן לא מעניין התכניות המפורטות.

יצחק ניר:

עניין הניקוז אני שומע פעם ראשונה. אני גר באזור 10 שנים ולא היה שם שום שטפון וגם לא ב-100 השנים הקודמות. אם היו מביאים בפנינו את זה, מילא אבל זה לא הוצג לנו.

פרנסיס דויד:

אנחנו לא נדבר על זה אם רצוי לבנות 60 או 20 קומות. דווקא התכנית הזאת הכוללת מתיימרת להיות מותאמת למאה ה-21 בנושא קיימות. אחד מהנושאים התשתיתיים שהתייחסנו אליהם הוא מי הנגר. הצורך הזה התבהר לאור התפתחות בנושא התכנוני בכל מה שקשור למי נגר. יש מסמכים מפורטים למדיניות של עיריית תל אביב וזו מדיניות התכנית הזאת, ליצור מערכת שלמה של מה עושים עם מי הגשם. היום אתה לא רואה בעיות מפני שכל האזור חולות ולא מפותח ודווקא יש שתי בריכות חורף טבעיות, ממזרח ומדרום. כאשר כל השטח ייבנה, הסיפור יהיה לגמרי אחר. אנחנו לקחנו מומחה לנושא, לוינגר, הוא עשה את תכנית האב לניקוז לכל העיר ולשטח הזה ויצר רצף פתרונות, מהמגרש הפרטי החדרת מי נגר, לאחר מכן איך המים מגיעים לרחובות, ואיך משתמשים במים כדי להשקות את השטחים הציבוריים הפתוחים המקומיים, איך הם יעברו בשקע אבסולוטי באבן גבירול מפני שצריכים גם להתאים את המפלסים לרכבת הקלה, וליצור איגום במקום. יש שני מקומות של שקע אבסולוטי בתכנית ו צריך לטפל בהם. האיגום המתוכנן הוא בכיכר עירונית שאנחנו יוצרים, וגם מגרשי ספורט בבתי ספר, ישמשו בעת הצורך להחדרת המים. זו מערכת כוללת ובמקרה יצא האיגום שהוא קרוב אליכם. לכל דבר יש סיבה. אנחנו מוכנים להציג ולהסביר לכם מבחינה מקצועית למה השינוי הזה נדרש. אנחנו אמונים על פתרונות תשתיתיים לשטח הזה כעריה.

שמאל פן:

אני רוצה לומר ששמעתי טיעונים חריפים נגד מה שנעשה פה ואני רוצה להעיד בתור מי שהיה מהנדס העיר וליווה את הקמת מגדלי נאמן ולפני כן מי שהיה מהנדס עיריית הרצליה. מר ניר לא ראה שטפונות. האזור הזה היה נקרא נחל אחיה, הייתה חובה בנקודות מסוימות לפתור את בעיות הניקוז שלו. מבחינת הסטורית, מגדלי נאמן הוקמה בתקופתי כמהנדס העיר תל אביב, גם כן כאילו תכנוני וקנייני כי עיריית תל אביב הייתה חייבת לפתור בעיות של שטח שנרכש בחלקו ולא נמצאו פתרונות לאנשים והמקום הזה מבחינת פרצלציה היה נכון להשאיר. עובדה היא שמגדלי נאמן זה מקום קיים ומסביבו צריך לפתור בעיות ואי אפשר לחיות בחלל ריק. יש אילוצים. מכיוון שישנם מקדמי שווי התכנית נותנת מקדמי שווי מסוימים למגורים מסחר ותעסוקה ואפשר את ה-8 קומות להפוך למשהו יותר נמוך בנסיבות העניין. בנוגע ל-2040, אם אנחנו נתחיל לחפור את האדמה ב-2040 ולמלא ולשים עליה רכבת קלה, זה ייקח שנים רבות. יש מצבים שצריך להתחשב באילוצי מציאות וכאן יש אופק לאישור התכנית.

התנגדות מס' 51 – מכללת לוינסקי

עו"ד אסף עירוני

עופר קלפר – מנכ"ל מכללת לוינסקי

אדר' מיכל קימל אשכולות

לבנה אשד:

גילוי נאות - אני מכירה את עו"ד אסף עירוני מעבודה משותפת.

