

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

פרוטוקול מספר 16-0015
ט' סיון תשע"ו 15/06/2016 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי איתי פנקס ארד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רות אריאל אודי כרמלי, אדר' אירית סייג, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	אהרון מדואל שלמה מסלאווי	חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית עוזאלדין דאהר מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

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

**פרוטוקול מספר 16-0015
ט' סיון תשע"ו 15/06/2016 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 16-0013 מיום 25/05/2016
		אישור פרוטוקול 16-0014 מיום 01/06/2016
1.	1	סיירובן דיווח החלטת ועדה מחוזית מיום 16.5.16
2.	18	שינוי שלביות תכנית תא\3250 שינוי שלביות סעיף ב' בתקנון תכנית 3250 לב המע"ר הצפוני
3.	21	מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב-יפו דיון בהתנגדויות
4.	22	מס' במערכת מקוונת 507-0133983 - לה גוארדיה 65-71 - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות
5.	35	תב"ע 1903 א מגרש 4 שינוי תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	40	יהודה הימית 39-43 דיון נוסף
7.	49	מתחם שניצלר דיון בהפקדה
8.	56	שטחי ציבור בפלורנטין דיון בדיווח החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות 1225 מיום 30.5.16

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
15/06/2016	תא/2610 - סיירובן
16.5.16	דיווח החלטת ועדה מחוזית מיום 836
1 - 0015-16	

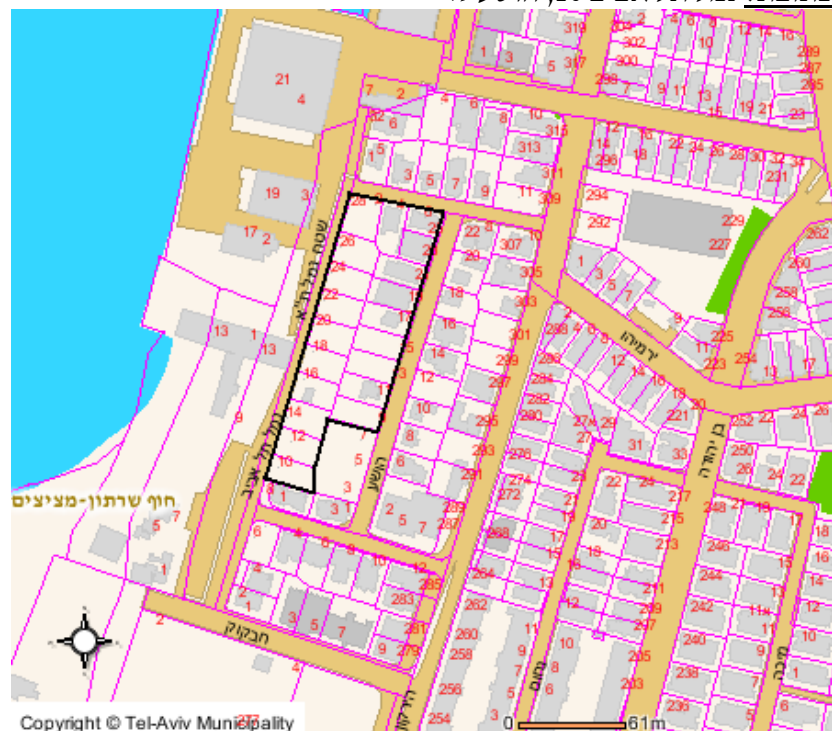
סיירובן הפקדה

מטרת הדיון: אישור להפקדה.

מסלול התב"ע: 1. בסמכות הועדה המחוזית.
2. בסמכות הועדה המקומית

מיקום: ממערב - רח' נמל ת"א, מצפון - רח' שער ציון, ממזרח - רח' הושע וחלקות 137, 134, 204, מדרום - חלקה 202.

כתובת: נמל תל אביב 10, הושע 9.



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6962		118	
6962		121	
6962		122	
6962		124	
6962		125	
6962		126	
6962		127	
6962		128	
6962		129	
6962		130	
6962		131	
6962		132	
6962		133	
6962		134	
6962		135	
6962		136	

	139		6962
	140		6962
	137		6962
	138		6962

שטח קרקע: כ- 8.262 ד'

מתכנן: יסקי-מור-סיון

יזם: סיירובן אינווסטמנט בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל ועיריית ת"א יפו.

מצב השטח בפועל: בחלקות 134 ו-137 בנויים בנייני מגורים בגובה 4 קומות, בחלקה 138 בנוי בנין בן 2 קומות. בחלקות נוספות קיימים בניינים ישנים שנאטמו בני קומה אחת. שאר החלקות משמשות כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: לאפשר פיתוח האזור על ידי תוספת זכויות למגורים ולמלונאות תוך הרחבת דרכים קיימות. התכנית המוצעת כלולה במתחם המהווה יחידה תכנונית אחת עם תכניות פועלים ג' ומתחם שער ציון/יורדי הסירה. הצעה לתכנון כולל של האזור הוצגה בפני הועדה המקומית בשיבתה מיום 11.9.02 (פרוט 19 – 2002 ב' החלטה מס' 12) וכללה פיתוח המתחמים למגורים, הרחבת רח' הירקון, פתיחת המשך ציר ירמיהו לכיוון נמל ת"א, פיתוח שטח ציבורי פתוח ברח' נמל ת"א וחניה ציבורית תת-קרקעית.

מצב תכנוני קיים: תכניות תקפות: 58, 96, 623, 887, מ', ע1, ג' ועוד. זכויות בניה: 168% למגורים (במקרה של איחוד חלקות לשטח מעל 500 מ"ר) ב-5 קומות מעל קומה מפולשת, חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' ומרתף חניה בגבולות הבנין על פי תכנית ע' מרתפים. תכנית 623 קובעת הרחבת רח' נמל ת"א, בנוי באזור מגורים 1 וחניה ציבורית בחלקות 121-122, 125-126, 129, 130, 133.

- תמ"א 13 – התכניות המוצעות כלולות בתחום איזור תיירות ונופש על פי הוראות תמ"א 13.**
- תיקון מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור) קובע את האיזור למגורים משולב מלונאות ונופש.** תמ"א 13/4 מחלקת את רצועת החוף למתחמי תכנון (מתחמי תכנון ומתחמי תכנון עקרוני) וקובעת לגביהם הוראות ספציפיות. התכנית המוצעת כלולה במתחם לתכנון מספר 24 – עורף נמל תל אביב שגבולותיו – בצפון – רח' שער ציון, במערב – רח' נמל תל אביב, בדרום – רח' חבקוק, במזרח – רח' הירקון. ההוראות לגביו הן בין היתר:
1. תאושר תכנית כוללת למתחם כולו. ניתן, באישור הועדה המחוזית לפצל את המתחם לשני תתי מתחמים ובלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים (מוצע פיצול המתחם ל-2 תכניות – סיירובן ומתחם שער ציון).
 2. יובטחו כאמור צירים ירוקים ברוחב שלא יפחת מ-6.0 מ' לא כולל מדרכות וכבישים (שני צירים ירוקים ברוחב 6.0 מ' מוצעים בתחום תכנית שער ציון שתוצג ברקע).
 3. יש להבטיח במסגרת התכנית שטח קרקע ביעוד תיירות ונופש בהיקף 30% משטח הקרקע (התכנית המוצעת קובעת בתחום מגרשי חב' סיירובן כ- 45% שטחי בניה למלון).
 4. יינתנו פתרונות חניה לשרות חוף הים הסמוך – הפתרון יינתן בתכנית המוצעת מתחת לשצ"פ.
 5. תוצג פריסה של נפחי הבינו העתידי תוך התאמה לנפחי הבינוי המתוכננים באיזור.

חוק לשמירת הסביבה החופית: התכנית נמצאת בחלקה תחום 100 מקו החוף ובחלקה בתחום 100-300 מ' מקו החוף בהתאם להוראות החוק לשמירת הסביבה החופית.

התכניות המוצעות כפופות לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

שלבי אישור התכנית: בתאריך 31.3.93 אישרה הועדה המקומית (פרוט' 9 ב-5) למגרשים בבעלות חברת סיירובן (בשטח של כ- 4.6 דונם) תכנית בהיקף זכויות של 12,960 מ"ר שטח עיקרי ב- 3 מגדלי מגורים בגובה 11 קומות. בחלופה זו הוצע להעביר את השטח המיועד לחניה על תכנית 623 לרח' הושע ולהפכו לשצ"פ עם חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחו.

בתאריך 24.8.2004 (פרוט' 26-2004 ב' החלטה מס' 6) אישרה הועדה המקומית תכנית עם בינוי שונה וכללה שלוש חלקות נוספות שאינן בבעלות חב' סיירובן אשר משלימות את תכנון המתחם. התכנית כללה אישור ל- 13,000 מ"ר שטח עיקרי במגרשי חב' סיירובן ו- 2,500 מ"ר שלוש החלקות הנוספות. סה"כ 15,500 הבינוי שהוצע כלל 3 בנינים בני 7 ק' מעל קומת קרקע ברח' הושע, השלמת בניה בבנין קיים בחלקה 134 (הושע 19) לגובה זהה, ובנין בן 10 ק' מעל קומת קרקע בחלק הצפוני של המגרש. חלקות 122, 125, 126, 129, 130, 133 שהינן ביעוד חניה ציבורית לפי תכנית 623 הוצע לשנותן לשצ"פ וחניה תת-קרקעית. חלקה 121 יועדה לשצ"פ. חלקה 118 יועדה להישאר ביעוד מגורים לבנית בנין בגובה 6 קומות מתוך סה"כ זכויות הבניה בתכנית המוצעת.

החלטת ועדה מיום 24.8.04: להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

בתנאים הבאים:

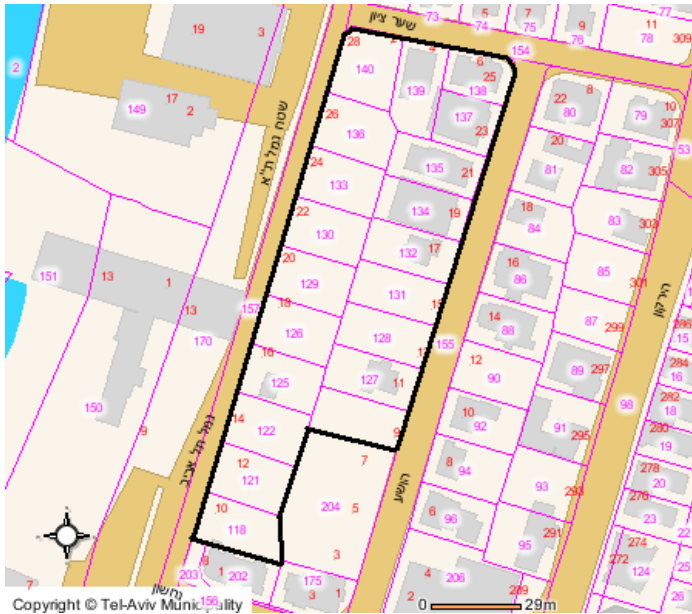
1. שטחי הבניה המוצעים בחלקות 136, 139 ו- 140 בגוש 6962 ישמשו למלונאות בלבד עם אפשרות לקומת קרקע מסחרית. שאר החלקות בתחום התכנית ייועדו למגורים, שפ"פ ושצ"פ בהתאם למוצע בתכנית.
2. כל מקומות החניה במגרשי המגורים והשפ"פ יוסדרו במפלסי תת-הקרקע והשטחים במפלס הקרקע יפותחו ברצף עם השפ"פ והשצ"פ. תירשם זיקת הנאה ציבור במפלס הקרקע של השפ"פ.
3. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
4. מועדון הספורט לשימוש הדיירים ימוקם מתחת לקרקע. יותר למקם את מועדון הספורט בקומת הקרקע ובתנאי שלא יחרוג מתחום קוי הבנין ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית.
5. חתימת הבעלים על כתב שיפוי לעניין תביעה לפי סעיף 197.

דיון והחלטה מיום 7.1.2009 (פרוט' 31-08 החלטה מס' 14)

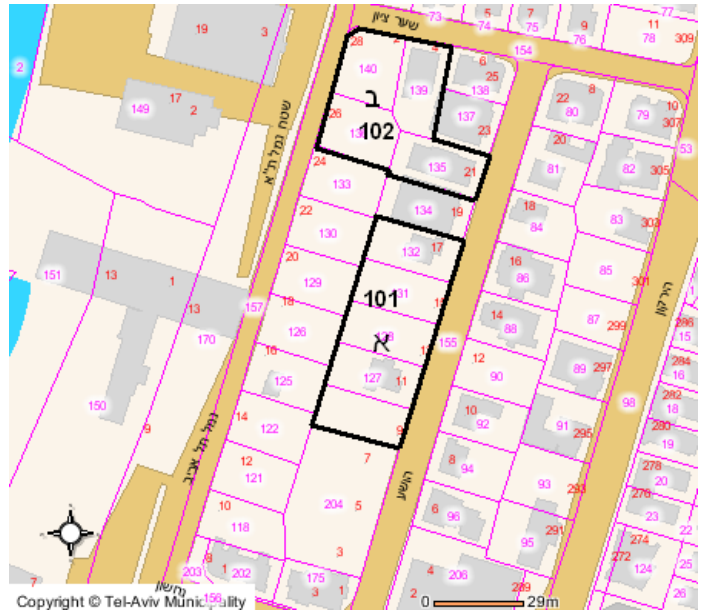
התכניות שהוצגו בדיון:

לוועדה הוגה תכנית בשני שלבים:

1. **תכנית בסמכות הועדה המקומית** למימוש חלק מזכויות הבניה למגורים בהתאם לתכנית תקפות ובהתאמה לתכנית המוצעת (בסמכות הועדה המחוזית כפי שיפורט להלן) לבניית 3 בניני מגורים בגובה 7 ק' מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג ברח' הושע.
2. **תכנית בסמכות הועדה המחוזית** הכוללת בין היתר תוספת זכויות בניה למגורים ומלונאות, קביעת שטחים לשצ"פ ושפ"פ וחניה ציבורית תת קרקעית.



גבול התכנית המוצעת בסמכות הועדה המחוזית



גבולות התכנית המוצעת בסמכות העדה המקומית

תכנית בסמכות הועדה המקומית:

1. התכנית תכלול את החלקות 135, 124, 127, 128, 131, 132 (רח' הושע מס' 19, 17, 9) ואת החלקות 140, 136, 139 (רח' שער ציון פינת רח' נמל תל אביב). כל החלקות הינן ביעוד מגורים א' על פי תכנית 58 ו- 623.
2. התכנית תקבע הוראות לאיחוד חלקות 124, 127, 128, 131, 132 למגרש אחד (מגרש 101) ואיחוד חלקות 135, 136, 139, 140 למגרש נוסף (מגרש 102).
3. תוספת זכויות בניה: 16% כפי שניתן, לאשר בהקלה (6% + 5% למעלית + 5% הקלה לשתי קומות).
4. ממגרש 102 יועברו 1417 מ"ר למגרש 101 כך שבסה"כ יותרו לבניה במגרש 101: 5200 מ"ר שטחים עיקריים. סה"כ שטחי בניה עיקריים במגרש 102 לאחר ההפחתה יהיו 1382 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית מ' ולא יותר מ- 32% מהשטח העיקרי בכל אחד מהמגרשים. בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות.
5. הוראות בינוי:
 - א. במגרש 101 תותר בניית 3 בנינים למגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג.
 - ב. גובה הבנין לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין לא כולל חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' גגות.
 - ג. קוי הבנין יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
6. תותר העברת זכויות בניה לקומת העמודים לבניית דירות גן.
7. החניה תוסדר בתת- הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הכניסה והיציאה למרתפי החניה תהיה מרח' הושע בהתאם לנספח התנועה ובאישור אגף התנועה.
8. זכויות הבניה במרתפים יהיו בהתאם להוראות תכנית ע1. יותרו מרתפים בגבולות המגרש.
9. הוראות הבינוי במגרש 102 ייקבעו בתכנית מפורטת.

טבלת השוואה – תכנית בסמכות הועדה המקומית:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
מגרש 101 – שטח מגרש 2.056 דונם : 168% + 16% בהקלה + 69% (1417) מ"ר העברה ממגרש 102). סה"כ 253% סה"כ 5200 מ"ר עיקרי מתוכם 1417 מ"ר הועברו ממגרש 102. חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות מגרש 102 – שטח מגרש 1.521 דונם (נטו לאחר הרחבה): 168% + 16% בהקלה – 93% (1417) מ"ר המועברים למגרש 101). סה"כ 91% סה"כ 1382 מ"ר עיקרי לאחר הפחתה של 1417 מ"ר שהועברו למגרש 101.	154% בקיר משותף 168% במצב של איחוד חלקות בשטח העולה על 500 מ"ר. חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות	סח"כ זכויות בניה אחוזים/ מ"ר
7 ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג. 26.5 מ' + חדרי יציאה לגג ומקנים טכניים בהתאם לתכנית ג' גגות.	4 ק' + ק. קרקע + חדרי יציאה לגג. 5 ק' + ק. קרקע + חדרי יציאה לגג במצב של איחוד חלקות.	גובה קומות/ מטר
42 יח"ד במגרש 101		יחידות דיור
על פי התקן	על פי התקן	מקומות חניה

תכנית בסמכות הועדה המחוזית :

מטרת התכנית המוצעת היא לפתח את רצועת הבינוי שבין הרחובות הושע ונמל ת"א ע"י קביעת תוספת זכויות בניה למגורים ומלון בחלקות ביעוד מגורים ושינוי יעוד של החלקות ביעוד שטח חניה לשטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי תת-קרקעי ולשטח פרטי פתוח :

- התכנית המוצעת כוללת חלקות בבעלות חב' סיירובן (חלקן בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל) בשטח כולל של 4.6 דונם נטו (לא כולל שטחים להרחבת רח' נמל ת"א ושער ציון), מתוכן שתי חלקות (מס' 121,122) ביעוד שטח חניה וחלקה 118 ביעוד מגורים 1. כמו כן התכנית כוללת 3 חלקות בבעלות פרטיים ביעוד מגורים 1 : חלקה 134 (הושע 19), חלקה 137 (הושע 23) וחלקה 138 (הושע 25). בתכנית כלולות חלקות נוספות ביעוד שטח חניה : חלקות 125, 126 (בבעלות העירייה) וחלקות 129, 130, 133 (בבעלות קק"ל).
- חלקות 138, 137, 135, 134, 132, 131, 128, 127, 124 (רח' הושע 25-9) יישארו ביעוד מגורים, חלקות 135, 136, 139, 140 ישונו מיעוד מגורים ליעוד משולב למגורים ומלון. כל החלקות ביעוד שטח חניה (למעט חלקות 130, 133) וכן חלקה 118 ביעוד מגורים ישונו לשצ"פ וחניה ציבורית תת קרקעית. מלוא זכויות הבניה למגורים הקיימות בחלקה 118 יועברו למגרש ביעוד מגורים.
- חלקות 130, 133 ישונו לשצ"פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ"פ הסמוכות. בתחום השצ"פ יותר הקמת סקויליט עבור המרתפים, מיקומו ייקבע בתכנית פיתוח סביבתי. מתחת לשצ"פ יותרו מרתפים לשרות מבנה המלון והמגורים.
- סה"כ שטחים עיקריים בחלקות חב' סיירובן : 13,000 מ"ר ובנוסף, חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות. מתוכם 7722 מ"ר למגורים ו- 5278 מ"ר למלון. ניתן יהיה להגדיל את חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים. שטחי שרות מעל מפלס הקרקע – 5,600 מ"ר.

שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע – 9,000 מ"ר.

4. בינוי ושימושים בחלקות חב' סיירובן :
 א. במגרש 101- ברחוב הושע- 3 בנייני מגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע + חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' גגות (באופן המוצע בתכנית בסמכות הועדה המקומית כמפורט לעיל). ניתן יהיה להגדיל את חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים.
- ב. במגרש 201- בפינת הרחובות שער ציון ונמל תל אביב- בנין בגובה 15 קומות מעל קומת קרקע לשימושי מלון ומגורים ובנוסף מתקנים טכניים על הגג. גובה הבנין לא יעלה על 66 מ' ממפלס הרחוב כולל מתקנים ותריסים על הגג. גובה הבניה כפוף לאישור הרשות לתעופה אזרחית.
- ג. 2 קומות מרתף בגבולות מגרש 101 ו- 3 קומות מרתף במגרש 201.
5. מספר יחידות הדיר המוצע: כ-72 יח"ד.
6. קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בתשריט ונספח הבינוי.
7. חלקות 130,133 ישונו לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ"פ הסמוכות. מתחת לשפ"פ יותרו 3 קומות מרתף לשרות מבנה המלון והמגורים (מגרשים 101 ו- 201) בגבולות המגרש.
8. על מנת לשמור על רצף הבינוי לאורך רח' הושע ורח' שער ציון, מוצע כאמור לצרף 3 חלקות בבעלות פרטית לתכנית ולאפשר להן תוספת זכויות בניה כדלקמן :
 א. חלקה 134 (הושע 19): שטח החלקה הינו 410 מ"ר. בחלקה קיים בנין מגורים בגובה 4 ק' מעל קומת קרקע.
 מוצע להוסיף 3 קומות מעל הבנין הקיים כך שסה"כ גובה הבנין לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג. התוספת תהיה בקונטור הבנין הקיים. לחלופין לאפשר הריסת הבנין הקיים ובניית בנין קיים בגובה 7 ק' מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג בדומה לבניה המוצעת בחלקות חב' סיירובן. תוספת כ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד הקיימות.
- ב. חלקות 137 ו- 138 (הושע 23,25): שטח שתי החלקות יחד (נטו) הינו כ- 603 מ"ר, מוצע לאחד את שתי החלקות ולקבוע בהן זכויות בניה של 184% (168% על פי תכנית מ' + 16% הקלה) לשטח עיקרי, לקבוע בהתאמה שטחי שרות מעל מפלס הקרקע, שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע יהיו בהתאם להוראות תכנית ע'1. גובה – 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג. יותרו קומות מרתף בגבולות המגרש. סה"כ 16 יח"ד. מימוש זכויות הבניה בחלקות אלה יהיה לאחר הריסת המבנים הקיימים.
9. מתחת לשצ"פ כאמור תותר בנית 2 מרתפים עבור חניה ציבורית בגבולות המגרש. הכניסות והיציאות יהיו בהתאם לנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	168% למגרשים גדולים מ- 500 מ"ר	<u>במגרשי חב' סיירובן:</u> סה"כ 13,000 מ"ר שטחים עיקריים סה"כ 289% מתוך שטח 4.491 דונם מתוכם: 7722 מ"ר למגורים. 5278 מ"ר למלון. בהתאם לחלוקה הבאה:
אחוזים		מגרש 101 - שטח מגרש 2.056 דונם : סה"כ 5200 מ"ר למגורים. שטחי שרות מעל הקרקע: 1700 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע: 4112 מ"ר כ- 42 יח"ד (ללא תוספת למותר).

מגרש 201 – שטח מגרש 1.521 דונם (נטו לאחר ברחבה). סה"כ 7800 מ"ר מתוכנן: 5278 מ"ר למלון (כ- 150 חדרים מלון) 2522 מ"ר למגורים (כ- 30 יח"ד – ללא תוספת למותר) שטחי שרות מעל הקרקע: 3900 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע: 4,563 מ"ר			
מגרש 301- שפ"פ: שטח המגרש כ- 687 מ"ר. 3 מרתפים בגבולות המגרש בשטח 1374 מ"ר.	חניה עילית		
חלקה 134 (מגרש 102): תוספת 3 קומות בקונטור הבנין הקיים + חדרים יציאה לגג. תוספת של כ- 6 יח"ד חלקות 137,138 (מגרש 103): +184% חדרים יציאה לגג. כ- 14 יח"ד			
שצ"פ-מגרש 401 2 מרתפים עבור חניה ציבורית.	חניה עילית		
7ק + ק.ק + חדרים יציאה לגג 15 ק + ק.ק + חדרים יציאה לגג ומתקנים טכניים.	5 ק' מעל ק. מפולשת + חדרים יציאה לגג	קומות	גובה
		מטר	
סה"כ כ- 92 יח"ד			יחידות דיור
על פי התקן	על פי התקן		מקומות חניה

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

בישיבתה מספר 0031-08/ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

היזמים הציגו את התכנית.
חברי הועדה רוצים לדעת איך מבטיחים את בניית המלון במקום.
היזם מסר שיש לו אינטרס גדול לבנות את המלון. הוא מוכן להצעה להתנות בניית אחד הבנינים ברחוב הושע בבניית המלון.
גילה צוקרמן נציגת התושבים מבקשת כי שלושת חלקות הפרטיים יהיו חלק מתכנית חלקות חב' סירובן ולא יקבלו זכויות בניה בנפרד. לטענתה היא פנתה ליזמים מספר פעמים ולא נענתה בחיוב.
קובי יסקי מסר שהוא בדק את הדרישות של הבניינים הסמוכים והם לא הגיעו להסכמה.
ארנון מציע לצרף את חלקות הפרטיים לחלקות חב' סירובן כתכנית אחת.

החלטת הועדה:

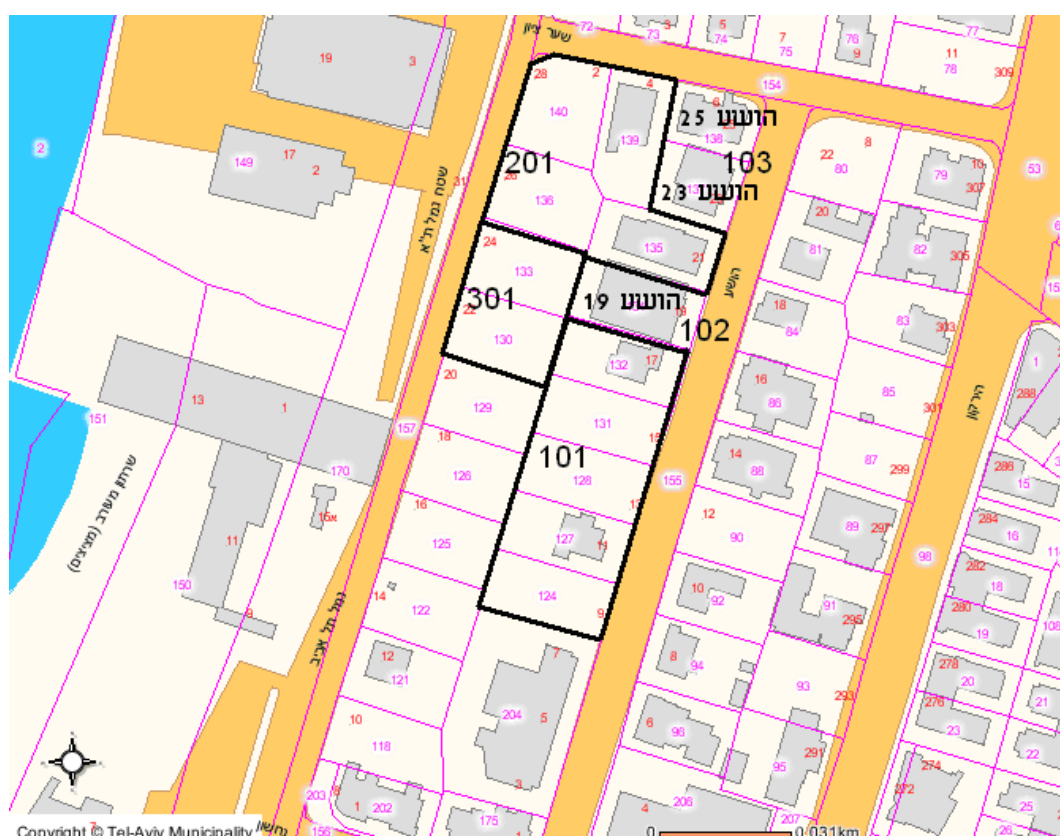
לאשר את שתי התכניות להפקדה בתנאים הבאים:
במקביל הועדה מבקשת מלריסה קופמן מצוות מרכז ומיטל להבי לשבת יחד עם היזמים ונציגי התושבים המבקשים להצטרף לתכנית, ולנסות ולהגיע לתכנית מוסכמת אחת בטרם שמיעת ההתנגדויות לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.

1. תנאי לאיכלוס לאחד משלושת המבנים המתוכננים ברח' הושע, הינו קבלת היתר לאיכלוס המלון במגרש הצפון מערבי.

2. אישור הועדה לשמירת הסביבה החופית ואישור הולנת"ע להקלה לתמ"א 13 לשתי התכניות.
3. כל מקומות החניה במגרשי המגורים והשפ"פ יוסדרו במפלסי תת-הקרקע והשטחים במפלס הקרקע יפותחו ברצף עם השפ"פ והשצ"פ. תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע של השפ"פ. בתחום השפ"פ תותר בניית סקייליט עבור המרתפים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
4. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
5. מועדון הספורט בתחום המלון יותר גם לשימוש הדיירים בבנין וימוקם מתחת לקרקע או מעל הקרקע באחת מקומות הבנין ובתנאי שלא יחרוג מגבולות הבנין.
6. כל השטחים ביעוד ציבורי יירשמו על שם עיריית ת"א-יפו כשהם פנויים מכל חפץ ומבנה.
7. חתימת בעלים על כתב שיפוי לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק לשתי התכניות.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, אסף זמיר ורחל גלעד- וולנר.

הצעה תכנונית בעקבות הליך הגישור



תכנית תא/מק/2610 אושרה ע"י הולחו"פ בתאריך 25.11.2009 וע"י הולנת"ע בתאריך 29.12.2009. התכנית הופקדה בתאריך 6.8.2010. הועדה המקומית שמעה התנגדיות לתכנית והחליטה לתת תוקף לתכנית בתאריך 5.1.2011. על החלטה זו הוגשו עררים לועדת ערר אשר שמעה את טיעוני הצדדים אך טרם פרסמה את החלטתה.

לבקשת הועדה המקומית התקיים הליך גישור בראשותה של סגנית ראש העיר לשעבר חברת המועצה מיטל להבי בהתייחס לתכנית בסמכות הועדה המחוזית (תא/2610). את תהליך הגישור ליווה מטעם הועדה המקומית השמאי אוהד דנוס.

במסגרת הליך הגישור נבדקה האפשרות לפיה חב' סיירובין תרכוש את החלקות ברחוב הושע 23 ו-25 מבעלי החלקות ובתמורה תעניק דירות חדשות לבעלים באחד מ-3 בנייני המגורים המתוכננים במגרשיה ברחוב הושע.

הצוות המגשר המליץ על מתווה כדלקמן (ריכוז הנתונים מפורט בטבלה ובתרשים בהמשך):

1. הדיירים ברחוב הושע 23 יקבלו דירות חדשות באחד מבנייני חברת סיירובן שמתוכננים להבנות בשלב א ברחוב הושע. המפתח יהיה מ"ר חדש בתמורה למ"ר בנוי ובתוספת של 25 מ"ר ליחיד (כולל ממ"ד) וכן מרפסת מקורה (12 מ"ר), מחסן (6 מ"ר) וחניה תת קרקעית.
3. הבעלים במגרש הושע 25 אף הוא יקבל דירות חדשות באחד מבנייני חברת סיירובן שמתוכננים להבנות בשלב א ברחוב הושע בהתאם לשווי שיוערך ע"י שמאי הועדה.
4. המגרש ברחוב הושע 19 שעליו בנוי בנין חדש יחסית יקבל תוספת זכויות בניה למימוש במגרש לתוספת 3 קומות וקומת גג, שינוי קו בנין לחזית מערבית לצורך הרחבת הבנין וזכות לרכישת 6 מקומות חניה במגרשי חברת סיירובן במחיר עלות הקמתן, תותר הבלטת אלמנטים קונסטרוקטיביים עבור תוספת הבניה מעבר לגבולות המגרש הצידיים במידת הצורך.
5. חברת סיירובן תקבל את החלקות ברחוב הושע 23-25 יחד עם זכויות הבניה המוצעות בתכנית 2610 ותאחד אותן עם מגרש 201. בנין המלון והמגורים ייבנה על המגרש המאוחד בנסיגה לכיוון רחוב הושע בתכנית מצומצמת יותר.
6. על פי הערכת השמאי אוהד דנוס, עבור הפיננסי והבניה של הדירות החדשות כולל רווח יזמי יש להוסיף לחברת סיירובן 2975 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. שטחים אלה כוללים את זכויות הבניה בתכנית 2610 בחלקות הושע 23-25 שהם 1715 מ"ר כך שסה"כ תוספת שטחים לתכנית הינה 1260 מ"ר.
- המלצת הצוות המגשר: לאשר את התכנית עם תוספת 1260 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, תוספת 2 קומות למבנה המלון והמגורים, הזזת המגדל מזרחה ככל הניתן והשינויים המוצעים במגרש הושע 19.
7. על פי הערכת שמאי חב' סיירובן ובהתאם להסכמות שהגיעו אליהן עם דיירי הושע 23 ו-25 התוספת המבוקשת על ידם בנוסף לזכויות הבניה המוצעות בתכנית 2610 הינה 3203 מ"ר שטחים עיקריים למגורים והמרת 1158 מ"ר שטחי מלון למגורים. תוספת 5 קומות כך שסה"כ גובה הבנין יהיה 21 קומות כולל קומת קרקע + קומה טכנית. מתוכן 6 קומות למלון ו-15 קומות למגורים (מצ"ב טבלה בהמשך).
8. המלצת מה"ע: הפרוייקט המוצע ע"י חב' סיירובן חורג בנפחיו מהסביבה ומפחית משטחי המלונאות. אינו ממליץ לאשר את התכנית המוצעת. ממליץ לקדם את התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית מיום 07/01/2009.

המלצת הצוות המגשר:

מגרש/תא שטח	מצב סטטוטורי קיים	מצב מוצע בתכנית 2610 כפי שאושר להפקדה ע"י הועדה המקומית	הצעת המגשר*
101 (סיירובן) כיום - מגרשים ריקים	זכויות בניה לבניה חדשה: 168% (מגרשים גדולים מ- 500 מ"ר).	שטח מגרש 2.056 דונם: סה"כ 5200 מ"ר למגורים. שטחי שרות מעל הקרקע: 1700 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע: 4112 מ"ר כ- 42 יחיד (ללא תוספת למותר) 7ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג	ללא שינוי בזכויות הבניה 8 דירות יימסרו לדיירי הושע 23. 350 מ"ר (3-5 דירות) יימסרו לבעלים בהושע 25 בתמורה לרכישת חלקויהם ע"י חב' סיירובן.

איחוד עם חלקות 134 ו-137 לבניית מבנה שיכיל גם את הזכויות הקיימות בחלקות אלה. הזזת המבנה מזרחה ככל שניתן בתוספת 1260 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.	שטח מגרש 1.521 דונם (נטו) לאחר הרחבת רח' נמל תל אביב). סה"כ 7800 מ"ר מתוכם: 5278 מ"ר למלון (כ-150 חדרי מלון) 2522 מ"ר למגורים (כ-30 יח"ד – ללא תוספת למותר) שטחי שרות מעל הקרקע: 3900 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע: 4,563 מ"ר 15 ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.	<u>זכויות בניה לבניה</u> <u>חדשה</u>: 168% (מגרשים גדולים מ-500 מ"ר). 5 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'	201 (סיירובן)- <u>כיום</u> -מגרשים ריקים
ללא שינוי	שטח המגרש כ-687 מ"ר. 3 מרתפים בגבולות המגרש בשטח 1374 מ"ר.	חניה ציבורית	301 שפי"פ (סיירובן) <u>כיום</u> -מגרשים ריקים
כמוצע בתכנית 2610 ובנוסף, פתרון ל-6 מקומות חניה תת קרקעי במגרשי חב' סיירובן הגובלים במחיר עלות הקמתן. הרחבת קווי בניה בחזית מערבית לשם הרחבת הבנין.	שטח המגרש: 410 מ"ר תוספת 3 קומות בקונטור הבנין הקיים + חדרי יציאה לגג. תוספת של כ-6 יח"ד סה"כ 1081 מ"ר שטח עיקרי, 560 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע + חדרי יציאה לגג. 7ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג	<u>זכויות בניה לבניה</u> <u>חדשה</u>: 154% 4 קומות+קומת עמודים+חדרי יציאה לגג. <u>תוספת לבנין הקיים</u>- במידה והבנין נבנה לפני 1980 ונדרש לחיזוק- יכול לקבל קומה מתוקף תמ"א 38 ו-25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד	102 -חלקה 134 - הושע 19 <u>כיום</u> – בנוי בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וח. בניה על הגג
הדיירים יקבלו דירות חדשות באחד מבנייני סיירובן המוקמים מדרום (במסגרת התכנית המקומית) המפתח יהיה מ"ר חדש תמורת מ"ר בנוי ובתוספת של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) וכן, מרפסת מקורה (12 מ"ר), מחסן (6 מ"ר) וחניה תת קרקעית. תיבדק האפשרות להכיר בהריסת המבנה כעסקה בהתאם לתמ"א/38, תיקון 3, על מנת לחסוך במיסוי עבור הדיירים והיזם ולאפשר להם לקבל ולתת את המתואר לעיל. מגרש 103 יאוחד עם מגרש 201.	184%+ חדרי יציאה לגג. כ-14 יח"ד שטח עיקרי: 1715 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע: 550 מ"ר 7ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג	<u>זכויות בניה לבניה</u> <u>חדשה</u>: 154% שטחי עיקרי 4 קומות+קומת עמודים+חדרי יציאה לגג במידה והבנין נדרש לחיזוק- יכול לקבל זכויות מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.	103 חלקה 137- הושע 23 <u>כיום</u>- בנוי בנין בן 4 קומות
הבעלים יקבלו דירות חדשות באחד מבנייני סיירובן המוקמים מדרום (במסגרת התכנית המקומית) המפתח יהיה מספר דירות בשווי	184%+ חדרי יציאה לגג. כ-14 יח"ד שטח עיקרי: 1715 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע: 550 מ"ר	<u>זכויות בניה לבניה</u> <u>חדשה</u>: 154% שטח עיקרי 4 קומות+קומת עמודים+חדרי יציאה לגג	103 חלקה 138- הושע 25 <u>(אהובי) כיום</u>- בנוי בנין בן 2 קומות

שיועך על ידי שמאי הועדה המקומית, המשקף את שווי החלקה שתימסר לסיירובן, עפ"י זכויות הבניה בתכנית 2610. מגרש 103 יאוחד עם מגרש 201.	ק7 + ק.ק + חדרי יציאה לגג		
--	---------------------------	--	--

תוספת זכויות המוצעת ע"י חברת סיירובן

מספר קומות	מצב מוצע				בעלות	גודל מגרש	יעוד	תא שטח
	יח"ד		עיקרי					
		אחוז בניה	חלופת הגישור	אושר בועדה				
ק"ק+7 ק' +גג(2) + 2 ק' מרתף	42	253	5,200	5,200	סיירובין	2,056	מגורים	101
ק"ק+7 ק' +גג(2) + 1 ק' מרתף	14	267	1,095	1,095	פרטיים	410	מגורים	102
14 ק'	70	413 (1)	7,440	4,237	סיירובין	2,112	מגורים	201
ק"ק+6 ק'	100		4,120	5,278			מלון	
ק"ק+20 ק' +ק' טכנית + 3 קומות מרתף			11,560	9,030			סה"כ	
-	126	339	17,855	15023	-	4,578	-	סה"כ

(1) שטח לחישוב זכויות: 2,799 מ"ר - כולל את מגרש 201A (687 מ"ר ביעוד שפ"פ).

בישיבתה מספר 0029-12 ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לריסה קופמן: מיקום התוכנית בעורף נמל ת"א. בין רחובות נמל ת"א הושע ושער ציון. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בשנת 2009, כמו כן אישרה הועדה המקומית באותו הדיון תכנית בסמכות הועדה למימוש בניה בשלב ראשון, על רח' הושע. בשלב השני על שארית שטחי המגורים במגרש הצפון מערבי יתווספו שטחי מלונאות. פאר ויסנר: המגרש נקי מזכויות. מיטל להבי: הוצע להוסיף שטחי מלונאות.

לריסה קופמן: התוכנית בסמכות הועדה המקומית הופקדה, נדונה בהתנגדויות ונמצאת בדיונים בועדת ערר. טרם התקבלה החלטה של ועדת ערר. מציגה את שלב א' ואת המגרש שיתווספו בו שטחים למלונאות. בתוכנית שהומלצה ע"י בועדה המקומית מוצעת בניה של 7 קומות על רחוב הושע, ובניה בגובה 16 במגרש הצפון מערבי.

דורון ספיר: אישרנו תוכנית זו להפקדה ב-2009, מקריא מהתוכנית. נכתב בהחלטה שבמידה ולא יגיעו להסכמה תופקד התוכנית בועדה המחוזית. המצב כשהתוכנית אושרה להפקדה, במקביל לאפשר מרווח זמן ולאפשר לצוות מרכז יחד עם מיטל להגיע להסכמה בטרם שמיעת ההתנגדויות לפני הועדה המחוזית. מיטל להבי: מבקשת להדגיש שאולי נעקב את ההתנגדות, אין קשר לגישור ותהליך התכנון. התהליך התכנוני חייב להתקיים ולא ניתן לעקב בשום דרך וצורה. בנושא הגישור לאחר התעמקות בתוכנית אני חושבת שאני צריכה להצביע. אהרון מדואל: מה היה כל כך מיוחד בתוכנית זו.

מיטל להבי: בשני הבניינים בצד המזרחי בניינים שונים, בנין אחד של יום, בנין שני של תושבים קשיי יום, ואם מחליטים על הבניינים למגדל ונפח רחב, לוקחים להם את הנוף האוויר וכו'. פאר אמר גם שנלקחו הזכויות. דבר נוסף המגדל קרוב מאוד לנמל, אין כניסה לרחבה, עדיף להסיט את הבנין לכיוון מזרח.

לקחנו שמאי מקרקעין שיעריך את זכויות התושבים, היזם יהרוס את הבנינים הקיימים ויתרחק לכיוון מזרח כך שישאר שטח איכותי ממערב. האיחוד עם חלקות התושבים ימתנו את ההתנגדויות שלהם, ויעניק להם איכות חיים, השטח שניתן כפיצוי ליזם מוערך על ידו באופן גבוה, הויכוח בין היזם לבנינו, כמה מטרים מגיעים לו בעקבות חלוף השטחים המוצע.

יש כאן 3 הצעות:

הצעת החברה שרוצה יותר מכפי שמגיע להם.

הצעת הגישור שהיא תוצר של שמאי שנבחר ע"י הועדה.

הצעה שלישית להשאיר את התכנית כפי שהוחלט לגביה לפני ההפקדה.

מיטל להבי: לקחת את המצב המופקד, לכלול את שטח התושבים בפרויקט, משיגה את הפרויקט מבחינה תכנונית שנסוג מזרחה, חושבת שהועדה צריכה לאשר ולהעביר את התוכנית להפקדה במחוז.

לריסה קופמן: מציגה את החלופה של היזם, איחוד עם חלקות הפרטיים בתמורה לדירות חדשות, מבוקשת תוספת של כ- 3,000 מ"ר עבור מגורים והמרה של כ- 1,500 מ"ר ממלונאות למגורים, תוספת של 5 קומות למגדל כשהתמהיל משתנה, קומה תחתונה מלון וכל השאר מגורים.

מיטל להבי: הזכויות הקיימות הוא 1,095 מ"ר לתושבים.

מדואל אהרון: חושב שיחס כזה בקו ראשון לים, הוא יחס מופרז.

מדואל אהרון: שהועדה תציע שמאי מוסכם לשווי הזכויות.

פאר ויסנר: תוכנית שלא הופקדה. בואו נחזיר את התוכנית לשולחן הועדה המחוזית.

דורון ספיר: אנחנו אשמים שלא הפקדנו ולא העברו, לא היתה החלטה שלנו. לא יכולים לפגוע בו, צריך לקבל החלטה. היזם מבקש החלטה של אז. היזם צריך לתת כתב שיפוי. אם אין כתב שיפוי אנחנו לא נפקיד.

מיטל להבי: ניווד זכויות בוצע.

דורון ספיר: הצעתו לא טובה, לא נכון להפוך בינוי מסיבי למלון, הוא מציע רבע למלון ושאר למגורים. פאר ויסנר: המגרשים ליד באיזה מצב? הם ביעוד מגורים. לתת 2,000 מ' ולהעביר שם מגורים וזהו. או לאופציה למלונאות על מנת לייצר רצועה ירוקה ולא לתקוע בנין באמצע. אם רוצה מלונאות לסגור עם התושבים ולעשות מלונאות בשטח הפונה מזרחה.

אופציה שניה:

לוקחים את כל הזכויות שמים על המזרח, ב-7 קומות.

אביגדור פרויד: בחלופות הגישור, אם מפריע לך מלונאות, אך יש הסטה מזרחה שמשפר תכנונית, אני מסכים איתך על כמות המלונאות. מדובר על 15 מ' נסיגה.

פאר ויסנר: אישרנו את התוכנית להפקדה ונבטל אותה.

דורון: לא ניתן לבטל. לא יכול לעשות זאת.

מיטל להבי: היה בפגישות, תהליכים לאורך כל הדרך, החלופה תכנונית גרועה מאוד ומכוערת. התוכנית החלופית מפלצת.

מדואל: בנייני המגורים מכוער ומפלצתי, אפשר לשפר את התוכנית הזו.

פאר ויסנר: מסיט את הבנין הגבוה מזרחה ומושיב על 2 בניינים ישנים שקיימים שם, הוא ישאר בגובה.

דורון: הוא מסיט זה מה שהוא עושה.

פאר ויסנר: כמה דירות יש שם מיטל? אני אומר דירה תמורת דירה, שהיזם יקח את הבנין הזה יסיט אותו, ויש לו עוד 5,000 מ"ר מלונאות, רק להסיט את הבניין.

מיטל להבי: לא נאמר לו היכן לשים, הדיירים הסכימו דירה תמורת דירה.

פאר ויסנר: תפקידכם להסתכל על שטח ירוק. שלושת הבניינים שלו שאולי יסיט אותם.

מיטל להבי: היזם יתקע כבר שנים, התנאים לגישור אחד לאחד עם זכויות הבניה, תוספת המגורים היא התוספת שהיזם צריך לתת.

דורון ספיר: התוכנית אושרה להפקדה לפני שנים והציעו חלופה, או לאשר את התוכנית להפקדה או להפקיד את החלופה. קורא מתוך תוכנית ההפקדה.

פאר ויסנר: דשנו בתוכנית עושה בעיות בתכנון העיר.

מיטל להבי: בגלל המתנגדים הוחלט על הגישור.

אראלה אברהם אוזן: במקרה זה התקבלה החלטה ב-2009, היזמים ידעו שהתוכנית לא הגיעה לוועדה המחוזית, יש נסיון לפתור את הבעיה, הועדה המקומית ממליצה על הפקדה, בסופו של דבר לא הופקדה התוכנית, לאור הנתונים האלה ניתן לחזור ולדון בתכנית.

פאר ויסנר: אני חושב שכל תיקון בטרם עת, בוא נתקן.

על מנת לשמר את הרצועה הירוקה לאורך חוף הים, הועדה המקומית דורשת להסיט את הפרויקט לכיוון מזרח על מנת לייצר רצף מרקמי ברח' הושע מחד גיסא והרצף הירוק לאורך רח' נמל ת"א מאידך גיסא, מאחר ונמצאים בקרן רחובות נושא המלונאי חשוב מאוד, נתנו למלונאות 5,278 מ"ר. כמה קומות לריסה? מלון טל יושב על 14 קומות, נתנו לו 16 קומות. מציע לתת לו 14 קומות מלונאות ומגורים, ולתת לו עוד 4 קומות נוספות. מיטל להבי: בוא נבדוק תכנית קומה, שיכניסו את השטחים פנימה. אהרון מדואל: מקבלים שטחים עיקריים, אך גובה ונפח. פאר ויסנר: חושב ש-14 קומות יספיקו. לריסה: זה מצמצם לו את הקומות. פאר ויסנר: היום אין לו כלום. אני אומר 14 קומות מסדר הכל, אם עושה מלונאות 16 קומות, היום אין לו כלום.

אביגדור פרויד: אם אין התנגדויות תעשו שיקול עירוני, יתכן וזה מוגזם, אם אין מתנגדים תהיו מעשיים. דורון צודק בנושא המלונאות. פאר ויסנר: ברח' הושע הבניינים של 8 קומות זה חלק מההסכם, התבלבלתם לגמרי, היו לו מגרשים ריקים של 4 קומות, נתנו לו 7 קומות לבניית מלון, יש לו זכויות שם, תקבל 16 קומות לצורך מלונאות. מיטל להבי: לעשות בדיקה אמיתית של התוכנית, אין סיבה של 1,500 מ"ר. 2 הבניינים האחוריים יורדים ונותן רצועה ירוקה ופתיחה לנמל, מסיבה תכנונית זה מיטיב עם העיר. שמואל גפן: הדייר מקבל מעלית, חניה ומחסן? מיטל להבי: אני בעד לתת לו ומה שהוא נותן כפול 2 על רצועת החוף. עם תוספת המטרים הוא יקבל במגדל למעלה, זה מטר ששווה פי כמה ועיני אינה צרה. מה שהוא נותן כפול 2. לתכנית מגורים מקורית.

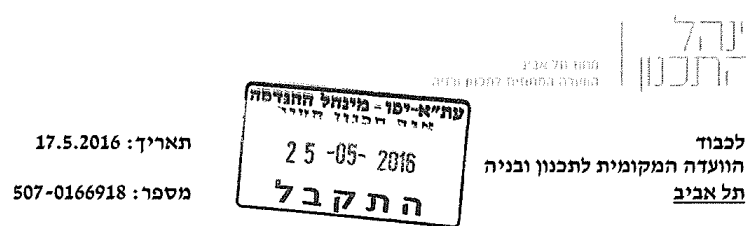
הועדה מחליטה

לאשרר את המלצת הועדה להפקיד את התכנית במתכונת שבה הומלצה התוכנית ע"י הועדה בשנת 2009 כפי שהיא. במידה ותוצג במהלך השבועיים הקרובים הצעה חלופית, הועדה תדון בה.

בעד: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן
נגד – פאר ויסנר

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר.

דיווח החלטת ועדה מחוזית 836 מיום 16.5.15



תאריך: 17.5.2016

מספר: 507-0166918

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

הנדון: תכנית - 507-0166918 : סיירובין

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בשיבתה מס' 836 מיום 16.5.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

- (1) ביום 18.5.2015 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים ובניהם: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ואישור הולחוף והולנת"ע.
- (2) בתאריך 23.2.2016 דנה הולנת"ע בתכנית ואשרה אותה בתנאי שלפחות שליש מזכויות הבניה יהיה למלונאות ולכל היותר שני שליש למגורים, בהתאם לתכנית שהומלצה ע"י הועדה המקומית. בנוסף, ביקשה הולנת"ע לבחון את התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללת תא/ 5000.
- (3) לאור זאת התבקשו יזמי התכנית להגיש חוות דעת כלכלית על מנת לבחון זכויות הבניה.
- (4) יזמי התכנית פנו לוועדה בבקשה להוסיף חלופת בינוי אשר אינה כוללת איחוד עם חלקה 137, וזאת לאור העובדה כי לא הצליחו להגיע להסכמות עם בעלי החלקה.
- (5) בתאריך 15.5.2016 התקבלה חוות דעת שמאי הוועדה בנושא זכויות הבניה.

לאור האמור לעיל, **מחליטה הוועדה** לתקן את החלטתה מיום 18.5.2015 ולהפקיד שתי חלופות בינוי כדלקמן:

א. חלופה 1: בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.5.2015 ובשינויים הבאים:

- מתחם 1: מגורים ומלונאות (תא שטח 201A) יכלול:
 1. 5,847 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 2. 65 יחידות דיור.
 3. לפחות 5,668 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות.
 4. לפחות 110 יחידות אכסון מלונאי.
 5. 19 קומות מעל קומת קרקע כפולה וקומה טכנית על הגג.
 6. לחזית המערבית תישמר רצועת שפ"פ הכוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 4 מ' לפחות, וברצף מפלסי עם הכיכר הציבורית.



ב. חלופה 2:

1. ייעוד חלקה 138 תסומן בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה להולכי רגל.
2. חלקה 137 לא תיכלל בתחום התכנית.
3. תא שטח 201A יכלול:
 - א. עד 2,522 מ"ר שטח עיקרי למגורים, ועוד 789 מ"ר בגין חלקה 138, ובסה"כ 3,311 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - ב. 37 יחידות דיור.
 - ג. לפחות 5,278 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות.
 - ד. לפחות 100 יחידות אכסון מלונאי.
 - ה. 17 קומות מעל קומת קרקע כפולה וקומה טכנית על הגג.

ג. כללי:

1. השפ"פים בתחום התכנית יבוצעו בן זמנית עם המבנה בתא שטח 201A.
2. הטמעת החלטת הולחו"ף מיום 30.12.2015.
3. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
4. יתר הסעיפים בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.5.2015.
5. להאריך את תקופת מילוי התנאים להפקדה כך שהתכנית תפורסם להפקדה בתוך 90 יום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

 ענא אלשיך
 מזכירת הוועדה המחוזית

תת 1444-2016

חו"ד הצוות :

החלטת הוועדה המקומית מ 2009 המליצה להפקיד תכנית שעיקריה :
תא שטח לבניה הכולל מגרשים 135,136,139,140 למגדל משולב מגורים ומלונאות ב-15 קומות מעל קומת קרקע וקומת חדרי יציאה לגג.
מגרשים 137 ו 138 אוחדו למגרש בניה אחד ביעוד מגורים בגובה 7 קומות + גג.

עקרי ההחלטה של הוועדה המחוזית :
הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בשתי חלופות הנוגעות למרחב בו מוצע מגדל משולב של מלונאות ומגורים בין הרחובות הושע, שער ציון ורחוב נמל תל אביב.

חלופה אחת הכוללת את המגרשים 135-140 ומאחדת אותם לתא שטח אחד לבניה ומאפשרת הקמת מגדל משולב מגורים ומלונאות ב 19 קומות מעל קומת קרקע כפולה וקומה טכנית על הגג.

חלופה שניה הכוללת את המגרשים 135,136,139,140 ומאחדת אותם לתא שטח אחד לבניה למגדל משולב מגורים ומלונאות בגובה של 17 קומות מעל קומת קרקע כפולה וקומה טכנית על הגג. מגרש 138 יסומן כשפ"פ עם זיקת הנאה להולכי רגל. חלקה 137 לא תיכלל בתחום התכנית.

בישיבתה מספר 15-0016-ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

לריסה קופמן : תזכורת על התוכנית והצגת החלופות. מדווחת על החלטת הועדה המחוזית. דורון ספיר : כמה קומות אישרנו בועדה המקומית וכמה קומות אישרו במחוזית. לריסה קופמן : במקומית 15 קומות והמחוזית אישרה 19 קומות והנימוק היה שמצטרפים עוד 2 מגרשים ולכן הוספת קומות וכן העובדה שהמגדל זו מזרחה. דורון ספיר : מה ההתייחסות שלנו להחלטה. נתן אלנתן : אין שום סיבה להעלות בגובה. לריסה קופמן : אנחנו מתנגדים לגובה נכון שהמיקום של המגדל בחלק המזרחי יותר טוב תכנוני אבל אין צורך בגובה. דורון ספיר : מה ההמלצה שלכם? לריסה קופמן : התוכנית מופקדת אבל אנחנו ממליצים להגיש התנגדות. עיזאלדין : יש הבדל בקומות בין 5 ל-6 קומות. כל השינוי הוא 2 קומות והמחוז הבין שהתוכנית לא תוקדם אם לא יגיעו להסכמות. לריסה קופמן : התוכנית שאושרה בועדה המקומית כללה 16 קומות כולל קרקע + חדרי יציאה לגג. דורון ספיר : אני מציע להגיש התנגדות.

הועדה מחליטה:

מהנדס העיר יגיש התנגדות לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2016	- שינוי שלביות תכנית תא\3250
2 - 16-0015	שינוי שלביות סעיף ב' בתקנון תכנית 3250 לב המע"ר הצפוני

תכנית 3250 – לב המע"ר הצפוני

מטרת הדיון: דיון בשינוי שלביות

מיקום: רובע 6, הזרוע הצפונית של המע"ר, ממערב: דרך מנחם בגין, ממזרח: דרך איילון, מצפון: מגרש "פז/גזית"

כתובת: דרך בגין 114 – 146

גוש/חלקה בלב המע"ר הצפוני:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6110	370, 371, 372, 385 363, 364, 366, 367, 369 42,	48, 102, 285, 346, 365, 368, 383 44, 34
7110		1



שטח קרקע: סך שטח הקרקע בתחום התכנית כ-37 דונם. התכנית מחולקת לשני מתחמי משנה – מתחם מידטאון (תנובה לשעבר) בשטח של כ-13 דונם בבעלות מידטאון (לא כולל שטחי מרתפים תת-קרקעיים מתחת לדרך השירות המזרחית בחכירה מהעירייה) ; ומתחם עזריאלי (כללית לשעבר) בשטח של כ-10 דונם.

יזום הבקשה: מידטאון בע"מ.

מתכנן: משה צור, אדריכלים ובוני ערים

בעלות: מידטאון בע"מ (דרך הרוחב הצפונית עברה נעשה שינוי השלבויות נמצאת בתחום בעלות עזריאלי).

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא\3250, תא\2774 כמו כן אושרה תכנית עיצוב ופיתוח לתחום התכנית.

- בהחלטת הועדה המחוזית מיום 29.5.14 שונו הוראות הסעיף הנ"ל ונקבע, כי אכלוס הפרויקט במתחם מידטאון לא יהיה מותרת בהקמת דרך השירות המזרחית ואולם הקמתה תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.
- בהחלטת הועדה המחוזית מיום 19.11.2014 נקבע, כי בהתאם לסעיף 27.2.3 להוראות התכנית, תנאי להיתר אכלוס ל-20% האחרונים מהיקף השטחים בתחום התכנית יהיה התחייבות העירייה להקמת גשר עמק הברכה, להנחת דעת יועמ"ש של העירייה.
- ביוני 2011 נחתם הסכם משולש המסדיר את הקמת דרך השירות המזרחית וגשר עמק ברכה בין כל יזמי הזרוע הצפונית של המע"ר לרבות מידטאון, לבין עיריית תל-אביב יפו ונתיבי איילון.
- ביום 23.11.2014 אישרה משנה ליועמ"ש העירייה, עו"ד הראלה אוזן, כי הונחה דעתה בקשר עם התחייבות העירייה להקמת גשר עמק הברכה, בהתאם להוראות החלטת הועדה המחוזית מיום 19.11.2014.
- בדיון אשר התקיים לאחרונה בראשות מנכ"ל עיריית תל אביב, הצהירה חברת נתיבי איילון כי תהיה מוכנה לפרסום מכרז לביצוע דרך השירות עד לסוף יוני 2016.
- הביצוע יחל מדרום לכיוון צפון (מגרשי נצבא ומידטאון), כדי לאפשר למתחם מידטאון גישה תחבורתית נוספת.

יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי הכולל עירוב שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

מצב קיים בשטח:

מידטאון (מתחם דרומי של התב"ע):

פרויקט מידטאון ביצע כ-70% מעבודות השלד, והשלים את בניית כ-35% משטחי הפרויקט: ששת מפלסי החניון התת קרקעי מצויים בשלב סיום שלד, מגדל המשרדים מצוי בשלב בקומה 47 מתוך 50 קומות, ומגדל המגורים בשלב קומה 35 מתוך 50 קומות. דרך השירות נוצקה ונאטמה (למעט האזור שבתחום מובל התיעול שיושלם ב-07.16) השלמת החניון צפויה ב-03.17 השלמת מגדל המשרדים ב-10.17 השלמת מגדל המגורים ב-02.18 השלמת המסחר ומבני הציבור ב-12.17

עזריאלי (מתחם צפוני של התב"ע):

במתחם זה קיימת תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת, כמו כן הוצא במתחם היתר בניה הכולל הריסה, דיפון, חפירה ומרתפי חניה שמכוחו נבנה בימים אלו חלק מדרך השירות המזרחית במסגרת ההסכם "המשולש" במע"ר הצפוני.

סיום משוער לבניית המרתפים מתחת לדרך השירות המזרחית ב-12.16

מצב תכנוני מוצע:

סעיף 27.2.2 בהוראות תכנית תא/3250 מתנה את אכלוסם של השטחים שמעבר ל 48,000 מ"ר עיקריים הכלולים בתכנית, בביצוע בפועל של שתי דרכי הרוחב שבתכנית, דרך הרוחב הדרומית במתחם מידטאון ודרך הרוחב הצפונית במתחם עזריאלי.

מאחר ופרויקט מידטאון נמצא בשלבי בנייה מתקדמים והפרויקט עתיד להתאכלס ב 2017, ואילו התחלת הבנייה במתחם הצפוני כולל כביש השרות הצפוני צפויה להתחיל לקראת סוף 2016 בלבד, מבקשים נציגי מידטאון את המלצת הועדה המקומית לוועדה המחוזית, לשינוי הסעיף הנ"ל, כך שעם השלמת ביצועה של דרך הרוחב הדרומית שבתחום מידטאון, ניתן יהיה לאכלס את מלוא השטחים במתחם מידטאון וזאת ללא תלות בהקמת דרך הרוחב הצפונית במתחם עזריאלי.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאור האמור לעיל, ממליצים על שינוי השלביות עבור סעיף 27.2.2 לפי סעיף 145 ג' לחוק התכנון והבנייה עבור בנייה בהיקף העולה על היקף הבנייה הכלול בשלב א' ועד בניית 80% שטחים עיקריים ובהתאם לתנאים הבאים :

1. השלמת ביצוע דרך הרוחב הדרומית במתחם מידטאון.
2. הקמת המרתפים מתחת לדרך השירות המזרחית וביצוע בפועל של דרך השרות שבתחום מידטאון.
3. הוראות ההסכם המשולש עדיין יחולו על כל הצדדים.

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

לריסה קופמן : מציגה את השלביות של הפרוייקטים מידטאון ועזריאלי צפון. מבוקש ע"י מידטאון לשנות את השליבות לגבי תנאי לאיכלוס ולבטל אותו. מכיוון דרך השירות הצפוני היא לעזריאלי ואין ספק ששני דרכי השירות יתבצעו ואין מקום שמידאון ימתינו לעזריאלי, ומבחינה תנועתית אין בעיה .

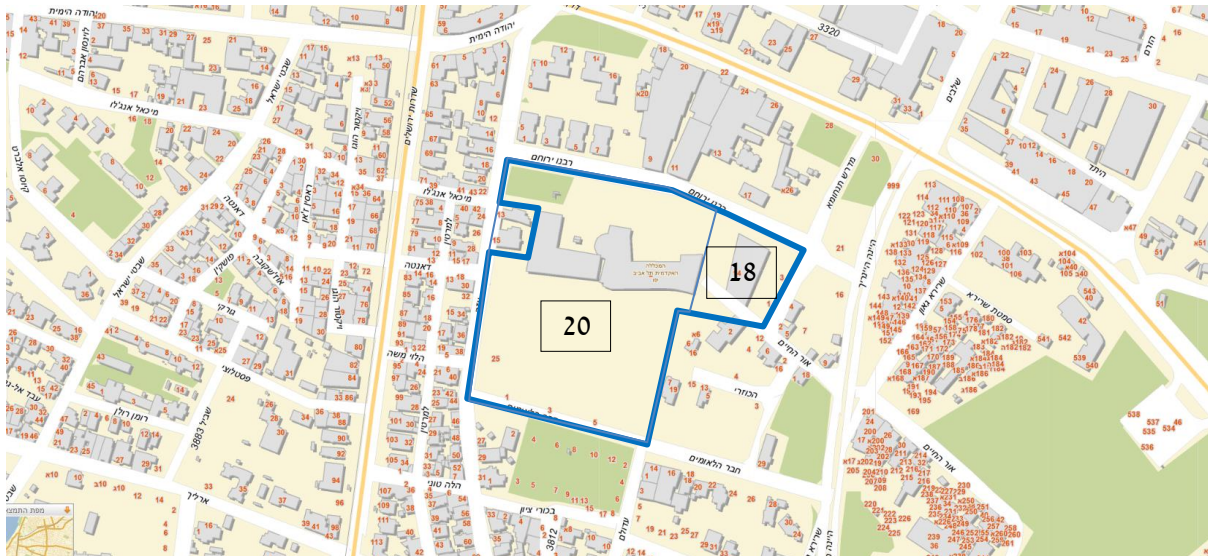
הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על שינוי השלביות עבור תוכנית תא/3250 סעיף 27.2.2 בכפוף לתנאים המפורטים בחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי.

התוכן תא/4529 - מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב-יפו דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 15/06/2016 3 - 0015-16
---	---

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



כתובת: רבנו ירוחם 2 תל אביב יפו, רחוב חבר הלאומים 3
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	מוסדר	חלק מהגוש	18	25, 12, 17, 19-20, 22
7024	מוסדר	חלק מהגוש		189
7076	מוסדר	חלק מהגוש		73

שטח התכנית: כ- 48,219 מ"ר

מתכנן: משרד אדריכלים אלדן ומחלקת תכנון יפו ודרום, אגף תכנון העיר.

יזם: המכללה האקדמית תל-אביב יפו והמועצה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, רשות מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל:

קיימים 3 מבנים של המכללה האקדמית תל אביב יפו, המשמשים לכיתות, מעבדות, מינהלה ושרותים לסטודנטים (שני מבנים בחלקה מס' 20 - מגרש מס' 1, מבנה אחד בחלקה מס' 18 - מגרש מס' 9).

מדיניות קיימת:

לאפשר ערוב שימושים תוך שימת דגש על מגרשים ציבוריים, להתאים את השימושים המותרים במגרשים ציבוריים לשימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק, ולאפשר הקמת מעונות סטודנטים בתחום המכללה האקדמית תל אביב-יפו, להתאים את הבינוי לשינויים התשתיתיים כתוצאה משינוי תוואי השפד"ן ולבינוי בסביבה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 3422 "מכללת אייזנברג"

יעוד קיים:

חלקה מס' 20:

מגרש ציבורי מיוחד למכללות ומוסדות חינוך על תכנוניים ושימושים המשרתים תכליות אלה.

בחלקה מס' 18:

שטח למטרות מוסדות להשכלה גבוהה ומכללות, חינוך, רווחה, בריאות ודת, אולפנים והכשרה מקצועית, מרכזי שרות ובריאות לציבור, מוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים.

זכויות בניה:

בחלקה מס' 20:

- היקף הבניה לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 59,000 מ"ר.
- היקף הבניה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 23,600 מ"ר.
- היקף הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 117,400 מ"ר למטרות שטחי שרות ובכלל זה חניה.
- מספר קומות לפי תכנית בינוי מנחה. ובכל מקרה לא יעלה על 9 קומות, שגובהן הכולל לא יעלה על 36 מ' סה"כ מגובה הכניסה הקובעת בתוספת גובה למעקה גג לפי חוק.
- הוועדה המקומית רשאית במסגרת עיצוב ופיתוח הקמת מבנים ומתקנים טכניים מעל הגבהים האמורים, במסגרת השטח המותר לבניה, בגובה שלא יעלה על 4 מ'.
- תכנית לא תעלה על 40% משטח המגרש הרשום בטבלת המגרשים בתשריט.

בחלקה מס' 18:

- היקף הבניה לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה סה"כ 3,000 מ"ר.
- היקף הבניה המרבי לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה סה"כ 1,300 מ"ר.
- היקף הבניה המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה 1,500 מ"ר לשטחי שרות ובכלל זה מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי עזר למעבדות.
- גובה המבנה לא יעלה על 14 מ' מעל מפלס הכניסה, גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.5 מ' מעל המפורט לעייל.
- גובה הכניסה לא יעלה מעל 1 מ' מעל ממוצע גבהי המדרכה בפינות המגרש.
- תכנית לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- קו בנין לכיוון רחוב עזה בתחום פרויקט המעונות המתוכנן – 25 מ'.
- קו בנין לרחוב חבר הלאומים 30 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- למכללה יש תכנית מאושרת (תא/ 3422) אשר מכוחה נבנו שלושת המבנים הקיימים של המכללה. תכנית זו קבעה ברחוב עזה וברחוב חבר הלאומים קו בנין של 25-30 מ' כתוצאה מתוואי קו השפד"ן. בכוונת המכללה להקים מבנים של מעונות סטודנטים בתחום המכללה. על מנת שמבנים אלו ישתלבו בסביבה, מבוקש למקם אותם בקרבת הרחובות הסמוכים ולקבוע מסחר בקומת הקרקע שיהיה פתוח אל הרחוב ויהיה לשימוש המעונות והמכללה ומקום מפגש בין הסטודנטים לתושבים. לשם כך מבקשת התכנית:
- א. תוספת שימושים ליעוד הקרקע המאושר עבור מעונות סטודנטים ושטחי מסחר.
 - ב. שינוי בקווי הבנין לרחוב חבר הלאומים מ-30 מ' ל-12.7 מ', ולרחוב עזה מ-25.0 מ' ל-0 מ'.
 - ג. שינוי הוראות בינוי בתחום המכללה והתאמתן לשימושים החדשים המבוקשים.
 - ד. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה בתחום המכללה.
 - ה. שינוי הוראות בדבר תנאים להוצאת היתרים ושלביות ביצוע.
 - ו. כל זאת ללא תוספת שטחים.

פרוט הבנייה:

חלקה מס' 20 (מגרש מס' 1):

- קומת קרקע + 7 קומות + קומה עליונה בנסיגה.
- קומת מרתף תשמש לחניה.

פירוט יעדים/שימושים:

לשימושים המותרים ע"פ התכנית התקפה תא/ 3422 יתווספו השימושים הבאים:

- מעונות סטודנטים ושטחי מסחר לשימושי המכללה והמעונות. כגון: מכבסה, מרכולית, קפיטריה, בית קפה, מסחר קמעונאי, חדר כושר, וכ"ד.
- זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.
- במרתפים יותרו שימושים בהתאם לתכנית "ע"1.

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מעונות סטודנטים	ללא שינוי מתכנית תקפה מס' 3422 "מכללת אייזנברג" -				ללא שינוי מתכנית תקפה מס' 3422 "מכללת אייזנברג"			

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

סה"כ יח"ד : 400

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 8.5 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)

גובה : 30 מ'

תכסית : מירבית לפי התב"ע – 40% , תכסית בפועל של מבני המעונות 7%

קווי בניין :

קו בנין לכיוון רחוב עזה – 0

קו בנין לכיוון חבר הלאומים 12.7 מ'

כל שאר קווי הבניין לפי התב"ע התקפה מס' 3422 "מכללת אייזנברג".

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. המכללה מעוניינת בבניית מעונות סטודנטים. המכללה קיבלה מענק מצד ות"ת ומשרד האוצר לצורך בנית המעונות (המותנה בלוח זמנים קשיח). הנהלת רשות מקרקעי ישראל אישרה הקצאת קרקע למעונות סטודנטים במכללה האקדמית תל אביב-יפו, ללא תשלום, בהיקף של כ- 450 יחידות. הפרויקט תואם מול הגורמים המקצועיים בעיריית ת"א-יפו ואיגוד ערים דן לביו. בנוסף להוספת שימושים למעונות מבוקש לקבוע הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל :
 - א. תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בתחומים המסומנים בנספח הבינוי לזיקת הנאה.
 - ב. זיקת ההנאה תהווה שטח פתוח לציבור שניתן לגדרו מטעמי ביטחון וביטחנות והציבור רשאי להיכנס אליו בשעות פעילות המכללה ובכפוף לבדיקה ביטחונית.
 - ג. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ 18 דונם . ניתן יהיה לפצל שטחים אלו ובלבד שישמרו שטחים פתוחים רציפים בגודל של כ- 6 דונם וביניהם ישמר מעבר לא מקורה שרוחבו לא יפחת מ- 8 מ' כמסומן בנספח הבינוי.
 - ד. ניתן יהיה לשנות את מיקום וגבול זיקות ההנאה ע"י מה"ע ובתנאי שלא יקטן מ 18 דונם.
 - ה. השימוש והפעילות בתחום זיקת ההנאה תותאם לאופי הפעילות של המכללה ולכללי ההתנהגות במכללה. לא תותר פעילות שאינה הולמת את פעילות המכללה או שיש בה כדי לגרום פגיעה לפעילות התקינה והשוטפת של המכללה.
- ו. תותר פעילות בעלת אופי ציבורי כגון תערוכות ואירועים ופעילות קהילתית וחינוכית מאורגנת בתאום עם המכללה ובאישורה.
3. קו הבניין לכיוון חבר הלאומים נגזר מדרישות איגוד ערים דן לביו. עם דרישה שבשלב התאום ההנדסי יש להגיש את תכנית הפיתוח והתשתיות בסביבת רצועת קו השפדן לאישור איגוד ערים דן לביו בו יידרשו תנאים מיוחדים כגון : הגבלות שונות במהלך ביצוע העבודות, אופן חצית תשתיות, איסור נטיעת עצים מעל הקוים, והזמנת הפיקוח מטעם בזמן ביצוע העבודות.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

נספח מערך התנועה והחניה הוצגו ויאושרו ע"י אגף התנועה בעיריית תל אביב.

עיצוב:

מוצעת בנית של 9 קומות בהתאם לתכנית מאושרת וזאת כדי לא לגזול שטחי תכנית למבני כתות בעתיד. גמר המבנים יתאים לבניה ביפו ולמבנים הקיימים במכללה : טיח, אבן , בטון בשטחים קטנים. הכניסות למעונות בקומת הקרקע יהיו מתוך המכללה. הכניסות לשטחי המסחר יהיו מצד הרחוב בלבד. לאורך הרחוב יהיו מקומות חניה שישרתו שטחים אלו. בקומת הקרקע בצד הרחוב יהיה מעבר מקורה . מוצעת חניה תת קרקעית מתחת למבנים.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	עיקרי 59,000 מ"ר	ללא שינוי
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים		ללא שינוי
	מ"ר		
גובה	קומות	9	ללא שינוי
	מטר		
תכנית		40%	ללא שינוי
מקומות חניה			* ראה פרוט שלבים
לשלב סופי		530	1,874 (נספח מצורף)

זמן ביצוע : 10 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. לבטל את תכנית מספר תא/מק/4234 מעונות סטודנטים במכללת יפו ולפרסמה בהתאם.
2. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
 1. הבניה במגרש תמומש בשלבים, שטחי זיקת ההנאה יפותחו ויושלמו בהתאם לתע"א לאישור מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
 2. סטייה מגובה הבניה כפי שמופיעה בתכנית תחשב כסטייה ניכרת.
 3. כל היתר בניה שיוצג בתכנית יידרש לתת מענה לעקרונות נספח הבינוי והתנועה המנחים במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר.
 4. המכללה תתחייב כי שכירות במעונות הסטודנטים תהיה נמוכה ב – 25% ממחיר השוק.

בישיבתה מספר 0014-15ב' מיום 05/08/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורלי אראל : הועדה המקומית אישרה אחרי דיון בהתנגדויות את תוכנית מעונות הסטודנטים, הוגש ערר לוועדת ערר שקבעה שהתוכנית שאושרה למתן תוקף היא לא בסמכות הועדה המקומית. עשינו דיון עם היועץ המשפטי של הועדה המחוזית כי רצינו להגיש ערר. והיועץ המשפטי של הועדה המחוזית אמר שאכן התוכנית היא לא בסמכותנו. לכן הבאנו את התוכנית אליכם עם שינויים קלים וההחלטה שלכם צריכה להיות : לבטל את תוכנית 4234 שזו התוכנית שאישרתם למתן תוקף למעונות הסטודנטים. תוכנית תהיה בסמכות הועדה המחוזית ולתוכנית התקפה אנו מציעים תוספת שימושים מעונות סטודנטים ושטחי מסחר, שינוי בקווי בנין ברח'

הלאומים מ-30 מ' ל-12.7 לרח' עזה מ-25 צ' לאפס בהתאם לתוכנית שאשרתם. התוכנית תקבע הוראות בדבר זיקות הנאה ושינויים בדבר שלביות, אין שינוי בזכויות הבניה. ארנון גלעדי: מה היחס?

אורלי אראל: אני מוסיפה שימושים של מעונות סטודנטים ומסחר לתוכנית. בגלל שזו תוכנית מפורטת לא ניתן לעשות את השימוש של מעונות סטודנטים לכן אנחנו מציעים להכיל את השימוש של מעונות סטודנטים ומסחר בהתאם לסעיף 188 לחוק ובהתאם לתיקון 101 לחוק. אהרון מדואל: אבל למה מסחר למה שזה יפגע במסחר של שד' ירושלים. אורלי אראל: מסחר נלווה כמו מכבסה, בית קפה וכד'.

מיכאל גיצין: יש כאן בעיה עם הגדרה המחודשת של זיקת ההנאה. תחום זיקת ההנאה תתואם לפעילות של המכללה ועל כן היא לא יכולה מראש להיות מוגדרת כפתוחה לציבור הרחב ההגדרה מאוד רחבה והמכללה תוכל לעשות כפי ראות עינייה ולמעשה אין זיקת הנאה. אהרון מדואל: אני מצטרף לדעתו של מיקי בזמנו דובר על זיקת הנאה ציר פתוח ממערב למזרח וממזרח למערב.

בני אילון: אנחנו מוסד אקדמי, ואם מתקיים אירוע במקביל ללימודים אנחנו לא יכולים לקיים אירוע שמתנגש עם הפעילות של המכללה.

מיכאל גיצין: שקובעים זיקת הנאה היא צריכה להיות פתוחה לציבור. מי קובע את כללי המכללה. איך אפשר להשאיר הגדרה של זיקת הנאה שאינה הולמת.

בני אילון: היום כל אחד יכול להיכנס הכל בהתאם לבדיקה הביטחונית.

אסף זמיר: המעונות צריכים להיות סגורים בלילה ויש שעות מסוימות שאפשר לעבור שם.

אורלי אראל: מוסד חינוכי יש הנחיות ביטחוניות גם למעונות.

ראובן לדיאנסקי: ששימו עוד שומר.

ארנון גלעדי: זיקת ההנאה אין לה קשר למעונות סטודנטים ולכן אפשר לבטל אותה.

ראובן לדיאנסקי: אם אפשר לציבור להיכנס עד השעה אחת בלילה.

ארנון גלעדי: תפריד את מעונות הסטודנטים מהתוכנית עצמה ואת זיקת הנאה לבטל.

בני איילון: מצביע על המפה מראה את מיקום המעונות.

הצבעה:

הצעת אסף זמיר לקבל את התוכנית כפי שהיא: אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן.

הצעה ראובן להגדיל את שעות זיקת הנאה עד 1:00 בלילה: ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי.

לבטל את זיקת ההנאה: ארנון גלעדי

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ע"פ חוות דעת צוות.

משתתפים: אסף זמיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 832 מיום 25/01/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4529 בעמוד 4619 בתאריך 27/03/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

17/03/2016	הארץ
18/03/2016	ישראל היום
17/03/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב עזה 52 תל אביב - יפו 6818145

רחוב הלה טוני 2 ת"א יפו 6818365

טלי בן סימון

סיגל שכטר

התנגדויות לתכנית תא/4529 מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תא-יפו

1. התנגדות 6 תושבי שכונת צ'רנר - חתימה של 132 תומכים:			
מחות ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצה	
1. אי מימוש זיקת ההנאה מהותית ומשמעותית לשימוש רווחה ונופש לפי תכנית 3422.	תכנית תא/4529 הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית ועל כן מקבילה לתכנית תא/3422. זיקת ההנאה הוגדרה בצורה מפורטת במסגרת תכנית זו, כך שיווצר איזון בין צרכי הקהילה לאילוצי המכללה.	לדחות את ההתנגדות	
2. אי רישום זיקת ההנאה לפי תכנית 3422 כתנאי למתן היתר בנייה.	תכנית תא/4529 שינתה מהוראות תכנית תא/3422 רק בעניינים המפורטים שבה. יתר ההוראות נשארו ללא שינוי.	לדחות את ההתנגדות	
3. התנגדות להגבלת השימוש בזיקת ההנאה לשעות פעילות המכללה.	הגבלת השימוש בזיקת ההנאה, לפי שעות הפעילות מאזנת בין צרכי הציבור לאילוצי הביטחון והתפעול של המכללה.	לדחות את ההתנגדות	
4. המכללה מגודרת למרות שיש לפי תב"ע 3422 המאושרת זיקת הנאה לציבור. נמנעת כניסת תושבים למכללה.	המכללה כמוסד אקדמי ציבורי נתונה להוראות הביטחון והבטיחות של המשטרה ושל האחראים לנושא במשרד החינוך, ועליה להישמע באופן מלא להוראותיהם ודרישותיהם. בהתאם לכך המכללה, כמו כל המוסדות האקדמיים במדינת ישראל, נדרשת להקים גדר היקפית עם כניסה מבוקרת למכללה, ולמכללה אין כל שיקול דעת בנושא.	לדחות את ההתנגדות	
5. התנגדות להגדרת השימוש בזיקת ההנאה כ: "אופן שאינו פוגע בצורה כל שהיא בשגרת המחקר ההוראה והלימוד", הדרישה לתאום פעילות עם המכללה והגדרתה כזמנית ובעלת אופי ציבורי.	תכנית תא/4529 הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית ועל כן מקבילה לתכנית תא/3422. זיקת ההנאה הוגדרה בצורה מפורטת במסגרת תכנית זו, כך שיווצר איזון בין צרכי הקהילה לאילוצי המכללה. יצוין כי בהמשך לאמור בסעיף זה, גידור המכללה נועד מטעמי ביטחון לטובת באי המכללה ותלמידיה.	לדחות את ההתנגדות	
6. התנגדות להוראות המאפשרות רישום הערת אזהרה במקום רישום בפועל של זיקת ההנאה כתנאי למתן היתר בנייה.	אופן רישום זיקת ההנאה, אינו גורע מהאפשרות של התושבים לעשות שימוש בשטחים הפתוחים. רישום הערה מכוח תקנה 27 לתקנות ניהול ורישום, תשע"ב 2011 לשם הוצאת היתר בניה נועד בשל העובדה כי בשטח זה לא ניתן לרשום את זיקת ההנאה, שכן טרם נחתמו הסכמי החכירה בגין השימוש בהם מול רמ"י.	לדחות את ההתנגדות	
7. דרישה לרישום תא שטח 2 בכללותו כשטח לא מגודר עם זיקת הנאה.	הגינה בתא שטח 2 משמשת כיום את השכונה ואיננה מגודרת בתחום המכללה למרות שעל פי התכנית המאושרת שטח הגינה הוא חלק מן השטח ביעוד מבני ציבור של המכללה. למכללה צרכי תכנון קיימים ועתידיים ועליה לשמור לשם כך עתודות קרקע. התכנית אינה משנה מהוראות תכנית תא/3422, שפורסמה למתן תוקף עוד בשנת 2004, ועל כן תקפה	לדחות את ההתנגדות	

	בתוקפו של הדין ולא ניתן לתקוף הוראותיה בשלב זה.		
8.	דרישה לשיתוף ציבור על היקף זיקת ההנאה המתווה שלה והגדרתה.	הליך של שיתוף ציבור אינו הליך סטטוטורי אשר נדרש מכוח חוק התכנון והבניה ועל כן לא נעשה ולא נדרש במקרה זה.	לדחות את ההתנגדות
9.	העדפה לשילוב המעונות במרקם העירוני הקיים ולא במתחם המכללה.	במרבית המוסדות האקדמיים בישראל בהם נבנו או מתוכננים מעונות סטודנטים, מוקמו המעונות בשטח הקמפוס האקדמי – אוני' ת"א, אוני' בר אילן, אוני' אריאל, המכון הטכנולוגי חולון, שנקר, המכללה למנהל, המרכז הבינתחומי, הטכניון וכד'. יתר על כן אין חלופה אחרת מאחר והמגרש המדובר ניתן ללא תמורה ע"י רמ"י לשם הקמת המעונות.	לדחות את ההתנגדות
10.	התנגדות להיקף שטחי המסחר (5% מהבינוי הכולל) בטענה לפגיעה במסחר בשדרות ירושלים.	בדומה לבתי קפה ושירותים שונים לסטודנטים שמקובלים במוסדות אקדמיים, מיקום שימושים אלו יתאפשר בקומת הקרקע, שטחם המקסימאלי של שטחי המסחר הינו בהיקף נמוך של עד 5% משטח הבנייה הכולל.	לדחות את ההתנגדות
11.	הכבדה על תשתיות בדרך עזה בשל שטחי המסחר, גדילה במספר הסטודנטים (דרי המעונות ושאינם) ואורחיהם.	תכנית 4529 לא שינתה את היקף זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3422. כמו כן מכיוון ששטחי המעונות נלקחו על חשבון שטחים של מוסדות האוניברסיטה, ניתן לומר, כי בפועל, היות וסביר כי רוב דיירי המעונות יהיו תלמידי המכללה, בפועל צמצמה התכנית את היקף השימוש וההכבדה הנובעת ממנו על התשתית הקיימת.	לדחות את ההתנגדות
12.	התנגדות לצמצום מקומות החניה גם נוכח תוספת הסטודנטים (דריים ושאינם) ואורחיהם.	הקמת מעונות לסטודנטים תשפר מעצם קיומה את נושא החניה ועומסי התנועה באזור המכללה. זאת היות ומאות סטודנטים אשר נדרשים כרגע להגיע בכלי רכב מדי בוקר למכללה יוכלו להשתכן במעונות . ניתן פתרון חניה בהתאם לתקן, יוקם חניון תת קרקעי מתחת למבנה המעונות וחניון עילי זמני.	לדחות את ההתנגדות
13.	הגשת התחייבות המכללה, היזם והקבלן לבניית חניון תת קרקעי הפתוח גם לציבור כתנאי להיתר.	התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה פרט אלו הקבועים בתכנית תא/3422, ומהטעם הזה, אין כל יסוד לבקשת המתנגדים לתוספת חניון ציבורי בשטח המכללה.	לדחות את ההתנגדות
14.	התנגדות לשינוי בקו בניה בשל אי הלימה לסגנון הבניה ולממדיה.	קו הבניין על פי תכנית 3422 המאושרת נקבע כתוצאה ממגבלה של קו השפד"ן. לאחר הסרת מגבלה זו ניתן לתכנן באופן מיטבי את השטח הציבורי. גם לאחר צמצום קווי הבניין המרחק בין המבנים עומד על 26 מ'. כפי שניתן לראות בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי, מרחק זה מותר רצועה ציבורית של מעל 10 מ' הכוללת נתיב אופניים שדרת עצים ומדרכה. בניה המשכית בקו אפס היא ממאפייני הבניה ביפו ותאפשר להימנע מגדר. התכנית איננה משנה את הוראות התכנית המאושרת שהתירה מבנים בני 9 קומות. הגובה יאפשר בינוי	לדחות את ההתנגדות

	חסכני בשטח המכללה, צמצום עלות ההקמה, ומיצוי זכויות הבניה המאושרות במגרש.. עיצוב המבנים אינו סופי אלא מנחה בלבד וניתן לשנות אותו בשלב ההיתר. העיצוב שהוצע תואם את מדיניות העיצוב של העירייה ביפו.	
15.	התנגדות לשינוי בקו הבניה בשל יצירת חיץ בין הרחוב לבין השטח הירוק בתחום המכללה. התנגדות להעברת שטחים עם זיקת הנאה לציבור מהרחוב אל פנים המכללה ולצמצום.	סך השטח עם זיקת הנאה לציבור לא השתנה בתכנית המופקדת ועומד בדרישות התכנית המאושרת. התכנית מציעה שדרה מרכזית בין מזרח למערב אשר מקשרת בין שדרות ירושלים לתכנית 'אייזנברג' ממזרח למכללה כאשר השטחים הפתוחים מרוכזים סביב השדרה. זהו העיקרון התכנוני שאושר כבר בתכנית הבינוי המקורית של המכללה והתכנית המופקדת מחזקת אותו על ידי מיקום השטחים הפתוחים.
2. התנגדות סגל שכטר / כרמית בן מרדכי:		
1.	אי מימוש זיקת ההנאה מהותית ומשמעותית לשימוש רווחה ונופש לפי תכנית 3422.	תכנית תא/4529 הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית ועל כן מקבילה לתכנית תא/3422. התנגדות לזיקת ההנאה השתנו במסגרת תכנית זו, כך שיאזנו בין צרכי הקהילה לאילוצי המכללה.
2.	אי קיום ציר ירוק מזרח מערב לפי תכנית 3422.	התכנית שבנדון איננה משנה את הוראות התכנית התקפה ואין בה התייחסות לנושא זה
3.	אי הלימה בגודל שטחים מוחלפים בזיקת הנאה עם שטח גינה ציבורית בתא שטח 2	השטח בזיקת ההנאה מוגדר כ 18 דונם בתא שטח 1 והוא אינו מצומצם או מוחלף בשטחי תא שטח 2, ההערה בתקנון מתייחסת לאפשרות בחינת השארת שטח מגוון בתא שטח 2 בתכנית העיצוב. ומבלי לשנות את ייעוד תא השטח כמבנה ציבור.
4.	התנגדות לשינוי בקו הבניה בשל יצירת חיץ בין הרחוב לבין השטח הירוק בתחום המכללה. התנגדות להעברת שטחים עם זיקת הנאה לציבור מהרחוב אל פנים המכללה ולצמצום.	סך השטח עם זיקת הנאה לציבור לא השתנה בתכנית המופקדת ועומד בדרישות התכנית המאושרת. התכנית מציעה שדרה מרכזית בין מזרח למערב אשר מקשרת בין שדרות ירושלים לתכנית 'אייזנברג' ממזרח למכללה כאשר השטחים הפתוחים מרוכזים סביב השדרה. זהו העיקרון התכנוני שאושר כבר בתכנית הבינוי המקורית של המכללה והתכנית המופקדת מחזקת אותו על ידי מיקום השטחים הפתוחים.
5.	התנגדות להגבלת השימוש בזיקת ההנאה לשעות פעילות המכללה.	הגבלת השימוש בזיקת ההנאה, לפי שעות הפעילות מאזנת בין צרכי הציבור לאילוצי הביטחון והתפעול של המכללה.
6.	המתנגדים טוענים כנגד שינוי בגובה המבנים.	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית המאושרת שהתירה מבנים בני 9 קומות. הגובה יאפשר בינוי חסכני בשטח המכללה, צמצום עלויות הקמה ומיצוי זכויות הבניה המאושרות. בתכנית..
7.	המתנגדים טוענים כנגד הצורך קביעת ייעוד למעונות.	מיפוי צרכי המכללה, בשל ולאור המטרה הלאומית של הורדת מכירי השכירות בפרט, הובילה להתרת ייעוד של מעונות בתחומי המכללה. הדבר תואם את מדיניות הממשלה, ורמ"י לאפשר הקמת מעונות סטודנטים בקרקעות המיועדות למוסדות אקדמיים.