עו"ד אסף עירוני:

מטרת ההתנגדות לשפר את המצב התכנוני, מכללת לוינסקי שמחה להיות חלק מאותו רובע אורבני יפה, יש לנו מספר נקודות. המקרקעין הם בחכירה, הייתה התנגדות לתכנית של רמ"י והסכנות, כי כרגע בתכניות כתוב שהמקרקעין חלק מהם בבעלות העיריה. זה העניין שצריך להיות מטופל, כי יש לנו טענה משפטית מתייחסת לסעיף 4.6.12 להוראות התכנית, שמדבר על השימושים המותרים. תא השטח שלנו הוא 403. אנחנו מבקשים למחוק את ה"בכפוף להחלטת מוסדות העיריה....". זו טענה משפטית קניינית. במענה שקבלנו מהוועדה מתייחסים לכך שוועדת המשנה יכולה לאשר או לא. אנחנו לא חולקים אלא רק מבקשים לאשר ואנחנו מצטרפים לטענות בהתנגדות המינהל בכך שהבעלות היא שלהם ולא של עירית תל אביב.

יש נקודה אחת חשובה, נוגעת לסיפור של עצים בוגרים. בתשרי התכנית מצב מוצע מסומנים ב-403 העצים לשימור. במצב הנוכחי אי אפשר לבצע בינוי, יש תכניות עתידיות לפיתוח המכללה וזה ימנע כל פיתוח עתידי. הבנו שהצוות מסכים לכך שבמסגרת אותה תכנית אב יעשה סקר לשימור שיהיה מחייב.

ביקשנו לבטל את זיקת הנאה בצד הדרומי של המגרש. עשינו בדיקת מדידה לפני ההתנגדות והתברר לנו שבמצב בפועל, כבר נלקח השביל. יש שביל שנקרא משעול מיכל שקיים בשטח וממה שאנחנו מבינים במדידה, אותו שביל תואם לגדר הקיימת היום של המכללה. מבקשים שלא יילקחו עוד שטחים.

לעניין מסוף אוטובוסים וחניה- קראנו את המענה וחשבנו בינינו, אנחנו מבינים את חשיבות מסוף האוטובוסים ועל זה שזה המקום ובו הוא יהיה, אנחנו רוצים לבקש 1. להוסיף שיהיו קצת זכויות בניה למבנה מנוחה לנהגים, כי אחת מהבעיות כיום, בחום של מדינת ישראל, רואים את האוטובוסים עומדים והנהגים בפנים עם מזגן. לכן מבקשים שיהיה חדר מנוחה לנהגים. הדבר השני הוא העניין של אותו מחסום אקוסטי שאנחנו רוצים להטמיע, שיהיה ברור בהוראות התכנית את החשיבות של מחסום אקוסטי וגם את החשיבות של לאפשר את הגמישות לכלול שם חניות עיליות מקורות. מבחינת היצע החניות זה יכול להיות 20-30 חניות אבל היות ויש בעיית מי תהום גדולה באזור, ובמילא יש חשיבות לעשות מחסום אקוסטי, אנחנו רוצים שיתאפשר סעיף גמישות בתכנית האב ובתכנון המפורט, לכלול חניות מקורות.

מיכל קימל אשכולות:

אנחנו יודעים מפרויקטים אחרים באזור שנושא השפלת מי תהום מייקר את עלות החניות. בהנחה שיינתנו כמה מאות מקומות חניה חשבנו שיהיה נכון במסגרת אותו מחסום אקוסטי לעשות משהו טיפה יותר רחב שייקח בתוכו גם את רמפת הירידה לחניון ועוד 20-30 חניות.

לבנה אשד:

זה פתרון מאוד חלקי.

מיכל קימל אשכולות:

נכון. אבל אנחנו מבקשים את הגמישות.

אסף עירוני:

הקביעה לעניין תקן החניה היא כזו שלדעתנו (מצטט מסעיף 6.11) פה כובלים מראש את שיקול הדעת למוסדות ציבור. במענה של הוועדה המקומית, היא אומרת שכוונת העיריה לשמור גמישות, לא ברור לנו מה הגמישות ולמה צריך לקבוע מראש. כל הסיפא של הסעיף מיותרת ולא צריכה להיות. אנחנו שמחים על כל מה שהולך להיות בסביבה ויהיה מסוף תחבורה ציבורית לידנו, עדיין אומרים שלפני המתא"מ יתחיל לפעול המכללה תרצה להתקין מקומות חניה בתקן גבוה יותר, למה לקבוע מראש את שיקול הדעת.