בישיבתה מספר 0015-16' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: תוכנית 4529 הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. מטרת התוכנית היא התרת שימוש בתא שטח 1 עבור מעונות סטודנטים ועבור שטחי מסחר נלווים לצרכי המכללה והמעונות ושינוי תכנית הבינוי בהתאם. מרבית ההתנגדויות התייחסו לתוכנית הקודמת, ומהות מיקום או שינוי הבינוי. הזכויות בתוכנית התקפה הם ללא שינוי. זיקת ההנאה נשמרה בהגדרות מבחינת הגודל ודרישת המעברים בין חלקי זיקת ההנאה, כפי שהייתה בתכנית 3422 התקפה.

דיון בהתנגדויות:

יונתן קיש בשם תושבים: מציג את ההתנגדות בשם של 160 התושבים שמתנגדים. זיקת ההנאה המדוברת הינה חיבור לסביבה בשטח. זיקת ההנאה מגודרת ותושבים לא מוזמנים לשם. השומר מבקש אישורי כניסה וזו לא זיקת הנאה זו הטעיית הציבור. התב"ע שמוגשת כאן אומרת שיש זיקת הנאה ובשטח אין זיקת הנאה, גם בשער האחורי אין מעבר לתושבים. הוועדה הזו החליטה שזיקת ההנאה תהיה בשעות הפעילות של המכללה, מדובר על מגרש של 4 דונם שמשמש גינת כלבים וזהו שטח קריטי לתושבים. אם מחליטים שאין אפשרות אז אל תרשמו זיקת הנאה. המכללה הצהירה שהיא רוצה להיות פתוחה בעצם מסתגרת בחומה ובתוך שטחי המכללה. הבינוי שמוצע למעונות הוא בצורה של חומה כלפי השכונה במקום לשלב את המעונות בשטחי השכונה. המעונות באות על חשבון שטחים שמיועדים למבנים אקדמיים. הבינוי שנמצא במגרש מס' 2. ברח' עזה הבינוי הגובה שמתאפשר פה 40 מ' מול 13 מ' בשכונה זו חומה שלא מתאימה בשום דבר יש כאן פער של פקטור 4. מראה במצגת של הבינוי והגובה מכללה שמצהירה שהיא רוצה להיות פתוחה ומציבה חומה. מס' החניות ירד ולא הוצע פתרון לתושבים בעניין החניה. תהיה מצוקת חניה מאחר ויבנו על שטחים שכיום משמשים בחלקם לחניה.

סיגל שכטר: (מקריאה את ההתנגדות שהוגשה לוועדה). המתכננים של תכנית 3422 המאושרת שמתחברת לתוכנית המכללה תכננו את השטחים הסובבים כזיקת הנאה לציבור. רוב התכנון הנופי הגנני הינו ציר ירוק פתוח להולכי רגל שתוכנן כהמשך למערכת לשיטה ירוקה בכל האזור. השטחים הירוקים שמקיפים את הקמפוס הם השטחים הפתוחים שהתכוונו אליהם, והבדילו בין שטחים פתוחים שנמצאים בחזית שהתושבים יכולים להנות מהם לבין שטחים מוסתרים. הגינות שסובבות את המכללה ומיועדים לציבור הם כ-10 דונם כאשר כל השטח הוא 18 דונם.

בתכנית המותרת לפי תוכנית בינוי 3422 שלב ב' ניתן לבנות 3 בנינים שפונים לחזית הגינה ושמותר לדון בתוכנם. בין אם יהיו כתות לימוד או מרכז מסחרי אלו אותם דרישות לשימושים חדשים עדין השימושים יהיו לפי התכנית המאושרת. היזם טוען כי שמירת השטח ועלויות השמירה על המבנים הם גבוהים ואנו טוענים שהעלויות השמירה הם אותו דבר.

תוכנית בינוי שלב ב' של התוכנית המאושרת – המתכנן ידע שלא כל 18 דונם יהיו לרווחת הציבור. המתכנן הבדיל את השטח והציבור לא יכול ליהנות מהשטח הפתוח. המתכנן הגביל את האפשרות לקחת מהציבור את השטחים שלו. 3422 מאפשרת כניסה חופשית ללא בידוק בטחוני. התוכנית המוצעת 4529 מאפשרת לנו אפס גינות מחוץ למכללה התוכנית במקום רציפות שטחים פתוחים התוכנית סוגרת אותם.

תשובות הצוות:

אלעד דמשק: המכללה כמוסד אקדמי ציבורי נתונה להוראות הביטחון והבטיחות של המשטרה ושל האחראים לנושא במשרד החינוך, בהתאם לכך נדרשת להקים גדר עם כניסה מבוקרת. התכנית מאזנת בין צרכי ההציבור לבין אילוצי הביטחון והטפוע של המכללה. קו הבנין בתכנית התקפה נקבע בשל אילוצי קו השפד"ן עם הסרת המגבלה תכנן הבינוי באופן מיטבי בהתאם לייעוד הקרע.

ענת בירן בשם המכללה: בזמנו קודמה תוכנית ששינתה את קו הבנין של מבנה המעונות בשל המגבלה של קו הבנין הקדמי שהוסרה בגלל השפד"ן. העמדה של הבנינים בקו הבנין המקורי הייתה מקשה לנצל את כל זכויות הבניה למבני הציבור. הנושא הועלה בוועדת הערר שקבעה שהתוכנית היא לא בסמכות מקומית. אבל לגופו של ענין אמרה שיש הצדקה לאשר את קו בנין אפס. הבינוי המוצע תואם תפיסה תכנוניות המקובלת על הצוות ועל הוועדה המחוזית ומאפשר שטחים לצורך הקמת מבני מכללה. מלבד הנושא הזה אין שום שינוי בין שתי התוכניות. 18 הדונם של זיקת ההנאה נשמרים. ישנה אפשרות לא לרשום זיקת ההנאה אולם היא בעייתית בשל התקשרות בין המינהל למכללה בעניין הסכמים קניינים, לכן בשלב ראשון נרשום הערת אזהרה ולא נרשום זיקת הנאה. בנוגע לגידור, מבחינה ביטחונית אין אפשרות למכללה להתנהל בלי גידור. אין כאן שטח ציבורי פתוח ולכן הטענה של המתנגדים שרוצים

לראות סוג של פארק שאפשר לעשות כל שימוש, זהו לא המקום אלו שטחים בתוך מכללה. בנוגע טענת התושבים כי נדרשו להציג תעודת מזהה, זו בדיקה ביטחונית רגילה כמו בכל מקום ציבורי. כמו כן, אין פגיעה בזכויות התכנוניות של השכנים כי כל מה שנעשה הוא שינוי בקו הבנין. חניות – לאורך כל הדרך המכללה נדרשת ועומדת בתקני החניה. ניתן פיתרון חניה בהתאם לתקן, יוקם חניון תת קרקעי מתחת למבנה המעונות וחניון עילי זמני.

ארנון גלעדי: הקמת מכללה באזור הזה היא החלטה פוליטית נכונה עם השפעות חברתיות מהותיות. המתנגדים רוצים מוסד פתוח, אין בארץ מוסדות ציבור פתוחים בלי בידוק בטחוני. ראובן לדיאנסקי: האם היזמים יכולים להתחייב שזיקת ההנאה תינתן 364 ימים בשנה מהשעה 6.00 בבוקר עד שעה 1:00 בלילה? האם המכללה יכולה להתחייב שלא תהיה זליגה לחורשה? מיטל להבי: מה היחס בין תוכנית 3422 לתוכנית 4529? "זיקת הנאה מוגבלת בתחום המכללה" מה המושג הזה והאם הוא תקף חוקית? מה המשמעות של 5% לשטחי מסחר, האם הם נגזרת מ-57 אלף מ' עיקרי או מ-200 אלף סה"כ השטחים? בנוגע לזיקת הנאה יש או אין שינוי בתוכנית, כל תשובה שמדברת על זיקת הנאה מזרח מערב זה קיים בתוכנית לא קיים מה התשובה הנכונה? מעונות סטודנטים בנויים בצורה פתוחה. מדוע אין צורך בחניון ציבורי באזור? ראובן לדיאנסקי: אלו שירצו לעבור יצטרכו להציג תעודה איזה נתונים צריכים אותם תושבים כדי לעבור?

תשובות:

ענת ביר: תוכנית 3422 היא התוכנית העיקרית והתוכנית הזו משנה את קו הבנין לגבי המעונות בעקבות הסרת האילוף התכנוני של קו השפד"ן. נספח הבינוי שהוצג כאן הוא רק קו מנחה לגיוון זו הצעה לא קביעה. גם אם היו בונים את המעונות לפי התוכנית התקפה זה לא בהכרח גיוון לחזית או העדר גידור. שינוי נוסף הגדרת השימוש של מעונות סטודנטים ושימושים מסחריים נלווים לכך. לכן התוכנית מאפשרת שטחי מסחר, התוכנית מאפשרת המרה של 10,400 מ' למעונות סטודנטים ו-2,950 מסחר נלווה שמשרת את המעונות כל זה מבלי להוסיף שטחי בניה לתכנית. בנוגע לחניה אין שום שינוי לא מקטינים את החניה. בנוגע לזיקת ההנאה כל אחד יכול להיכנס למכללה ואין שום פגיעה אבל שומר חייב להיות שם. בני אלו: הכניסה למכללה היא בכפוף לבדיקה ביטחונית וזו הנחיה של משרד הביטחון והמשטרה ולנו אין שיקול דעת ואין דרך למנוע אותם. המכללה נמצאת ביפו ובניית המכללה למען התושבים והקהילה. במכללה נעשית פעילות ענפה עם התושבים ובשנה האחרונה היו 600 פרויקטים שהשתתפו בהם 21 אלף איש ובהם התושבים וקבלת אישור לבנות מעונות הם כחלק מהשליחות החברתית שילוב הסטודנטים בפעילות בסביבה והורדת מחירי הדיור. המכללה קבלה את פרס המועצה להשכלה גבוהה. אמירה שהמכללה לא פתוחה זו אמירה לא נכונה.

יונתן קיש מתנגד: אם לא צריך זיקת הנאה תבטלו את האמירה בתוכנית. כתנאי להיתר המכללה נדרשה לרשום הערת אזהרה לזיקת ההנאה לא רשמו 10 שנים וקבעו כל מיני כללים. החלטה של הוועדה המחוזית ערערה על הרבה הנחות מוצא על התוכנית שהוצאה והרחיבה על ענין זיקת ההנאה וגם על הבינוי. הזזת קו הבנין זה לא רק בגלל השפד"ן. כרמית מתנגדת: אנחנו רוצים להזיז את הגדר אז השטח הירוק הוא פתוח. ועדת הערר הבינה מהי זיקת הנאה לטובת התושבים. דחי מחגינה הוא קטין ואין לו תעודת זהות ולא הורשה להיכנס.

דיון פנימי:

דורון ספיר: חבל שלא תיקנו בתכנית הזאת שני דברים האחד היא הגדלת זכויות גם למכללה וגם לצורך המעונות אם כבר במחוזית עסקינן. היינו גם צריכים לבטל את זיקת ההנאה. כאשר מדובר במבנה אחד צריך שומר אחד אבל מכללה שיש בה כמה מבנים להציב שומר בכל מבנה זה לא הגיוני. לכן צריך כניסה ויציאה אחת לכל המבנים וזאת בשביל האכיפה והחוק והסדר הציבורי. לכן אני לא מבין למה דרשו זיקת הנאה בתוכנית הראשית. אני לא מכיר שום מקום במוסד אקדמי בלי שומר בכניסה. זו גזרה שהציבור לא יעמוד בזה. שטח המכללה לא נועד לעשות פיקניקים. נעשה טוב אם נקבל את ההתנגדות ולבטל את זיקת ההנאה.

ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לאבטח את השטח. היתר אבטחה זהו לא מצב שצריך לאמץ. כל מוסדות החינוך בעיר פתוחים לרחבת הציבור לאחר שעות פעילותם בבוקר. עלינו לקבל החלטה שהשטחים הללו יהיו בהם שומרים 24 שעות על מנת לממש זכות זיקת הנאה וזכות הציבור להנות מהמתחם. דורון ספיר: האם בבית ספר שפתוחים אחה"צ יש זיקת הנאה? אסף זמיר: יש בעיה קשה שבתי הספר לא סגורים בלילה. ראובן לדיאנסקי: זיקת ההנאה תישאר ולא תבטל ולאפשר כניסה לתושבים עד 1 בלילה בכל ימות השנה.

מיטל להבי : האם תוכנית נקודתית יכולה להפר את המטרה הראשית של התוכנית הראשית עד כדי שיו"ר הועדה חושב לבטל את זיקת ההנאה. מה ההשלכות של זה על מאזן שטחים הפתוחים ביפו? מי קיבל החלטה שלא צריך חניון ציבורי באזור הזה?
ארנון גלעדי : זיקת ההנאה מהי אומרת האם פתוחה לכל הקהל?
מלי פולישוק : זיקת הנאה לכל הציבור אחרת לא היה צריך את המושג הזה. צריך לשנות את התפיסה לגבי הביטחון.

עוזאלדין דאהר : מה ההבדל בין מעונות למגורים עם זיקת הנאה?
עידן עמית : אם צריך לבטל את זיקת ההנאה למה לא להקטין את השטחים ולהקטין את הגידור?
הראלה אברהם אוזן : התוכנית היא בסמכות מחוזית שקבעה את זיקת ההנאה ויכולה להבהיר את היקף זיקת ההנאה. בתוכנית המקורית 3422 יש הוראה שעיקר ההוראה על תקיפות והמעבר בשטח המכללה מקצה אחד לקצה השני, אין התייחסות מיהו היעד של זיקת ההנאה לציבור. אפשר לקבוע אם זיקת ההנאה להולכי רגל מכוניות וכד'. אחד הנושאים שהותקפו בוועדת הערר היא זיקת ההנאה והפיתוח שלה והפתיחות שלה לציבור הרחב. והמתנגדים אמרו שיש להם זכות לשימוש פתוח בה בשל זיקת ההנאה והמכללה לא יכולה לשים שערים. העמדה של הועדה המקומית הייתה שהיקף זיקת ההנאה צריכה להתייחס לשטח שלגבי היא ניתנת. שמדובר במכללה לא חשבנו שהכוונה הייתה שיהיה שהשטח הפתוח יהיה לא מגודר לאור העובדה שהשימוש העיקרי הוא של המכללה. הועדה המחוזית הבהירה שזיקת ההנאה שאפשר לגדר אותה והיא למטרה מסוימת וזיקת ההנאה תותאם לאופי המכללה ולפעילותיה. לכן זיקת ההנאה בתוכנית המופקדת עולה בקנה אחד עם פירושה של הועדה המקומית כפי שהיא ראתה אתה לאורך השנים ומדייקת את גבולות והשימושים של זיקת ההנאה.

דורון ספיר : הצעתי - לדחות את ההתנגדות במלואן ובנוסף לבטל את זיקת ההנאה, פתיחת המכללה תהיה לפי מדיניות עיריית ת"א יפו לגבי מוסדות חינוך ובהתאם להנחיות גורמי הביטחון.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לראות את המכללה פתוחה ללא שערים. הצעתי שזיקת ההנאה תמשיך ותתקיים ותאפשר לציבור להיכנס למתחם המכללה במשך כל יום במשך ימות השנה. בין 1.00-6.00 בלילה. כמו כן שהחורשה תחזור לידיים ציבוריות.
מיטל להבי : מדוע החניון צריך להיות פרטי ולא ציבורי.

הצעת מיטל

לבטל את התוכנית המוצעת לקבל את ההתנגדויות.

מיטל בעד

נגד : דורון, אסף, כרמלה, אלנתן, ראובן, וארנון וגפן
ההצעה ירדה.

הצעה של ראובן

הצעתי שזיקת ההנאה תמשיך ותתקיים ותאפשר לציבור להיכנס למתחם המכללה במשך כל יום במשך ימות השנה. בין 1.00-6.00 בלילה. כמו כן שהחורשה תחזור לידיים ציבוריות.
ראובן : ראובן לדיאנסקי, ומיטל להבי.
נגד : נתן אלנתן, כרמלה עוזרי
ההצעה ירדה.

הצעת דורון ספיר :

לדחות את ההתנגדות במלואן ובנוסף יש לבטל את זיקת ההנאה, פתיחת המכללה תהיה לפי מדיניות עיריית ת"א יפו לגבי מוסדות חינוך ובהתאם להנחיות גורמי הביטחון.
בעד : דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, שמואל גפן.
נגד : ראובן לדיאנסקי.

הועדה מחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות במלואן ובנוסף לבטל את זיקת ההנאה, פתיחת המכללה תהיה לפי מדיניות עיריית ת"א יפו לגבי מוסדות חינוך ובהתאם להנחיות גורמי הביטחון ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ערד פנקס, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2016	תא/4130 - מס' במערכת מקוונת 507-0133983 - לה גוארדיה 65-71 - התחדשות
4 - 16-0015	עירונית
	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

בדרום- רח' לה גוורדיה, בצפון - רח' עמק איילון, במזרח- רח' הגיבור האלמוני, במערב- מגרשים 464-465

כתובת:

תל אביב - יפו
לה גוורדיה 65,67,69,71
עמק אילון 18,20,22,24

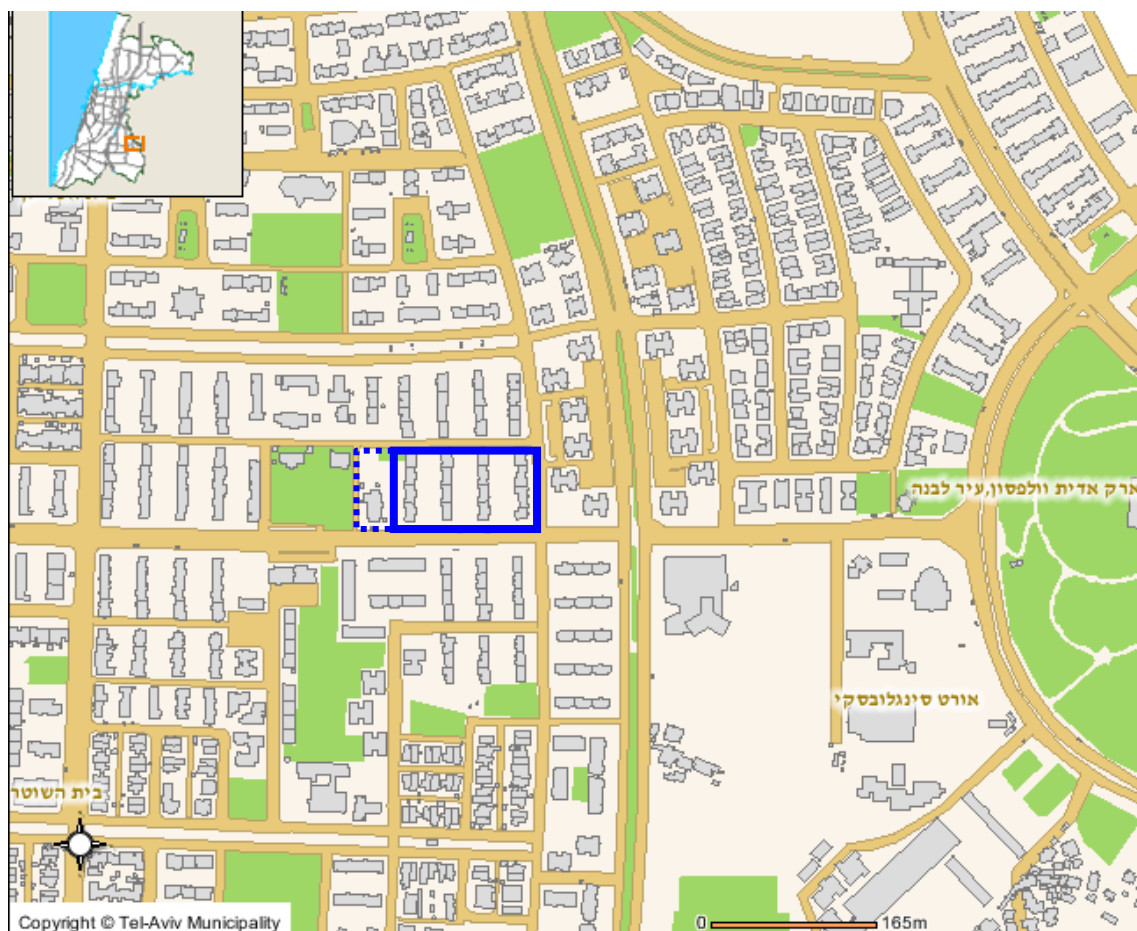
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק מהגוש	465-472	

שטח התכנית: כ-12 דונם (לפני הפקעות)

מתכנן: גוגנהיים בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: נחמיה דוידי "בין השדרות" בע"מ תל אביב



בעלות: פרטיים שונים, ר.מ.י., קק"ל

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 8 מבנים על 8 חלקות כאשר כל 2 חלקות בנויות בקו בנין אפס כך שמקבלים 4 בנינים טוריים כדלהלן:

רח' לה גווארדיה 65, 67, 69 – מבנים בני 3 קומות ו- 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד בבנין $3 \times 54 = 162$ יח"ד
 רח' לה גווארדיה 71 – מבנה בן 4 קומות ו- 3 כניסות סה"כ 20 יח"ד
 רח' עמק אילון 18, 20, 22, 24 – מבנים בני 4 קומות כניסה אחת סה"כ 8 יח"ד בבנין $4 \times 32 = 128$ יח"ד
 סה"כ בכל המתחם 106 יח"ד

קיימים 2 טיפוסים דירות

- טיפוס של 64-72 מ"ר

- טיפוס של כ- 84 מ"ר

במספר יח"ד בוצעו הרחבות.

המבנים ממוקמים כך שהגמלוניס פונים צפ' דר' כלפי רחובות לה גווארדיה ועמק אילון והחזיתות הרחבות פונות מז' מע'. בשלושה מבין ארבעת הבנינים, המרווח בין הבנינים מוזנח ואינו. בנוסף קיימת גדר המפרידה בין הבנינים שלאורך רחוב לה גווארדיה לאלו שלאורך רחוב עמק אילון. חניה - קיימת חניה ציבורית פתוחה ברחוב עמק אילון בצמוד למבנה הציבורי.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר העיר תא/5000

המתחם המדובר מאופיין בנספח אזורי היעוד במסמכי תכנית המתאר כאזור מגורים בבניה מרקמית וכמתחם תכנון עם הוראות מיוחדות (התחדשות עירונית) ובנספח העיצוב העירוני מאפשר בניה עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה וביחס שטחי הבניה ברח"ק 3.5.

תכנית מדיניות למרכז רובע 9

התכנית באה להגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי מרכז הרובע ולספק חומר רקע לתכנון עתידי, בין היתר מטפלת התכנית במדיניות העתידית לרח' לה גווארדיה.

1. פיתוח רח' לה גווארדיה כרחוב המרכזי ברובע, שימור המרקם לאורך רחוב לה גווארדיה ובסמוך לו, תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל.
2. יצירת לב אזורי לרובע בשני מוקדים מרכזיים- היכל נוקייה ומתחם המכללות.
3. טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע.
4. פיתוח וטיפול המרחב הציבורי.
5. התחדשות הבינוי.

לגבי הקטע הנדון ברחוב לה גווארדיה, מסומן במדיניות מרכז רובע 9 כאזור לעיבוי אינטנסיבי המאפשר בנוסף לעיבוי הבנינים הקיימים תוספת אגפים חדשים לאורך רח' לה גווארדיה.

1. עקרונות המדיניות אושרו בוועדה בתאריך 22/12/2010.
2. עקרונות המדיניות הוטמעו בטיטוט מסמכי תכנית המתאר העירונית תא 5000 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 26.03.2012 והופקדה בתנאים ע"י הוועדה המחוזית בדצמבר 2013.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

3366 שינוי בקווי בניין ביד אליהו.

2323 הרחבות דיר - יד אליהו 1 - שטח תכנון 406

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 12,056 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מצב תכנוני קיים:

ע"פ תב"ע 2323:

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

בבנינים 65-69 אזור מגורים IV הדירות בנות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 64-72 מ"ר. תותר תוספת בניה בתוך "התחום המקסי" להרחבה" (המסומן בתשריט 2324) עד לשטח דירות של 100 מ"ר.

בבנין 71 אזור מגורים ב' הדירות בנות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 72-84 מ"ר. תותר תוספת בנייה בתוך "התחום המקסי" להרחבה" (המסומן בתשריט 2324) עד לשטח דירות של 102 מ"ר. כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

במסגרת קידום תכנון נבחנו כלים להתחדשות המתחם ונמצא כי מהלך של התחדשות עירונית (פינוי בינוי), תוך הצמדות לעקרונות המדיניות, היא הדרך המיטבית לקידומו.

1. פינוי של 106 יח"ד ב 4 מבנים טוריים על גבי 8 חלקות ובניה ובניה מחודשת של 7 מבנים בבניה מרקמית. המבנים התוחמים מצד אחד שטחים פתוחים לטובת הדיירים ותושבי השכונה ויוצרים חזית מסחרית על רחוב לה גוורדיה מצד שני.
2. אופי הבינוי, בניה מרקמית שעיקרה עד 8 קומות ובניה נקודתית גבוהה של 15 קומות המייצרת מגוון שטחים פנימיים המהווים פרשנות מודרנית למרקם השיכונים של יד אליהו.
3. הרחבת רחוב הגיבור האלמוני לצורך יצירת נתיב תנועה נוסף אשר יאפשר גישה לחניון המבנה מרח' לה גוורדיה.
4. יצירת חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוורדיה בהתאם לעקרונות מדיניות מרכז רובע 9 ולפריקטים השונים המקודמים כיום לאורך הרחוב.
5. הבטחת שטח בזיקת הנאה להולכי רגל לאורך החזית המסחרית (לה גוורדיה) ולאורך הרחובות עמק אילון והגיבור האלמוני.
6. הבטחת זיקת הנאה להולכי רגל ורכבי אופניים בשטח שלא יפחת מ- 10% בשטח הפתוח בתוך המבנים.

תמהיל הדירות: במגוון של 35% דירות קטנות, 55% דירות בינוניות ו-10% דירות גדולות.

דירה קטנה – דירה ששטחה הינו עד 65 מ"ר

דירה בינונית – דירה ששטחה 65-105 מ"ר

דירה גדולה – דירה ששטחה גדול מ-105 מ"ר

פירוט יעדים/שימושים:

מסחר - בקומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוורדיה

מגורים - בכל הקומות מלבד קומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוורדיה

חניה ומחסנים - שנים וחצי מרתפי חניה בתת הקרקע

יח"ד: 401 יח'

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 15

גובה: כ- 52 מ'

תכסית: כ- 45%

קווי בניין: 0 מ' - לרח' לה גוורדיה, 4 מ' - לרח' הגיבור האלמוני, 4 מ' - לרחוב עמק איילון 4 מ' - לכיוון מגרשים 464 ו- 465

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	-	-
	מ"ר	9800	43,008
זכויות בניה לקומה	אחוזים	-	-
	מ"ר	כ- 613	כ- 5500
גובה	קומות	ק+3	15 (נקודתי, כולל קרקע)
	מטר	15	כ- 50
תכסית		כ- 25% (לארבעת הבניינים)	עד 45% בקומת הקרקע

צפיפות	-	30 יח"ד לדונם
מקומות חניה	-	עפ"י התקן

תחבורה, תנועה:

התכנית תספק כ- 2 מרתפי חנייה תת קרקעיים, כמות החניות תקבע בהתאם לתקן, כניסה לחניון תהיה מרחוב עמק אילון.

1. פתרונות לחניית אופניים בקומת המרתף העליונה.
2. פריקה וטעינה של המסחר תעשה במפרץ חנייה המיועד לכך מרחוב הגיבור האלמוני.
3. מעבר רציף להולכי רגל בקומת הקרקע דרך השטח הפתוח ממערב למזרח ומעבר מרכזי מרח' לה גווארדיה לרחוב עמק אילון בשטח.

היחידה לתכנון אסטרטגי:

- קידום התחדשות עירונית לאורך רחוב לה גווארדיה הינו מטרה עירונית ראויה. הפרויקט המוצע תואם את תכנית המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו) שהמליצה על התחדשות עירונית לאורך לה - גווארדיה בין היתר בדרך של פינוי בינוי.
- לאור זאת מוצע שלא להקצות קרקע לצרכי ציבור אלא להפריש שטחים לצרכי ציבור כחלק מהשטחים הבנויים הסחירים בפרויקט. זאת כדי לאפשר את יישום הפרויקט בדרך של פינוי בינוי.
- ההמלצה היא להקצות כ- 400 מ"ר בנוי כחלק מהפרויקט בקומות הקרקע ובסמוך לחצר פתוחה. השירותים שניתן יהיה למקם בשטחים אלה יכולים להיות 3 כיתות לגיל הרך. יש לדאוג לחצר צמודה לשטח הציבורי (לפחות כ-200 מ"ר בשטח רצוף) כדי שיאפשר למקם כיתות גן ילדים.
- שטח ציבורי פתוח- בנוסף ל-200 מ"ר, יש לדאוג לשטח פתוח לטובת המתחם אך גם יהווה קשר לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמבני הציבור בסביבה. ניתן להקצות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.

זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להמליץ על הפקדת חלופת הבינוי המרקמי ב-8 קומות ובשילוב בניה נקודתית גבוהה ב-15 קומות בקרן הרחובות לה גווארדיה והגיבור האלמוני לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. להתאים את חלופת הבינוי להוראות תכנית המתאר כך שסך השטחים הבנויים מעל לפני הקרקע בשטח הפרויקט הכולל (לרבות מרפסות) לא יעלה על רח"ק מרבי של 3.5.
3. לקבוע כי בתמהיל הדירות המוצע יחס הדירות הקטנות לא יפחת מ- 30% ויחס הדירות הגדולות לא יעלה על-15%.
4. מוצע כי ייקבע סך השטחים המוחלט בתכנית לא יעלה על 43,008 מ"ר ברוטו ותינתן אפשרות לצפיפות שלא תפחת מ-330 יח"ד ולא תעלה על 395 יח"ד.
5. מומלץ כי האפשרות להכללת המבנה הציבורי בתוך שטח התכנית תישאר כאופציה במהלך קידום התכנית בהתאם לברור המצב הנכסי והסדרתו מול הגורמים השונים (סוכנות, קק"ל, רמ"י, עת"א).
6. הקצאת כ-400 מ"ר בנוי כחלק מהפרויקט בקומות הקרקע ובסמוך לחצר פתוחה לטובת 3 כיתות גן לגיל הרך (אופציונאלי). בנוסף יש להקצות חצר צמודה לשטח הציבורי (לפחות כ-200 מ"ר בשטח רצוף) כדי שיאפשר למקם כיתות גן ילדים.
7. הקצאת יח"ד או שטח מסחרי מניב לטובת תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ומפיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

התכנית תואמת עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית בלב רובע 9 שאושרה בוועדה המקומית ב- 22.12.2010.

בישיבתה מספר 0001-14' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אד' איל רונן: התוכנית הינה התוכנית השלישית המובאת בפני הועדה לאורך רחוב לה גווארדיה אשר תואמת את תכנית מדיניות למרכז רובע 9 ותוכנית המתאר העירונית. מטרתה של התכנית הינה תכנית פיננסיית בינוי המייצרת בינוי מרקמי. דוד גוגנהיים: מציג את הפרויקט. ארנון גלעד: בדיווח דובר על 4 קומות לא 3 קומות, ובקשו הגדלת זכויות בניה בגין כך. אודי כרמלי: הבנין שנמצא על רחוב הגיבור האלמוני הוא בנין בגובה 4 קומות. דוד גוגנהיים: מציג את 3 החלופות המוצעות. אהרון מדואל: לפי מה נקבע היחס פיננסי בינוי בתוכנית אשר אושרה מצידו הדרומי של רחוב לה גווארדיה (תא 4040)? להערכת היחס הוא 4:1. דוד גוגנהיים: נכון, לקחנו את אותן זכויות 4:1. אהרון מדואל: לדעתי יחס זה גבוה מידי. האם יש נציגות של הדיירים בפינוי בינוי בדיון הוועדה? דוד גוגנהיים: יש לנו 60 חתימות על חוזה. אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לראות נציגות של הדיירים כאן בוועדה. ארנון גלעד: כל אזור לה גווארדיה הוא אזור של התחדשות עירונית והועדה אישרה תכנית אשר קובעת בינוי עם חזית מסחרית במפלס הרחוב ובניה למגורים בגובה של 8-9 קומות. אהרון מדואל: אישרנו בלה גווארדיה בניית אגפים לא בהכרח עם הריסת הבניין הקיים, היזמים יכלו להוסיף אגפים עם חזית מסחרית. אודי כרמלי: יש אמת בדבריו של אהרון ויחד עם זאת קיימנו מספר רב של פגישות עם הדיירים והתעקשנו על עיבוי בכל דרך שהיא. למרות ניסיונות אלו במקרה זה, התכנית המוצעת לא הצליחה להתרומם עם עיבוי ורק חלופת פינוי בינוי הצליחה כאן, בזכויות הללו. עקרון חשוב בקידום התכנית אשר מוצג כאן הינו חצרות גדולות מאוד ובכך ניתן לשמור על אופי השכונה. דוד גוגנהיים: התקיימה פגישת שיתוף ציבור עם התושבים בנוכחות נציגי העירייה. ארנון גלעד: לדעתי תוספת של 2 קומות במקום עיבוי היא תוספת טלאי על טלאי. רוב חדרי הכביסה הפכו לדירות ולכן במקום להיכנס לתביעות משפטיות, נכון יהיה להמליץ על פינוי בינוי במכפלות המוכרות. בסה"כ באזור לב שכונת יד אליהו ניתן להוסיף דירות אלו מבחינת היקף שטחי מוסדות הציבור ומבני הציבור אשר יידרשו לפרויקט הזה. תכנית זו משלימה התכנית מצידה האחר (המערבי) של רחוב לה גווארדיה אשר אישרנו בו התחדשות עירונית (פינוי בינוי) עד שד' המעפילים ובכך נוצר רצף. להבנתי היה ואנו צפויים לאשר תכנית לפינוי בינוי ברחוב לה גווארדיה לפיכך יש לקבוע את רצף הבינוי וכך תקבע מכפלה אחת ונכונה מבחינת ערכים כלכליים. כמו כן התכנית אינה מהווה מעמסה על מוסדות הציבור באזור. מדואל אהרון: יש אזור כמו יד אליהו אשר נהנה מהיקף סביר של מוסדות ציבור ופארקים. צריך לתת את הדעת בנושא הצפיפות. אודי כרמלי: יד אליהו הינה השכונה עם הכי הרבה שטחים ירוקים ושטחים חומים. נושא היקף שטחי הציבור נבחן במהלך עריכת תכנית המדיניות למרכז רובע 9 ובכלל זה נבחנה העמסה מלאכותית של הכפלת יחידות הדיוור בכל יד אליהו: נבחנה תוספת 20,000 וכן נבחנה תוספת יח"ד כנגזרת מתמ"א 38 עיבוי וכד'. היקף השטחים הציבוריים הקיימים מאפשרים הכפלת יח"ד בכלל יד אליהו וגם לאחר מימוש פוטנציאל הכפלה זו ניתוח המצב המוצע מציב א השכונה ב-1/3 העליון בנורמות של השירותים הציבוריים בעיר. מדואל אהרון: מדובר על 400%. אודי כרמלי: על כל הפרויקטים הללו להפריש שטחים ציבוריים או שטחים מבונים כדוגמת כתות גן וכו'. היקף הזכויות הינו נגזרת מתכנית המדיניות לרובע ומתוכנית המתאר. במהלך קידום התכנית אנו מאפשרים ליזם להגדיר X זכויות ומגדירים משרעת של צפיפות שבהם הוא יכול לנוע (קרי מינימום- מקסימום יח"ד). בתכנית זו אנו מציעים משרעת של בין 330 ל-395 בהן יכול היזם לבחור תמהיל דירות כפי שמצויין בדראפט. בעקבות המחאה הציבורית השתנו פני הדברים ובכך אנו ממליצים לוועדה לשנות את התמהילים ולהוסיף דירות יותר קטנות. אחוזי הבניה המוצעים הינם ביחסי רח"ק 4. יש לציין כי הוראות תכנית המתאר מאפשרים באזור זה לתכנון ביחס רח"ק 3.5 ל-4.5 ותכנית זו אינה מגיעה לרף העליון. מדואל אהרון: לפיכך הבדיקה של הכפלה פי 2 של יח"ד על היצע שטחי הציבור אינה רלוונטית מאחר והפרויקט הזה הוא פי 4. אודי כרמלי: הכפלה פי 2 של יח"ד בכלל יד אליהו נמצאה אפשרית ולא של רחוב לה גווארדיה אשר מאפשר צפיפות גבוהה יותר.

הסיבה שבגינה אנו עומדים על תכנון מרקמי בגובה 8 קומות, הינה מכוונת. מאחורי עמדה זו עומד שיקול כלכלי אשר אינו נלקח בחשבון והוא עלויות השוטפות של אחזקת המבנה המוצע בו, עלות תחזוקה של פיר מדרגות קטנה יחסית וניתן לתחזק את הבניין גם מבחינת גביית וועד בית וכד'. במידה ומספר הקומות גבוה יותר תחזוקת הבניין עולה לעין ערוך. נושאים אלו הופכים עבורנו למשמעותיים יותר בתכנון פינוי בינוי מאחר ואנו מעוניינים כי הדיירים ישארו בשכונה ומקורות ההכנסה שלהם לא משתנים. אנו רוצים לאפשר היצע של דירות הקטנות בתכנית ולפיכך ככלל אנו ממליצים על הגדלת היחס בסיסי של 20% דירות קטנות, 60% דירות בינוניות ו-20% דירות גדולות, ליחס המוטה יותר לכיוון דירות קטנות. יחד עם זאת אנו מוצאים לנכון לאפשר ליזם את החופש גם במועד הוצאת ההיתר, ע"מ להגדיל את מס' יחידות הדיור הקטנות (כפי שהמלצנו לוועדה בחו"ד הצוות).

ראובן לדיאנסקי: אני מחזק את ידי היזם לגבי ענין הדירות 35% דירות קטנות 55% בינוניות ו-10% דירות גדולות, כמו כן לשים דגש על תחזוקת הבניין בכדי לא ליצור "סלמס".

אודי כרמלי: נושא תחזוקת הפרויקט מעסיק אותנו ובתכנית מסוג זה הנושא מקבל ביטוי בדרישה להקצאת שטח מסחרי ו/או יח"ד אשר תסייע לממן את תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט (אשר חשובים למרקם המבנים והשכונה). בימים אלו אנחנו מגבשים הנחיה זו מבחינה תב"עית ומשפטית. אורלי אראל: יש בתמהיל גם דירות גדולות.

לדיאנסקי ראובן: אני ממליץ לשים את הדירות הגדולות במגדל.

דורון ספיר: לפי הסיפא הזו חלופת ה-10 קומות לא רלוונטית. יש להבטיח שמקדם יחס הפינויים יהיה אותו מקדם של התכנית אשר אושרה מהעבר השני של רחוב לה גווארדיה גם לגבי מס' יחידות הדיור וגם לגבי היקף השטחים במ"ר. חיוני שתהיה אחידות לגבי היקף המ"ר ואם צריך להפחית או לעשות שינוי במס' הקומות יש לעשות התאמה זו בנקודה הגבוהה.

אודי: תכנית זו והתכנית שממול אינן יוצאות מאותה נקודת זינוק. בתכנית זו מבחינת רח"ק אנחנו אחידים. הרחק המופקד במתאר הוא 3.5 בסיסי ובהתחדשות עירונית יש אפשרות להגיע עד ליחס רח"ק של 4.5 מקסימלי.

שמואל גפן: במידה ומרחיבים את רחוב לה גווארדיה ניתן לקבל פניה נוחה?

אודי כרמלי: כן, מקובל.

אורלי אראל: במסגרת הסדרי התנועה זה מה שיעשה.

איל רונן: בקשנו לבחון את הכללת השטח חום בתוך הקו הכחול בשילוב של גן הילדים והעברתו לתוך השכונה לצד של עמק איילון.

אהרון מדואל: הושמט מהיחס החזיתות המסחריות.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים את האופציה לצרף את הבעלים.

איל רונן: אנחנו מבקשים ליצור חזית אחידה לאורך רח' לה גווארדיה ולקחת את גן הילדים והשטח החום אחורה ולהצמיד אותו לחורשה ולציר הירוק. הגישה לגן הילדים לא תהיה מרחוב לה גווארדיה אלא מרח' עמק איילון וכך יגיעו הילדים בבטחה לגן הילדים.

ארנון גלעדי: יותר נכון לא להכניס עוד בעלים לתוך המגרש הזה.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים לקבל את האופציה הזו. בכדי שלא נצטרך לחזור לוועדה לאישור הבעלים. דורון ספיר: זה שטח חום.

אודי כרמלי: היום זה גן ילדים של 2 קומות, רצינו לקחת את המבנה הזה ולהצמיד אותו לעמק איילון ולתת עוד זכויות בהיקף של 1000-1200 מ"ר ולשלב אשכול גנים בפרויקט. ובכך להמשיך את הבינוי לאורך רחוב לה גווארדיה והחזית המסחרית. לפיכך מוצע להכפיל את זכויות הבניה בשטח החום ומאפשרים לרחוב לקבל חזית טובה יותר.

אודי כרמלי: אי אפשר לקחת מגרש חום ולהפוך למגורים.

ראובן לדיאנסקי: ההצעה שלי היא שהצוות והיזמים יבדקו מול קק"ל את הזכויות ואם תהיה הסכמה שהצוות והיזם יחזרו לוועדה עם תכנית, הועדה תדון בה ובינתיים שימשיכו בפרויקט.

אהרון מדואל: אני דורש שהבירור יעשה תוך שיתוף ציבור.

דורון ספיר: אנחנו נקדם לפי הצעה של ראובן לדיאנסקי. במידה ותהיה הצעה נוספת לפני הפקדה הועדה תדון בה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים המפורטים מטה:

1. להמליץ על הפקדת חלופת הבינוי המרקמי ב-8 קומות ובשילוב בניה נקודתית בגובה ב-15 קומות בקרן הרחובות לה גווארדיה והגיבור האלמוני לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. להתאים את חלופת הבינוי להוראות תכנית המתאר כך ששך השטחים הבנויים מעל לפני הקרקע בשטח הפרויקט הכולל (לרבות מרפסות) לא יעלה על רח"ק מרבי של 4.
3. לקבוע כי בתמהיל הדירות המוצע יחס הדירות הקטנות לא יפחת מ-30% ויחס הדירות הגדולות לא יעלה על-15%.

4. מוצע כי ייקבע סך השטחים המוחלט בתכנית לא יעלה על 48,559 מ"ר ברוטו בהתאם לתכנית אשר קודמה מהעבר בשני של לה-גווארדיה בנוסף לכך, תינתן אפשרות לגמישות בקביעת צפיפות יחיד בהתאם להנחיות צוות התכנון.
5. מומלץ כי האפשרות להכללת המבנה הציבורי בתוך שטח התכנית תישאר כאופציה במהלך קידום התכנית בהתאם לברור המצב הנכסי והסדרתו מול הגורמים השונים (סוכנות, קק"ל, רמ"י, עת"א). קידום חלופה זו יוצג לוועדה לפני העברתו למחוז.
6. הקצאת כ-400 מ"ר בנוי כחלק מהפרויקט בקומות הקרקע ובסמוך לחצר פתוחה לטובת 3 כיתות גן לגיל הרך (אופציונאלי). בנוסף יש להקצות חצר צמודה לשטח הציבורי (לפחות כ-200 מ"ר בשטח רצוף) כדי שיאפשר למקם כיתות גן ילדים.
7. הקצאת יחיד או שטח מסחרי מניב לטובת תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית חו"ד כלכלית, בדיקה ותאום מול האגף להכנסות מבניה ומפיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 829 מיום 30/11/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7225 בעמוד 4275 בתאריך 09/03/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/03/2016	הארץ
04/03/2016	ישראל היום
03/03/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

- | | |
|--------------------|---|
| 1. אביבה כהן | רחוב עמק איילון 22/1 תל אביב - יפו 6722440 |
| 2. זהבי אביבה יוסף | רחוב הגבור האלמוני 46 תל אביב - יפו 6732126 |
| 3. משה גיבלי | רחוב שדה יצחק 68 תל אביב - יפו 6722701 |
| 4. נחמיה דויד | קו ומטרה בע"מ ת.ד. 10161 ירושלים |
| 5. ננה וחיים בראל | רחוב עמק איילון 18 תל אביב - יפו 6722428 |

מענה:	1. התנגדות מס' 1 גב' אביבה כהן, מרח' עמק איילון 22 דירה 1, תל אביב תצהיר: עו"ד ליעד סטרולוב, אונ' תל אביב
-------	---

מודיעה על ביטול הסכמתה לפינוי בינוי לפי סעיף 22 בחוזה ואת התנגדותה לאישור התכנית, כמו כן מבקשת לשמור הזכות לטעון טיעונים נוספים ולהגיש מסמכים ככל שתמצא לנכון. מתנגדת לתכנית בשל מצבה הרפואי אשר מחמיר וחוסר יכולתה לעבור דיור פעמיים.	אין המדובר בנושא תכנוני גרידא לפיכך נערכה פנייה ליזם התכנית בכדי לנסות לבוא בדברים עם המתנגדת על מנת למצוא פתרון.
המלצה: לדחות ההתנגדות	

מענה:	2. התנגדות מס' 2 זהבי אביבה יוסף, מרח' הגיבור האלמוני 46 דירה 26, תל אביב
לעניין פגיעה באיכות החיים: דיירי המבנה ברחוב הגיבור האלמוני 46 מתגוררים במבנה בן 8 קומות (7 מעל קומות עמודים).	המתנגדים הגישו התנגדות בעבר לתכנית תא/4040 המאושרת לנושא הסתרת הנוף הנשקף מדירתם אולם התנגדות זו נדחתה. מתנגדים לתכנית על רקע הטענות הבאים:
א. לעניין הטלת צל על המבנה וחסימת כניסת שמש ואוויר, יש לציין כי המבנה המוצע יוקם במרחק של מעל 20 מ' מהמבנה בו מתגוררים המתנגדים ומעברו השני של רחוב הגיבור האלמוני.	א. הבינוי המתוכנן יחסום את הנוף הנשקף ביום ובלילה.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות (בהתאם למענה בסעיף קודם)	ב. הבינוי המתוכנן יעצור לנו את חדירת האוויר הקריר מכיוון מערב.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות הבינוי המוצע נבחן ע"י יועץ בניה ירוקה והינו תואם את דרישות הועדה המקומית לעניין זה.	ג. הבינוי המתוכנן יחסום את כניסת השמש החורפית ויהיה במרחק קצר של רחוב הגיבור האלמוני הצר, כך שכל השכנים החדשים ייהיו בדירתם.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות התכנון המוצע ע"פ תכנית זו תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר נתקבלה החלטה בעניינה על מתן תוקף בתנאים. לפיכך מצב הבניי הקיים אינו משקף את היקפי הבינוי המרביים.	רכשו את דירתנו לפני כ-40 שנים לאחר שראינו את הנוף הנשקף ממנה, את משבי הרוח והחשיפה לשמש. לאחר שכל אלו יילקחו מאתנו לא נמשיך לגור בדירתנו.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות (בהתאם למענה בסעיף קודם)	ד. במועד רכישת דירתנו, המבנה הסמוך היה בגובה של 4 קומות ולקחנו בחשבון נתון זה שלא ישתנה לעד.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות באפשרות המתנגדים לבחון טענה זו מול יזם התכנית ו/או במסגרת מנגנון הפיצויים הקבוע בחוק.	ה. העלות הגבוהה של דירתנו נבעה בין היתר מכך שהיא בקומה השביעית ונשקף ממנה נוף עוצר נשימה.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות שמורה למתנגד הזכות לטעון את טענותיו במסגרת הליכי התכנון ובהליכים משפטיים.	ו. בשל הבינוי המתוכנן ערך דירתנו ודירות נוספות (בין הקומות 5-7) יפגע לפיכך אנו מתנגדים לתכנית אלא אם נקבל פיצוי הולם.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות בדומה לכל אתר אחר בו מתקיימות עבודות בניה, מחוייב הקבלן לעבוד עפ"י תקנות הרשות לאיכות הסביבה.	ז. במידה ולא אקבל הצעה הוגנת אאלץ לתבוע בהליך משפטי.
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	ח. הליך הבניה אשר יארך יותר מ-3 שנים יסב לנו סבל רב בעוד הדיירים אשר יקבלו דירות חדשות לא ייפגעו.
המלצה: לדחות ההתנגדות	מצורפות תמונות ועותק כתבות עיתונות בנושא פיצוי בגין ירידת ערך נכס.

מענה:	3. התנגדות מס' 3 מר משה גיבלי, מרח' רחוב שדה יצחק 68, תל אביב תצהיר: עו"ד ליעד סטרולוב, אוני' תל אביב
מוצע למתנגד לפעול מול יום התכנית על מנת להקל על מעבר הדירה, אולם אין בטענתו זו סוגיה תכנונית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות לא ניתן להתייחס לטענה בשם אדם אחר ובאופן כללי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות (בהתאם למענה בסעיף קודם) מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות היקפי הבינוי על פי תכניות מאושרות שטרם מומשו לא נכללים כבסיס לחישוב תוספת זכויות עתידיות. יתר הטענות מבטאות חשש המתנגד משינוי אולם הפרויקט מבטא את עקרונות התכנון העירוניים ואינו חורג או מהווה חריגה מכללים אלו. בהקשר זה הוראות התכנית קובעות כי יוקצו שטחים לטובת תחזוקת המבנה (בדומה ליתר תכניות פינוי בינוי בשכונה). מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות בא כוח בעלי הנכסים עו"ד גיל נבו אשר צירף את התייחסותו לטענות המתנגד מפר"ד טענות אלו לעניין הליך ההחתמות וטוען כי בשלב זה ישנה תמיכה של כ- 75-80% מבעלי הנכסים בתכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות הקצאות לצרכי ציבור הינן מרכיב אשר מטרתו לשרת את צרכי הציבור העתידיים במתחם. היעדר נתון זה מהסכם בין היזם לבין הבעלים אינו מרכיב הכלול בהוראות התכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות היקף שטחי המסחר המתוארים בהתנגדות אינם מדויקים. התכנית מכילה כ- 800 מ"ר שטחים לשימושים מסחריים. במסגרת תקנון הבית המשותף יכולים בעלי הנכסים לקבוע את סוג ואופי השימושים המסחריים כך שלא יהיו פוגעניים למגורים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות לא ניתן להתייחס לטענה בשם אדם אחר ובאופן כללי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות במקום התקיים הליך יידוע לבעלי הנכסים במתחם. לטענת ב"כ היזם התקיימו אספות דיירים ומספר פגישות עם נציגות הדיירים אשר השפיעו על התכנון ובאו לידי ביטוי בתכנית המופקדת. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	המתנגד הינו יורש ובעלים במשותף של 1/7 בדירה ברח' לה גווארדיה 67 קומה ג' בה מתגוררת כיום אחות המתנגד. יתר האחים השותפים לנכס מסכימים להגשת התנגדות זו על רקע הטיעונים הבאים: א. קיים חשש כי הפינוי יגרום לאחות המתנגד המתגוררת בדירה לחלות פעם נוספת לאחר שהחלימה ממחלתה. ב. דיירת נוספת במתחם, גב' גבריאלה בליצקי הינה בת 90 ואין לה כוח להגיש התנגדות. ג. ישנם דיירים מבוגרים נוספים שאינם מעוניינים בפינוי. ד. תנאי המגורים, איכות החיים, השקט, האוויר הנקי, עלויות האחזקה, מספר השכנים הקטן יחסית וזמינות החניה באזור כל אלו תורמים לכך שישנה הנאה גדולה לגור במתחם ושגיאה להסכים להליך הפינוי. בשונה מהאמור לעיל דירות התמורה קטנות. יהיה רעש מהמרכז המסחרי, זיהום אוויר מהמסעדות והרכבים הפרטיים (609). הוצאות האחזקה יאמירו במאות אחוזים, השכנים לא יכירו עוד אחד את השני. הצפיפות במתחם תעלה ולכן תיפגע הפרטיות ותהיה סכנה לגור במקום בשל מאות כלי הרכב. ה. מבקש לקיים בחינה משפטית לגבי תוקף ההסכם, התנהלות ההליכים, אחוז תמיכת בעלי הנכסים (טוען כי אינה מעל 80% בפרק הזמן שהוקצב לכך). ו. החתימה על ההסכם לא כללה שילוב גן ילדים. ז. הקמת מרכז מסחרי בהיקף של כ-4,100 מ"ר באזור מגורים אינה מתקבלת על הדעת. ח. הדיירים אשר נתנו הסכמתם עשו זאת בין היתר; אלו המתגוררים ברחוב הגיבור האלמוני (המבנה שונה מיתר המבנים), בעלים המשכירים את נכסיהם על מנת להתעשר ודיירים אשר נכסיהם במצב רעוע. ישנם דיירים המעוניינים לחזור בהם מהסכמתם. ט. בעלי הדירות לא שולבו בהליך התכנון כפי שנתבקשו ע"י ס. מנהל אגף תכנון העיר. י. מבקש לשמור הזכות לטעון טיעונים נוספים ולהגיש מסמכים ככל שיימצא לנכון. יא. מבקש לדחות את התכנית או להעבירה לדיון בערכאות וכן לא למנוע מבעלי הנכסים את שיפוץ הבניינים.

י. שמורה למתנגד הזכות לטעון את טענותיו במסגרת הליכי התכנון ובהליכים משפטיים.	
א. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות הועדה המחוזית פרסמה סעיף 77+78 לתכנית יתר הטענות בהתאם למענה בסעיף קודם	
מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	
המלצה: לדחות ההתנגדות	

מענה:	4. התנגדות מס' 4 עצמית – נחמיה דויד, יזם התכנית ובעל השליטה בחברת 'בין השדרות תל אביב בע"מ' תצהיר: עו"ד ישי שניידור, רח' דוד חכמי 12, ת"א
1. לעניין הגדלת הרף העליון של יחידות הדיר במתחם.	יזם התכנית מגיש התנגדותו לתכנית בשני עניינים:
1. מקובל כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים בתחום התכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	א. הגדלת הרף העליון של מספר יחידות הדיר המותר בתכנית מ-395-424 בשונה מכפי שנקבע 330-395. על רקע הנימוקים הבאים: 1. לא מבוקש לשנות את סך השטחים הקבוע בתכנית. 2. עניין ההתנגדות הינו להגדיל את סך המרבי של יחידות הדיר במתחם מ-395 ל-424.
2. היקף יחידות הדיר הקבוע בתכנית תואם את עקרונות התכנון וההיקפים הקבועים ביתר התכניות המקודמות לאורך רחוב לה גווארדיה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	3. הגדלת סך יחידות הדיר ובתוך כך הפחתת גודל יחידת הדירה המקסימלית הקבועה בתכנית. הקטנה זו תואמת את מדיניות התכנון הארצית, המחוזית והעירונית. הגדלה זו תואמת את מדיניות התכנון לעניין הגדלת היצע יחידות הדיר הלא גדולות בתל אביב והאפשרות ליצירת תמהיל נכון יותר של דירות לרכישה דירות לזוגות צעירים.
3. הגדלת סך יחידות הדיר אינה עומדת בקנה אחד עם שמירה על יחס שווה בין יתר תכניות פינוי בינוי בשכונה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	4. הגדלת יחידות הדיר תביא להפחתת גודלה הממוצע של דירה לכ-80 מ"ר, שטח זה תואם את מדיניות מוסדות התכנון וכן את שטחי הבניה בתכנית הסמוכה המאושרת תא/4040.
4. הגדלת סך יחידות הדיר אכן עומדת בקנה אחד עם מדיניות הועדה המקומית לנושא גודל יחידות הדיר אולם ניתן במסגרת הוראות התכנית להשיג יעדים אלו כפי שהופיעו במסמכי התכנית המופקדים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	5. מתכנת המחוז אשר נדרשה לסוגיה זו מעוניינת להגיע לשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר.
5. מאחר והתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית יידונו ההתנגדויות בוועדה המחוזית שם תוכל מתכנת המחוז להביע עמדתה בנושא. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	6. כפי העולה מהדו"ח השמאי במשווה בין התכניות (תא/4040 לבין תכנית זו) יחס השטח הבנוי במצב הקיים לבין זכויות הבניה המוקנות בתכנית נמוך משמעותית ביחס לתכנית המקבילה.
6. (בהתאם למענה בסעיף 4) מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	7. למרות האמור בסעיף הקודם אין בכוונת המתנגד לשנות את היקפי הבניה.
7. (בהתאם למענה בסעיף 1) מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	8. בדיוני הועדה המקומית הוצהר כי בכוונת הועדה לשמור על שוויון הקצאת השטחים בין התכניות השונות.
8. (בהתאם למענה בסעיף 2) מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	9. אילו נשמרו יחסי שוויון אלו הרי שחסרים כ-5,000 מ"ר. לפיכך רצוי "לפצות" את היזם באמצעות הגדלת סך יחידות ולחזק את איתנות הפיננסית הנחוצה למימוש הפרויקט.
9. (בהתאם למענה בסעיף 2) מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	10. מסגרת ההסכמות בין בעלי הנכסים ליזם כוללת סך של 424 ולא יותר 435 יחידות ולכן לא יתעורר קושי בהקשר זה.
10. מסגרת ההסכמות היזם עם בעלי הנכסים אינה מקבלת ביטוי בהוראות התכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות	11. לאור העובדה כי צוין בהזדמנויות שונות כי אין מחסור בשטחי ציבור אין מניעה להגדיל את סך יחידות הדיר. נושא שטחי הציבור הוצג באמצעות נציגי הועדה המקומית בעת דיונים בוועדה המחוזית ומובא כציטוט מצורף. הוראות התכנית כוללים הקצאה של כ-400 מ"ר בנויים לשימושים ציבוריים, 100 מ"ר שטחי מסחר מניבים ורישום התראה על זיקת הנאה לציבור על 50% מסך השטחים הפרטיים
11. אכן בשכונת יד אליהו קיים מענה	

לצרכי הציבור, אולם הצפפת השכונה מחייבת מענה נקודתי לצרכים הנורמטיביים העתידיים. ציפוף נוסף ישפיע במישורין על הבינוי עצמו ועל השכונה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות 12. (בהתאם למענה בסעיפים 1-12) מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות ב. הוספת שתי קומות למבנה בפניה הצפון – מערבית של התכנית ובסמוך לשטח הציבורי הקיים וזאת לשם הקצאת שתי הקומות הראשונות לצרכי ציבור. 1. הוראות התכנית קובעות כי על היזם להקצות 400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים. 2. ממערב לתחום התכנית קיים שטח גדול למבני ציבור אשר אינו בניצול מלא. מוצע לקבוע את מיקום השטח הציבורי הבנוי בצמידות לשטח הציבורי. 3. על מנת לאפשר זאת מוצע לאפשר תוספת שתי קומות בפניה המדוברת ולפיכך לקבוע קי הגובה המותר יהיה 8 קומות מגורים ושתי קומות לשימושים ציבוריים. 1. תכניות פינוי בינוי בשכונה מקצות שטחים לשימושים ציבוריים. 2. אופן מיצוי שטחי הבניה במגרשים ציבוריים אינו נשוא תכנית זו ואינו רלוונטי להתנגדות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות 3. הוראות התכנית קובעות כי מיקום השטחים הציבוריים ייקבע בעת עריכת תכנית העיצוב בהתאם לצרכים הציבוריים באותה העת. כמו כן הגבהת הבינוי ל-10 קומות בדופן רחוב עמק אילון אינה תואמת את המדיניות התכנונית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות המלצה: לדחות ההתנגדות	הפתוחים. לפיכך תוספת של כ-30 יח"ד לא תיצור מעמסה על שטחי הציבור ולכן לא מתקיים מכשול לאישור המבוקש. 12. מבוקש לאשר את הגדלת סך יח"ד. ב. הוספת שתי קומות במבנה בפניה הצפון – מערבית של התכנית ובסמוך לשטח הציבורי הקיים וזאת לשם הקצאת שתי הקומות הראשונות לצרכי ציבור. 1. הוראות התכנית קובעות כי על היזם להקצות 400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים. 2. ממערב לתחום התכנית קיים שטח גדול למבני ציבור אשר אינו בניצול מלא. מוצע לקבוע את מיקום השטח הציבורי הבנוי בצמידות לשטח הציבורי. 3. על מנת לאפשר זאת מוצע לאפשר תוספת שתי קומות בפניה המדוברת ולפיכך לקבוע קי הגובה המותר יהיה 8 קומות מגורים ושתי קומות לשימושים ציבוריים.
--	---

מענה:

5. התנגדות מס' 5 ננה וחיים בראל, מרח' עמק איילון 18, תל אביב תצהיר: עו"ד לימור אדר, רח' הרברט סמואל 76, תל אביב

1. בא כוח בעלי הנכסים עו"ד גיל נבו אשר צירף את התייחסותו לטענות המתנגד מפרד' טענות אלו לעניין הליך ההחתמות וטוען כי בשלב זה ישנה תמיכה של כ- 75-80% מבעלי הנכסים בתכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות (בהתאם למענה בסעיף קודם) 2. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות 3. היקפי הבינוי על פי תכניות מאושרות שטרם מומשו לא נכללים כבסיס לחישוב תוספת זכויות עתידיות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות 4. הטענה אינה תכנונית ואינה מעלה התנגדות. 5. הועדה המחוזית פרסמה סעיף 77+78 לתכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות 6. הטענה אינה תכנונית ואינה מעלה התנגדות. המלצה: לדחות ההתנגדות	מתנגדים לתכנית על רקע הטיעונים הבאים: 1. תמוה ומוזר מדוע הרשות המקומית מאפשר ליזם התכנית להתקדם עם הפקדת התכנית למרות שאין ליזם את רוב החתימות הנדרשות לצורך הפקדתה. 2. תוקף החוזים שנחתמו בין היזם לחלק מהדיירים אינו בתוקף והטענה כי נציגות דיירים נבחרת במתחם האריכה את תוקפו אינה נכונה. לפיכך אין עילה חוקית להמשיך עם קידום התכנית. 3. זכויות הבניה המאושרות עומדות להתבטל ובעלי הנכסים חשים מרומים ע"י היזם והעירייה. מתנגדים לביטול הזכויות בפרט כאשר מתקיים הליך של מימוש זכויות אלו. 4. בשלב זה מתבצע הליך בחינת מימוש זכויות אלו מול יזמים נוספים וביטול הזכויות פוגע בהליך זה. 5. באפריל 2015 הגשנו בקשה להיתר בניה לפי ג'1. אנו נמצאים עדיין בתהליך לקבלת ההיתר המבוקש עליו הוצאו משאבים רבים וביטול זכויות הבניה פוגע בזכויותינו למימוש פוטנציאל ההרחבה לדירות המשפחתיות. 6. ברור כי פרויקט הבניה לא יקרה בטווח העשור הקרוב בפרט כאשר מתנגדים למעלה משליש מבעלי הזכויות ועשרה אחוזים נוספים אשר חתמו מעוניינים למשוך את חתימתם. מצפים מהעירייה לשמור על האינטרס הציבורי אל מול צעדים אגרסיביים של היזם.
--	---

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל דוד גוגנייהם: מציין את נקודות התוכנית.

מתנגדים:

אביבה כהן: אני אישה חולה מאוד ולעבור פעמיים דירה אני לא מסוגלת לעמוד בזה. משה גיבלי: יש פערים גדולים בתוכנית שבעקבות זאת אנחנו לא רוצים בפנוי הזה. אחותי שגרה שם מ-1959 והסובלת מבעיות רפואיות חמורות לא מסכימה לפינוי. ברח' לה גרדיה 69 קומה א' גרה מ-1956 בלינסקי גבריאלה היא בת 90 היא לא מסכימה לפינוי. בקומת קרקע גרה גב' אספנה – לא מסכימה לפינוי. היזמים מכריחים את התושבים לחתום, לידעתכם ע"י סעיף 2/4 לחוק פינוי בינוי על סירוב סביר לא קונסים דייר לפינוי ולכן אי אפשר לעשות את הפינוי ולכן אני נגד התוכנית.

ננה וחיים בראל: יש לנו 2 דירות במתחם אנחנו מתנגדים לתוכנית עצמה כפי שהופקדה. טענתנו איך מבטלים את הזכויות הבניה שיש לנו במתחם כאשר ליזם אין 80% חתימות בוודאות וגם לא יהיו לו. יש הרבה תושבים שמתנגדים לאופן שהיזם עובד מתנהל היזם מפעיל איומים. ויש אנשים שרוצים למשוך את החתימות.

נתן אלנתן: אנחנו גוף תכנוני איומים זה למשטרה. אם התוכנית תאושר התוכנית הזו תחליף את התוכנית הקודמת, הזכויות הם לא של היזם הם של המתחם של הדיירים.

ננה בראל: התוכנית לא טובה לדיירים ופוגעת בזכויות שלי, אני רוצה לבנות על הגג והועדה לא אישרה לי מאחר והיזם התנגד כאשר באתי לקבל היתר בניה בטענה שבניה על גג לא תהיה לדודי הפרויקט לא יהיה כלכלי.

נתן אלנתן: ג'1 דורשת הסכמות, הגג הוא משותף.

ננה בראל: היזם לא מפצה את הדיירים, כאשר הוא מוסיף עוד 70 מ' דירות. יתווספו עוד 400 יחידות דיור לא ניתן מענה על הנושא של החניה.

נתן אלנתן: לא יהיה חניון קרקעי.

ננה בראל: יהיה אבל נותנים חניה אחת לדירה. אין הרבה התנגדויות בגלל שהאוכלוסיה היא קשת יום ואין באפשרותם להגיש התנגדויות.

עו"ד ישי שניידור בשם דויד: ההתנגדות שלנו מתייחסת אחד למס' יחידות הדיור הוא 395 והבקשה שלנו להעלות ל-420 יח"ד. השטח העיקרי נקבע ע"פ הרח"ק של הועדה התוצאה שלו הוא 85 מ' לדירה. המטרה

בתוספת של 30 יח"ד הוא להגיע לשטח עיקרי של 80מ' והוא תואם את המדיניות גם של הועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית. מבקשים להתאים את מס' יחידות הדיור לשטח העיקרי על פי הרח"ק. נתן אלנתן: איפה אושר 80 מ' ליחידה? יש לנו מדיניות לגבי צפיפות האם זה 80 או 85? איפה אישרנו לפי 80 מ' ליחידה? יחס ההמרה מאוד נדיב.

עו"ד ישי: לדוגמא תוכנית של בן שמרן היזם היה צריך לקבל בערך 5000 מ' הוא לא מבקש את זה אלא פיצוי בתוספת יח"ד. מבחינת התושבים מדובר על 424 עד 435 יחידות דיור זה אומנם לא מחייב את הועדה. הסיבה למה לא לתת את תוספת 30 יח"ד בשל העמסה על תשתיות הציבור. המצב בשכונה מבחינת שטחי הציבור הוא טוב ולכן אין בעיה של שטחי ציבור ותוספת 30 יח"ד. דוד גוגניהם אדריכל: התוכנית קובעת שהיזם צריך להפריש 400 מ"ר לצורכי ציבור. בעקרון השטח הציבורי מאחר וקומת הקרקע או 2 קומות ראשונות יהיו שטח ציבורי היזם מבקש לאפשר 2 קומות נוספות כדי שאפשר לממש את הקומות הראשונות כקומות ציבוריות. השינוי בגובה הוא מינימלי אם מוסיפים את הקומות המבוקשות.

זהבי אביבה: אודי כרמלי מקריא את ההתנגדות.

תשובות:

עו"ד שי: מס' ההתנגדויות נמוך דבר המעיד שאין ממש התנגדות לתוכנית.

דיון פנימי:

ארנון גלעדי: האם המספרים תואמים את תוכנית המתאר מבחינת גודל ומספר יח"ד והאם יש התייחסות לקרן האחזקה המתמשכת לדיירים המתפנים בתוכנית הזו. מיטל להבי: האם המכפיל הוא לפי שטח או מס' יח"ד? מה הגובה הסופי שנותנים לו? ראובן לדיאנסקי: האם הוא משנה את תמהיל הדירות? מיטל להבי: מה ההגובה הסופי שנותנים לו, ומה השטח שהיזם נותן לציבור?

אודי כרמלי: התוכנית תואמת את המדיניות ואת תוכנית המתאר. הפרויקטים מתיישבים על רח"ק 4 שתואם את תוכנית הבינוי כנ"ל לגבי הצפיפות. המלצתנו לדחות את התנגדות היזם נתונה להחלטתכם. היזם רוצה 424 ואנחנו ממליצים על 395, נתן אלנתן: אין שום סיבה לשנות זאת. אודי כרמלי: לענין הגבהים באופן גורף הקו הקובע בלה גרדיה הוא קו של 29 מ' פחות או יותר 8 קומות מעל קרקע מסחרית. הנושא הוא חברתי כדי לגרום לבנינים הללו להיות גבוהים אך לא רבי קומות, וזאת בכדי שעלויות האחזקה יהיו סבירות ולא גבוהות. נתן אלנתן: מה בנוגע לקרן אחזקה? אודי כרמלי: אין כאן קרן אחזקה, אלא אפשרות להקצאת שטחים מניבים. נתן אלנתן: דירה אחת לא תספיק. ארנון גלעדי: תיקחו את ההצעה שנעשתה בפרזון לגבי קרן אחזקה. עיזאלדין: אתם לא יכולים להגיד דבר על קרן אחזקה אלא על יחידות דיור. נתן אלנתן: היזם מקבל יחס המרה נדיב מעבר למה שיש. ראובן לדיאנסקי: הוא לא צריך לקבל דירות, היזם מקבל מספיק והוא יכול לספוג את קרן אחזקה. נתן אלנתן: אותו עיקרון של פרזון לגבי קרן אחזקה ודוחים את ההתנגדויות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לכך שהיזם יחתום על הסכם להקמת קרן הונית מול עיריית תל אביב והחתימה תהיה תנאי להעברת המסמכים למחוז.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: קרית שלום "המושבה האיטלקית" "שכונת ברנר"
רח' דוד אלמוג מצפון, רח' אסירי ציון מדרום וממזרח, רח' ישעיה ברלין ממערב.

כתובת: אסירי ציון 11, 13, 15 קרית שלום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6970	מוסדר	חלק מהגוש	104	

שטח התכנית : 6.920 דונם

מתכנן: חן אדריכלים

יזם: אדירים

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

השטח הוא חלק ממתחם המכונה "שכונת ברנר" או "המושבה האיטלקית". המתחם מחולק לארבעה מגרשים עפ"י תב"ע 1903 א (1, 2, 3, 4). על כל מגרש ניתן לבנות 3 בנייני מגורים, אחד פינתי ושניים מצדדיו; בסה"כ במתחם כולו ניתן לבנות 12 בניינים.

המתחם בנוי בחלקו: 8 מתוך 12 המבנים המתוכננים נבנו. במרכזו פותח שצ"פ ע"י חברה מנהלת מטעם ממ"י האחראית על פיתוח המתחם כולו.

תאור המצב בשטח עפ"י מגרשים:

במגרש 1 צפוני מזרחי נבנו 3 בניינים – הפינתי בגובה של 15 קומות + חדרים על הגג, ומצדדיו 2 בניינים בני 11 קומות + חדרים על הגג. מגרש זה נבנה עפ"י תב"ע נקודתית שאושרה למגרש זה בלבד ע"י הועדה המחוזית – (מח) 1903 א

במגרש 2 צפוני מערבי נבנו 3 בניינים עפ"י תב"ע 1903 א' – שלושתם בגובה של 10 קומות + חדרים על הגג
במגרש 3 דרומי מערבי – נבנו 2 הבניינים הצדדיים בגובה 10 קומות סה"כ (חדרי היציאה לגג הוסבו לקומות בהקלה). הבניין הפינתי במגרש זה טרם נבנה. בשנת 2013 אושר שינוי לתוכנית עיצוב ביחד למגרש זה (החלטה מס' 10 בישיבה מס' 13.3.13-מה-13.0004) המאשר תוספת של 3 קומות בתנאי פרסום הקלה עד לגובה של 10 קומות + ג

מגרש 4 – טרם נבנה – קיימים בשטח מבנים שמיועדים להריסה ביניהם מבנה המשמש לבית כנסת. הטופוגרפיה הטבעית הקיימת גבוהה בכ-3 מטרים מתוואי הכביש המתוכנן בתכנית העיצוב המאושרת ובתחום הכביש המתוכנן ישנו מבנה.

מדיניות קיימת:

בשנת 2000 אושר בוועדה המקומית שינוי לתכנית העיצוב הבינוי והפיתוח. (החלטה 9-ב'255/9-מה-12.4.00). בהחלטה נכתב: "בכל מגרש ימוקם הבנין הגבוה יחסית בפינה, כך שסביב הכיכר יוצר בינוי ברור וסימטריה בגבהים בין שני המגרשים הפונים לדרום (לעבר קרית שלום)". לגבי מגרשים 3 ו 4 הפונים לדרום הוחלט שהבניין הפינתי יהיה 9 קומות והבניינים מצידיו 7 קומות כ"א.

החלטה זו אינה סטטוטורית מכיוון שלא פורסמה לציבור ולכן יכולה לשמש כמדיניות לאישור הקלות. חשוב לציין שהתב"ע קובעת גובה המבנים במגרשים הדרומיים (3-4) יהיה עד 6 קומות עם או בלי קומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית הבינוי. ובמגרשים הצפוניים (1-2) יהיה עד 9 קומות עם או בלי קומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית הבינוי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 1903 א', מתחם ברנר.

יעוד קיים: מגורים מיוחד.

שטח התכנון: 6.92 דונם.

זכויות בניה: עפ"י התב"ע 1903 א בכל מגרש עד 10,625 שטח עיקרי ב 3 מבנים. העברת עד 10% משטח הבניה ממגרש אחד למשנהו לא תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בתנאי שהחלוקה הסופית תעשה בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.

תכנית הבינוי 1903/1 א העבירה יח"ד בין המגרשים וקבעה במגרש 86 יח"ד דהיינו 9,460 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שירות – 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה

גובה: 6 קומות עם או בלי קומת עמודים בהתאם לתכנית הבינוי.

צפיפות: 15.6 יח"ד לדונם.

עפ"י התב"ע במגרש זה יש צורך בהכנת תוכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית.

הוכנה תכנית עיצוב בינוי ופיתוח 1903 א ב.מ. מס 16 "מתחם ברנר" שאושרה בוועדה המקומית ב-26.4.95. תכנית זו קובעת הוראות בינוי בסעיף 4 לגבי גובה המבנים, מס' יח"ד, קווי בניין, קומת עמודים, מרתפים וחניה, כניסות למבנים, חמרי גמר והוראות לפיתוח נופי.

תכנית העיצוב שונתה ב-12.4.00 (החלטה 9-ב'255/9-מה-12.4.00). לעניין גובה המבנים, במידה ותכנית העיצוב קובעת גובה או מס' יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע יש צורך בפרסום הקלה במסגרת ההיתר.

עפ"י תב"ע 1903 א' תנאי להוצאת היתר על המגרש הוא הריסת המבנים הקיימים בו.

על המגרש נמצא בית באר שחל עליו 77,78 בהחלטת המחוז מה 15.11.11 בית הבאר ברשימת המבנים המיועדים לתיעוד תנאי להוצאת היתר הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מה"ע

מצב תכנוני מוצע:

מוצע לשנות את תכנית העיצוב 1903 א למגרש 4.
זאת ע"י השינויים הבאים בתכנית העיצוב:

1. לנושא מס' הקומות:
לאשר עקרונית תוספת 2 קומות בכל בניין זאת בתנאי פרסום הקלה. כלומר, תוספת קומות מ-6 קומות עם קומת עמודים (7 קומות) + 1ג, ל-8 קומות עם קומת עמודים + 1ג. ובסה"כ 10 קומות בכל בניין
2. כמות יחידות הדיור:
בקשת הקלה ל-29% שב"ס. הגדלת מספר היחידות מ-86 ול-111. תמהיל מוצע 30 דירות 5 חד' בגודל של כ-118 מ"ר שטח דירה כולל ממ"ד, 54 דירות 4 חד' בגודל של כ-98 מ"ר כולל ממ"ד, 27 דירות 3 חד' – בגודל של כ-75 מ' כולל ממ"ד. ו-6 דירות גג לפי 1ג בשטח ממוצע של 135 מ"ר כולל ממ"ד.
3. לנושא עיצוב המבנים:
לבטל את הדרישה הקיימת בתכנית העיצוב לתכנון גשרים בין 3 הבניינים במגרש
4. לאשר עקרונית מילוי קומת עמודים מפולשת לצורך הכנון דירות גן לחזית ולעורף. נושא זה מותנה בפרסום הקלה בשלב ההיתר.
5. לנושא המרתפים:
2 חלופות למרתף תת-קרקעי: אחת ב-2 מרתפים כששטח כל מרתף אינו עולה על 50% משטח המגרש. חלופה שניה: מרתף אחד על כל שטח המגרש, אשר שטח המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש (במידה והשטח עולה על 85%, החדרת מי-נגר תושלם באופן מלאכותי).
6. לנושא הכביש ההיקפי:
א. תוואי הכביש החדש מפקיע שטח ממגרש היזם מפאת הימצאותו של המבנה הקיים בשטח.
ב. שינוי מיקום רמפת הירידה למרתף.
7. חומרי גמר מוצעים, רוב שטח המבנים יחופה בחומר קשיח בהיר (לוחות HPL או אבן בהירה) בשימוש חומרים נוספים, טיח אפור (בחלקי הבניין הפנימיים, בסטריפים בעיצוב הפתחים) ואלומיניום בדפן בהיקף המרפסות, שימוש במעקות זכוכית.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים מיוחד.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי					
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מגרש
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
80%	5536	40%	3784				136.7%	9460	4

נתונים נפחיים:

ע"פ התב"ע התקפה ניתן לבנות עד 6 קומות + קומת עמודים + 1ג.
מספר קומות המוצע: 8 קומות + קומת קרקע + קומת פנטהאוזים
מספר היחידות הקיים בתב"ע למגרש 4 הוא 86 + 1ג. במצב מוצע מבקשים לקבל 111 יח"ד + 6 פנטהאוזים מכח 1ג.
בניין א' ו-ג': 4 יח"ד לקומה, סה"כ 34 + 2
בניין ב': 6 יח"ד לקומה, סה"כ 43 + 2

קווי בניין:

לפי תוכנית בינוי.

בינוי, מטרות:

תכנון בינוי במגרש 4 והתאמתו לתוואי כביש חדש המלווה אותו להשלמת הבינוי הקיים במגרשים 1-3.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

לפרויקט תוכנן חניון תת קרקעי (בקומה אחת).
גובה הכביש מתוכנן בהתאם לגבהים הקיימים בשטח במטרה להתחבר לכביש ההיקפי הקיים.
ניתן פתרון נקודתי להתחברות לרחוב מכיוון דרום (קרית שלום) הנמצא במפלס גבוה יותר.
תוואי הכביש החדש מפקיע שטח ממגרש היזם מפאת הימצאותו של המבנה הקיים בשטח.

עיצוב

התייחסות לגבהי המבנים הקיימים בשטח (כ- 10 קומות+), יצירת דופן בנוי לרחוב ההיקפי.
חומרי גמר :
החלופה הרצויה: שימוש עיקרי בחומר חיפוי קשיח ובהיר תוך שילוב חומרים מודרניים (שימוש באלומיניום, חיפוי דמוי עץ וכד').

פיתוח

תכנית הפיתוח מתייחסת לשצ"פ הפנימי, משלימה את השטח הפתוח של המתחם ליצירת מעגל שלם ומאפשרת מעברים ציבוריים אליו. קירות הפיתוח נמוכים ושומרים על אופי קירות האבן הקיימים באתר. ישולבו רחבות כניסה לבניינים בקומת העמודים.
עומק המילוי מעל תקרת החניון 50 ס"מ (שיחים ודשאים) - 100 ס"מ לעצים בוגרים (בהתאם לתכנית עיצוב האדריכלית הקיימת).