הנקודה האחרונה לעניין אפשרות לתוספת 2 קומות מעבר למותר בתא/מק/צ. (מצטט מסעיף 4.1.2) אנחנו ביקשנו את האפשרות לבנות עוד 2 קומות וכהכנה שמנו לב למשהו שלא שמנו לב אליו קודם. בתכנית יש הערה בסעיף 1.6 (מקריא) לגבי השימושים בסעיף 188. ואז בדקנו ב-3700 שהיא לפני מק/צ. אנחנו מבקשים שיהיה אפשר לחזור ל-12 קומות.

ערן וקסלר:

יש לנו כאן כר נרחב של הסכמות. לגבי זיקת ההנאה במשעול מיכל אנחנו מבקשים לבדוק על גבי מדידה עדכנית.

מסוף האוטובוסים, קיים מבנה רווחה לנהגים בשטח של 13 מ"ר. לגבי כל נושא הבדיקות האקוסטיות, זה לשלב היתר הבניה כולל. ביקשנו כאן גמישות לגבי כמות האוטובוסים במענה להתנגדות. נושא מי התהום – אם תוכלו להסביר את החשש שלכם.

מיכל קימל אשכולות:

אנחנו רוצים לצמצם ככל שניתן את גודל מרתפי החניה מצד אחד לקבל מספר חניות ומצד שני לצמצם עלויות.

ככל שנוכל לבנות חלק מהחניות מעל הקרקע זה יוזיל את העלויות.

ערן וקסלר:

אנחנו לא מאפשרים לכל התוכנית חניות עליות.

ליאור דושניצקי:

בסוף היום יהיה איזון תכנוני כלכלי שלכם ומצד אחד ההיצמדות המאוד קרובה לתחבורה ציבורית, אמורים להפחית את נגישות האנשים עם רכב. השיקול הוא תכנוני לא לראות את מה שקיים היום.

ערן וקסלר:

אמנם מבני ציבור הוחרגו מתקן החניה אבל לגבי המכללה אפשר לרשום שהתקן יהיה בהתאם. לגבי רמפת ירידה לחניון ייקבע בשלב תכנית העיצוב.

פרנסיין דויד:

לגבי הטענה על חוסר סמכות של העיריה להחליט על מעונות סטודנטים, העיריה לא טוענת שזה בבעלותה. התכנית מאפשרת תכליות על פי סעיף 188. אם הוועדה המקומית יחד עם המכללה מחליטות שכן יהיו, ברור שיהיו הסכמים מחוץ לתב"ע. אנחנו לא מסדירים מצבים נכסיים אלא כותבים שהתכלית מותרת. אנחנו אומרים שהוועדה המקומית שותפה, כפי שאתם יודעים, להחלטה אם כן או לא להקים במסגרת ההיתרים. אם התפרש בצורה אחרת, זו לא הכוונה.

אסף עירוני:

צריך למחוק "באישור העירייה".

ענת הדני:

אני מוכנה לבדוק את זה.

פרנסין דויד:

חסרה לנו תכנית האב. חלק מההתנגדויות שלכם נובעות מזה שאין תכנית אב. אנחנו לא כובלים את ידיכם אלא רוצים לעבוד ביחד כפי שעשינו עד עכשיו. למשל שימור העצים, אנחנו מקבלים את ההחלטה שאתם מבקשים כי זה דבר הגיוני. אמנם יש עצים נהדרים אבל אנחנו מבינים את האילוץ שזה עלול ליצור להתפתחות שלכם. לכן אנחנו מקבלים את ההתנגדות ומחריגים. אישור תכנית האב יתנה בסקר עצים מעודכן. זה מה שכתבנו בחוות הדעת ואנחנו עומדים על זה. לא את כל העצים ניתן להעתיק. יש סימון בצבע כתום שכן אפשר להעתיק. אבל תהיה התייחסות מפורטת יחד עם האגרונום שלכם מול אגרונום העירייה, בבוא העת. יש מנגנון שלם וכולנו כפופים לחוק.

לגבי מסוף – קיבלנו את המלצת הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לגבי המגבלה של 20 עמדות בגלל זיהום ורעש. לא נלקחה בחשבון האפשרות שיהיו אוטובוסים חשמליים, וכבר עכשיו משרד התחבורה הוציא הנחיות תכנון לאוטובוסים חשמליים בלבד. מבקשים מאתנו, היות והגבלנו את משרד התחבורה בנושא השטח ונתנו חצי מהשטח שהם ביקשו. הם אומרים שב-3.5 דונם אפשר למקם יותר מ-20 עמדות, לכן הם מבקשים גמישות. ברור שילווה בבדיקה אקוסטית וסביבתית בנושא הזיהום. בהנחה שהאוטובוסים לא יזהמו ולא ירעישו, מבקשים גמישות לבחון את האפשרות שיהיו יותר מ-20 עמדות. אמרנו אולי להכניס את המסוף לתת הקרקע, זה בבדיקה ולא מוחלט. אבל בוודאות מסוף זה יהיה עבור אוטובוסים חשמליים. אלה גם מצריכים תחנת טרנספורמציה ומתקנים שלא הוזכרו, אבל זה לשיפור המצב של כולנו. היינו רוצים, אם זה לא ברור בתקנון, להכניס סעיף שיאפשר להוסיף את כל האמצעים לטעינה חשמלית. תכנית מתאר 5000 מקצה 13 מ"ר למשרדים ורווחת הנהגים, וזה חשוב. נצטרך לממש את זה. לגבי הגובה – ברור לכולנו ש-3700 גוברת על "צ".

עופר קלפר:

לגבי תכנית האב, אנחנו נמצאים כאן יותר מדי שנים בתהליך של איחוד עם וינגייט. יש מתווה של משרד החינוך עם המל"ג שמחייב איחוד מכללות. כל עוד אנחנו לא יודעים איך יבוצע המיזוג של המכללה האקדמית וינגייט לשלנו אנחנו מתמהמהים עם תכנית האב, כאשר אנחנו מקווים שנישאר בתל אביב, אבל כן צריכים להיות ערוכים למצב שפונקציות מסוימות יעברו אלינו או ההיפך. כל עוד אנחנו לא על קרקע יציבה בנושא אנחנו משהים את תכנית האב. לגבי המעונות, אנחנו רוצים לדעת את התשובה הסופית בנושא כי 20% מהסטודנטים שלא נרשמים לא נרשמים בגלל דיוור בתל אביב. המכללות לחינוך הות"ת לא מממן מקורות.

הות"ת מימן הקמה של מעונות, מכללות לחינוך לא זוכות מאחר ואנחנו מממונות ממשרד החינוך. היקף המעונות יהיה יחסית מצומצם אבל עדיין יעלה כמה מליונים. נצטרך לממן דברים שמוסדות רגילים לא נאלצים לממן. בתכנית שתאושר אני מקווה שתתגלה גמישות. אנחנו מעודדים נושא של קיימות, לנושא העצים, אנחנו מטפלים בהם ולא העירייה, והתכנון שמיכל עשתה לחניות עיליות אבל עדיין חלק מגבעה ירוקה ולא חשופות. אני מקווה שהגמישות תתגלה וזה יהיה בסדר.

אסף עירוני:

לעניין החניה, אנחנו מקווים שכן אפשר להוסיף התייחסות בהוראות שמדברות בתכנית האב, אבל לא שמענו מענה לעניין מדוע החשיבות של הסיפא לסעיף, (מצטט) . יש תקן, כולנו מכירים אותו, לוועדה המקומית יש שיקול דעת. מדוע יש צורך בתוספת, למה לקבוע מראש את שיקול הדעת.

פרנסין דויד:

זה לא במיוחד לכם, זו מדיניות כלל עירונית. מדובר על שטח גדול עם פוטנציאל גדול לחניה תת קרקעית. במסגרת המאמצים שלנו למדיניות חניה קוהרנטית, אנחנו לא רוצים לפסול אפשרות של תוספת חניה על תקנית, לא על חשבון המכללה, אלא על חשבון העירייה, בתחום המכללה. התקן מקסימלי למגורים יהיה 1:1, בכל הרובע, זה מה שאנחנו מניחים, אולי 0.8, אנחנו לא יודעים, כי העירייה מצמצמת כל פעם את התקן. במגרשים הפרטיים יכול להיות שהחניה תהיה 1:1 וניצור פולים של חניה ציבורית לא מוצמדת באזור בשטחים חומים, אולי זה יחסוך את הצורך בחניונים תת קרקעיים שפוצעים את הפארק החופי. אנחנו רואים בצורה הוליסטית את צרכי החניה בכל הרובע. היה לחץ להקצות מקומות חניה על תקני במגרשים למלונאות וציבורי. חשבנו עד עכשיו שרוצים לשמור לעצמנו אפשרות לחניה על תקנית במגרשים חומים.