טבלת השוואה ע"י היזמים

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	136.7%	136.7%
מ"ר	9460 מ"ר + 1ג	9460 מ"ר + 1ג
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר
גובה	קומות	קומות
מס' יחיד	111 + 1ג	86 + 1ג
מקומות חניה	לפי התקן	לפי התקן

זמן ביצוע :

מיידי

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנון והפיתוח שהוצגו בעלי איכות גבוהה תורמים להשלמת פיתוח המושבה האיטלקית ומקובלים על צוות התכנון.

- מומלץ לאשר עקרונית את השינוי המוצעים בתכנית העיצוב לעניין מס' הקומות, נושא זה מותנה בפרסום הקלה בשלב ההיתר.
- הגדלת מס' יחיד ב 30%, התמהיל המוצע לאחר ההצפפה נבחן ע"י היח' לתכנון אסטרטגי ויש המלצה חיובית ליצור מגוון יחיד עפ"י המוצע, נושא זה מותנה בהתאמה לתקנת שבס ופרסום הקלות בשלב ההיתר.
- מכיוון שתוואי הכביש הסטוטורי תפוס בחלקו מומלץ לאשר את התוואי המוצע כך שחלק מהכביש והמדרכה יעבור בחלקת היוזמים. נדרשת הסכמה של שני הצדדים, העיריה והיזמים למהלך זה וחתימה על הסכם.
- דירות הגן – הצמדה בחזית הרחוב לדירות גן איננה מקודמת בתכניות חדשות, יחד עם זאת, מדובר במגרש האחרון מתוך ארבעה מגרשים, במגרשים השכנים התאפשרו דירות הגן, בהתחשב בכך ובאופן חריג, מומלץ לאשר במגרש זה דירות גן בהתאם לתכנית שהוצגה ואישור אדר' העיר

לפרט הגדר המוצע. גדרות גינות הגן יתוכננו כך ש החלק הבנוי יהיה מקסימום בגובה 1 מ' ממפלס הקרקע הנמוך, בין אם הוא בתוך החצר או מחוצה לו למעט מקומות בהם יש הפרשי טופוגרפיה. מעליו תהיה גדר קלה עפ"י פרט מוסכם עד 0.5 מ' נוסף, למעט במקומות בהם נדרש גובה מעקה תקני. מילוי קומת עמודים לצורך בניית דירות מותנה בפרסום הקלה בשלב ההיתר.

- הסדרי התנועה והחנייה המוצעים מקובלים על אגף התנועה
- מומלץ לאשר ביטול הגשרים בין המבנים.
- יש לקבוע הוראות להריסת חלקים בנויים והגדרות בתחום התכנית ובכלל זה גדרות אשר אינן מאפשרות מימוש הדרכים.
- פתחי חדרי האשפה לא יופנו אל חזית הרחובות, בכלל זה לא ימוקמו חדרי האשפה על החזית הפונה אל הפארק.
- בתי גידול לעצים ברחובות ומעל לחניון יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות שאושרו בוועדה.
- נושאים נוספים שאין אליהם התייחסות בדרפט זה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות שאושרו בוועדה.
- חומרי גמר יתואמו בשלב ההיתר עם מה"ע או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 0015-16 ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2016	תא/מק/4446 - יהודה הימית 39-43
6 - 0015-16	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

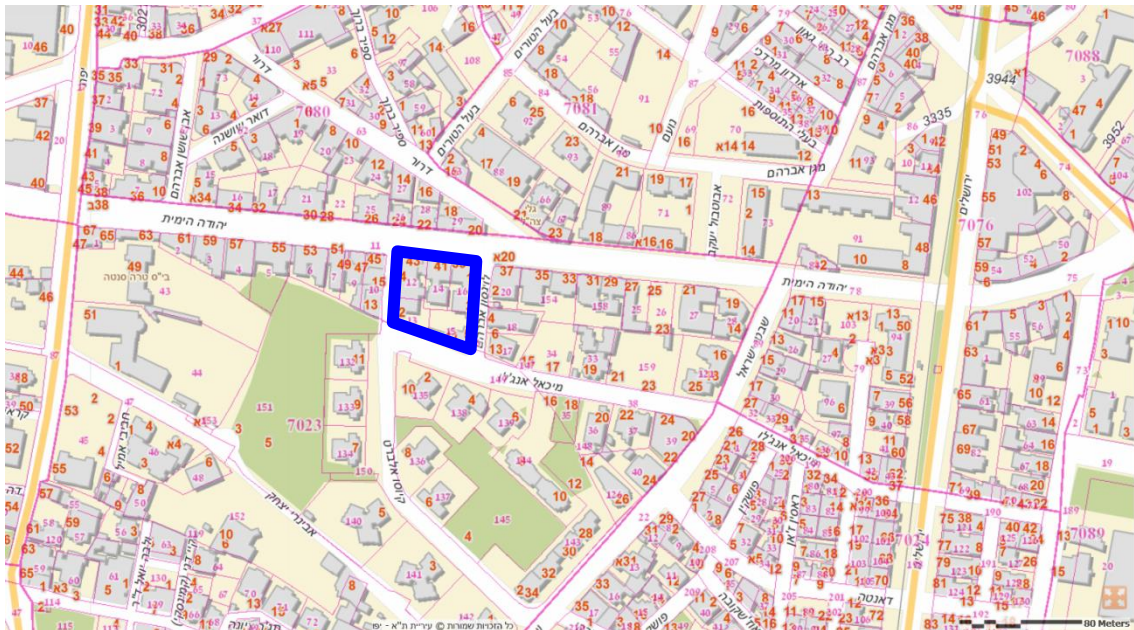
מיקום:

ממערב : רח' קיוסו אלברט

מצפון : רח' יהודה הימית

מזרח : רח' לוינסון אברהם

מדרום : רח' מיכאלאנג'לו



כתובת:

תל אביב-יפו

רח' יהודה הימית 39-41-43

רח' מיכאלאנג'לו 11

רח' קיוסו אלברט 12

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7023		חלק	12, 14-16	13, 146

שטח התכנית : 2.610 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: אחוזת יפו בע"מ

בעלות:

אחוזת יפו בע"מ

כנסיית הקופטים

מצב השטח בפועל:

רח' יהודה הימית רח' הסטורי במרקס עירוני ייחודי בעל איכויות אדריכליות מיוחדות, רח' מיכאל אנג'לו בחלקו

הדרומי מבני שיכון משנות ה-70.

מדובר בבזוק המוקף 4 רחובות אשר שימש כמתחם הג"א.

לאורך רח' יהודה הימית קיימים שלושה מבנים הסטוריים :

1. ברח' יהודה הימית 43 (חלקה 12) קיים בניין לשימור ב', לפי תכנית 2570 תא/במ/43-2570-2570 "מתחם דנטה", בן 3 קומות.
 2. ברח' יהודה הימית 41 (חלקה 14) קיים בניין בן 4 קומות,
 3. ברח' יהודה הימית 39 (חלקה 16) קיים בניין בן 4 קומות.
- לאורך רח' מיכאל אנג'לו על חלקה 15 קיים מבנה טרומי (צבאי) בן קומה 1. חלקות 13 ו-146 הן חלקות פנויות.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר:

התוכנית תואמת את תוכנית המתאר: חיזוק רחובות ראשיים והגברת האינטנסיביות העירונית בהם ברחובות כגון יהודה הימית. אזור מגורים בבניה מרקמית גובה עד 8 ק' עם חזית מסחרית לרח' יהודה הימית

בהתאם, אישרה הועדה את המדיניות המוצעת של תמ"א 38 המאפשרת את תוספת הזכויות המקסימליות במבנים שאינם לשימור ואינם היסטוריים ומתירה תוספת של 2 וחצי קומות. כמו כן, קיימת מדיניות לעיבוי המגורים בצפון יפו ע"י קביעת שטח ממוצע 65 מ"ר (עיקרי) לדירות ו-50 מ"ר מינימאלי לשטחים העיקריים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/במ/43-2570 "מתחם דנטה", ע"1,

שטח התכנון: 2.610 דונם

פירוט יעודי קרקע קיים:

✓ **מגורים ג' (חלקות 13,15,146)**

שטח התכנון: 1.53 דונם

זכויות בניה: 175% שטח עיקרי, 45% שטחי שירות (לא כולל מרתפים)

גובה: 10.5 מטר + 3 מטר בניה על הגג

שימושים: מגורים

צפיפות: 110 מ"ר עיקרי ממוצע

✓ **מגורים ד' (חלקות 12,14,16)**

שטח התכנון: 1.1 דונם

זכויות בניה: 230% שטח עיקרי + 10% עבור שימור ושיפוץ, 55% שטחי שירות (לא כולל מרתפים)

גובה: 16 מטר + 3 מטר בניה על הגג

שימושים: מגורים + חזית מסחרית לרח' יהודה הימית

צפיפות: 90 מ"ר עיקרי ממוצע

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית הינה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בסמכות ועדה מקומית לאיחוד המגרשים, אשר חלקן ביעוד מגורים ג' וחלקן ביעוד מגורים ד', בשימושים זהים וללא שינוי סך הזכויות.

התוכנית קובעת הוראות בניה לעניין אלמנטים לאי הריסה במבנים הקיימים, שטחי הבניה, תוספת יחידות דיור, גובה הבניה, קווי הבניין והעיצוב האדריכלי. קביעת הוראות לשמירת המבנים ברחוב יהודה הימית ולבניה חדשה ברחוב מיכאל אנג'לו.

הזכויות תיגזרנה ע"פ התב"ע התקפה ומהתוספת הניתנת מתוקף תמ"א 38 למבנים הקיימים ברח' יהודה הימית, התוכנית מוסיפה שטחי שירות למבנה החדש.
חלקה 12 בגוש 7023 אשר בה מצוי המבנה לשימור תישאר כתא שטח נפרד. חמשת החלקות האחרות (13-16,146 בגוש 7023) יאוחדו לתא שטח אחד.

כל זאת ע"י:

- א. קביעת הוראות לאיחוד חלקות 13-16 ו-146 למגרש אחד.
- ב. קביעת הוראות בינוי למבנים הקיימים ולמבנה לשימור בני 4 קומות הכוללים אלמנטים לאי הריסה ולתוספת קומה חלקית בתכסית של 75% מהקומה שמתחתיה, בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות הקדמיות, כמסומן בנספח הבינוי לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ג. הרחבת השימושים המסחריים ו/או משרדים הקבועים בחזית של יהודה הימית אל חזיתות המבנים לשימור לכיוון הרחובות לוינסון וקיסוס, ובאופן שאינו משנה את שטחי הבניה במבנים אלו, בהתאם לסעיף 62א(א) 11 לחוק. שטחי המסחר הכוללים לא יפחתו מ-500 מ"ר עיקרי.
- ד. תוספת בניה בהיקף של 337 מ"ר לבניין ביהודה הימית 43 ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית 2570 ומבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה, כאשר השטח הכולל המותר לבניה בבניין לשימור ביהודה הימית 43 אינו גדל ביותר מ-50%, זאת בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ה. קביעת הוראות לבניה חדשה ברח' מיכאל אנג'לו לבנין בן 6 קומות ו-2 קומות בנסיגה בתכסית של 75% מהקומה הטיפוסית (קומה 6 בתכסית 75% מתכסית קומה 5, קומה 7 כדוגמת קומה 6), בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית. בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ו. מתן זיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת המדרכה במיכאל אנג'לו ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ' מקו מגרש. בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק.
- ז. קביעת צפיפות בהיקף של עד 115 יח"ד בשטח ממוצע של 75 מ"ר כולל ממ"ד עבור דירות וקביעת שטח מינימום של 50 מ"ר עיקרי ליח"ד. בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ח. תוספת שטחי שירות למטרות עיקריות לבניין ברח' מיכאל אנג'לו של עד 700 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(14) (4) לחוק.
- ט. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' מיכאל אנג'לו ב-1.6 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

יח"ד: 115

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד: 75 מ"ר ברוטו
שטח מינמלי לדירה: 50 מ"ר עיקרי
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 91
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 21
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 3

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-4.5 ועד 7.5
גובה: 22 מ' ו-29 מ' בהתאמה.
תכסית כוללת למגרש המאוחד: 70%

קווי בניין:

קו בנין קדמי צפוני לרחוב יהודה הימית 0 מ'.

קו בנין קדמי מזרחי לרח' לוינסון אברהם 0 מ'.

קו בנין קדמי מערבי לרח' קיסו אלברט 0 מ'.

קו בנין קדמי לרח' מיכאלנג'לו 2 מ', ובקומת הקרקע 3.5 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

לצורך שמירה על המאפיינים ההיסטוריים לאורך יהודה הימית התוכנית משאירה את המבנים לאורך יהודה הימית בבניי האופייני לרחוב יהודה הימית ובונה בנין חדש לרחוב מיכאל אנג'לו. המגרש המאוחד נותר ביעוד מגורים, כאשר הזכויות המותרות יגזרו ע"פ השטחים המותרים בכל אחד מהמגרשים המקוריים. חשוב להדגיש כי מטרת האיחוד הינה הסדרת הבינוי במגרש המאוחד כמפורט בהמשך. לפיכך כמובן שזכויות הבניה לא יעלו על הזכויות המותרות בכל יעוד. התוכנית מסדירה את הבינוי בחלקות האחוריות ומגביהה את הבינוי וכן מאחדת אותן עם החלקות הפונות לרחוב יהודה הימית ביעוד קרקע של מגורים.

1. אופן חישוב הזכויות:

זכויות הבניה הינם ע"פ התוכנית התקפה 2570 – מתחם דנטה מעבר לכך מתווספים:

א. זכויות מתוקף תמ"א 38: ל2 הבניינים הקיימים ברח' יהודה הימית 39 ו-41: החישוב ייעשה ע"פ תכנית הקומה הקיימת בפועל, כפול 2.5 קומות, לפי תמ"א 38. חלק מהזכויות ינוצלו בבניינים הקיימים יתרת הזכויות יבנו כאגף אחורי במבנים לאורך מיכאל אנג'לו.

ב. שטחי שירות: 700 מ"ר לבנין החדש תוספת 30% שטחי שירות ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק

העברת 337 מ"ר לבנין לשימור ביהודה הימית 43, לצורך תוספת קומה, כל זאת ע"י הריסת אגף אחורי בבנין ברח' יהודה הימית 41 על מנת ליצור חצר פנימית, והעברת 337 מ"ר מבנין זה ליהודה הימית 43.

טבלת זכויות – מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה מעל-כניסה קובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	101A	1073.3 (1)	(2)	708.3 (3)	(4)	(4)	75	68	29	7.75	(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	
מגורים	מגורים	101B	1025 (1)	2000.27 (6)	(7)	(4)	(4)	76	27	22	4.75	(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	
מגורים	מגורים	102	515	337 (8)	(9)	(4)	(4)	85	20	22	4.75	(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח כללי, תא שטח 101, של 2098.3 מ"ר.
- (2) זכויות לפי תכנית תא/במ/2570/43 – 175% לפי מגורים ג'.
- (3) זכויות אלו הן בנוסף לזכויות ע"פ תכנית תא/במ/2570/43 – 45% לפי מגורים ג'.
- (4) בהתאם להוראות תכנית ע"1.
- (5) ראה נספח בינוי.
- (6) חישוב זכויות לפי תוספת בניה, לבניינים לאי-הריסה, בהתאם לשטח קומה טיפוסית קיימת (800.27 מ"ר כפול 2.5 קומות תמ"א 38). זכויות אלו הינן מעבר לבניינים הקיימים בפועל.
- (7) שטח שירות לפי תב"ע בתוקף תא/במ/2570/43 – 45% לפי מגורים ג'.
- (8) זכויות אלו הן בנוסף לזכויות ע"פ תכנית תא/במ/2570/43 – 240% לפי מגורים ד'.
- (9) שטחי שירות לפי תב"ע בתוקף תא/במ/2570/43.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. החניה תהיה התאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה כולה תהיה תת-קרקעית.

מיגון:

פתרון מיגול של ממ"קים בבניין לשימור ובבניינים הקיימים לאורך יהודה הימית ואפשרות לתכנון ממ"דים במבנה החדש לאורך רח' מיכאלנג'לו.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	295%/220%	תוספת 97%
	מ"ר	6611	9319
גובה	קומות	4.5 / 3.5	7.5 / 4.5
	מטר	13.5 מ' / 19 מ	22 מ' / 29 מ
תכסית קומת גג		50%	75%
מקומות חניה		לפי התקן	לפי התקן
מספר יחידות		60	115

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.



תאריך: י' ניסן תשע"ו
18 אפר 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000283

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית תא/מק/4446 507-0243899	שם התכנית יהודה הימית 39-43	מגיש התכנית אחות יפו (ג.ע) בע"מ	עורך התכנית גדעון בר אוריין	(א)
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				(ב)
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תל-אביב יפו	
☐ אין	☐ כפרית	☒ עירונית	☐ יש	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		
תוספת זכויות	סעיף 23 לתמ"א 38			
איחוד מגרשים בהסכמה	א62(א)(1)	קביעת הוראות לאיחוד חלקות 13-16 ו-146 למגרש אחד.		
קביעת הוראות בינוי	א62(א)(5)	א. קביעת הוראות בינוי למבנים הקיימים לשימור ולאי הריסה לבניין בן 4 קומות וקומות גג חלקית בתכנית של 75% מהקומה שמתחתיה, בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות הקדמיות, כמסומן בנספח הבינוי. ב. קביעת הוראות לבניית מבנה חדש ברחוב מיכאלנג'לו 9-11 לבניין בן 6 קומות ו-2 קומות נוספות בנסיגה בתכנית של		



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: י' ניסן תשע"ו
18 אפר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000283

75% מהקומה הטיפוסית, כמסומן בנספח הבינוי.		
מתן זיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת המדרכה במיכאלנג'לו ברוחב שבין 1-3.5 מ' מקו מגרש כמסומן בתשריט.	א62(א)(19)	קביעת הוראות בדבר מתן זיקת הנאה
תוספת בניה בהיקף של 337 מ"ר לבניין ביהודה הימית 43 ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית 2570 ומבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה, כאשר השטח הכולל המותר לבניה בבנין ביהודה הימית אינו גדל ביותר מ-50%.	א62(א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים
קביעת צפיפות בהיקף של עד 115 יח"ד בשטח ממוצע של 75 מ"ר ברוטו עבור דירות ושטח מינימלי לדירה של 50 מ"ר לשטחים עיקריים.	א62(א)(8)	קביעת צפיפות
תוספת שטחי שירת למטרות עיקריות של עד 700 מ"ר.	א62(א)(14)	תוספת שטחי שירות
הרחבת השימושים המסחריים ו/או משרדים הקבועים בחזית של יהודה הימית אל חזיתות המבנים לשימור לכיוון הרחובות לווינסון וקניסו, ובאופן שלא משנה את שטחי הבניה במבנים אלו. שטחי המסחר הכוללים לא יפחתו מ-500 מ"ר עיקרי.	א62(א)(11)	הרחבת שימושים
הבלטת גוזזטראות מעבר לקו בנין קדמי כלפי רחוב מיכאלנג'לו ב-1.6 מ'.	א62(א)(9)	הקלה בקו בנין עבור גוזזטראות

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208013		10/5/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.5.2016

העתיקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הכנת נספח טבלת הקצאה בהסכמת בעלים.
2. חתימה על כתב שיפוי

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/05/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/05/2016

בישיבתה מספר 0012-16' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : תוכנית בסמכות מקומית.
גידי בר אורין : מציג את המתחם.
ראובן לדיאנסקי : המבנה מאוד צפוף ועמוס.
דורון ספיר : אני מציע להוריד את הנושא מסדר היום לבדיקה נוספת.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לקדם את התוכנית בתנאים הבאים :

1. לאחר בחינה נוספת מול היחידה האסטרטגית לעניין הצפיפות מומלץ להגדיל את גודל יח"ד הממוצעות ל 80 מ"ר. סה"כ 100-105 יח"ד בתמהיל של 20% יח"ד קטנות בין 50-60 מ"ר, 60% יח"ד בינוניות בגודל של 75-90 מ"ר ו 20% יח"ד מעל 90 מ"ר (שטחים עיקריים). תתאפשר גמישות של עד 5% בכמות יח"ד. המספר הסופי של יח"ד יחושב בהתאם לשטחים המוצעים.
2. הכנת נספח טבלת הקצאה בהסכמת בעלים.
3. חתימה על כתב שיפוי.

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

בישיבתה מספר 0015-16' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר : היינו בסיור והממצאים הראו שהאזור הוא אזור שיכונים שחלקם בבניה גבוהה, הטענה היתה שנפח הבניה מסיבי מידי, אך בבניינים ביהודה הימית מדובר בחתך של ארבע קומות וקומת גג של זכוכית שלא תפגע באופי הסביבה.
ראובן לדיאנסקי : קומה של זכוכית שתואמת לבניה הירוקה

דורון ספיר : בניה שיוצרת איכותיות לרח' וכל בניה צריכה לעמוד בבניה ירוקה.
שלומית זונשטיין : בנית קומת הגג תתואם סופית בתיאום עם מח' השימור ואדריכל העיר.
דורון ספיר : בתקנון נוסף סעיף שהבניה צריכה לעמוד בתיקני הבניה הירוקה וכן בתיאום עם אדריכל העיר.
היתה בעיה עם הבניה בעורף ששם יש מופע שש קומות ושתי קומות בנסיגה שהיא מסיבית. בסיוור ראינו שיש שם מבנים דומים שנמצאים מאחורי הפרויקט הזה. לכן המופע של 8 קומות בנסיגה הוא לא חריג ולכן אפשר לאשרו.
שלומית זונשטיין : בחנו שוב את נושא הצפיפות כמו יח"ד ואת ההחלטה של 80 מ' ממוצע עירוני והורדנו את כמות הדירות.
נתן אלנתן : לדעתי כדי להשאיר ממוצע 75 עירוני.
שלומית זונשטיין : אנחנו לא מתנגדים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם להמלצות הצוות.
מספר יחידות הדיור יהיה בין 100-115 יח"ד גודל יח"ד ממוצע יהיה בין 75-80 מ"ר.

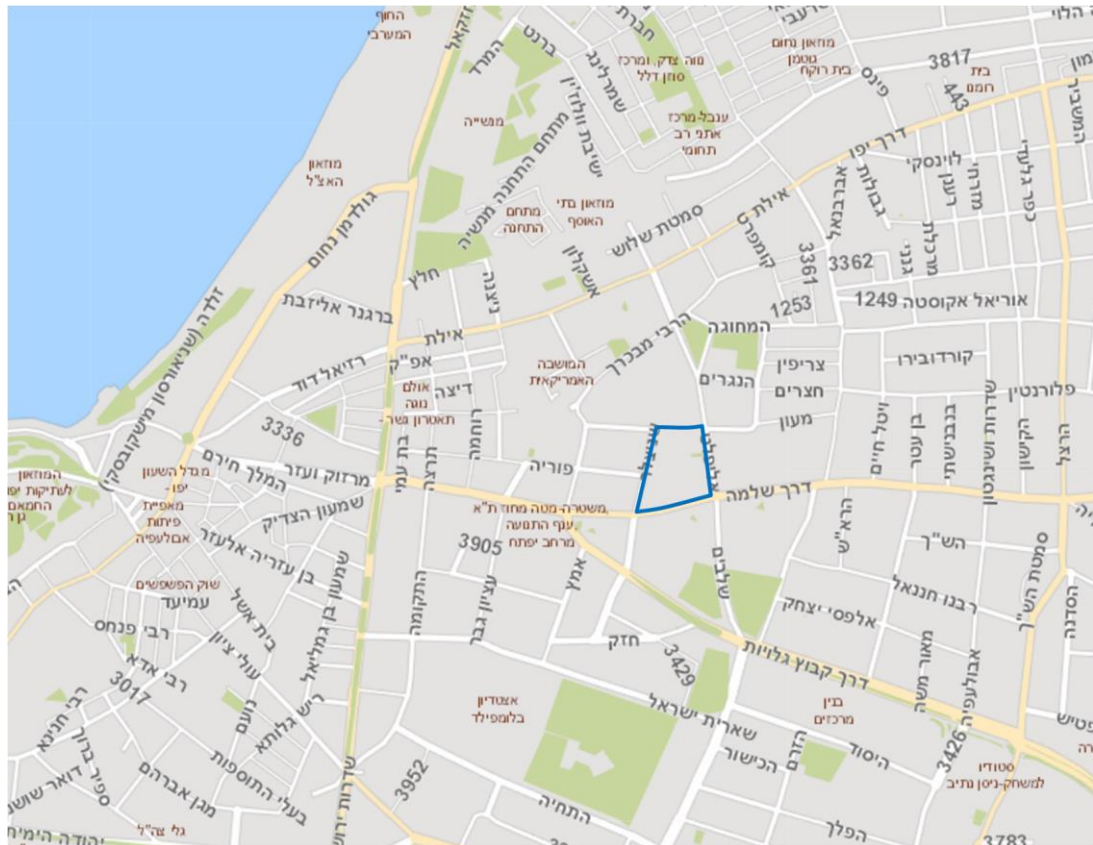
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי.

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

מס' החלטה	התוכן
15/06/2016	תא/4487 - מתחם שניצלר
0015-16'ב' - 7	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: המתחם ממוקם בין הרחובות שניצלר ממערב, פראנצויז מצפון, אליפלס ממזרח ושלמה מדרום. בנקודת מפגש בין שכונת פלורנטיין, המושבה האמריקאית, שכונת נווה ויפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-58	120

שטח התכנית: 10.492 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: בעלים פרטיים, הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל: במרבית שטח המתחם מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בקצה הדרום-מערבי ממוקמת תחנת דלק פז.

רחוב אליפלט כיום הינו רחוב צר של נתיב אחד לכל כיוון. קטע רחוב פראנצויז הגובל בתוכנית, בין הרחובות שניצלר ואליפלט, חסום במבנים הממוקמים על זכות הדרך. רחוב שניצלר אינו כולל מדרכות ומעברי הולכי רגל מוסדרים.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המופקדת תא/5000 כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

יעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכניות תקפות הינם לדרך ואזור מלאכה. זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתוכנית 397.

1. תכנית 1367 משנת 1970 ותכנית 397 משנת 1968

לאורך השנים אושרו על השטח מספר תכניות מתאר מקומיות להרחבת דרכים בסביבת המתחם. תכנית 1367 קבעה הרחבה משמעותית של רחוב אליפלט לרוחב של 72 מ', כהמשך לציר שלבים. הרחבת הדרך מעולם לא בוצעה. תוכנית 397 קבעה המשך של רחוב פוריה במתחם, ברוחב של 17 מ'. גם במקרה זה, התכנית מעולם לא בוצעה. כתוצאה מכך, יעוד הקרקע במרבית שטח המתחם הינו לדרך. שטחי הדרך בשתי התוכניות, 1367 ו 397 אינם יוצרים מערכת דרכים רציפה ואינם תואמים את צרכי הדרך כיום.

2. תכנית B- יפו - תא/936, 1938

יעוד הקרקע: אזור מסחרי לאורך רחוב שלמה. אזור תעשייה ביתרת שטח המתחם. התכנית מגדירה חיבור של רחוב פראנצויז לרחוב אליפלט.

3. תכנית מתאר עירונית תא/5000, אושרה למתן תוקף

יעוד הקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. רחוב שלמה מסומן כדרך עורקית עירונית ורחוב אליפלט מסומן כדרך עורקית עירונית מוצעת. בצומת הרחובות שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש. הרח"ק המרבי למוקד תעסוקה הינו 12.8; הרח"ק לציר שלמה 5; הרח"ק לציר אליפלט 6; הרח"ק לרח' שניצלר 4.5

מס' קומות מקסימלי: המתחם כולו מסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בהתאם, מספר הקומות המירבי הינו עד 25 קומות.

2. מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות רחובות שלמה ואליפלט והאזור כולו ע"י יצירת מתחם שוקק בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, בתפר שבין תל אביב ליפו. זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח הרחובות אליפלט ופראנצויז באמצעות פינוי מבנים הממוקמים בתחום הדרך.
3. פינוי תחנת תדלוק פעילה בצומת הרחובות שלמה ושניצלר, המגבילה פיתוח, התחדשות עירונית ושימוש למגורים בסביבתה.
4. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
3. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
4. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים על זכות הדרך ברחוב אליפלט ובהמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית.
5. קביעת גובה המבנים המותר לבניה – עד 30 קומות כולל קומת הקרקע, וקומה טכנית, (תוספת של עד 5 קומות למותר בתכנית המתאר בהתאם להקלה המותרת במס' הקומות).
6. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
8. הסדרת המשך השימושים הקיימים בהיתר התקף עד לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים

שטחי הדרך המאושרים סטאטוטורית בתחום התכנית יצומצמו בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לדרך שלמה ואליפלט כפי שמקודמת ע"י נתיבי איילון בימים אלו. מתוך שטח התוכנית, שטח המגרש לבניה הינו כ-6.2 דונם. לצורך חישוב שטחי הבניה בלבד, חולק המגרש לשני מגרשים כדלקמן: מגרש לתעסוקה בהיקף של 2 דונם, בו יותרו שימושים למסחר ומשרדים. יתרת השטח, בהיקף של כ-4.2 דונם, מוצע ביעוד של מגורים ומסחר. בשטח המגרש יוגדרו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע.

תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית לאורך הרחובות הסובבים וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט.

תחת כל שטח המגרש תותר הקמת חניות תת קרקעיות בהתאם להוראות תכנית ע"1.

זכויות בניה מוצעות

יוקצו שטחי בניה בהיקף של 25,600 מ"ר לתעסוקה ומסחר, המהווים רח"ק 12.8 משטח מגרש בהיקף 2 דונם, ושטחי בניה בהיקף של 25,362 מ"ר למגורים ומסחר, המהווים רח"ק 6 משטח מגרש למגורים ומסחר בהיקף של 4.227 דונם. בנוסף יוקצו 1,250 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים.

יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ביעוד לתעסוקה, מגורים, ומבני ציבור הכולל 2 תאי שטח האחד לשימושי תעסוקה ומסחר והשני המשלב מסחר, מגורים, ומבני ציבור. המגרש כולל מרתפי חניה משותפים.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימושים השונים 52,212 מ"ר.

חלוקת שטחי הבניה :

סה"כ בכל שטח התכנית :

בכל שטח התכנית										
שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש		
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
360%	22,320	25%	5,072	20,290	-	-	483%	20,290	מגורים ומסחר	
		25%	5,120	20,480	-	-	1024%	20,480	תעסוקה ומסחר	
		25%	250	1,000				1,000	ציבורי	
360%	22,320	25%	10,442	41,770	0	0	673%	41,770	סה"כ מגורים, תעסוקה ומסחר	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים**מספר קומות :** עד 30 קומות כולל קומת הקרקע. ו קומה טכנית.**גובה :** גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 107 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.**תכנית :** עד 50% משטח המגרש.**קווי בניין :** מצפון – לרחוב פראנצויז- 3 מ'.

ממערב – לרחוב אליפלט – 3 מ'.

ממזרח – לרחוב שניצלר – 0 מ'.

מדרום – לדרך שלמה – 1 מ' בקומות העליות, 5 מ' בקומת הקרקע.

יח"ד : כ - 254 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 80 מ"ר.**עקרונות ודברי הסבר נוספים**

תחום התכנית מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב למגורים ומסחר ומסומן בו מוקד לתעסוקה. נספח העיצוב העירוני קובע בניה חריגה לסביבתה ברוב שטח המתחם עד לגובה של 25 קומות.

התכנון המוצע משלב מוקד למע"ר בעוצמות גבוהות עם בניה למגורים ומסחר. כאשר הבינוי בשני מגדלים הנסמכים על בינוי מרקמי מלווה רחוב עד 7 קומות.

התכנית מבוססת על התאגדות חלק מבעלי הקרקע בתחומה, לצורך קידום התכנון. התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים (אחוז הסכמות הבעלים עומד על כ- 70%).

גבול התכנית נקבע בהתאם לגבול הבעלות וכולל בנוסף גם חלקות לאורך רחוב אליפלט, אשר יעודכן במסגרת תוכנית זו ויותאם לרוחב הדרך העדכני שיקבע מול נתיבי איילון. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פרנצויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים בתחום זכות הדרך, וכן חלקה ברחוב שניצלר, במטרה להסדיר את ייעודה כדרך.

שטח התוכנית הינו כ - 10.5 דונם. מתוכם שטח סחיר לתכנון הינו כ-6.2 דונם.

הוראות בינוי

הבינוי המוצע כולל שילוב של בניה נמוכה מלוות דופן לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצויז, ובניה לגובה של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות. העמדת המבנים הינה סביב שתי רחבות ציבוריות- האחת בפינת הרחובות אליפלט ושלמה, והשניה לאורך רחוב שניצלר.

לאורך רחוב אליפלט מוצע מבנה מסד בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע, המהווה דופן עירונית פעילה לרחוב. גובה המבנה תואם את הבינוי המוצע במסגרת תוכניות המקודמות במקביל, לאורך ציר אליפלט. במבנה זה יותרו שימושים לתעסוקה ולמגורים.

מגדל המגורים כולל מסד לאורך הרחובות שניצלר ושלמה, בגובה של 5 קומות מעל קומת הקרקע מסחרית. קומות המסד ישמשו למגורים.

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זיקת הנאה בתוכנית לא יפחת מ- 2 דונם. בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסובבים וכן כלפי השטחים הפתוחים תהיה חובה לשימושים מסחריים בלבד.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס על תכנית אותה מקדמת העירייה להסדרת רחוב אליפלט כהמשך לציר שלבים. במסגרת התכנון מוסדרת סלילת המשך רחוב פרנצויז עד לרחוב אליפלט וכן הרחבה של רחוב שניצלר לרוחב של 12 מ'.

שבילי אופנים מתוכננים בהיקף הפרויקט, לאורך הרחובות אליפלט ושלמה.

החניה וכן כל דרכי השירות במתחם תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בבינוי העתידי.

הכניסות לחניונים התת קרקעיים תהיינה מרחוב שניצלר, ומרחוב פראנצויז.

הפרויקט וסביבתו:

הריסה ופינוי מבנים מוזנחים ורעועים המהווים מטרד לסביבה, על מנת לאפשר את ביצוע רחוב אליפלט והמשך רחוב פראנצויז.

פיתוח של שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2 דונם. זאת, בנוסף ל- 1,250 מ"ר הבנויים המוקצים לעירייה לשימושים ציבוריים.

תועלות ציבוריות

בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג-ה) בתוכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות עד למלוא הרח"ק

המרבי בקביעת תועלות ציבוריות בתוכנית. התכנית מגדילה את זכויות הבניה לרבות בתא השטח

המיועד לתעסוקה עד לרח"ק מכסימלי של 12.8.

מכאן ההמלצה היא להקצות שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח

שרות מעבר להיקף צרכי הציבור הנורמטיביים שנקבעו (סעיף 3 לעיל). זאת בשל המחסור בשטחי ציבור באזור מבואות יפו בו מקודמות מספר רב של תכניות בהליכי התחדשות עירונית והפיכתו מאזור מלאכות

לאזור עם מגורים מעורב בשימושי מסחר ומלאכה. היקף שטחי הציבור נקבע על פי מפתח המרה

בהתאם לסעיף 3.1.3 (ה) בתכנית המתאר. יש לציין כי בהתאם לדרישות הנורמטיביות תוספת של עוד

1250 מ"ר של שטחי ציבור מרחיבות את הפוטנציאל למתן המענים לצרכי ציבור בהתייחס לדרישות

המקובלות. כך שבתכנית זו יוקצו 2,500 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	מ"ר 120% משטח המגרש, המהווים כ- 3,070 מ"ר משטחי המגרשים ביעוד אזור מלאכה היום.	41,770 מ"ר
גובה	3	עד 25 קומות כולל קומת הקרקע, וקומת גג טכנית. בשני מבנים
מטר	לא נקבע בתוכנית התקפה	107 מ' ממפלס הכניסה.
תכסית	40%	50%
מקומות חניה	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוות דעת צוות התכנון:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית הוא חתימת היזמים על הסכם התחייבות לביצוע השטחים הציבוריים בתכנית וחתימה על כתב שיפוי על מגרשי הבעלים התומכים בקידום התוכנית.
2. תמהיל דירות – מס' יח"ד בתכנית יעמוד על 41 יח"ד לדונם ולא יעלה על - 254 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת 80 מ"ר עיקרי, התכנית תקבע תמהיל דירות אשר יתפלג ל-20% דירות קטנות שטח דירה גדול מ- 60 מ"ר, 60% דירות בינוניות שטח דירה יהיה בין 75-90 מ"ר ו-20% דירות גדולות שטח דירה לא יעלה על 140 מ"ר.
3. תיאום מול נתיבי איילון לקביעת רוחב הדרך הסופית של ציר אליפלט – שלבים. קביעת שטח בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע שלא יפחת מרוחב 4 מ'.
4. הקצאת שטחי ציבור בנויים נוספים בהיקף של 1,250 מ"ר בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית סה"כ השטחים הבנויים לטובת הציבור יעמוד 2500 מ"ר שטח ברוטו מתוכם כ- 2000 מ"ר שטח עיקרי.
5. בניה ירוקה – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
6. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה לקביעת חתכי רחוב מתואמים לרבות רוחבי מדרכות ושבילי אופניים.
7. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
8. טרם העברת המסכים לוועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
9. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
10. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ- 70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיזמית התכנית.

בישיבתה מספר 0015-16/ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל: מציג את התוכנית.

אלי דיגא: תוכנית המתאר סימנה את המקום של מוקד תעסוקה בלב אזור שהוא מעורב למגורים. יש כאן התפלגות שטחי התעסוקה למוקד תעסוקה, כלומר מגדל תעסוקה אחד גדול. ומגדל יותר קטן לשימושי המגורים שריכוז את שטחי המגורים שניתן היה לבנות ע"פ תוכנית המתאר ע"פ שטח המגרש.

נתן אלנתן: איפה המוקד לתעסוקה? כאן משתמע שזה חצי חצי תעסוקה ומגורים.

אלי דיגא: הקצנו 2 דונם לשטחי תעסוקה, שעליהם העמסנו את מירב הזכויות שאנחנו יכולים להעמיס, כיון שאנחנו רוצים שטחי תעסוקה כי אלו שטחי התעסוקה לכל אורך ציר שלבים. לכן הביטוי הוא נפחי די גדול אינטנסיבי ביחס לשטח המגרש, שאר השטח הוא למגורים כפי שתוכנית המתאר מגדירה. אין הגדרה בתוכנית המתאר לכמויות או תשריט שמו רק סימבול גם בבינוי וגם בתעסוקה.

ראובן לדיאנסקי: אין כאן התאמה לרוח תוכנית המתאר למוקד מסחר לתעסוקה. זה חוטא למטרה. שמואל גפן: כמה דונם למגורים?

אלי דיגא: בערך 4 דונם.

אדריכל: היקף המתחם הוא 10 דונם במסגרת מיקוד העירוני החלק הפנימי פונה לשכונה והפרשנו מגרש פינתי לתעסוקה עם זכויות מקסימליות וסך הזכויות הפכנו לבניה מרוכזת.

אלי דיגא: אין אמירה לגבי שטחים ונעשתה חלוקה בין ההקצאות למגורים לבין התעסוקה כדי לקבל את מירב השטחים. הרח"ק הוא 6.

ראובן לדיאנסקי: האזור אמור להיות מוטת תעסוקה ומסחר ובסופו של דבר בתוכנית הזו המתחם הוא יותר לכיוון המגורים.

נתן אלנתן: איך אני מבטיח שלא יבנה רק מבנה מגורים ולא יהיה תעסוקה.

אדריכל: יוקצו שטחי ציבור המעמסה היא פינוי כל המוסכים מאליפלט לפרנצוויז.

נתן אלנתן: זו דרך סטטוטורית.

אלי: ההפקעות הללו היו הפקעות עבר אבל אנחנו מכניסים את הבעלים לאיחוד וחלוקה כדי שהם יקבלו משהו יותר ממה שנתיבי איילון נותנים היום זו המטלה.

ראובן לדיאנסקי: אני לא חושב שזו הדרך כדי להביא אנשים שיגורו שם. והמגדל יהפוך למגדל יוקרתי, האזור לא יהיה מוטת תעסוקה אלא מגורים.

נתן אלנתן: המגדל לא יהיה יוקרתי. אבל המטרה יש כאן המון שטחים שהיו אמורים להיות מופקעים.

ראובן לדיאנסקי: המטרה מחטיאה זהו לא אזור מוטת תעסוקה.

נתן אלנתן: איך אני מבטיח שלא יבנו את בנין המגורים ולא יבנה מגדל המשרדים.

אדריכל: בעלי הקרקע שהתארגנו הם יושבים על רצועת שניצלר כחלק מהתוכנית עושים פרוייקט שמטפל בכל המתחם כאחד.

ראובן לדיאנסקי: אז שההיתר יצא במקביל לכל הפינויים.

אלי דיגא: זו תוכנית אחת עם מימוש אחד עם חניון משותף אחד. עם היתר אחד.

נתן אלנתן: אם אתה מבטיח שיהיה בנין מגורים עם תעסוקה. כלומר זהו מגרש בניה אחד. רק פרוצדורלית היו צריכים לחלק אותו ל2 תאי שטח אבל מבחינת יעודי קרקע זה יעוד אחד.

הראלה אברהם אוזן: מה זה אומר מוציאים היתר בניה למרתפים בתחום כל המגרש המגורים והתעסוקה זהו אותו מרתף.

אלי דיגא: כן הכל ביחד, כל הפינויים שביצענו הם פרויקט אחד.

נתן אלנתן: אני לא רוצה שיווצר מצב שיעשו את הפינויים והכל ובסוף לא יבנו את מגדל המשרדים.

אלי דיגא: בהמלצת הצוות יש סעיף שאומר שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת התוכנית בגלל הפינויים ואחוז ההסכמות כרגע לא מלא.

נתן אלנתן: לאשר את המלצת הצוות עם תנאי שכל הפרוייקט הוא פרוייקט אחד והיתר בניה למגורים ולמשרדים יצא ביחד.

עידן עמית: מהם שטחים לצורכי ציבור ולמה הם משטחי התעסוקה?

אלי דיגא: יש הקצאות לצורכי ציבור שאופיינו כ-1250 מ' בגלל העליה ברח"ק לטובת התעסוקה הוספנו עוד 1250 לצורכי ציבור לתועלת ציבורית סה"כ 2500 מטר.

הצבעה: בעד: נתן אלנתן ראובן לדיאנסקי וגפן שמואל.

הוחלט פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובנוסף יש להוסיף תנאי שכל הפרוייקט הוא כפרוייקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2016	תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין
8 - 0015-16	דיון בדיווח החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות 1225 מיום 30.5.16

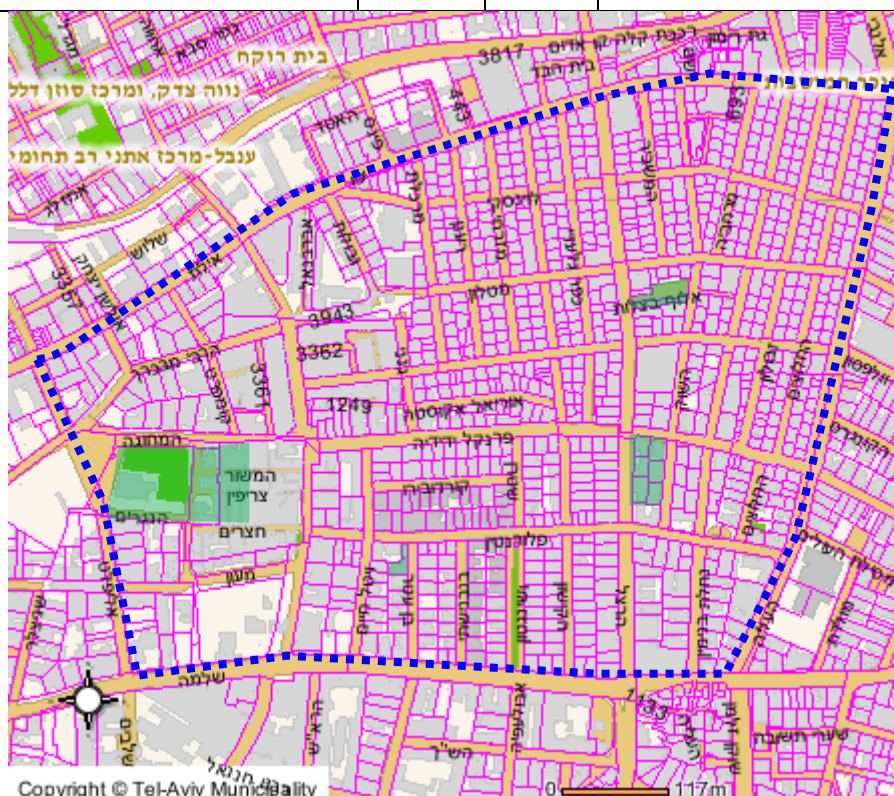
מטרת הדיון: דיון המלצה להפקדה לתכנית 3847 קביעת שטחי ציבור.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת פלורנטין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	כל הגוש		62
7083	מוסדר	כל הגוש	161	16
7084	מוסדר		61,99,165,200,202,213,222-227	277
8987	מוסדר		2,3,30,31	32



שטח התכנית: כ-11 דונם קו כחול

תכנון:

אדריכלים מתכננים, גזול, ברמן

יעוץ שיתוף ציבור: עמליה רימלט

יעוץ שמאי: שאול גפני

ריכוז: צוות יפו דרום, היחידה לתכנון אסטרטגי,

יזם: הועדה המקומית תל אביב-יפו

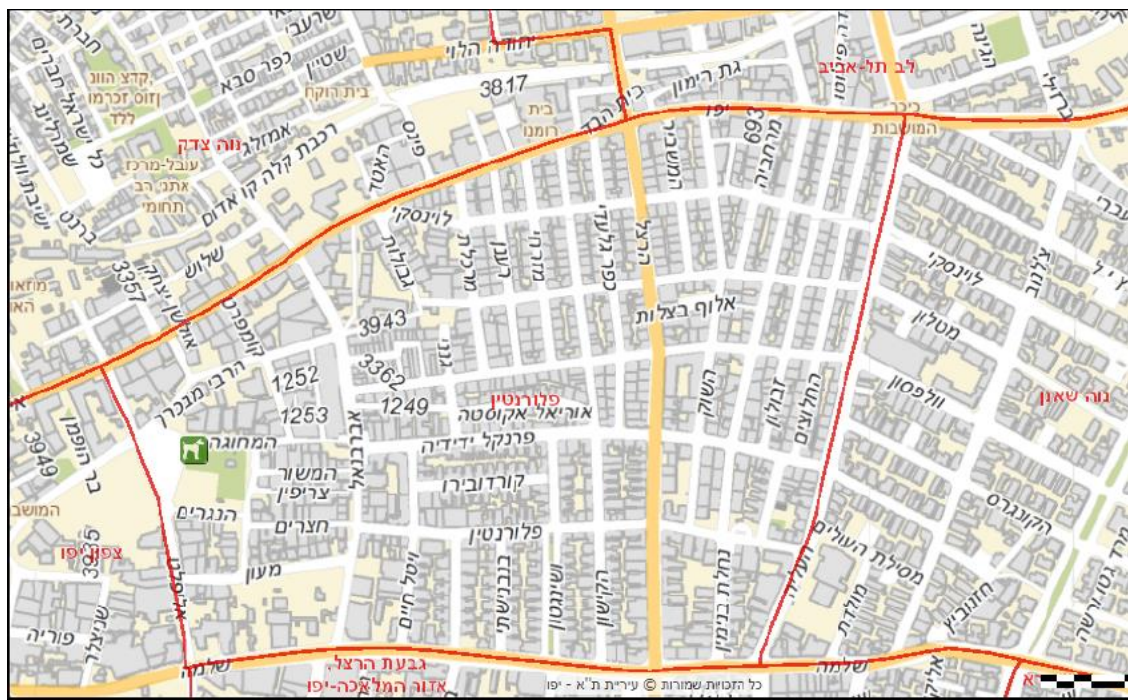
בעלות: עירייה, ממ"י, פרטיים

מדיניות ומצב תכנוני

במענה למחסור בשטחי ציבור בפלורנטין ועל פי החלטות הועדה המקומית בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) הוחלט על עריכת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בפלורנטין ונערך פרוסום על פי סעיף 77 לחוק שהודיע על הכנת התכנית. במקביל הוחלט לפרסם תנאים מגבילים להיתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, במגרשים אשר זוהו בבדיקה הפנימית כזמינים יחסית לצורך יצירת שטחים ציבוריים: כעת מוגשת התכנית להמלצה להפקדה לאחר שרשימת החלקות עודכנה ובתום תהליך של שיתוף ציבור שנערך מול התושבים. התכנית הוצגה במפגש שיתוף ציבור שנערך בתאריך 23.01.13. בהתאם להחלטה אשר נתקבלה לרכישת חלקות לצורך שטחי ציבור בשכונת פלורנטין מכירת רמז ארלוזורוב אותרו החלקות נשוא התכנית, מטרת התכנית היא שינוי יעוד לחלקות הנ"ל לשטח למבני ציבור. על שטחי החלקות הנ"ל יחולו הוראות תכנית 4 למבני ציבור לענין זכויות בניה והוראות בינוי למעט מה שיאושר בתכנית זו.

ריכוז הדרישה לשטחי ציבור בשכונת פלורנטין ע"י תכנון אסטרטגי

גבולות הבדיקה



הפרוגרמה נערכה
ל-כ- 11,000 נפשות

אוכלוסייה קיימת- 7300 נפשות
אוכלוסייה צפויה (*) - 4000 נפשות

מאזן שטחי ציבור (קרקע/מ"ר בנוי) לאוכלוסיה הצפויה

שטח ציבור	נדרש לאוכלוסיה הקיימת	נדרש בטווח הארוך (1)	קיים+מוצע בתוכנית החדשה	מאזן- לאוכלוסיה הקיימת (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	מאזן- לאוכלוסיה הצפויה (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)
שטח יעוד קרקע למבני ציבור	20 דונם	38 דונם	28.6 דונם (2)	18 (-) דונם	9.4 (-) דונם (4)
שטח בנוי (מ"ר למבני ציבור)	5,900	9,875	23,400 מ"ר בנוי (2)	17,500 (+) מ"ר	13,525 (+) מ"ר
שצ"פ ושפ"פ	35 דונם	56 דונם	26.5 דונם (3)	8.5 (-) דונם	29.5 (-) דונם (5)

- על פי התדריך למכסות קרקע להקצאת שטחי ציבור – של משרד הפנים
- לא נלקחו בחשבון השטחים הקיימים (קרקע+מ"ר בנוי) של מתחם ביס רוגוזין. כולל גם את שוק העליה 2.2 דונם, כולל 5.4 דונם מכב"י צריפין
- כולל גם שפ"פ עם זיקת הנאה
- חלק מהפער מתקבל מענה כשטחים בנויים (כמו למשל 1000 מ"ר במתחם מעון), חלקם בתוכניות עתידיות בסביבה הקרובה כמו מכב"י צריפין, מתחם בזק וכדומה
- חלק מהמענים ינתן בתוכניות עתידיות בסביבה הקרובה כמו מכב"י צריפין, רחוב המסילה, גישות לפארק החורשות וכו

מאזן מוסדות ציבור (קרקע/מ"ר בנוי) לאוכלוסיה הצפויה

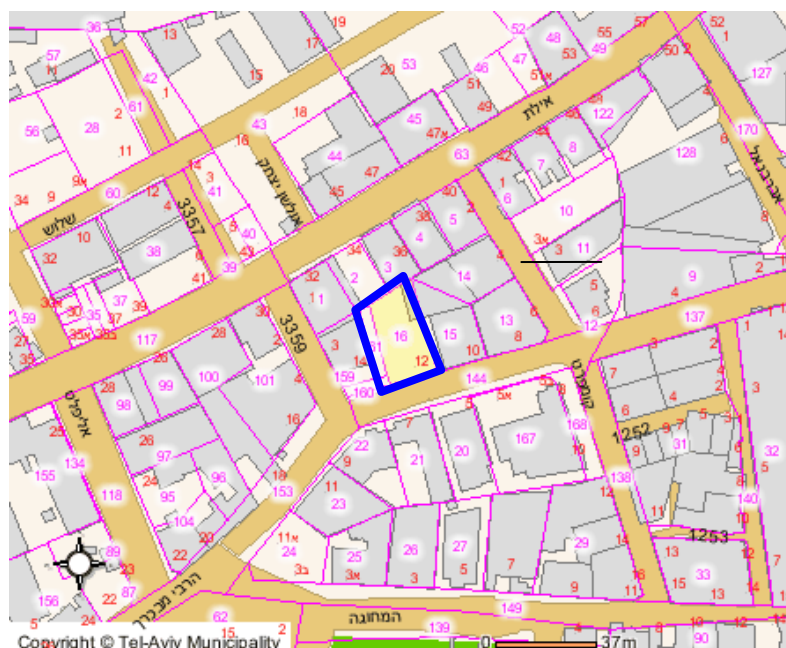
מוסד	נדרש לאוכלוסיה הצפויה	מוסד קיים ומתוכנן	מאזן (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)
מעון יום	6 כיתות	3 כיתות מתוכננות	3 (-) כיתות. ניתן לבנות 2 כיתות במתחם גבולות
גני ילדים	10 כיתות	10-12 כיתות	2 (+) כיתות
בית ספר יסודי	18 כיתות	בתכנון 18 כיתות בדריאנוב	מתוכנן
בית ספר על יסודי	17 כיתות	רוגוזין	הפריסה נערכת ברמה כלל עירונית בהתאם לאיזורי רישום
מרכז קהילתי	0.8 מרכז	קיימות חלופות תכנוניות	הוחלט על הקמת מרכז
מועדון נוער	0.4 (אין סף כניסה)	לא קיים	שילוב במרכז קהילתי
מועדון קשישים	0.4 (אין סף כניסה)	קיים	קיים
תחנה לבריאות המשפחה	0.6 תחנה	אין	ניתן לשלב בקומות מעל מבני ציבור, או בשטחים הבנויים בתוכניות (כמו מתחם גבולות)

רשימת החלקות המיועדות לשינוי יעוד

1. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד למבנה חניה ברחוב הרבי מבכרך 16

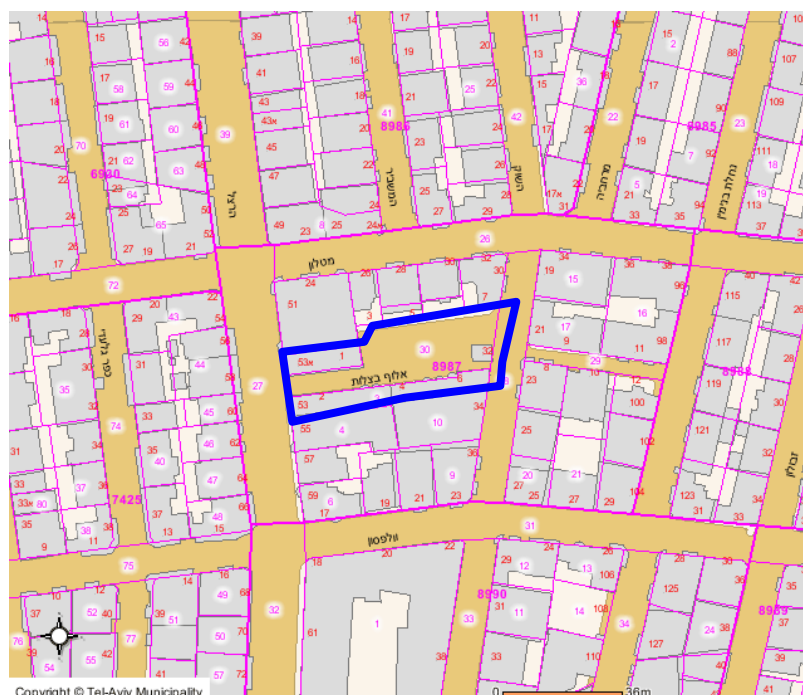
סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי-ש.צ.פ.ש.ב.צ (שח)
	שטח המיועד למבנה חניה הרבי מבכרך 16 גוש: 7083 חלקות: 16, 161	2526 מבנה חניה, מסחר כ-517 מ"ר למבנה חניה כ-67 מ"ר לדרך	רשות הפיתוח עירית תל אביב	כ 0.6	אין בניה למעט מבנה שומר	שינוי יעוד לש.צ.פ.ש.ב.צ מבני ציבור

הערות:



2. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד לחניה במגרש ברחוב אלוף בצלות

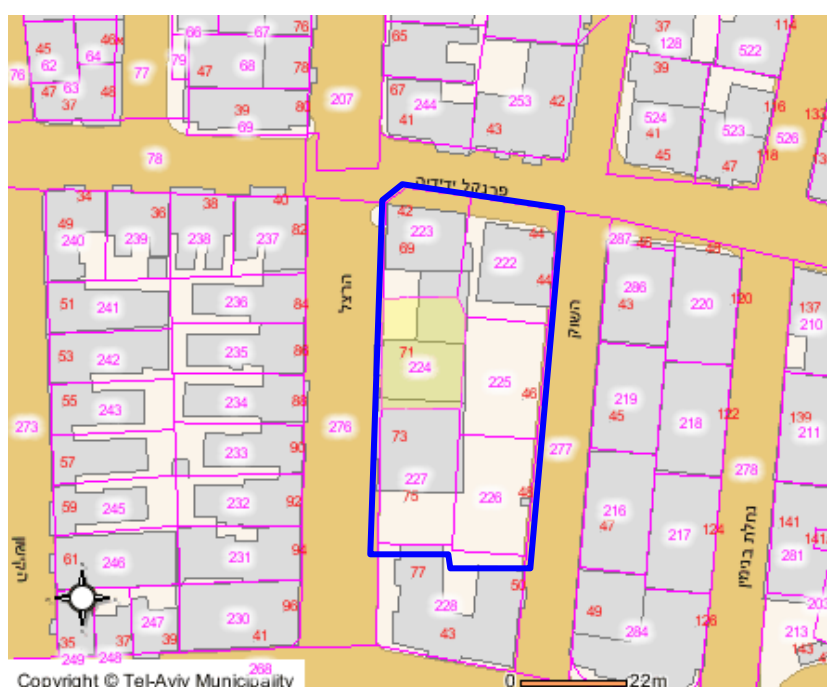
עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (נח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ. / מבני ציבור	חלקות 2 + 3 בנויות במלואן חלקה 30 ריקה למעט ביתן שומר.	חלקה 30 כ – 1.027 חלקה 3 כ – 371 חלקה 2 כ – 137 מ"ר	לא ידועה	44 מסחר	מגרש חניה ברח' אלוף בצלות (הרצל 53) גוש : 8987 חלקה : 2 + 30 + 3	



3. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד לחניה במגרש ברחוב השוק

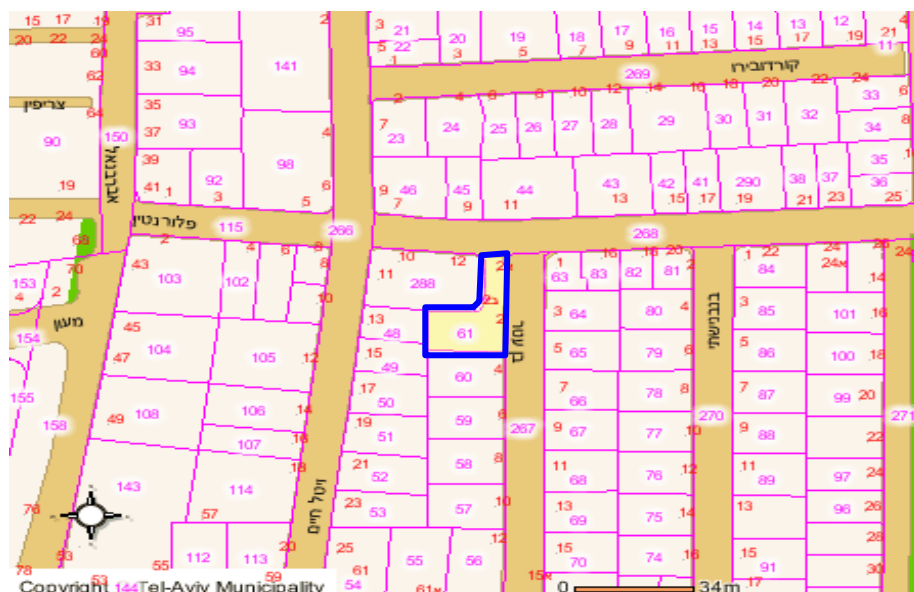
סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (נח)
	חניון בין רחוב ידידיה פרנקל לרחוב השוק גוש : 7084 חלקות : 222 - 227	558 B , יפו מסחר, מבנה חניה, דרך יתרת החלקות מגרש לבנין מיוחד למבנה רב קומות לחניה בשטח של 2,048 מ"ר הפקעה להרחבת הרצל כ-474 מ"ר.	חלקה 222 - חברת גוש חלקה ובעלים פרטיים חלקה 223 - בעלים פרטיים חלקה 224 - חברה ובעלים פרטיים חלקה 225 - בעלים פרטיים חלקה 226 - חברה אחת	כ - 2.52	המתחם כולל מספר מבנים וחניון פתוח	שינוי יעוד לש.צ.פ. / מבני ציבור

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (שח)
			חלקה 227 — חברה ובעלים פרטיים			



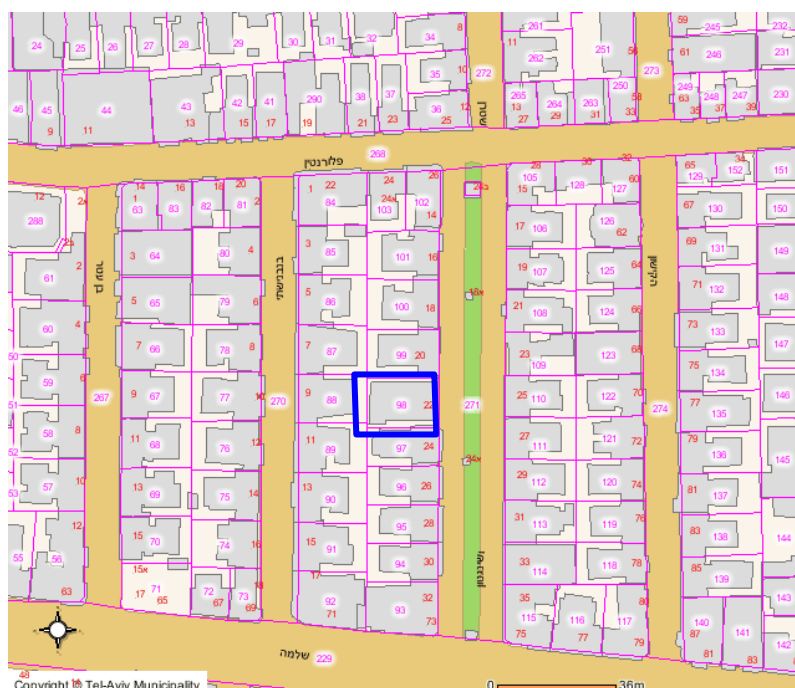
4. הקצאת יעוד/יעודים ציבוריים לשטח מבנה המקווה

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (שח)
	בן עטר 2 (המקווה) גוש: 7084 חלקה: 61	B מסחר	הקדש בית מרחץ בריאות	כ- 0.32 שטח החלקה 0.42 כולל רחבה	כ- 270 מ"ר * 3 + קומות מרתף חלקי מבנה נטוש	נרכש ע"י העיריה



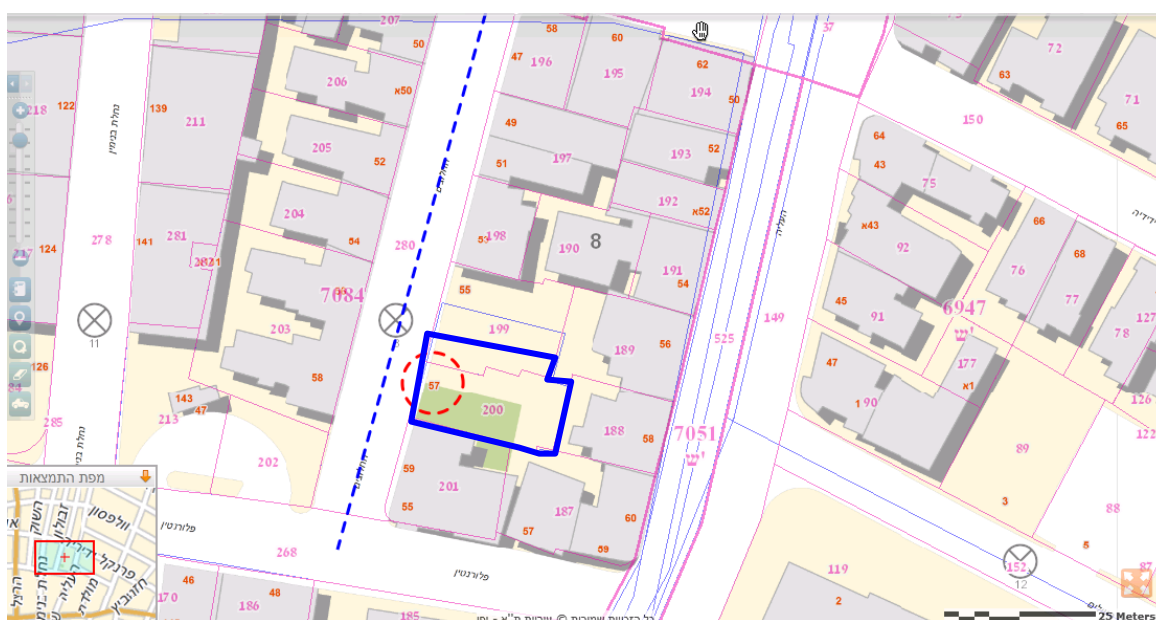
6. הקצאת יעוד ציבורי למבנה קופת חולים לשעבר בשדרות וושינגטון:

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (₪)
	שדרות וושינגטון 20 גוש 7084 חלקה 99 מבנה קופת חולים לשעבר.	1281 – יעוד איזור מסחרי - שימוש למגורים	בית משותף – בעלות אחת פרטית	0.326	שלוש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף	שינוי יעוד למבני ציבור



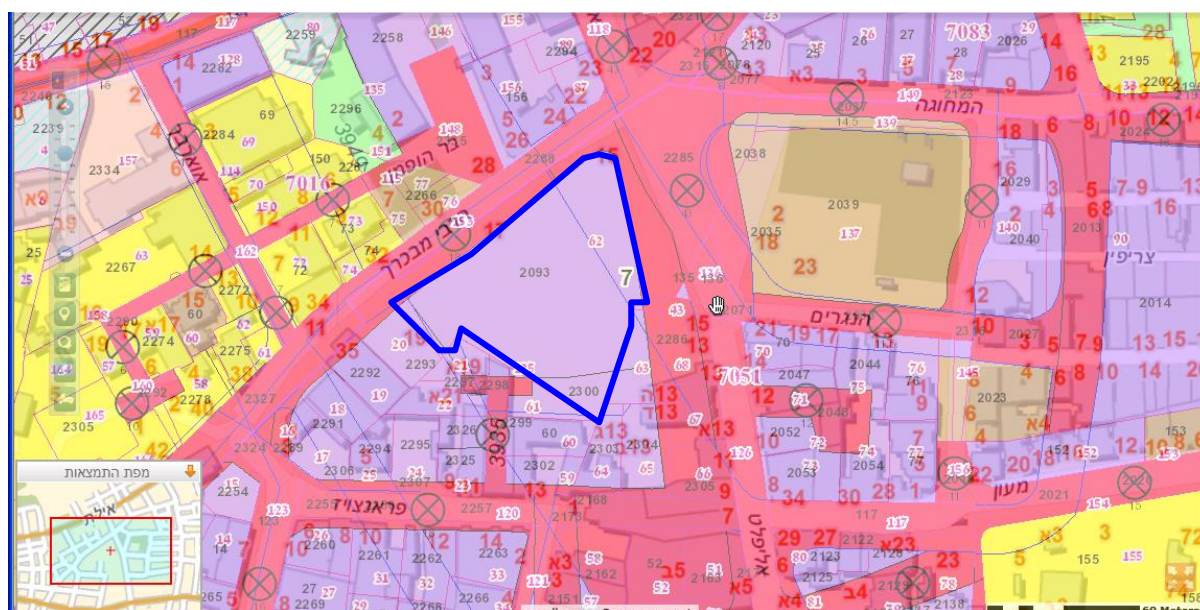
7. הקצאת יעוד ציבורי לגינת החלוצים ברח' החלוצים:

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, יעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (שח)
	רח' החלוצים מס' 57 גוש 7084 חלקה 200 ו-50% מחלקה 199 משמש כגינת חלוצים.	תכנית "בי"י יפו – יעוד איזור מסחרי -	עירונית	0.252+ 0.170	חלקה 200 ריקה חלקה 199 בנין בנוי על החלק הפרטי	שינוי יעוד למבני ציבור השטח בבעלות עירונית



8. הקצאת יעוד ציבורי למתחם מכבי צריפין ברח' אליפלט- הרבי מבכרך:

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	בעלות	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (₪)
	רח' אליפלט- הרבי מבכרך העירייה הינה בעלים של חלקה 62 בגוש 7051 ששטחה הכולל הינו 9,408 מ"ר. במסגרת תב"ע 2496 (אושרה למתן תוקף ב- 1997) ייעדה חלק מהשטח לדרכים ולבניני ציבור (כ-3,825 מ"ר). את יתרת השטח 5,218 מ"ר (מדידה גרפית) ייעדה לתעשייה עתירת ידע ושפ"פ (365 מ"ר).	תכנית מכבי צריפין יעוד תעשייה עתירת ידע ושפ"פ	עירונית	כ- 5.2 דונם	שטח פנוי ברובו משמש כחניון ציבורי	שינוי יעוד למבני ציבור השטח בבעלות עירונית



ריכוז שטחי החלקות:

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	שטח מוצע לשב"צ	שטח מוצע לשב"צ	סה"כ
1.	הרבי מבכרך 16	כ-0.6 דונם	0.600 דונם	
2.	אלוף בצלות	כ-1.53 דונם	1.530 דונם	
3.	רח' השוק -הרצל	כ-2.52 דונם	2.520 דונם	
4.	רח' בן עטר 2	כ-0.420 דונם	0.420 דונם	
5.	שדי ושינגטון 20	כ-0.326 דונם	0.326 דונם	
6.	רח' החלוצים 9-57 (גינת חלוצים)	כ-0.422 דונם	0.422 דונם	
7.	רח' הרבי מבכרך 17/	כ-5.200 דונם	5.200 דונם	

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	שטח מוצע לשב"צ	שטח מוצע לשב"פ	סה"כ
	אליפלט (מכבי צריפין)			
סה"כ		כ-11.018 דונם		11.018 דונם

המלצת הצוות:

לאשר את הפקדת התכנית בהערות להלן:

- השטחים מיועדים לשב"צ וישמשו כרזרבה תכנונית לשטחים למבני ציבור בעתיד.
בשלב זה חלקות 7-6, 1-4 יפותחו כשטחים פתוחים / מגוונים לטובת הציבור.
חלקה מס' 5 (ושינגטון 20) קיים בנין שיכול לשמש כמבנה ציבורי כיום.
- קיימות חלקות נוספות שיבדקו עד לעת הפקדת התכנית בפועל כגון חלקות 202 וחלקה 213 בגוש 7084 אשר משמשות כיום כתחנת דלק. לגביהן תיערך בדיקה מפורטת מול הבעלים, בדיקת עלויות לטיפול בקרקע מזוהמת זאת בכדי לקבל הערכה ראשונית למחיר משוער של שווי הקרקע.
- במידה וזכויות הבניה הקיימות בחלקות עפ"י תכניות מאושרות גוברות על זכויות הבניה בתכנית 4ל, יחולו הוראות התכנית המאושרת במקום לענין זכויות הבניה והוראות הבינוי בלבד.

בישיבתה מספר 0023-10ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מנכ"ל העירייה מנחם לייבה – דיווח שהעירייה עושה מאמצים להשיג שטחי ציבור. על פי הנחייתו, העיריה תפנה למשרדי תיווך שפועלים בסביבה ותעדכן אותם כי העירייה מחפשת מגרשים לקנייה. העיריה תנהל מו"מ מול בעלי מגרשים שיהיו מעונינים למכור. יש לציין כי אין העיריה יכולה לרכוש בכל מחיר (היא נתונה לפיקוח).
עו"ד דורון ספיר – מבקש שאחד ל – 3 חודשים מנכ"ל העירייה ואלי לוי ידווחו לוועדה על התקדמות לגבי רכישת שטחים לטובת צרכי ציבור בשכונה.
אהרון מדואל וארנון גלעדי מתנגדים להכניס את שוק העליה למאזן השטחים של שכונת פלורנטיין, בכל שכונה צריך להיות מאזן שטחים משלו שמשרת את השכונה. צריך לקבוע גבולות ברורים בין השכונות. חברי הוועדה מבקשים להביא לישיבה הבאה את מאזן השטחים בכל שכונה ושכונה מרח' לבנה עד רח' ברבנאל.
חדוה פיניש ממח' לתכנון ארוך טווח הציגה את מאזן השטחים המוצעים בפלורנטיין. חברי הוועדה מבקשים לישיבה הבאה להראות במצגת את הדברים הבאים:

- להציג את הגינות הירוקות בשכונה ולהראותם במצגת.
- הפרדה בין שטחי ציבור קיימים לבין המוצעים בשכונה.
- מה קורה עם פיניו של ביי"ס דוריאנוב?

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם מצגת מעודכנת על פי הערות של חברי הוועדה כמפורט במהלך הדיון לעיל.

אחת ל – 3 חודשים יערכו דיונים בנוכחות המנכ"ל ומנהל אגף נכסי העירייה לצורך דיווח על התקדמות רכישת השטחים בשכונה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0005-13ב' מיום 17/04/2013 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר.

מהלך הדיון:

חדווה פיניש : מציגה את שטחי הציבור בתכנית. גבולות הבדיקה הן שכונת פלורנטיין. האוכלוסיה ע"פ המפקד היא 7,300. מדברים על תוספת 4,000 נפש אם הכל יתממש ובסה"כ כ-11,000 נפש. כל השפ"פים שלנו הם עם זיקת הנאה.

אלי דיגא : ממשיך להציג את התוכנית.

אהרון מדואל : מה השטח הכולל של מכבי צריפין כמה הופקע?

אלי דיגא : חלקת המקור 62 היא בשטח של כ-10 דונם, כ-4.5 דונם מתוכה משמשים כיעוד דרך וחלקם כהשלמה לביה"ס דרוינב ביעוד שטח למבני ציבור, יתרת השטח כ-5.2 דונם הם כיום ביעוד תעשיה עתירת ידע ומיועדים לשטח למבני ציבור במסגרת התכנית.

אלי לוי : במסגרת ההפקעה קנינו את הקרקע ונחתם הסכם. והיעוד הוא תעסוקה. מתוך ה-10 דונם שרכשנו השארנו 4.5 דונם לשימוש יעודים ציבורים.

דן להט : מתוך 10 דונם אתה מדבר על 5 דונם של תעסוקה.

אלי לוי : בסוף כל ה-10 דונם יהיה ציבורים.

דן להט : הכל ציבורי?

אלי לוי : הכל הכל יהיה ציבורי

אהרון מדואל : אחרי ההפקעה היתה רכישה כפוייה.

אלי לוי : כל הפקעה היא רכישה כפוייה.

דורון ספיר : כל השטח הופך לציבורי, צדק היסטורי.

אסף זמיר : כל השטחים שאנחנו מסמנים הם שטחים חומים, שכל חום אפשר לעשות ירוק? לא בחרנו לאחד לשטח אחד, האם אפשר לצבוע את השטחים בחום וירוק ביחד?

אלי דיגא : כרגע אנחנו מבקשים ליעד את השטחים לשטחים חומים וזאת משני טעמים : האחד לאפשר בעתיד בניה של מבני ציבור והשני ששטח חום מאפשר בניה של חניון תת קרקעי ציבורי. יעוד השטח כשצ"פ לא יאפשר בניית חניונים תת קרקעיים ע"י הועדה המחוזית.

דורון ספיר : בנוגע לשאלה של אסף באתי לצוות ואמרתי למה לא לעשות יעודים כפולים, ואז הבנו שקביעת השטחים כשטחים ירוקים וחומים תביא להתנגדות התושבים בעתיד במידה וירצו לבנות מבני ציבור במקום. והם יזעקו כי לוקחים לנו מהשטחים הירוקים.

אלי דיגא : המקום היחידי שאפשר לעשות גינה הוא ברח' הרצל וידידה פרנקל.

דורון ספיר : יש הצעה של אודי כרמלי לקבוע את שטח כולו לשטח ציבורי בנוי (שב"צ) ובו 5% בניה שטח עיקרי.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף הועדה קבעה שהמגרש ברח' השוק – הרצל יקבע כמגרש חום ביעוד למבני ציבור ויתאפשרו בו עד 5% בניה עבור שימושים לטובת הציבור.

אהרון מדואל נמנע מההחלטה הנ"ל.

משתתפים : דורון ספיר, מדואל אהרון, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, דן להט ובנימין בביוף.

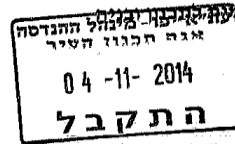
פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 814 מיום 20/10/2014 דנה בתכנית והחליטה:

**משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

תאריך: 23.10.2014

מספר: 507-0214189 תא/ 3847



לכבוד
הוועדה המקומית
תל אביב

א.נ.

הנדון: תכנית 507-0214189 תא/ 3847 שטחי ציבור פלורנטיין

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 814 מיום 20.10.2014 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. ייעודי קרקע:

- א. תא שטח 1- רח' הרבי מבכרך 12: יסומן כשב"צ.
- ב. תא שטח 2 - רח' בן עטר 2: יסומן בתשריט כשב"צ ושצ"פ, תתאפשר בניה בתא השטח ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית. במידה ולא ינוצלו זכויות הבניה, ניתן יהיה לממשן במלואן בתא שטח 4, ותא שטח מס' 2 ישמש כשב"צ.
- ג. (1) תא שטח 3 - "סמטת אלוף בצלות": השטח יסומן כשב"צ ושצ"פ. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 50% מהשטח יהיה שצ"פ שמיקומו ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שימור מבנים, בכפוף להגשת תיק תיעוד של מתחם "אלוף בצלות".
- ד. תא שטח 4- רח' הרצל/השוק: יש לסמנו בייעוד של כיכר עירונית, ניתן יהיה לנייד אליו את זכויות הבניה מתא שטח 2 כאמור בסעיף ב' לעיל.
- ה. תא שטח 5 - רח' פלורנטיין: יסומן כשב"צ. תחנת הדלק תסומן להריסה.
- ו. תא שטח 6- גינת החלוצים: לשנות את הייעוד משב"צ לשצ"פ.
- ז. תא שטח 7 - מכבי צריפין: תא השטח ייקבע כשב"צ ושצ"פ, ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות דונם אחד מתא השטח יהיה שצ"פ, שמיקומו ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יתרת השטח תהיה שב"צ עם תכנית בינוי על קרקעית של 75%.

2. נספח הבינוי והפיתוח יהיה בהתייעצות עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב ובאישור הוועדה המקומית.

3. שימושים: השימושים יהיו ע"פ השימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק ועפ"י החלטת הוועדה המקומית ת"א.

4. תנועה וחניה:

- א. חניה לרכב דו גלגלי: תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
- ב. בתחום השצ"פ לא יותרו מרתפים ולא תותר חניה.