אסף עירוני:

מה שאני מבין שבמגרשים של מוסדות ציבור, המטרה שלהם בסעיף שיהיה מעבר לתקן.

פרנסין דויד:

אולי להשאיר אופציה.

התנגדות מס' 17 – ורדה לנדאו ואחרים

מוזמנים:

עו"ד אלעד אלעזר

עו"ד אלעד אלעזר:

ההתנגדות בשם משפחת לנדאו, שמחזיקה את החלקה בשלמות. לטעמנו היה צריך להביא בחשבון את העניין של החלקה בשלמות, סקרתי את שאר בעלי הזכויות במתחם. אין הרבה שמחזיקים חלקה בשלמות. אנחנו חושבים שהיה צריך לתת לזה שיקול במסגרת שמאית בשני אופנים: א. בשווי עצמו מצב נכנס, וב. בצורך להקצות להם במגרשים החדשים ככל האפשר בשלמות. זה משפיע עליהם, כשיבואו לממש את התכנית, ככל הנראה יצטרכו ללכת לפירוק שיתוף, כשאצטרך לעשות בשני מתחמים שונים זה מייצר עלויות שאני נושא בהם פעמיים ומקטין את הזכות שלי. היה צריך לתת משקל ולנסות להקנות להם את הזכויות במתחם אחד ולא להפריד לשני מתחמים.

הקצו להם מגרשים די רחוקים מחלקת המקור שלהם. הפניתי לחוק התכנון ותקנות התכנון בעניין תכנית איחוד וחלוקה שצריך לעשות ככל האפשר כדי שמגרשי התמורה ינתנו צמוד לחלקת המקור ככל האפשר ובבת אחת ולא במספר חלקים.

לנושא הפרשי שווי בין הצד המזרחי למערבי – בתגובה כתבו שאין הבדל בשווי (לגבי המצב הקודם). לטעמי, יש הבדל בין חלקה שנמצאת בצד המזרחי לצד המערבי. אפשר לראות את זה במכירה, נותנים שווי אחר לחלקות שנמצאות בצד מזרחי וצד מערבי. במתחם 1 הוקנו זכויות במגרש שמיועד לתעסוקה. יש הבדל מבחינת מיסוי אם מקבלים במגרש תעסוקה או במגרש למגורים. בתעסוקה יש לי גם היטלי השבחה וגם מס שבח שהוא אחר. נכון שבתשובה כתבו ששיקולי המס אינדיבידואליים, מצד שני אפשר לעשות חלוקה, במסגרת רשימת הבעלויות יש פרטיים ויש חברות. לכן אנחנו חושבים שהיה צריך לעשות בעניין הזה הבחנה ולהשתדל לתת לבעלים פרטיים מתחמים למגורים ולא במתחם לתעסוקה ואם עשו כך, צריך להביא את זה בחשבון במסגרת השוויים.

לבנה אשד:

דיברתם על עליה שונה במחירי המקרקעין

עו"ד אלעד אלעזר:

לגבי זה שהטבלה נערכה לפני מספר שנים.

שמואל פן:

הניוד הוא כורח תכנוני ואילו צי תכנון, אילוצים קניינים ואילוץ של שדה דב, לא אפשר להקנות את מלוא זכויות התמורה לחלקה ולחלקות אחרות בחלק הדרומי של התכנית באותו מתחם ולכן חלק מהזכויות נידו למתחמים אחרים. המטרת הייתה למצות את הזכויות, שלא תישאר חלקה כל שהיא ללא פתרון קנייני ותכנוני. הדבר החשוב ביותר לגבי רוב הטיעונים שלך, שמתייחסים להסבר מה היה המצב הקודם. במצב הקודם היו פרצלציות הסטוריות שנוצרו לא יאוחר משנות ה-40. כתוצאה מזה נוצרו הרבה חלקות קטנות שלא הייתה דרך ולא כוונה ולא הפכו למימוש. אותן חלקות דינן גם לכאלה בכל עבר הירקון, כולן חלקות קטנות שהפכו למגרשים גדולים יותר וכך נבנה שיכון ל', הגוש הגדול יותר האזוריים. כלומר האזור הזה, האחרון לניצול, לא קיים מבחינת זכויות בניה קודמות. אפשר לראות את זה על המפה, לא הייתה כוונה למצות זכויות עם יחידה אחת ל-500 מ"ר או עם תכנון שלא קיים כלל. לכן נוצרה התכנית 3700 ויתר התכנית. כל השטח שהיה כלול בתכנית ההסטורית 1111 אפשר לראותו כמושע אחת גדולה, שהתכנון הקודם נמחק והפך למגרשים חדשים. עצם העובדה שחלקה 204 או אחרת בבעלות מושע או לא, איננה גורם במצב הקודם. הוא הדין לגבי הקרוב ככל האפשר שכמובן הוא כלל ברזל בתכניות איחוד וחלוקה, אבל במקרה שלפנינו המושג אינו קיים, כי אפשר לראות בכל החלקות כאילו נמחקו וניתנו להם זכויות בניה שניתן להן פתרון. מבחינת קרוב ככל האפשר אי אפשר לשמור לקרוב ככל האפשר בחלקות הקטנות האלה וגם לתת להן תמורה במגרשים נאותים שניתן לתכנן עליהם. החלקה של משפחת לנדאו נמצאת בחלקה בשטח ירוק, ממילא לא הייתה נשארת שם ולכן כל התנהגות שוק המקרקעין בכל התכנית 3700, כל החלקות במצבים שבו מה שקובע הוא במצב הקודם התנהגות השוק שהיא שוויונית, שוק המקרקעין ואנחנו בדקנו אותו והבאנו לצורך חיזוק טענותינו עשרות עסקאות בשטח תכנית 3700 ותכנית דומות, במצב קודם שוק המקרקעין מתנהג על פי קריטריון של שטח שיש בו זכויות בניה ובמצב החדש הוא מתנהג על פי קריטריונים במצב החדש. יש שוויוניות גמורה במצב קודם וישנם מגרשים חדשים במצב חדש. בנושא המושע במצב חדש ברור שהיות ומספר המגרשים קטן מאוד יחסית למספר החלקות אין ברירה אלא לאחד בעלויות. יש בעיה של עירוב זכויות. אבל מכיוון שבכל תכנית 3700 יש כמה עשרות מגרשים, ברור שכל התכנית נמצאת במצב של מגרשים בבעלויות משותפות, על כל הכרוך בכך.

לשיקולי המס – אני מלווה תכניות איחוד וחלוקה מימי פקודת בניין ערים. אני אתן תשובה כוללת. אין מקום בתכניות איחוד וחלוקה להביא שיקולי מס. שיקול מס הוא אינדיבידואלי ושונה ויכול להיות נתון בכל מיני פטורים, שלעולם לא ניתן לאזן בצורה שוויונית בעלויות. בהיקף של תכנית 3700 ואפילו אם הייתה יותר קטנה אין מקום אינדיבידואלי. איחוד וחלוקה הוא של זכויות קנייניות ולא אנשים. הנושא של המיסוי לא יכול לעלות בפרצלציה ולכן הוא לא עולה גם כאן.

כל אדם קרוב אצל עצמו. בדקתי ששני מגרשי התמורה שניתנו למשפחת לנדאו הם הוגנים. הסברתי שהם קיבלו זכויות בשני מגרשים בגלל הניוד. ואני מקווה שעמדנו במשימות ככל האפשר.

אורי שושני:

הייתה טענה שהתקבלו תמורות במתחם 1 של תעסוקה ולא למגורים. קצרה ידינו. מספר מגרשי המגורים בתכנית הוא מצומצם.

שמואל פן:

תכנית 3700 מהותה עירוב שימושים עירונית. היא רוצה להפוך את האזור לעיר. לטעמי זה יתרון גדול מאוד. כמובן שיש עירוב שימושים ויש מספר בודד של מגרשים שהם רק למגורים לכן האיזון של מסחר מגורים תעסוקה מלונאות נשמר על ידי מקדמי השווי. אין הבדל בין שני המגרשים שניתנו כתמורה לבין מגרשים אחרים מבחינת המהות הזאת.

לגבי עליית השווי – הייתה החלטה של החוקר והמועצה הארצית ששמאי התכנית יבדוק האם חלו שינויים בשווי היחסי, זו החלטה לגיטימית. בחנתי את הנושא, המרחק בשנים בין אישור התכנית לבין ההפקדה די קטן ובדיקת עסקאות רבות מאוד בתכנית איננה מצביעה על שינוי מהותי ביחס בין מקדמי השווי. השווי הכולל של התכנית אכן עלה, אבל מבחינת שווי יחסי הוא נשמר.

עו"ד אלעד אלעזר:

למרות עירוב השימושים.