5. סביבה:

- א. תנאי למתן תוקף ביצוע סקר היסטורי והכנת תכנית דיגום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי יהיה התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לעניין שימושים מטרדים בסמיכות למגרש שעליו מבוקש ההיתר.
- ג. בניה ירוקה: הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה וכן על פי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. יש להטמיע את הערות רשות המים מיום 24.7.2014.
- ה. עצים לשימור: תו"ד פקיד היערות והטמעתה במסמכי התכנית.
- ו. מרתפים: יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tiv-tichnun@moin.gov.il

**משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

- ז. **חומרי חפירה ומילוי:**
הפרויקט צפוי לכלול ייצוא חומרי חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק, משכך, חלק מהיתר בניה יהיה אישור רשות הרישוי המקומית למסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
- ח. **פסולת בניין:** טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.
- ט. **כללי:**
- (1) לנושא מקרקעי המדינה ייקבע סעיף בהוראות התוכנית בתיאום עם היוע"מ לוועדה המחוזית.
- (2) תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
רחל דוד
ממונה הוועדה המחוזית

תת 4339-2014

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7157 בעמוד 1473 בתאריך 02/12/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/11/2015	העיר
26/11/2015	The Marker
27/11/2015	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

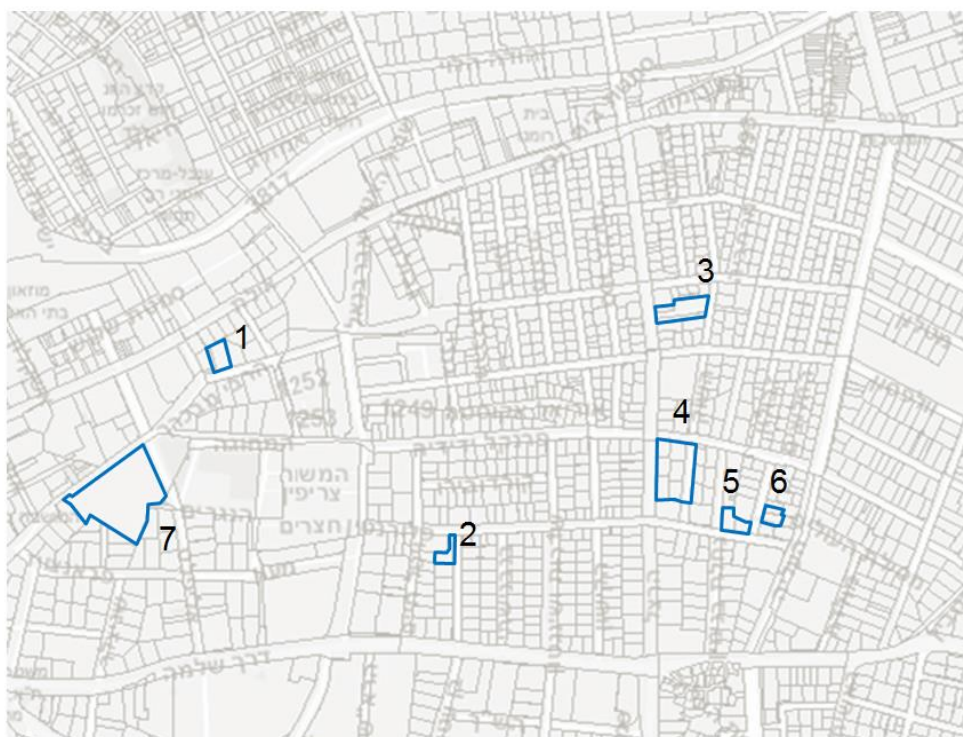
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ויטל חיים 14 תל אביב - יפו 6608816	אבישי דיקלה
רחוב שטרן אברהם (יאיר) 6 תל אביב - יפו 6608529	אילוז ברק
רחוב פלורנטין 19 תל אביב - יפו 6608320	אסא תומר
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	בירן שירן
רחוב מטלון 30 תל אביב - יפו 6610006	בליק בילו
רחוב מטלון 30 תל אביב - יפו 6610006	בליק רונן
רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו 6608723	בן האיש גונן
רחוב הרצל 83 תל אביב - יפו 6655403	בן יעקב נועה
רחוב רבנו חננאל 14 תל אביב - יפו 6607616	גביש לירון
רחוב הנגרים 5 תל אביב - יפו 6608070	גוטמן אופיר

רחוב וולפסון 26 תל אביב - יפו 6606805	גל אלון
רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו 6608723	גלילי שוקי
רחוב השילוח 4 פתח תקווה 4951437	גלית (אשכנזי)נ
	ורדי
רחוב עין חרוד 8 תל אביב - יפו 6433510	דביר שלי
רחוב לוינסקי 24 תל אביב - יפו 6688514	דיטסהיים
	אנאל
רחוב יד המעביר 31 תל אביב - יפו 6951035	הוניקסלבום
	עדי
רחוב בנבנישתי 3 תל אביב - יפו 6608703	הלל יצחק
רחוב ויטל חיים 10 תל אביב - יפו 6608812	הריס נעמי
רחוב הרצל 92 תל אביב - יפו 6655311	וולדה
	קלאודיה
רחוב שטרן אברהם (יאיר) 11 תל אביב - יפו 6608534	ורטנבורג
	נעמה
רחוב הנגרים 9 תל אביב - יפו 6608074	זלצמן
	אריאל
רחוב אברבנאל 29 תל אביב - יפו 6608229	חלאוי רות
שדרות ירושלים 83 תל אביב - יפו 6818026	חסון רחלי
רחוב וולפסון 64 תל אביב - יפו 6604228	טהורי ליאור
רחוב הקישון 15 תל אביב - יפו 6609315	טובר ניר
רחוב ויטל חיים 3 תל אביב - יפו 6608803	יונס שני
רחוב הקישון 64 תל אביב - יפו 6607204	כהן אילן
רחוב בן עטר 21 תל אביב - יפו 6607805	ליאל תנא
רחוב ויטל חיים 10 תל אביב - יפו 6608812	לפלמן
	גבראל
רחוב וולפסון 5 תל אביב - יפו 6609019	מגיד ליאור
פילון 5 תל אביב	מהנדס העיר
רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו 6608723	מוזס יונית
רחוב פלורנטין 31 תל אביב - יפו 6606005	מנדלקרן
	עמית
רחוב החלוצים 21 תל אביב יפו 6652321	מנחם גלית
רחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו 6684946	ננה אריאל
רחוב זבולון 27 תל אביב - יפו 6652427	סאס רונן
רחוב נחלת בנימין 132 תל אביב - יפו 6606618	סמולינוב
	נילי
רחוב ויטל חיים 20 תל אביב - יפו 6608822	עדני לירן
דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102	עו"ד מיכה
	גדרון
קרליבך 12 תל אביב 6473001	עומר חלמיש
שביל פראנקל 50 תל אביב - יפו 6905800	עטרי לידור
רחוב רבניצקי 4 תל אביב - יפו 6721021	עידן עמית-
	החברה
	להגנת הטבע
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521	ענת בירן
רחוב זבולון 39 תל אביב - יפו 6606505	פלד ענבר
רחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו 6684946	פלדמן הדר
רחוב ויטל חיים 20 תל אביב - יפו 6608822	פסחוביץ
	מקסים
רחוב בן עטר 3 תל אביב - יפו 6608721	קמפינצקי
	ציפה
דרך שלמה 15 תל אביב - יפו 6811125	קצין דויד

רחוב אברבנאל 29 תל אביב - יפו 6608229	קציר רון
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	קדם יעקב
שביל פראנקל 50 תל אביב - יפו 6905800	קשת ציפיה
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	רז זיו
ת.ד. 18214 תל אביב - יפו 6118102	רמי מנוח
	עו"ד
רחוב אבולעפיה 14 תל אביב - יפו 6607014	רענן הגר
רחוב מרכלת 6 תל אביב - יפו 6609706	שחר דלית
רחוב אברבנאל 45 תל אביב - יפו 6608910	שלום עודד
רחוב מזרחי 20 תל אביב - יפו 6609520	שפרנק יואב
רחוב גרשון שץ גגה 7 תל אביב - יפו 6701741	שתילי ענבל

להלן המענה להתנגדויות:
מקרא מגרשים מצב מוצע:



- מגרש מס' 1 : רח' הרבי מבכרך 12, התנגדות מס' 5, 6 ו- 7
מגרש מס' 2 : רח' בן עטר 2
מגרש מס' 3 : רח' סמטת אלוף בצלות 32, התנגדות מס' 1 ו 4
מגרש מס' 4 : רח' השוק , הרצל, התנגדות מס' 2
מגרש מס' 5 : רח' פלורנטין 47, נחלת בנימין, התנגדות מס' 3
מגרש מס' 6 : רח' החלוצים 57
מגרש מס' 7 : רח' הרבי מבכרך 15, אליפלט, (מגרש מכבי צריפין) התנגדות מס' 5, 7

1. התנגדות עו"ד רמי י מנוח ועו"ד גלית קיט-טלמור בשם מר יעקוב קוטלר ומר עמוס וינברגר, הבעלים של גוש 8987 חלקה 2,3,30 (מגרש 3)		
טענה	מענה	המלצה
1.1 לאור המפורט בהתנגדות מטה מבקשים המתנגדים כי התוכנית המופקדת תתוקן באופן שהמקרקעין דנן לא יכללו בה, ולחילופין מבוקש על ידם לשנות את התוכנית כך שבמקום הוראת הפקעה יקבע לגבי המקרקעין דנן שהן ירכשו בדרך של עסקה רצונית או ע"פ מנגנון של שמאי מכריע, או שיבוטלו כלל הוראות שינוי היעוד והוראת ההפקעה ויקבעו במקום הוראות לעירוב שימושים במקרקעין.	התוכנית מסדירה את המעמד של הקרקעות ומטרתה היא הפקעת שטחים לטובת הציבור. קביעת מגרשים ציבוריים הינה כורח המציאות. עם אישור התוכנית הבעלים מפוצים באמצעות המנגנונים שנקבעו בסעיף 197 + פיצויי הפקעה	לדחות את ההתנגדות
1.2 הוראת שינוי היעוד וההפקעה בתוכנית הינה בלתי סבירה ובלתי מידתית. ניתן להשיג את מטרות התוכנית בחלופות אחרות. ניתן היה לבחון חלופת עיבוי ו/או תוספת זכויות במקרקעין בתמורה לקביעת הוראות לעירוב שימושים ציבוריים בהם, בהתאם לתוכנית ת"א 5000, תחת הפקעתם בשלמותם.	המגרש הנ"ל הינו 1.4 ד' בלבד. מטרת התוכנית היא יצירת שטחים פתוחים ובנויים לטובת הציבור החסרים בשכונה. היכולת לממש זכויות הבניה על החלקות הנ"ל הינה מוגבלת מכיוון ששטח קרקע משמעותי נדרש לטובת שטחים ציבוריים פתוחים. יתרת שטח החלקה בה ניתן לממש בניה כוללת מבנים קיימים שיומלצו לשימור ולהקמת מבנה ציבורי, מכאן שהאפשרות לממש זכויות למגורים כחלק מהמבנה הציבורי הינה מוגבלת מאוד ואינה מצדיקה את המורכבות התכנונית, משפטית והקניינית בתא שטח זה.	לדחות את ההתנגדות
1.3 הוראת ההפקעה אינה מקיימת את התנאים המצטברים הנדרשים להפקעה. - קיומו של צורך ציבורי מסוים ומוגדר - הצורך בהפקעת המקרקעין כדי לממש את הצורך הציבורי	השכונה הינה שכונה בנויה ומאוכלסת ברובה, מיום הקמתה הייתה דלה בשטחים ציבוריים, לכן לא מדובר בשטחים שמופקעים לרזרבה עתידית אלא יש צורך מיידי לשטחים אלו. השימושים שבגינם הקרקע הופקעה מצוינים בתוכנית והסתמכו על פרוגרמת שימושים ציבוריים שנערכה ע"י היחידה האסטרטגית. הפקעות אלו מגלמות את חלקם של הצרכים הנורמטיביים לשכונת פלורנטיין.	לדחות את ההתנגדות
זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוימים המיועדים להפקעה. נתוני המקרקעין מאפשרים שימוש של כ-9,000 מ"ר ברוטו בעוד	ראה סעיף 1.2	

		שלשימושים הציבוריים במקרקעין מבוקש רק 1,700 מ"ר, נראה כי אין זיקה אמתית בין המקרקעין לאפשרויות ניצולם בפועל לבין הצורך הציבורי שמבוקש לעשות בהם.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	נציין כי יש עתירה מינהלית תלויה ועומדת שהוגשה על ידי הבעלים בעניין זה (עת"מ 16-01-17674) וטרם הוגשה תגובת העירייה. לגופו של עניין, התנהלו מגעים בין הצדדים, אשר מלכתחילה הובהר לעותרים / מתנגדים כי כל הסכמה, ככל שתושג, כפופה לאישור מוסדות העירייה המוסמכים וחתימה על הסכם מתאים. בישיבה שהתקיימה בין הצדדים העירייה הבהירה לעותרים כי הפערים הינם משמעותיים. יצוין כי הפערים בין הצדדים היו ברבדים שונים של המשא ומתן ולא רק לעניין המחיר הסופי (לדוג' היה ויכוח גם על עקרונות השומה). המחיר (כפי שנקבעה בשומת העירייה) הוצג לעותרים במסגרת ישיבה שהתקיימה באגף הנכסים ושם עלה באופן חד משמעי כי יש פערים עצומים (פי 3) בין השומות. באותה ישיבה אף הוצע לנסות לבדוק אפשרות לניוד זכויות, אך אפשרות זו נפסלה מאחר ונמצא כי היא אינה אפשרית מבחינה משפטית.	1.4 הוראת שינוי היעוד וההפקעה מנוגדת לעקרונות של צדק חלוקתי. • נקיטת שני הליכים תכנוניים הקשורים זה לזה כאשר בהליך תכנוני אחד העיריה משנה יעודה של קרקע ציבורית שבבעלותה לקרקע סחירה למגורים וזאת כדי לאפשר רכישת קרקע לצורכי ציבור מבעלים פרטיים ומנגד העיריה קובעת הוראות להפקעת שטחים סחירים שהינם במטרה לשנות את ייעודם לצורכי ציבור • התנהלו מגעים בין הבעלים ובין מנהל אגף הנכסים בנוגע לרכישת החלקות והצדדים הגיעו להסכמות כפי שנוסחו במסמך מיום 8.5.13. בהתאם לסיכום הבעלים ערכו חו"ד שמאית שהועברה לאגף נכסים אך זה לא טרח להגיב או להעביר חו"ד שמאית מטעמו • המתנגדים סבורים שהימנעות העיריה מרכישת המקרקעין ומקיום ההסכם באמצע התהליך ההסכמי מבלי שמוצע עד תום מהווה הפרה בוטה של התחייבות העיריה כלפיהם
	כפי שפורט לעיל, במצב הדברים בו כל צד דבק בעמדתו ומדובר בפערים הנעים בין 30 מיליון ₪ (שומת העירייה) ל- 90 מיליון ₪ (שומת העותרים), הרי שהפער אינו ניתן לגישור. בנוסף, על פי הדין, בידי העירייה האפשרות לבחור בין רכישה להפקעה. כמובן שהפקעה (עפ"י תוכנית המשנה יעוד) מקנה לעותרים אפשרות להגיש תביעות של 197 + פיצויי הפקעה, אשר יעמידו אותם באותו מצב של רכישה מרצון. עם זאת אנו ממליצים לבחון בהתאם	

	להמלצת מחלקת השימור ולקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריים הקיימים במקום והחצר ביניהם כמתחם היסטורי לשימור ולבדוק את האפשרות להשתמש במנגנון של ניוד זכויות בהתאם לתכנית השימור 2650ב' שיוגדר בהוראות התכנית. הזכויות להקמת מבנה ציבורי תהיינה זכויות "צפות" עם מגרשים 1,7,4 בכדי להבטיח מימוש יעיל של שטחי הציבור הבנויים ובהתאם לאפשרות מימוש הזכויות במתחם לשימור.	
לדחות את ההתנגדות	תוכנית זו משקפת את הפעולות התכנוניות שבכוונת הועדה המקומית לפעול בלא קשר לתוכנית רמז ארלוזורוב. כמו כן הכספים בקרן רמז ארלוזורוב מיועדים לרכישת קרקעות לטובת שטחי ציבור בדרום העיר, שכן הפקעה הינה רכישה כפויה, על כן אין כל סתירה בין הדברים.	1.5 הוראת ההפקעה בתוכנית מנוגדת לתוכנית רמז-ארלוזורוב ומתעלמת משיקולים ונתונים רלוונטיים. מטרת תוכנית רמז ארלוזורוב עוגנה בסעיפים 9.1.5 "הקצאת כל התקבולים הנובעים משיווק ומכירת זכויות הבניה בפרויקט לצורך רכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר באזורים החסרים שטחים אלו, וביצוע משימות שימור מבנים המיועדים לשימור. סעיף 14 תנאים למתן היתר בניה "לא ינתן היתר לבניה חדשה לפני ביצוע פעולות הבאות: 14.6- הקצעת 50% מהתקבולים הנובעים משיווק ומכירת זכויות בפרויקט לרכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר ובאזורים החסרים שטחים אלה. 14.8- הקצעת התקבולים כאמור בסעיפים 14.5 ו14.6 תהיה לחשבונות יעודים שיוקמו עבור מטרות אלה." • במסגרת דיון בהתנגדויות לתוכנית רמז ארלוזורוב בועדה המחוזית "יובהר בזאת כי כספי החשבונות אינם מיועדים לפיצויים לפי סעיף 197 בחוק התכנון והבניה בגין תוכנית זו או תוכנית השימור או תוכניות אחרות"

2. התנגדות עו"ד ענת בירן ועו"ד אור מור בשם עמירם מנדלבאום, עידן קורצמן, הדר רונן, נאוה גרינוולד, חסיה גרשט, זאב שפירא, חוה פרץ, דפנה רוזנבוים, אהרון שהם, מיכאל הבר, רפי מוזס, יהואש שוורץ, חברת הראל תעשיות רהיטים בע"מ, חברת חלקה 222 בגוש 7084 בע"מ. המתנגדים הם בעלי זכויות במקרקעין הידועים בתור גוש 7084 חלקות 222-227 (מגרש 4)		
2.1 לאור המפורט בהתנגדות מטה מבקשים המתנגדים לקבל טענתם לבטל את התוכנית ולהורות לוועדה המקומית לפעול בייחד עם המתנגדים לקידום תוכנית בהסכמה על המקרקעין.	ראה מענה להתנגדות 1.1	לדחות את ההתנגדות
2.2 המקרקעין בתוכנית המופקדת מיועדים ליעוד של כיכר עירונית ולהפקעה. המתנגדים טוענים כי נפלו פגמים מהותיים בהליך הכנת התוכנית ופרסומה ועלכן יש לדחותה על הסף - לא מלאו התנאים להפקדת התוכנית מיום 20.10.2014 ועל כן החלטת ההפקדה בטלה, התנאים להפקדת התוכנית מולאו ביום 26.10.2015 לאחר 12 חודשים כרי שלא במועד. - לא נעשה פרסום כדין השלטים לא מוקמו במקום בולט בתחום התוכנית אלא רק על עמוד בפינת הרחובות הרצל וידידיה פרנקל מחוץ לתחום הקו הכחול. ולא נמסרו הודעות אישיות לבעלי הזכויות במקרקעין.	הליך הכנת התוכנית היה תקין: - התנאים להפקדת התוכנית מולאו בזמן. החלטת הועדה ניתנה ביום 20.10.2014 ל 7 חודשים, ההחלטה הוארכה עד 31.8.2015, המסמכים התקבלו במחוז ונחתמו ב-31.8.2015, הערכות לפירסום התוכנית לקח זמן. - הפרסומים נעשו כחוק.	לדחות את ההתנגדות
2.3 התוכנית מקודמת באמתלה של הפרשת שטחים לטובת הציבור אך בפועל היא מקודמת בעקבות הסכם שנחתם בין העיריה לעמותת אדם טבע ודין ועלכן מדובר במניעים זרים להליך התכנוני	העתירה של אדם טבע ודין כנגד הועדה המקומית הועדה המחוזית ורמ"י עסקה בין היתר בהסדרה של שטחים ציבוריים בשכונת פלורנטיין. מסמך הצהרת הכוונות עליו חתמה הועדה המקומית ביחס לשטחי ציבור בשכונת פלורנטיין משקפת את הפעולות התכנוניות שבכוונתה היה לנקוט בלא קשר לעתירה.	לדחות את ההתנגדות
2.4 לא מצורף לנספחי התוכנית פרוגרמה של שטחי ציבור המראים על הצורך הציבורי הספציפי ולא ניתנה סיבה תכנונית מדוע מבוקש להקים "כיכר עירונית" דווקא על המקרקעין	השימושים הציבוריים ופריסתם מתבססים על הפרוגרמה שנערכה עבור כלל השכונה ועבור האוכלוסייה הקיימת והצפויה להתגורר בשכונה. הפרוגרמה קבעה בין היתר את הצרכים. עבודה זו משמשת אותנו ביומיום כדי לתת מענים למוסדות הציבור. כמו כן, הפרוגרמה הצביעה על צורך ביצירת מרחבים פתוחים לציבור וחניונים תת קרקעיים שיפנו את המדרכות לטובת הולכי הרגל. ככר עירונית מוגדרת גם בתדריך החדש	לדחות את ההתנגדות

	למכסות קרקע (של משרד הפנים) כמרחב ציבורי לגיטימי שנועד לתת מענה מצד אחד כמרחב פתוח ומצד שני חניות ציבורי תת קרקעי. היעוד הנ"ל מהווה מתן מענה ציבורי הולם.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	יש להשאיר לעירייה את שיקול הדעת מתי לממש מי מהשימושים המותרים במגרש ע"פ הצרכים המידיים של האזור מומלץ לשנות את סעיף 4.2.1 (1) בתקנון ל: תותר בניה חלקית במגרש לשימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 4.1.1 – שימושים מבנים ומוסדות ציבור.	2.5 המקרקעין מופקעים לצורך כיכר עירונית אך בפועל התוכנית לא מחייבת הקמת כיכר וחניון ציבורי. התוכנית מאפשרת בנית בניין בן 4 קומות לכל שימוש בהתאם לסעיף 188 לחוק. השימוש הרחב שהוועדה המקומית משאירה לעצמה נוגדת את הנחיית המשנה ליועמ"ש.
לדחות את ההתנגדות	כעיקרון כל שינוי ייעוד מגרש סחיר למגרש ציבורי במסגרת תוכנית עשוי לגרום לפגיעה בבעלים. יחד עם זאת קביעת מגרשים ציבוריים הינה כורח המציאות. ראה מענה להתנגדות 1.1	2.6 הפקעת המקרקעין ע"פ התוכנית המופקדת מנוגדת לחוק ולעקרונות ואינה עולה בקנה אחד עם עקרון המידתיות וזכות הקניין כפי שנקבעה בפסיקה "הרשות המפקיעה אינה רשאית לתת עיניה בחלקה מסוימת רק משום שנאה היא" • פגיעה בלתי מידתית בקניין – יש לאפשר לבעלים לקדם תוכנית שבמסגרתה יוקצו חלקים מהשטח או מהזכויות לציבור ומאידך יוכלו להנות ולממש את קניינם.
לדחות את ההתנגדות	התוכנית קודמה ע"י הבעלים הפרטיים ואושרה ע"י הועדה המקומית להעברה למחוז ב-2004, ב-2006 התקיים דיון נוסף לתיקון טעות סופר לעניין מס' החניות בתוכנית ומאז התוכנית לא קודמה ע"י היזמים/הבעלים. הטענה לקשר בין אי קידום תוכנית זו לאישור תוכנית רמז ארלוזורוב ולהסכם בגין העתירה של אדם טבע ודין אינה רלוונטית, שכן תוכנית רמז ארלוזורוב אושרה ב-2006 בסמיכות להחלטת הועדה המקומית לקדם תוכנית 3505.	2.7 בעבר קודמה תוכנית 3505 ע"י חלק מהמתנגדים לשינוי יעוד המקרקעין לטובת חניון ציבורי כיכר ציבורי ומבנה מגורים. הומלצה בדצמבר 2004 וכן ביוני 2006 להפקדה ע"י הועדה המקומית. המתנגדים טוענים כי עצם הכנת התוכנית המופקדת (שטחי ציבור בפלורנטין) וזניחת קידום תוכנית 3505 הינה תולדה של אישור תוכנית תא 2597 ארמז ארלוזורוב ועתירה שהוגשה ע"י עמותת אדם טבע ודין שבעקבותיה נחתם הסכם עם הועדה המקומית כי עריית ת"א תפעל לרכישת מגרשים לטובת שטחי ציבור בשכונת פלורנטין.
לדחות את ההתנגדות	הליך שיתוף הציבור התקיים עבור כלל הציבור לאורך זמן ממושך מראשית קידום הליך התכנון. צוות התכנון והיועצת לשיתוף ציבור קידמו מספר רב של מפגשים עם הציבור. ההצעות המוצגות בתכנית המוצעת היו חשובות	2.8 הועדה המקומית או מי מטעמה מעולם לא פנתה אל המתנגדים כחלק מהליך שיתוף הציבור שנערך.

	מהרגע הראשון לכלל הציבור. בנוסף, תכנית זו עברה פרסום ע"פ סעיף 77 ותנאים מגבילים ע"פ ס' 78 באוקטובר 2010.	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות 2.6	2.9 פגיעה כלכלית שאינה מידתית
לדחות את ההתנגדות	החלקות נשוא התכנית אותרו לאחר בחינה רבת שנים שנערכה למגרשים בתחום השכונה. מערכת השיקולים התכנונית שעמדה בפני צוות התכנון אשר לוה בשמאי חיצוני לקחה בחשבון מס' קריטריונים: 1. מגרשים עליהם בנוי בנין המשמש למגורים נשללו בשלב המיפוי הראשוני. 2. מגרשים אשר ייעודם הוא לשימושים סחירים לרבות מגורים אך לא היה קיים בנין מגורים שנבנה בהם, או מגרשים אשר כללו שימוש מטרדי המהווה פגיעה באיכות החיים של התושבים בשכונה כגון תחנת דלק, נלקחו בחשבון ונבדקה התאמתם מבחינה תכנונית עפ"י גודלם, מיקומם, אפשרות המימוש ובהתאם להערכה שמאית שנתנה ע"י שמאי התכנית. 3. מגרשים אשר ייעודם היה לשימושים שאינם למגורים כגון מבנה חניה, נלקחו בחשבון ונבדקה התאמתם מבחינה תכנונית עפ"י גודלם, מיקומם, אופן המימוש ובהתאם להערכה שמאית שנתנה ע"י שמאי התכנית. המגרש המופקע בתוכנית זו הינו חניון פרטי וצריפונים החורגים לתחום הדרך, אין קשר לחלקה 228 שם קיים מבנה מגורים ומסחר בן 4 קומות הבנוי ע"פ התוכנית התקפה.	2.10 לא נבחנו חלופות תכנוניות לא הוסבר מדוע נבחר דווקא המתחם של המתנגדים ולא צוין מדוע לא נכללה חלקה 228 הממוקמת בחלקו הדרומי של המתחם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	1. מומלץ לשנות את סעיף 6.2 כך שיהיה ניתן לקבוע הוראות מעבר אשר יאפשרו חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על שנה מיום מתן תוקף התוכנית.	2.11 סעיף 6.2 בתוכנית העוסק בשימושים חורגים קובע ש"לאחר אישור התוכנית לא יתאפשר חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג בתחום התוכנית באופן המהווה סתירה להוראות התוכנית". הדבר אינו תואם את הוראות חוק התכנון והבניה וכי מדובר בפגיעה בלתי מידתית בזכויות הקניין של המתנגדים

2.12 התוכנית נוגדת את הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה סעיף 6.1 בתוכנית הפקעות לצורכי ציבור סעיף 2"העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס עליהם חזקה עם אישור התוכנית." הדבר מנוגד לחוק ומהווה פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים.	מוצע להוסיף את המילים "על פי כל דין".	לקבל את ההתנגדות בחלקה
2.13 הקו הכחול של התוכנית אינו רציף אין קשר בין המתחמים שכתוצאה מכך התשריט במצב היוצא אינו מראה את כל שטחי הציבור בשכונה	העבודה על הכנת התוכנית כללה בחינה של מלאי שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים. ניתן לראות בתשריט מצב קיים את שטחי הציבור הקיימים.	לדחות את ההתנגדות

3. עו"ד מיכה גדרון בשם חברת שירי תחנת דלק בע"מ גוש 7084 חלקות 202,213 (מגרש 5)		
טענה	מענה	המלצה
3.1 יש לבטל את המשך ההליכים לדיון בתוכנית שכן לא קיימת החלטה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. שכן לא התקיימה כל הצבעה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית	יש החלטה על הפקדת התוכנית המצורפת לעיל. התוכנית הוצגה מול הועדה המחוזית במצגת בפירוט רב התקיים דיון שלאחר מכן הקריאו את החלטה לא היתה הסתייגות מאף נציג ועדה. תהליך של הקראת ההחלטה מקובל גם בוועדות תכנון שונות.	לדחות את ההתנגדות
3.2 הועדה המקומית לא הציגה בפני הועדה המחוזית כל סקר ו/או בדיקה פרוגרמטית המוכיחה את הצורך בהפיכת המגרש ליעוד שצ"פ	ראה מענה בסעיף 2.10 הועדה מקומית הציגה את הבחינה הפרוגרמטית בפני הועדה המחוזית הן בשלב המכינה וגם במליאה, ואף אישרה את הפרוגרמה ואת הביטוי בתב"ע.	לדחות את ההתנגדות
3.3 אין שום צורך בגינה ציבורית במגרש בשעה שבמגרש ממול מתוכננת גינה ציבורית	שכונת פלורנטין בנויה ברובה ועל כן היכולת לייצר שטחים פתוחים היא יותר מורכבת. היקף השטחים הציבוריים לקח בחשבון את כל הקיים והמתוכנן. התוכנית רואה חשיבות ביצירת שטחים פתוחים למרות הקרבה לגינה המתוכננת ואף רואה חשיבות רבה ביצירת שטח פתוח בסמיכות לגינה המתוכננת. יש לציין כי השטחים הינם קטנים בגודלם והסמיכות ביניהם מהווה יתרון אורבני ליצירת מרחב פתוח משמעותי, כמו כן גינות כיס הינם עקרון תכנוני מוביל בתל-אביב המעוגן גם בהוראות ת"א 5000.	לדחות את ההתנגדות
3.4 התוכנית המופקדת מונעת את מכירת המגרש וגורמת נזקים כלכליים	ראה מענה להתנגדות 1.1	

		כבדים אשר יושתו בסופו של יום על הקופה הציבורית ולכן צריכים להחריג את המגרש מהתוכנית
--	--	---

4. עו"ד גלית ורדי בשם שושנה ומיקו אשכנזי, השוכרים חנות ברח' הרצל 53 ת"א גוש 8987 חלקה 1. (חלק ממגרש 3)

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות 1.1	4.1. המתנגדים שוכרים את החנות בהתאם לחוק הגנת הדייר משנת 1977 (החנות משמשת למכירת רהיטים). החנות הינה מטה לחמם היחידי של בני הזוג, ואין להם כל עתודה כלכלית אחרת. התכנית פוגעת פגיעה חמורה בהם.
לדחות את ההתנגדות	לעניין הדייר/ים מוגן/ים נשיב כדלקמן: 1. מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית. 2. ככל שקיים בתחום התוכנית דייר מוגן שיוכיח את מעמדו ככזה, אזי היחסים בינו ובין הבעלים לצורך קבלת פיצויי הפקעה, יכול שיתבררו בבית משפט. העירייה תשלם פיצויי הפקעה למי שזכאי, ככל שזכאי על פי הדין.	4.2. התכנית כוללת התייחסות לפיצוי הפקעה לבעלים אך מכיוון שהמתנגדים אינם בעלים אלא בעלי זכות דיירות מוגנת חששם הוא כי הבעלים יקבלו את הפיצויים ויתירו את המתנגדים ללא כל פיצוי אחרי 39 שנים של עבודה קשה.
	ראה מענה להתנגדות 2.9	4.3. מדובר בתכנית הפוגעת פגיעה שאינה מידתית בזכות הקניין של מרשי ומטעם זה המתנגדים מבקשים לגרוע את המגרש מהתכנית.

5. גלית מנחם בשם רשימת תושבי פלורנטין שהצטרפו להתנגדות בחתימתם.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	בשנים האחרונות העיריה קידמה יצירת שטחים ציבוריים הן בנויים והן פתוחים כדוגמת בית ספר דרויאנוב, מתנ"ס קהילתי ברביעית פלורנטין גינת בן עטר, פיתוח שד' וושינגטון ועוד. כמו כן מקודמים בימים אלה בשלבי תכנון מתחם שוק עליה מעונות ועוד. העיריה תמשיך לקדם פיתוח של שטחי הציבור בהתאם לצורך הציבורי ועל כן קבעה בתקנון סעיף 6.1 לעניין הפקעות לצורכי ציבור כי העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית. כמו כן סעיף 6.2 לעניין שימושים חורגים נקבע כי לא יינתן	5.1. מתוך סך המגרשים הנידונים בתכנית חלק ניכר כ- 40% שהם 4.458 דונם הינם בבעלות פרטית ונדרשת הפקעה, רכישת קרקע, פינוי עסקים קיימים וטיהור קרקע. תהליכים אלו עשויים להימשך שנים רבות ואין מנגנון המבטיח את יישומם בעוד מס' תושבי השכונה ממשיך לעלות.

	חידוש רישיון עסק והוצאת היתר בניה באופן המהווה סתירה להוראות התוכנית. התוכנית לא מתיימרת להציע מנגנוני מימוש אלא מצע סטטוטורי ליצירת שטחים ציבוריים.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה	כיום קיימת גמישות גדולה יותר ביצירת מענים למוסדות ציבור בנויים, על ידי קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתוך פרויקטים לטובת מוסדות ציבור. לעומת זאת היכולת לייצר שטחים פתוחים בשכונה בנויה כמו זו של פלורנטין – הינה מצומצמת יותר. במקביל, בשנים האחרונות הוקמו ומתוכננים מספר רב של מוסדות ציבור שכונתיים בשכונה כגון: ביה"ס יסודי, גני ילדים, מרכז קהילתי וכו. על כן מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה להגדיל את שטח השצ"פ במגרש 7 (5.38 ד') על חשבון שטח השב"צ החוס ולייעד עד 3 דונם לטובת שצ"פ והשאר שטח למבני ציבור. תכנית הבניה המותרת בתחום השטח למבני ציבור תעמוד על 80%.	5.2. לצרכי הציבור ניתן מענה חלקי בשנים האחרונות בפרויקטים ותכניות שקודמו כגון, ביה"ס דריאנוב, מרכז קהילתי בפרויקט ברח' אברבנאל (רביעית פלורנטין) וכן גני ילדים בפרויקט מגורים ברח' מרכולת 6. ניתן יהיה בעתיד למצוא פתרונות לצרכי ציבור בתכניות מקודמות למגורים (שטחים בנויים כחלק מהמבנים), ובכך ליעד קרקעות נדירות לטובת שטחי ציבור פתוחים. לאור זאת כמות החלקות לטובת שטחי ציבור פתוחים מעוררת תמיהה. ועל כן מבקשת לשקול מחדש את האיזון בין שטחי ציבור מבונים לטובת אלה הפתוחים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראה מענה בסעיף 5.2	5.3. חניון אליפלט שטח משמעותי כ- 5.381 דונם שטח בבעלות עירונית, המשמש כיום כחניון בתשלום. שטח זה הוא היחיד שניתן לפתח כשטח ירוק ללא תלות בהפקעה ופינוי עסקים. אולם התכנית מייעדת את רוב השטח כ- 4.300 דונם לבניית מוסדות ציבור ובכך נמנעת הזדמנות להגדיל את השטחים הפתוחים בגבולות השכונה. אני רואה לנכון לשנות את האיזון בין היעודים על שטח זה והגדילו משמעותית לטובת הקמתה של גינה ציבורית גדולה ואיכותית.
לדחות את ההתנגדות	המגרש בגודל של 633 מ"ר לאור ההמלצה שלנו להגדיל במגרש 7 את השטח לגינה ציבורית, באופן שמגדיר שטח ציבורי פתוח בגודל משמעותי כ-3 ד' ובהתייחס ליעודים בשאר המגרשים שברובם פתוחים, מוצע להשאיר מגרש זה ביעוד חוס, על מנת לשמור על מאגר גם של קרקעות חומות ולא רק שטחים ציבוריים בנויים.	5.4. בחלקה ברח' הרבי מבכרך מס' 12 פועלת גינה קהילתית ציבורית, גינה זו היא מופע נדיר של טבע בשכונה, גם שטח זה מיועד לטובת מבנה ציבורי ואני רואה לנכון לשנות את יעודה ולהסדירה לגינת קבע.

6. עו"ד עומר חלמיש		
טענה	מענה	המלצה
6.1. יצירת שטחים ציבוריים רחבי היקף אינה מתבצעת שטחים ציבוריים רבים מופקעים משימוש לטובת הציבור כגינות לטובת מבני ציבור. מוצע לשקול שנית את גריעת התא מס' 1 מתוך מצבת השטחים הציבוריים באזור	מגרש מספר 1 אינו ביעוד גינה ציבורית אלא קיים היום ביעוד בית חניה, התוכנית מציעה להפקיע אותו לשטח ציבורי בנוי לשימוש לטובת הציבור. היקף השטחים המיועדים להפקעה קטן ביחס לצרכים השכונתיים ולכן כל גריעה ממצבת השטחים פוגעת ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור בשכונה.	לדחות את ההתנגדות

7. החברה להגנת הטבע		
טענה	מענה	המלצה
7.1. התוכנית אינה מציבה מטרות ויעדים ביחס לאוכלוסייה הקיימת והצפויה	הנתונים שעליהם התבססה הפרוגרמה היו נכונים לעת הכנת התוכנית. לאור המצוקה הקיימת היום בשכונה, המלצות הפרוגרמה היו לייצר בכל פרויקט חדש שטחי ציבור, כולל שטחים ציבוריים בנויים. מטרות ויעדים הוגדרו בתכנית האב לשכונה. כמו למשל ששכונת פלורנטין הוותיקה איננה ולא תקודם כשכונת מגורים "רגילה" של משפחות גדולות, אלא כאזור מעורב שימושים לאוכלוסייה מגוונת. זאת מתוך רצון אורבני לשמור על השכונה על מאפייניה הייחודיים. בהתאם לתפיסה תכנונית זו נגזרו גם צרכי הציבור.	לדחות את ההתנגדות
7.2. שטחים פתוחים- מסמכי התוכנית אינם מתייחסים לשטח המצרפי הקיים לצורכי ציבור בשכונת פלורנטין וסביבתה. התוכנית לא בדקה מה השטח הפתוח הנגיש בשכונות המצרפיות לפלורנטין.	במסגרת העבודה הפרוגרמטית ולפני קביעת המגרשים נערכה עבודה מפורטת שהתייחסה לשטחים מצרפיים ולנגישות של השטחים. אולם עבודת תשתית זו (המתועדת) איננה סטטוטורית ולכן לא באה לידי ביטוי במסמכי התכנית, אולם היוותה תשתית משמעותית להכנת התכנית.	לדחות את ההתנגדות
7.3. שטח בנוי לצרכי ציבור – התוכנית אינה מפרטת שימושים לכל מגרש, נראה כי לא נעשתה בדיקה פרוגרמטית של צרכי ציבור עתידיים.	נערכה פרוגרמה לצרכים העתידיים של השכונה ולסל הצרכים של שטחי ציבור ומוסדות ציבור בשכונה. לא נכון לקבוע בתב"ע שימוש ספציפי. יש חשיבות גדולה להשאר גמישות בתב"ע. לאורך השנים שכונה עוברת שינויים דמוגרפיים ובעקבות כך גם הצרכים הציבוריים. קביעת שימוש ספציפי בתב"ע פירושה שינוי לתב"ע בכל פעם שידרש למקם גן ילדים במקום מעון יום.	לדחות את ההתנגדות
7.4. גודל ואיכות השטחים הפתוחים – התוכנית אינה מספקת שטח	מגרש 7- ראו מענה בסעיף 5.2. לגבי מגרש 4- מומלץ להשאיר ביעוד כיכר עירונית, אולם להוסיף הוראות ברורות	לקבל את ההתנגדות בחלקה

	בתב"ע לגבי אפשרות חלחול ומצע לעצים בוגרים.	פתוח ציבורי משמעותי שבו ניתן היה למצוא עצים בוגרים. מוצע לשנות את מגרש 7 מיעוד למבני ציבור ושטח פתוח ליעוד שצ"פ. כמו כן מוצע לשנות את מגרש 1 משטח למבני ציבור ליעוד שצ"פ-משמש גינה קהילתית. מוצע לשנות את מגרש 4 מכיכר עירונית לשטח ציבורי פתוח ללא שטחי בניה תת קרקעיים כדי לאפשר חלחול ומצע לעצים בוגרים.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 5.1	7.5. מנגנוני מימוש – התוכנית אינה מפרטת מנגנוני מימוש לשטחים שנמצאים בבעלות פרטית

8. התנגדות מהנדס העיר	
טענה	המלצה
7.1 מוצע להוסיף הנחיות מפורטות לעניין רעש ואיכות הסביבה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב ולמאפיינים הייחודיים של האזור: סעיף 4.1: מבנים ומוסדות ציבור 1. להוסיף בשימושים כי בתחום השטחים המיועדים לגני ילדים או בתי ספר לא יותרו התקנת תחנות טרנספורמציה. 2. בהערות לטבלת הזכויות להוסיף כי בבתי ספר וגני ילדים לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע. 3. להוסיף בהוראות הבינוי בבניה על חגג סעיף קטן 2 כי שימושים עיקריים בגג יותרו בתנאי שלא יופעלו במקום אירועים עם מוסיקה ומערכות להגברת קול. 4. להוסיף בהוראות הבינוי כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי אפס יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש. 7.2. בעקבות החלטת הועדה המחוזית, לשינוי היעוד של חלק מהמגרשים ממגרשים למבנים ומוסדות ציבור ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולצורך ניצול יותר טוב של הקרקע בהתאם לצרכים של האזור, מוצע להוסיף בסעיף 4.5.2 ג1 כי בשטחים שיוגדרו כשטח ציבורי פתוח יותרו מעברים תת קרקעיים לכלי רכב לצורך חיבור חניונים.	לקבל את ההתנגדות

המלצת צוות התכנון והיחידה האסטרטגית:

ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0006-16' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון :

אלי דיגא : מציג את מטרותיה של התוכנית.

התנגדויות :

עו"ד רמי מנוח : בסעיף 2 המתייחסים למגרש שאני מייצג כתוב "בעלות לא ידועה". הבעלות כן ידועה ישנו הסכם בתוכנית מגדל הגימנסיה מופיע בעמ' 13 לדרפט בו כתוב לנהל מו"מ עם בעלי הקרקע שרוצים למכור את המגרש. היה מו"מ עם מח' נכסים לגבי הבעלות. מאי 2013 ישנו סיכום עם אלי לוי בו יש להמציא שומה מבעלי הקרקע ומח' נכסים ימציא שומה ואם לא יגיעו לפשרה יגשו לשמאי מכריע. המצאנו שומה ועדיין לא קבלנו שומה ממח' נכסים. נמצא ע"י מח' נכסים שיש פער וממליצים לנו לגשת לפיצויים ע"פ סעיף 197 פיצויי הפקעה. להמליץ על הפקעת קרקעות בניגוד להנחיית מנכ"ל ובניגוד להסכם הגימנסיה זהו דבר שלא יעשה.

תוכנית המתאר מדברת על רח"ק 5 עם 8 קומות רוצים בשביל פרוגרמה 1700 מ"ר בתכנית של 50% רוצים לזרוק לפח אלפי מטרים של זכויות בניה למגורים. המלצנו על רעיון של עירוב שימושים שאפשר לנצל בתוכנית הזו. נענו כי ישנה מורכבות משפטית. התוכנית שמה אותנו בפניה שנצטרך להיאבק עליה. אנחנו מבקשים תשנו את נושא ההפקעה ותצביעו על הפקעה בצורה של רכישה. ראובן : השטח שמיועד להפקעה הוא שטח של לטובת הציבור בשטחים פתוחים. עו"ד רמי מנוח : ע"פ התוכנית המופקדת מדובר על מבנה ציבור ושטח פתוח. אדרי' בליינשטיין חזי : הגשתי חו"ד בה הנימוקים והצעתי לעצור את הפקדת התוכנית לבטל את ההפקדה ולהתחיל תוכנית חדשה. הנימוקים העיקריים, הגדרת הקו הכחול של התוכנית. המגרשים מתפזרים על שטח של 450 דונם ובמצב החדש גזרתם 12 מגרשים לצרכי ציבור יותר מ-50% מהמגרשים הללו הם בבעלות העיריה אז "למה לכם לנגוע במגרשים פרטים". מקריא מתוך חו"ד שהגיש לגבי טיעונים של הקו הכחול, לגבי ההפקעות השונות.

עו"ד ענת בירן ואח' לגבי גוש 80, 70 רח' שוק ופרנקל : מסבירה את השטח אותו היא מייצגת. התוכנית הזו ישנה כאן טעות בקבלת ההחלטות. יש התחייבות של העיריה לרכוש שטחים ציבוריים בפלורנטין ועכשיו צריך למצוא שטחים בפלורנטין. אמרה הועדה המקומית כי צריך לעשות הליך של שיתוף ציבור, לצערנו לא היה כאן שיתוף ציבור. אותנו אף אחד לא שיתף והתוכנית התוודעה אלינו בטעות. מדובר במשפחות שלמות מתפרנסות שם מחנויות והדבר פוגע בהם קשות. המתחם הזה קודמה שם תב"ע והועדה המליצה עליה. אומנם ישנם 2 מגרשים שנשרפו וכיום הם משמשים כמגרשי חניה אבל שאר המגרשים מפרנסים את בעליהם. היתה תב"ע שבה אמור היה לבנות בנין מגורים עם חניון ציבורי לעיריה וישאר שטח שיהיה רחבה עירונית. הועדה חשבה שהתוכנית היא מצויינת אולם פתאום הועדה זנחה את בתוכנית הזו והתמקדה בתוכנית החדשה עם ההפקעות. הכי קל להפקיע בהתחלה אמרתם שצ"פ אח"כ 50% שצ"פ ועוד אי אלו רעיונות כמו חניון האם נבדקה האפשרות שאולי אין צורך בחניון ואי אפשר לעשות אותו בדרך פחות פוגענית לא בדקתם. התחושה שלנו היא שלגבי המגרשים הריקים העיריה ראתה כי יותר קל להפקיע אותם ואין מי שהתנגד. רק משום שהגוף הציבורי הוא חזק אין לו את הזכות לפגוע באנשים אלו שמתפרנסים שם. מן ההגינות לנהוג אחרת. אם לא הגדירו למה צריך את השטח להפקעה אזי אין צורך להפקיע. העיריה לא יודעת למה תהיה ההפקעה אז איך אתם יודעים שאתם צריכים את השטח הזה אם לא יודעים למה הוא נועד. זו כבשת הרש כאן. התושבים הללו לא כרישי נדל"ן אלו תושבים מן השורה. אני מבקשת להחזיר את התוכנית ולבדוק עם התושבים איך לא לעשוק אותם. יש לעיריה מספיק תוכניות בהם ויתרתם על מגרשים ציבוריים באזור של דרום תא, אז לא יכול להיות שמקום אחד העיריה תוותר על שטחים של עצמה ובמקום אחר היא נותנת זכויות.