שמואל פן:

עירוב השימושים היה קודם. שווי יחסי של מ"ר מגורים של דירה טיפוסית בשטח 120 מ', הדירה הזאת היא עם מקדם 1, עליה מופעלים מקדם המסחר, מקדם תעסוקה ועוד מקדמים שונים. שווי היחסי נוצר מהמקדמים וזה מוכח שהשווי היחסי לא השתנה בתקופת השנים הלא ארוכה שחלפה מאישור תכנית המתאר ועד להפקדה.

התנגדות מס' 1: מהנדס העיר

פרנסין דויד:

נחלק את המענה לסעיפים גרניים ולטענות פרטניות לכל תכנית ותכנית. לגבי הסעיפים הגרניים: יש בקשה להכפיף את התכנית לתמ"א 12/1 - תמ"א לתיירות - ואנחנו מקבלים את הטענה. נוסף את הכפפת התכנית לתמ"א 12/1.

הגדרת דב"י כהגדרה בתכנית תא/3700. נדייק כי הכנסנו שינוי זעיר, נחזור להגדרה המקורית.

אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה המקומית ולא על ידי מהנדס העיר – בתכנית 3700 תכנית העיצוב היו טעונות אישור ועדה מקומית, בתכנית המופקדות שינוי לאישור על ידי מהנדס העיר ונאמר לנו על ידי המחוז שאנחנו צריכים להיצמד לנוסח המקורי ונתקן בהתאם.

טבלאות איחוד וחלוקה – מספר סעיפים שאנחנו מבקשים להוסיף בכל התכניות:

א – תיקון חלקי הבעלים מאחוזים לשבר עשרוני, בעמודת חלקי בעלים במגרש.

ב. תיקונים טכניים בהתאם לצורך, כדוגמת תוספת המילה "בשלמות עירית תל אביב" בהתייחס לשטחי ציבור.

ג. תיקוני טעות סופר בנושא פרטי הבעלים בטבלאות ובעקרונות השומה, לפי הצורך ומבלי לשנות מהות.

תכנית מתחם 1 – תיקון בתשריט מצב מוצע – נסמן את שטח 1003 כשצ"פ בהתאם להגדרתו בהוראות התכנית בטבלה 3.

במתחם 2- בסעיף 4.7 פארק / גן ציבורי- ס"ק 4.7.2 בהוראות. מוקד פיתוח 2: גובה המבנים לא יעלה על 6 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת ולא כפי שנרשם.

בתשריט מצב מוצע נוסף סימון רדיוס מגבלות בניה סביב תחנת התדלוק בדרך נמיר בהתאם לתמ"א 18 על שינוייה.

מתחם 3 – בסעיף 1.6 – לשנות יחס לתכנית 3440 מהחלפה לכפיפות. תכנית 3440 מסדירה שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים ואיחודי דירות בבניינים קיימים בתחום מגדלי נאמן, והיא נותרה בעינה.

בסעיף 4.12.2 מסוף תחבורה – מבקשים להחיל את הוראות בניה ירוקה (סעיף 6.6) ותשתיות (6.8) על המגרש, כולל פתרונות לטעינה חשמלית. כל הקשור בסעיף תשתיות מבקשים להחיל על המגרש.

בטבלה 5 יש מספר טעויות סופר שמבקשים לתקן. תא שטח 101 – מחיקת 10 יחידות דיור, תא שטח 106 (מגורים) – רישום זכויות בניה למגורים, עיקרי 9,960 מ"ר, שירות 4,200.

רישום מגרשים ביעוד שצ"פ ופירוט זכויות הבניה .

גובה בינוי ביעוד טיילת עד 2 קומות.

להוסיף בטבלה 5 ציון של דיור בר השגה (דב"י) לפי הצורך.

סעיף ו' – לתקן כך שייכתב במתחם 01 "הוספת קומות תהווה סטיה ניכרת".

סעיף 6.14 – יושלמו הוראות בנוגע לרעש מטוסים בהתאם להוראות תא/3700.

סעיף 1.11.8.4.3 ה.1 – מוקד שירותי החוף ימוקם מול סי אנד סאן.

מתחם 4 –

בהוראות התכנית שינוי ערכים בטבלה 3.2 במצב מאושר לדונם.

בסעיף 4.2.2 ו-4.5.2 – תתווסף ההוראה 'באזור התעסוקה לאורך נמיר ויוניצמן, לא יותרו שימושים של תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת, וכן שימושים של תקשורת אלא באישור משרד הביטחון.

סעיף 6.1.10 – גובה קומת המסחר המינימלי יהיה 4.5 מ' בהתאם לתא/3700.

סעיף 6.2.18 – למחוק משפט שנכנס בטעות.

סעיף 6.2.21 – יעודכן 'עזרים טכניים על הגג העליון יוסתרו להנחת דעתו של מהנדס העיר בשלב תכנית העיצוב או היתר הבניה'.

מתחם 5-

תיקון סעיף 5 של שטחי המגרשים בהתאמה לשטחי מגרשים בטבלאות האיזון בהתאם לצורך.

מקבלים במלואה את ההתנגדות.

התנגדות מס' 24 – יוסף עובד ומשה רשקס

פרנסין דויד:

נדחתה ל-26.6 על פי בקשתם של יוסף עובד ומשה רשקס.

התנגדויות מס' 72-74 ו-77 - חנה סלומון ואח'

חנה סלומון הודיעה שהיא בחו"ל וייקבע מועד אחר.

התנגדויות מס' 109-111 - רת"א ע"י דבורצי שפנר

פרנסין דוידי:

ההתנגדות כתובה. נקריא את עיקרה:

1. מבקשים לעדכן את המסמכים כלהלן: נספח הגבלות בניה הנובעות משדה דב. מציינים שלא מדובר רק בגובה אלא גם בשימושים עקב התח"ר (תחום חשיפה לרעש).
2. מתקנים פוטו-וולטאים – מבקשים לאשר את המתקנים לאור החשש שיסנוורו טייסים.
3. בנושא מיגון אקוסטי – מבקשים להפנות לנספח אקוסטי של תמ"א 15 מר"מ (מתחמי רעש מטוסים).
4. גובה אבסולוטי מבוקש מעל פני הים – מבוקש לאשר כל היתר בניה. (תהיה התייחסות)

המענה להתנגדות:

בנושא מיגון אקוסטי – יש לעשות הבחנה בין הנספח האקוסטי של תמ"א 15 שמגבלותיו מוטמעות בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות. נספח אקוסטי שבוצע כרגע הוא נספח אקוסטי מרעש הדרכים הראשיות ובלי קשר למגבלות שדה דב. אלה נספחים עצמאיים שאין ביניהם קשר ואין מתפקיד חוות הדעת האקוסטית להזכיר את מגבלות המר"מ מתמ"א 15.

לגבי אישור של המתנגדים לכל היתר בניה – בתכנית 3700 נקבעו הדברים הבאים: אישור תכנית מפורטת והתייעצות עם רת"א. יש לציין שנספחי הגבלות הבניה במפורטות נשלחו לרת"א באוקטובר 2017 כחצי שנה לפני ההפקדה בפועל, ולא זכו לתגובה.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה אינו קביעת הוראות להנפת עגורנים ומנופים על פי הנחיות רת"א. אישור תכנית המתאר מייתר הצורך באישור רת"א לכל היתר. אנחנו מקבלים שעבור העגורנים והמנופים זה יהי תנאי להיתר בניה, הכל כתוב בתכנית המתאר ואין צורך להוסיף לתכניות המפורטות.

לגבי תאים פוטו-וולטאים שלא הוזכרו בתכנית המתאר – ההערה מתקבלת.

תיקונים טכניים.

התנגדויות מס' 120-121 סופר NG, ע"י עו"ד וילצ'יק

פרנסין דוידי:

מתמצתת: מבקשים להטמיע מסמך מדיניות של מינהל התכנון בשיתוף עם משרד האנרגיה מיום 19.6.2017 לשילוב בתכנית מפורטת לשכונות מגורים חדשות על מנת לאפשר הקמת קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בפטור מהיתר לפי סעיף 261.ד' בדומה לתשתיות אחרות.

מבקשים להוסיף סעיפים נוספים שעניינם תיאום תשתיות ושמירה על קוי הגז במידה ויוקמו כמפורט בסעיף 2 להתנגדות. (סעיפים בנושא הגז הטבעי צורפו להתנגדות).
מקבלים את ההתנגדות במלואה.

----- סוף הדיון -----

על החתום עפ"י סעיפים 17,18 לתקנות התכנון והבניה (סדר נהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו) תשמ"ט - 1989:


לבנה אשד
שמאית חוקר עניין
רשיון מס' 198

השמאית גב' לבנה אשד:

הועלה לאתר האינטרנט של עיריית תל-אביב-יפו ע"י אגף תכנון העיר, בתאריך
.....