שמאי רוזנברג : גבול הקו הכחול מגדיר את פלורנטין ואת השטחים. בשוליים המערביים של התוכנית נמצאת תוכנית המושבה האמריקאית בקיצור הופחתו 40% מהשטחים הציבוריים של התוכנית. העיריה ויתרה על 40% של השטח הציבורי דוגמא אחת. יש תוכנית כיכר העליה הקרקע ובתוכנית הזו הקרקע היא בבעלות העיריה התוכנית כוללת גם זכויות בניה למגורים ובצדס הכיכר הציבורית ובצידס החניה. כלומר מה שאפשר לבצע בקרקע של העיריה של שוק העליה אפשר לעשות גם בקרקע הפרטית הנוכחית. **מיכה גדרון :** הלקוחות שלי לא קבלו הודעה וקבלו את הפרסום לאחר שהם מכרו את הנכס שלהם, העיסקה התבטלה. במגרש הנ"ל בוצע פרסום של 77 78 ובפרסום הזה המגרש שלנו לא נכלל בפנים. יש אמירה כללית מהועדה המחוזית האומרת שידוע שיש חוסר בשטחי ציבור בפלורנטין היא לא אמירה מספיקה על מנת לבצע הפקעות. ישנה תחושה שיש על המגרש המדובר צלקת בדמוי תחנת תדלוק שרוצים לפנות. תחנת הדלוק תצא משם בכל מקרה. בדיוק ממול למגרש הזה קיימת גינה ציבורית ויש פיזור של שטחים. השאלה מדוע יש צורך לבצע הפקעה כאשר תג המחיר הוא 23 מיליון ₪) כאשר ממול

יש שצ"פ. לכן המגרש שלנו הוא התפלח לתוכנית לא נעשה שיקול נכון לכן אין סיבה תכנונית לכלול את המגרש בתוכנית הזו ואנחנו מבקשים לגרוע אותו מהתוכנית.

עו"ד ישי צפוני (בשם גלית ורדי): שושנה ומיקו משנת 63 מפעילים חנות של רהיטים. הפקעת השטח תמוטט את העסק שלהם ופיצויי הפקעה לא יספקו מדובר באנשים מבוגרים שמעוניינים להישאר בנכס. טענתנו שאין צורך בהפקעת השטח היא שמדובר באזור רווי בדיררים מוגנים דיירים שהם מבוגרים שיצטרכו לרוץ אחרי הפיצוי שלהם. אם לא היינו מגיעים לכאן אף אחד לא היה יודע על הלקוחות שלי.

הילה הראל במקום גלית: הטענות המשמעותיות שלנו מגרשים פרטיים שצריכים לעבור הפקעה אי אפשר לדעת איך ומתי יתממשו כשטחי ציבור. כשכונה שעוברת הליכים של התחדשות עירונית והמחסור לשטחי ציבור הוא גדול. המצב היום לשטחי ציבור גם הזמניים וגם הממומשים הם משהו כמו 4.78 דונם והתוכנית מציעה מצב דומה של 4.8 דונם שטחים פתוחים. העיריה רוצה להפקיע שטחים פרטים לטובת הציבור. המשמעות של גינה ציבורית היא משמעות קהילתית. העיריה מקדמת משכונה קיימת לשכונה מקיימת העיריה מקדמת פרויקטים לטבע עירונית, והמשמעות של גינה ציבורית גדולה בשכונה כזו צפופה היא חשובה. והמקום היחידי שהיא יכולה להתבצע היא על קרקע עירונית מגרש מכבי צריפין. כתוב שהשצ"פ יורחב עד 3 דונם זו הנחיה ערטילאית. לא ברור מדוע העיריה שומרת מהשטח הזה לטובת מבנה ציבור זה נכון לגבי הגינה הקהילתית וזה נכון למכבי צריפין וזה נכון לשטחים שיש שם. התושבים ילחמו מלחמת חורמה נגד הפקעת השטחים המועטים הללו. יותר מ-60 אנשים שאותם אני מייצגת ורוצים לממש את השטחים על הקרקע העירונית ובעיקר במגרש מכבי – צריפין.

עו"ד עומר חלמיש: אני תושב האזור וגר ברבי מבכרד שהוא למעשה לב ת"א. יש לנו גינה ששם שותלים כל מיני צמחים ומול הגינה יש את המרכז לתשישות הנפש. אני מפנה את חברי הוועדה למדריך לשטחי ציבור ועיקר הנושאים שמודגשים שם ניצול מקסימלי של שטחי ומבני ציבור בטרם פותחים חלקה חדשה ובונים מבנה ציבור - מקריא מתוך המסמך. ישנה אפשרות להוסיף עוד 5 קומות על המבנה ציבור הקיים לעומת הגינה הקטנה שהיא בגודל 300 מ' ואין מקום להוסיף. בכל האזור הענק אין מגרש לילדים זהו שטח ענק של בטונדות וצריך למצוא פתרון להוסיף כמות גדולה של שטחים ירוקים כי הפתרון הקיים הוא מהלך שמוסיף לאחוזים אבל הוא בטל כי מבני המגורים נבנה והמגרש שהעירייה מחייבת בד"כ בחלק האחורי שלו לעין של המבקר אין רצף ירוק ולא נשמר מרווח ופתרון ירוק שיוצר סביבה מרשימה. חברה להגנת הטבע: זו שכונה שתגדל מבחינת צפי האוכלוסיה. יש שני היבטים גם שטחים חומים וגם שטחים ירוקים והצורך הוא לשני סוגי השטחים. שטחים חומים משולבים במבנים קיימים ונראה שהתוכנית הזו נותנת מענה הראוי לשטחים החומים. הבעיה היא בשטחים ירוקים. לפי צפי האוכלוסיה שיכפיל את עצמו בשנת היעד של תוכנית המתאר. התוכנית הזו נותנת 16 סמ' לנפש שטחים ירוקים בשכונה. אותם 16 ס"מ אנחנו מבקשים להגדיל ולעיריה יש את היכולת להגדיל את השטחים הירוקים. קשר לפראק החורשות - במרחק 1000 מטר הליכה לא מרחק אורירי אי אפשר להגיע לשום שטחים פתוחים. יש צורך בשטחים ירוקים בעצים במקומות שילדים יכלו לשחק. השטחים החומים שניתן להם מענה וכל מימוש השטחים האלה יקח הרבה זמן זו נקודה שצריך לתת עליה מענה. התנגדות מהנדס העיר - שלומית זונשטיין: מדובר בכמה סעיפים הנחיות השכונה ורעש ואיכות הסביבה שאנחנו מבקשים לשנות. בסעיף של מבנים ומוסדות ציבור להוסיף מקריאה מתוך הדרפט את הסעיפים. הדר פלדמן: תושבת השכונה 14 שנה ואנחנו חלק מקהילה. יש גינה שהיא פנינת חמד ומשמשת קהילות רבות בפלורנטיין ברבי מבכרד 12. אנחנו מתנדבים במפעל לבריאות הנפש. זה המקום היחידי שהוא שטח ירוק. ואם יקחו את השטח היחידי שהתושבים יכולים לפגוש אדמה יעשה להם עוול. אפשר לעשות מבני ציבור במקום אחר.

עו"ד ששון מבקש להציג את ההתנגדות של דור אלון הראלה אברהם אוזן: יש לך החלטה של הארכת המועד? יו"ר הוועדה מתיר לדור אלון להציג את ההתנגדות וזאת בכפוף לכך שהחלטה של הוועדה המחוזית נתנה הארכה להגשת התנגדות.

אורי ששון: בתחנת הדלק דור אלון הושקעו כספים למעלה ממיליון שקלים. טענת דור אלון כי אם היעוד ישונה התחנה תפגע קשות ולכן כל החלטה שתהיה כאן אנחנו מבקשים שהיעוד ישאר כפי שהיה.

תשובות מהצוות:

אלי דיגא: התנגדות ראשונה לגבי אלון בצלות - לגבי ההיבט התכנון השילוב בין שטח בנוי לבין שטחים פתוחים. המטרה של התוכנית לייצר שטחים פתוחים. רוב השטח במגרש הזה הוא שטח פתוח העומד על 50% משטח המגרש. יש ערך למתחם הזה כמתחם היסטורי, קיימים מבני שוק היסטורים והמתחם שימש כתפקוד ציבורי בכל הזמנים. האפשרות לייצר בינוי מעורב הוא מאד מוגבל כאשר יש כונה לשמר את הערך ההיסטורי של המבנים, לכן אין הצדקה תכנונית לעשות את השילוב. לגבי הטענות הקנייניות שאלו יענה.

אלי לוי: זו לא סוגיה של הועדה המקומית יחד עם זאת יש כאן עתירה מינהלית. מדובר במגרש שקבענו אותו כמגרש ציבורי. אנחנו בהמשך לתכנון ימצאו פתרונות חלופים והפתרונות ייענו על סוגיית הטענות שלהם לרבות 100 מיליון כפיצוי.

אלי דיגא: במגרש ברח' השוק הרצל זו תב"ע למבנה חניה. אנחנו רוצים לשמר את השימושים בתת הקרקע להפוך לכיכר ציבורית. הועדה קבעה עד 5% זכויות בניה למבנה ציבור מהטעם להשאיר שטחים פתוחים. הועדה המחוזית רצתה לנייד שטחים לטובת הקמת מבנה ציבורי ממגרש אחר בתוכנית. כך ניתן לנייד שטחים ממבנה ציבורי אחר מרח' בן עתר שם נתנו שטחים לבניה עד 4 קומות של בנין לטובת הקמת מבנה ציבורי יותר משמעותי שיוקם ברחבה המרכזית על רח' הרצל. לגבי התוכנית שקודמה בעבר ב-2006 היתה המלצה של הועדה הזו להעביר את התוכנית שקודמה ע"י הבעלים הפרטים לועדה המחוזית הבעלים הפרטים לא קדמו את התוכנית והתכנית נעצרה. הועדה המקומית בשנת 2006 החליטה על ההסכם רמז ארלוזורוב וגם על ההעברה של התוכנית שקודמה לועדה המחוזית ולכן אין קשר בין שתי ההחלטות ולא בגלל תכנית רמז ארלוזורוב לא קודמה התכנית. מלבד זאת עמדה ליזמים הזכות ללכת לוועדה המחוזית ולקדם את התוכנית.

לגבי החלקות שבתחומן נמצאת תחנת הדלק הטענה כי קיימת גינה בקרבה לחלקות אלו ולכן אין צורך נוסף להפקעה, גינת החלוצים הסמוכה זו גינת כיס יש בה עצים בוגרים ומשמשת את כל השכונה, וגינות כיס המפוזרות ברחבי השכונה הם פתרון נקודתי טוב לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים בשכונה ולכן תוספת של גינה בשטח מעל 600 מ"ר היא חיונית להגדלת מלאי השטחים הירוקים באזור. בתחנת הדלק הזו נפל טיל במלחמה האחרונה. המגרש הזה המיועד לשצ"פ הוא אחד משלושת המגרשים שהיו עליהם שימושים ציבוריים סחירים שאנו רוצים לשנות יעוד שלהם לשטחים פתוחים.

אלו היו שלושת המגרשים הפרטים שלגביהם היו התנגדויות. לגבי התנגדויות של תושבי השכונה ובהמשך להחלטתה של הועדה המחוזית אפשרנו להגדיל את השצ"פ במגרש של מכבי-צריפין מ-1 דונם עד ל-3 דונם כלומר 60% יהיה לשטחים פתוחים לצורכי ציבור ו-2.2 דונם למבני ציבור בלבד. לכן אנחנו כן נענים לבקשת התושבים. המגרש ברח' הרבי מבכרד ישמש עתודה של מבנה ציבור לעתיד. ועד אשר ניתן יהיה להקים מבנה ציבורי ישמש כגינה קהילתית וזה ייקח זמן רב. במגרש באלוף בצלות הצענו אפשרות לניוד זכויות לשימור מהמתחם הזה למגרשים אחרים על בסיס השימור ההיסטורי של מבני השוק שיש כאן ושימור המתחם. אנחנו נקבע את זה בהוראות התוכנית הזו בתאום עם הועדה המחוזית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר אתם מקבלים?
אלי דיגא: מקבלים.

תגובות:

תושבת: אני רוצה להיות בגינה שלא קרובה לתחנת הדלק והלזדקן בכבוד.
נציג התושבים: הועלתה אפשרות על הצרכת שימושים כלומר שימוש למגרש אחר. כתוב שזה לא אפשרי מבחינה משפטית ואנחנו בדקנו וזה כן אפשרי מבחינה משפטית. יש כאן הצעה להפוך אותה לאתר של שימור שמעולם לא הועלתה לכן אני מבקש שיתנו לנו 60 יום כדי לבדוק את שתי המטרות גם הצרחת שימושים וגם שימור.

עידן עמית: לא ברור אם מגדרים את צורכי הציבור עד 3 דונם האם אפשר לקבוע סף מינימום כדי שלא יעשה שינוי נראה לעין. דובר שהשטח נועד לבי"ס תיכון האם הגדלה של השצ"פ לא יפגע בבית ספר תיכון שעל פניו הדונם לא מספיק.

תושב: היות והמגרש מיועד לככר עירונית מה ההתייחסות שלכם להצעה לנצל את מבני הציבור הקיימים ולבנות עליהם.

אלי דיגא: בנוגע למגרש מכבי צריפין. בית ספר תיכון בשלב זה לא ידרש אפשר למחוק את המילה עד ונקבע 3 דונם לצורך שצ"פ בחלק הזה.

דיון פנימי:

ארנון גלעד: שכונת פלורנטין זקוקה לשטחי ציבור. אנחנו צריכים לראות שמיצנו את הזכויות בשכ' פלורנטין. לא מיצנו את כל נושא שימוש בקרקעות הציבוריות דהיינו מינהל ועיריית ת"א בשכונה. אם רוצים לעשות חניות תת קרקעיות ואח' אבל המגמה של הועדה היא לא לעשות חניות כדי להגדיל את הנושא של כניסת רכבים לשכונות. אולם הדבר סותר את תוכנית המתאר ותוכנית התחבורה הציבורית. כשמדברים על בית ספר תיכון הוא לא חייב להיות בתוך השכונה. לעשות בית ספר תיכון נוסף בפלורנטין זהו לא דבר נכון לעשות.

אלי דיגא: ההטעיה נבעה מכך שבפרסום 77-78 הראשון שנעשה לתכנית בשנת 2008 דובר על הרחבה של 2.5 דונם מתוך המגרש של מכבי-צריפין, שיצטרף לקריה חינוכית וזה המושג שנוצר יחד עם ב"ס דרוינוב ומכאן הטעות לבניית בית ספר. מתוך 5.2 דונם המוצעים כיום אפשר לגרוע את 2.2 דונם לשטח למבנה ציבורי אבל בית ספר תיכון לא נדרש להקים בעתודת קרקע זו.

ארנון גלעד: אז אפשר לגרוע את נושא של מבנה ציבור לבית ספר. נושא נוסף איך אנחנו נתמודד עם הנושא שלמעשה ויתרנו או המרנו את השטחים הציבוריים והיום אנחנו דורשים אותם חזרה.

ראובן לדיאנסקי: פלורנטיין הוא אזור צפוף נטול שטחים ירוקים והתוכנית הזו יש ניסיון לעשות תיקון. הערה של נציגת התושבים שהעלתה חשש שהליכים של הפקעה יכולים לקחת הרבה זמן ומרבית השצ"פ מתבססים על הפקעות. אם ההליך לוקח 5-9 שנים, המפתח לשטחים פתוחים יהיה פחות ממה שיש היום כי האוכלוסיה אמורה להכפיל את עצמה. ראינו שאם לא נפעל בהתאם גם השצ"פ יגדלו בהתאם וכתוצאה מהפקעות הם לא יגדלו אז נשאר בחסר יותר גדול. בהקשר הזה זו דוגמא שאפשר לבחון אותם, ובכל מה שקשור לגגות ירוקים יש כאן הזדמנות במבני ציבור לעשות הערכות לאופציה לגגות ירוקים בפלורנטיין. במכבי צריפין האזור מיועד למבנה ציבור ושצ"פ- מה מתוכנן שם? אלי דיגא: התוכנית מגדירה במגרש מכבי צריפין יעודי קרקע היא לא תכנית מפורטת, 2.2 דונם לטובת מבני ציבור ו 3 דונם לשצ"פ.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש באזורים שמיועדים לשצ"פ למקסם את היכולת שלנו למבני ציבור שיבנו לגובה. לגבי המגרש ברבי מבכרד.

אלי דיגא: מגרש של 600 מ' שכרגע משמש גינה קהילתית הוא בסמיכות למגרשים מכבי צריפין וזו עתודת קרקע למגרש חום זהו במגרש היחידי המשמש למבני ציבורי במלואו.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהמקום הזה ישאר ירוק, ואם יאלצו להקים מבנה ציבור לבנות מבנה על עמודים כך שהקומה המפולשת יהיה חלק משצ"פ.

שמואל גפן: אני מצטרף לדעתו של ראובן לבנות לגובה. איך אנחנו מגינים על הדיירים המוגנים כי ברגע שאתה מאשר תוכנית אתה מעיף את הדיירים. זה לא מספיק שיש להם זכות התנגדות. כרמלה עוזרי: האם זה נכון שקיימים הסכמות בין הבעלים להפקעות. כמה כאלה יש? כמה אנשים מדובר שמאבדים את פרנסתם? ואם באמת יש ניווד זכויות?

מלי פולישוק: אין הגדרה ברורה כמה שטח פתוח לשצ"פ לשב"צ.

אלי דיגא: בקשנו בהתנגדות מהנדס העיר לאפשר בתא שטח 7 מגרש מכבי צריפין אפשרות לחניון ציבורי או מעברים מתחת לשצ"פים לטובת חניונים תת קרקעיים. במגרש ברח' השוק נקבע היעוד שלו ככר עירונית על מנת לאפשר בניית חניון ציבורי בתת הקרקע.

מלי פולישוק: האם במקום הליכי הפקעה אפשר לעשות ניווד זכויות ואם כן ואיך עושים זאת. עד כמה אתם יכולים להשאיר את השטחים הקטנים בתוכנית עצמה כי כתוב במפורש "כשטח פנוי".

ארנון גלעדי: מתן שירותים אזורים לא חייבים להיות בתוך השכונה אפשר להעמיד במקומות אחרים. אלי לוי: ההצהרות הללו שלעיריה יש שטחים הם לא נכונות, אין לעיריה או למינהל שטחים או מגרשים ריקים במיוחד בשכונה הזו. רוב השטחים בפלורנטיין הם פרטיים. עברנו בשכונה מגרש מגרש לעיריה לא היו מגרשים ולא מגרשים ריקים ואם היה מגרש למינהל היינו כבר מפקיעים אותו. אלו המגרשים היחידים שמצאנו שהיו ריקים והגיעו לוועדה ונדונו והועדה קבעה לא לתת להם זכויות. אחד חניון ואחד הוא ריק. תחנת הדלק מהווה מפגע והיא יקרה מאוד לפנות אותה 30 מיליון ₪. עם כולם ניהלו מו"מ אבל קשה לנהל מו"מ עם איש פרטי והוא יודע שאתה מגיע כגוף ציבורי.

דורון ספיר: אנחנו כועדה הפקדנו תכנית, המגרש שארנון מדבר עליו, לא נמצא בתחום התכנית. אם נחליט שמה שארנון אומר נכון, נעשה תכנית חדשה נוספת ונפקיע אותו לטובת הציבור. אז אפשר להחליט אם להפוך לשטח ירוק או לא.

אלי לוי: לעיריה יש מגרש בשוק עליה והשאלה למה העיריה לא הפכה אותו לציבורי. העיריה כן הפכה אותו לציבורי. נכון הפקעה לוקחת זמן ברגע שמתאשרת התוכנית אפשר להתחיל בתהליך ההפקעה אנחנו נפנה לבית משפט ע"פ סעיף 8. הפתרון אלוף בצלות היתה אי ההבנה מה מותר לבנות. דורון ספיר: תתייחס לבקשה של חלק מהבעלים לקבל אורכה של 60 יום.

אלי לוי: אני אפגש עם הבעלים לבדוק את נושא זכויות השימור עם עו"ד רמי מנוח.

דורון ספיר: אני מציע שנגיד שבאופן עקרוני נאפשר לנציג העיריה לבוא במו"מ עם הבעלים ולקבל את ההתנגדות בחלקה.

אלי לוי: דיירים מוגנים ברגע שזה שטח ציבורי ברגע שמפקיעים כל הסוגיה של ההפקעה הוא עומד מול העיריה.

אלי דיגא: לגבי ניווד זכויות יהיה רק במגרש של אלוף בצלות. לגבי מבנים לגובה הם נלקחו בחשבון בכל מבני הציבור אנחנו מאפשרים בניה לגובה ותכסיות מצומצמות כדי לאפשר כמה שיותר שטחים פתוחים. בהוראות בתקנון להקמת מבנה ציבור לדוגמא במכבי צריפין ניתן להגיע עד 8 קומות.

ראובן לדיאנסקי: הלכה למעשה יכול להיות שהרוחב והגודל יהיו כל כך גבוהות היה מצריך לעלות לגובה. אלי דיגא: ביחס הכולל רוב הבניה תהיה לגובה.

ראובן לדיאנסקי: בתפיסה התכנונית הקומות המתוכננות יהיו 100 מ' קומה ובמקום 3 קומות יהיו 6 קומות.

דורון ספיר: אפשר להנחות אבל לא לחייב.

אלי דיגא: הגינה הקהילתית נולדה עכשיו ו העבירו אותה מבית ספר דרויאנוב ויכול שבעתיד יהיה שיקול דעת להעתיק אותה למקום אחר טוב יותר וצריך לאפשר את שיקול הדעת.

ראובן לדיאנסקי: הערה הייתה שהיום היא גינה קהילתית, אני מבקש לאפשר שצ"פ ולבדוק את הגגות הירוקים.

עודד גבולי : אכן חסרים שטחי ציבור ובסופו של דבר הועדה אישרה את התוכנית ובדקנו את כל המגרשים לעומק. בקשר לתפיסת עולם של מינהל התכנון ומשרד המשפטים אני דוחה אותה לחלוטין. לא מקובל שהם קובעים מה יהיו בשטחים החומים לפי סעיף 188. לצערי בתוכנית של צ' היינו צריכים להתפשר בגלל קוצר הזמן.

עוז אלעד : דיברתם על מבנים לשימור האם אתם יודעים שהם ראויים לשימור
אלי דיגא : כן

עודד : מה הכוונה לשימור?

עוז אלעד : האם אפשר להחליט משהו יותר גמיש.

אלי דיגא : זה יהיה בהמלצת מחלקת השימור.

דורון ספיר : הנושא יבדק ע"י אגף הנכסים.

הועדה מחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם להמלצת הצוות כמפורט בדברט לעיל
ובנוסף לתיקונים הבאים :

1. יעשה מאמץ למצות את כל זכויות הבניה במסגרת המגרשים בתוכנית תוך שמירה והקפדה על תכנית קטנה ככל הניתן ויצירת שטחים פתוחים נוספים כתוצאה מכך.
2. לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריים הקיימים במקום והחצר ביניהם כמתחם היסטורי לשימור ולהשתמש במנגנון של ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור 2650ב' שיוגדר בהוראות התכנית.
3. רושמים לפנינו את הבקשה של חבר הועדה מר ארנון גלעדי לבדוק האפשרות להפוך את המגרש הפרטי המושכר כיום למשרד הבריאות למגרש ציבורי עירוני.
4. בשטחים הפתוחים במגרש מכבי צריפין יש להוריד את המילה "עד" ולהשאיר "3 דונם" לטובת שצ"פ.
5. תעשה בדיקה לגבי גגות ירוקים בשטח התוכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית

ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי

כ"ה באייר התשע"ו
2 ביוני 2016
תת 1568-2016

לכבוד

הנדון: תכנית מס' 507-0214189 :תא/ 3847 - " שטחי ציבור פלורנטיין "

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1225 מיום 30.05.16 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

א. רקע:

שכונת פלורנטיין מאופיינת בבינוי בעל צפיפות רבה ושימשה לאורך השנים כמרכז המסחרי של תל אביב. השכונה תוכננה עם מיעוט שטחים לטובת הציבור כמו גם שטחים פתוחים. בשנים האחרונות השכונה מאופיינת בבנייה חדשה למגורים, ולאור המחסור בשטחי ציבור ומצוקת השטחים הפתוחים, התכנית נועדה להגדיל את מצאי המגרשים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין וזאת ע"י איתור מגרשים בעלי פוטנציאל לשינוי ייעודם, ממגרשים לתעשייה, מלאכה, מסחר, מרכז מסחרי, שפ"פ ומגרש מיוחד ליעוד שטחים למבני ציבור, שצ"פים וכיכר עירונית. השטחים שאותרו ע"י הוועדה המקומית כוללים ארבעה מגרשים בבעלות העירייה ושלושה מגרשים בבעלות פרטית שזוהו ע"י הוועדה המקומית כבעלי פוטנציאל לשינוי ייעוד.

ביום 20.10.2014 דנה הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים. לתכנית הוגשו התנגדויות וביום 14.3.16 שמעה הוועדה את המתנגדים ואת הוועדה המקומית.

ב. עיקרי החלטת הוועדה :

1. הוועדה המחוזית סבורה כי אכן הוצג בפניה ע"י הוועדה המקומית הצורך הממשי בהוספת שטחי ציבור בשכונת פלורנטיין, ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים בבחינת כורח המציאות; כן הוצגו בפני הוועדה המחוזית קריטריונים לאיתור המגרשים בהתאם למיקומם וגודלם, וכן בהתייחס לבחינת אינטנסיביות השימוש בהם כמפורט בסעיף 1.2 להלן.
 2. יחד עם זאת, הוועדה המחוזית סבורה כי יש להוציא מתחום התכנית את המגרשים 3 ו-4, וזאת בהינתן הנסיבות כמפורט להלן:
- בהתייחס למגרש 3, התחוור לוועדה כי לאחר הפקדת התוכנית, ולאחר הגשת ההתנגדויות לתוכנית זו, הומלץ ע"י ועדת השימור של הוועדה המקומית כי הבינוי על מגרש 3, על שני מבני השוק הקיימים בו, יבחן כמתחם לשימור. הוועדה סבורה, כפי שיפורט להלן, כי יהיה

נכון לבחון את שימור הבינוי במתחם, על כל המשתמע מכך, ובכלל זה אפשרות פיצוי ע"י ניווד זכויות במסגרת תוכנית נפרדת.

בהתייחס למגרש 4, סבורה הוועדה כי ההנחיות שנקבעו ע"י הוועדה המקומית עצמה באיתור המגרשים הפרטיים להפקעה, סבירות כשלעצמן, אולם לא יושמו כנדרש בשים לב לגודלו של מגרש 4 ואינטנסיביות הבינוי בו וקיומם של "עסקים חיים", אל מול השימוש הציבורי המבוקש (כיכר עירונית וחניון ציבורי), שכן הוועדה לא התרשמה כי נבחנה אפשרות מימוש הצורך הציבורי אף אם בהיקף מופחת, במסגרת עירוב השימושים.

3. במגרש מס' 2 אשר ייעודו סומן בתשריט התוכנית המופקדת לשטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור תתאפשר העברת הזכויות של מגרש 2 לתא שטח 7 במקום לתא שטח 4 שיצא מתחום התכנית.

4. תא שטח מספר 7 שגודלו 5.38 דונם, אשר יעודו סומן בתשריט התוכנית המופקדת לשימוש מעורב של שטח פתוח ומבנה ציבור, הוועדה קובעת כי נוכח הקושי ביכולת לייצר שטחים פתוחים משמעותיים בשכונה בנויה כמו פלורנטין, יש להגדיל את שטח השצ"פ על חשבון שטח השב"צ, כך שלפחות שלושה דונם משטח המגרש יקבע יעודם לשצ"פ וביתרת שטח המגרש, ככל שיידרש הדבר, ניתן יהיה למקם מבני ציבור, ועד להקמתם יפותח השטח ברמה המתאימה כשצ"פ. כמו כן, למען הסר ספק, העברת הזכויות ממגרש 2 כמפרט לעיל, תבוא במניין השטח שנותר לאחר הפרשת של לפחות 3 דונם לשצ"פ.

ג. להלן תשובת הוועדה להתנגדויות:

1. התנגדות עו"ד מיכה גדרון בשם חברת שירי תחנת דלק בע"מ, וכן להתנגדות חברת דור אלון בשם עו"ד שי מדרר.

1.1. לטענה כי לא קיימת החלטה של הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. מוסד תכנון אינו יכול לקבל החלטה בשתיקה, וכן חייבת להתקבל הצבעה אקטיבית על מנת שיהיה גלוי וידוע מי הצביע בעד, נגד או נמנע וכי קבלת החלטה בשתיקה הינה נוגדת את הוראת סעיף 48ד(א) לחוק התכנון והבנייה – לדחות את ההתנגדות.

בעת הדיון בהפקדת התוכנית שהתקיים בפני מליאת הוועדה המחוזית, התכנית הוצגה מול חברי הוועדה המחוזית במצגת מפורטת. לאחר מכן הוקראה הצעת החלטה שהתקבלה בפה אחד בלי הסתייגות של אף לא אחד מהחברים. הליך של הקראת החלטה הינו הליך מקובל בוועדות שונות לרבות במועצה הארצית. סעיף 48ד(א) לחוק התכנון והבנייה אינו מורה על חובת הצבעה לגבי כל החלטה; וכבר נפסק, כי בנסיבות שבהן כל חברי הוועדה תמימי דעים ביחס להחלטה המתקבלת – אין פגם בכך שלא נערכה הצבעה (עת"מ (י-ם) 1163/09 ד"ר אברהם לימונצ'יק נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים – ועדת המשנה הנקודתית ואח').

1.2. לטענה כי הוועדה המקומית לא הציגה בפני הוועדה המחוזית כל סקר ו/או בדיקה פרוגרמטית המוכיחה את הצורך בהפיכת המגרש של המתנגדת ליעוד שצ"פ וכן כי לא ניתן לאשר תכנית המייעדת שטחים פרטיים, בלב שכונת מגורים, לצורכי ציבור על יסוד הערכה ו/או תחושה ו/או אמירה כללית, האמירה הכללית אף אינה מאפשרת למתנגדת לבדוק טענה זו, שכן היא אינה מעניקה כל נקודת התייחסות מקצועית ואובייקטיבית.

יתרה מכך, המגרש אף לא סומן כמגרש הדרוש לצרכי ציבור בהתאם לפרסום לפי סעיפים 77/78 – **לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת הליכי קידום התוכנית בפני הוועדה המחוזית, הן בשלב פרסום תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78, הוצגו בפני חברי מליאת הוועדה המחוזית נתונים תכנוניים לגבי צורכי ציבור המקודמים במסגרת תכניות בתהליך ותוכניות מאושרות באיזור, וכן צורכי הציבור החסרים שבגינם הוגשה תכנית זו. כמו כן, במסגרת תכנית המתאר הכוללת תא/ 5000 נעשתה פרוגרמה שלפיה ישנו חוסר רב של שטחי ציבור בשכונה. הוועדה השתכנעה כי בשכונה יש חוסר במיוחד של שטחי ציבור פתוחים, וכי החלקות נשוא התוכנית אותרו לאחר בדיקה רבת שנים שנערכה למגרשים בתחום השכונה. הוועדה המקומית ציינה כי החלקות נשוא התוכנית אותרו לאחר בחינה ממושכת שנערכה בתחום השכונה, וכי הופעלה מערכת שיקולים תכנונית אשר לוותה בין היתר ע"י שמאי, נבחני קריטריונים שונים ובכל זה אינטנסיביות השימוש במגרש, כאשר מגרשים עליהם בינוי מגורים נשללו בשלב מיפוי ראשוני, מגרשים אשר ייעודם לשימושים סחירים לרבות מגורים אולם לא קיימת בנייה למגורים, או מגרשים אשר כלל שימושים המהווים פגיעה באיכות חיים של תושבים כגון תחנת דלק, נלקחו בחשבון ונבחנה התאמתם מבחינה תכנונית, מיקומם ואפשרות המימוש בהתאם להערכת שמאי; כך גם לגבי מגרשים אשר ייעודם היה לשימושים שאינם למגורים כמו מגרשי חנייה.

1.3. לטענה כי גם אם יש מחסור בשטחים פתוחים באזור, הרי שאין הכרח לשנות את המגרש של המתנגדת, שכן, ממש מול המגרש של המתנגדת קיים מגרש נוסף אשר מיועד לשצ"פ (חלקות 199 ו-209) – **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, יש חוסר רב של שטחי ציבור פתוחים בשכונה, ומטרתה של התוכנית היא הפקעת שטחים לטובת הציבור, שכן הוספת מגרשים ציבוריים בשכונת פלורנטין הינה כורח המציאות. כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, הוועדה המקומית ביקשה לבחון את המגרשים המיועדים להפקעה, בהיבט התכנוני ע"י בחינת מיקום, גודלם וכן אינטנסיביות הבינוי והשימוש בהם, מגרש מס' 5 בבעלות המתנגדת, שנמצא ראוי תכנונית הן משום גודלו ומיקומו, וכן משום השימוש בו כיום לתחנת דלק בשכונת מגורים, מהווה פגיעה באיכות התושבים כיום. על כן, הוועדה רואה בחיוב שינוי ייעוד של תחנת הדלק בשכונת המגורים לשטח ציבורי פתוח. בהתייחס למגרש הנוסף המצוי בסמיכות לתחנת הדלק, המדובר בשטח המיועד לגינה הינו בהיקף של כ- 400 מ"ר ואינו מספק את צרכי הסביבה. שכונת פלורנטין הינה שכונה שבנויה ברובה ועל כן, היכולת ליצר שטחים פתוחים הינה מורכבת, ויש להתייחס לכל היצע קרקע פוטנציאלי, הוועדה רואה בחיוב יצירת שטח פתוח נוסף בסמיכות לגינה המתוכננת, ויהיה בכך משום יתרון אורבני ליצירת גינות כיש.

1.4. לטענה כי התכנית המופקדת, מונעת את מכירת המגרש, ואשר אף הביאה לביטול עסקה חתומה למכירת המגרש, גורמת למתנגדת נזק כספי כבד, לפיכך, ובין היתר נוכח הנזקים הישירים והעקיפים אשר ייגרמו למתנגדת כתוצאה מאישור התכנית, ואשר יושתו בסופו של יום על הקופה הציבורית, צריכים להביא להחרגת המגרש של המתנגדת מהתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בסעיף 1.3 לעיל, הועדה השתכנעה כי ראוי שהמגרש יהיה שטח ציבורי פתוח. כמו כן, עם אישור התוכנית, בעלי הקרקע ו/או כל בעל זכויות בקרקע יהיו זכאים לפיצויים העומדים לרשותם בהתאם לדין כפי שנקבעו בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה וכן לפיצויי הפקעה. הוועדה תוסיף ותציין, כי אין מניעה כי הועדה המקומית תוכל לאשר שימוש חורג עד להפקעה בפועל של המתחם.

2. התנגדות משרד עו"ד ברוך י. מנוח ושות' בשם יעקב קוטלר ועמוס וינברג

2.1. לטענה כי הוראת שינוי היעוד וההפקעה בתוכנית הינה בלתי סבירה ובלתי מידתית. ניתן להשיג את מטרות התוכנית בחלופות אחרות. פתרון תכנוני שמשלב שטחי ציבור יחד עם מבני מגורים ימנע את הצורך בהפקעת כל מגרש המתנגדת, ובזאת יתייחר הצורך בתשלום פיצויים לבעלי החלקות הפרטיות מהקופה הציבורית. תהליך תכנוני נכון, שעשוי לתת מענה צודק והוגן יותר, הוא תהליך של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. אם התכנית הייתה מוגשת בהליך זה, הייתה נגרמת פגיעה מינימלית בזכויות הפרט, והיה נשמר איזון סביר והוגן בין זכויות קניין הפרט לבין האינטרס התכנוני; לטענה, כי לאחר הגשת ההתנגדויות, המלצת מחלקת השימור של הוועדה המקומית כיום, היא לקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריונים הקיימים במקום והחצר ביניהם לשימור והאפשרות לבחון ניווד זכויות בהתאם לתוכנית השימור תא/2650, וכי הגדרת מנגנון כאמור בהוראות תוכנית זו אינו נכון וראוי, ואף לא הופיע בהוראות התכנונית המופקדת, וכי ראוי כי נושא השימור יבחן במסגרת הוראות תוכנית נפרדת בה יבחן כנדרש נושא השימור-לקבל את עיקר ההתנגדות כי המגרש יוצא מתחום התוכנית.

הוועדה קובעת כי יש להוציא המגרש מתחום התכנית מהסיבות הבאות:

א. בפני הוועדה המחוזית אכן הוצג הצורך הציבורי בהוספת שטחי ציבור בשכונת פלורנטיין, וכן העובדה כי קיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים, אשר כורח המציאות מוביל לקידומה של התוכנית הכוללת הפקעה של מגרשים פרטיים. כמו כן הוצג בפני הוועדה המחוזית כי החלקות נושא התוכנית אותרו לאחר בחינה ארוכת שנים שלווה ע"י צוות תכנוני ושמאי וכי נקבעו קריטריונים למיפוי ואיתור המגרשים, כמפורט בסעיפים 1.2 ו- 1.3 לעיל. כמו כן, הועדה סבורה כי הליך של הפקעת קרקע בשלמות מבעלים פרטיים צריך להיעשות במשורה ולאחר שנבדקו חלופות כגון עירוב שימושים ו/או איחוד וחלוקה ו/או אפשרות של שימור מנגנון ניווד זכויות וכיו"ב.

ב. בהתייחס למגרש המתנגדים, מגרש מס' 3, ולאור המלצת הוועדה המקומית, שנתקבלה לאחר שהוגשו ההתנגדויות לתוכנית, לבחון את המבנים הקיימים במגרש לשימור, ואשר אין לכך ביטוי בהוראות התוכנית המופקדת, הוועדה המחוזית סבורה כי יש לבחון את שימורו של המבנה בתכנית נפרדת, ואין מקום לבחון את סוגיית השימור, ובכלל זה קריטריונים לשימור, קביעת הוראות שימור ו/או מנגנון ניווד זכויות אגב תוכנית זו. הוועדה המחוזית סבורה כי נוכח המלצת מחלקת השימור לבחון את המתחם לשימור, יש לפעול כנדרש להכנת תיק תיעוד מתאים, קביעת הקריטריונים המתאימים לסוג השימור הנדרש, וכן ניתן למשל לבחון הפעלת

תמריצים של תוכנית השימור וכו', תוך הקדשת הזמן הראוי לכך, ולא אגב תיקון הוראות תוכנית זו.

בהינתן העובדה כי עיקרה של התנגדות זו התקבלה במובן זה שהוועדה קובעת כי המגרש יוצא מתחום התוכנית, נראה כי הדיון ביתר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים אינו נדרש ומתייטר. יחד עם זאת, למען הסר ספק, יובהר כי אין בעצם הקביעה כי יש להוציא את מגרש המתנגדים מתחום התוכנית משום קביעה כי יש לקבל את כלל טענות המתנגדים במסגרת התנגדותם. הוועדה סבורה כי דיון ביתר הטענות מתייטר נוכח הוצאת המגרש מתחום התוכנית, אולם פטור לחלוטין בלא כלום לא ניתן והוועדה תתייחס בתמצית **לחלקן** של הטענות שהועלו בהתנגדות.

2.2. לטענה כי התכנית מתייחסת למתחם גדול ששטחו עולה על 450 דונם, ובמצב המוצע הצטמצם שטחו ל- 12 דונם בלבד, ע"י גזירת 13 מגרשים באופן שרירותי שייעודם הוסב לשימושים ציבוריים, עקב פגם מהותי זה, לא ניתן להבין באופן ברור מהו הקשר הלוגי והתכנוני בין "המצב המאושר" לבין "המצב המוצע" שבתכנית המופקדת – **לדחות את ההתנגדות.**

התשריטים מוגשים בהתאם לנוהל מבא"ת לפיו במצב המוצע לא מוצגים הייעודים שמחוץ לתחום התכנית.

2.3. לטענה כי תשריט המצב הקיים מוצג בקנה מידה של 1:1000 לעומת המצב המוצע המוצג בקנה מידה של 1:1250, הבדל זה נותן מצב מוטעה, המקשה על תפיסת השטח האמיתית ועל הבנת השינוי המהותי המוצע ביחס למצב הקיים – **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה לסעיף 2.2. ניתן להבין באופן ברור את כוונות התכנית, גודל כל תא שטח בתכנית רשום במפורש בהוראות התכנית.

2.4. לטענה כי לא ניתן לייעד מגרש לצרכי ציבור בלי להגדיר לו שימוש ציבורי ספציפי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית מפרטת מהם השימושים הציבוריים המותרים בשב"צים בתחום התכנית. צורך ציבורי הינו דבר משתנה לאורך השנים. כמו כן הועדה מעודדת שילוב מגוון שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש, ולכן חשובה הגמישות. **עם זאת תימחק מהוראות התכנית ההפניה הכללית לסעיף 188 לחוק התו"ב, ויקבעו בהוראות התכנית שימושים עיקריים לצורכי חינוך, קהילה רווחה, ספורט ומשרדי עירייה ע"י הוועדה המקומית.** עוד קובעת הוועדה המחוזית, כי סעיף 6.1 (2) **בהוראות התוכנית ימחק** – ויירשם כדלקמן:

השטחים המיועדים לצורכי הציבור בתוכנית זו, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.

2.5. לטענה כי לא סביר כלל שלתכנית לא צורפה פרוגרמה מפורטת המסבירה מהו הבסיס התכנוני/ פרוגרמטי להסבת מגרשים פרטיים למגרשים ציבוריים המיועדים להפקעה וכי

לא ברור כיצד הגיעו להחלטה לשנות את היעוד של המגרשים דווקא ליעודים ציבוריים שונים – **לדחות את ההתנגדות**.
ראה מענה לסעיף 1.2 לעיל.

2.6. לטענה כי לא ניתן להבין כל זיקה תכנונית בין המגרשים שהופקעו לבין יתר המגרשים הנמצאים במתחם. נראה שלא נבדקו חלופות תכנוניות, לא הוצגו תכניות בינוי אדריכליות המסבירות כיצד התקבלו ההחלטות התכנוניות שהתגבשו במהלך הכנת התכנית – **לדחות את ההתנגדות**.

ראו מענה לסעיף 2.1 לעיל. הוועדה המחוזית סבורה כי אכן הוצג בפניה ע"י הוועדה המקומית הצורך הממשי בהוספת שטחי ציבור בשכונת פלורנטין, ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים בבחינת כורח המציאות; כן הוצגו בפני הוועדה המחוזית הקריטריונים שנקבעו לאיתור המגרשים תכנונית בהתאם למיקומם וגודלם, וכן בהתייחס לבחינת אינטנסיביות השימוש בהם כמפורט בסעיף 1.2 ו- 1.3 לעיל. יחד עם זאת, לגבי מגרש המתנגדים, היות ולאחרונה ולאחר הגשת ההתנגדויות הוצג ע"י הוועדה המקומית כי וועדת השימור שלה רואה לנכון לקבוע כי המתחם הינו לשימור, סברה הוועדה כי נכון יהיה לקבוע זאת במסגרת תוכנית מתאימה שתבחן את סוגיית אפשרות השימור על כל המשתמע מכך, לרבות קביעת הקריטריונים ואפשרויות הפיצוי ע"י ניוד זכויות. בהתייחס למגרש 4, סברה הוועדה כי ההנחיות שנקבעו ע"י הוועדה המקומית עצמה שהינם ראויים כשלעצמן, לא יושמו כנדרש בשים לב לשימוש הציבורי המבוקש (כיכר עירונית וחניון ציבורי) וכי לא נבחנה אפשרות עירוב השימושים נוכח אינטנסיביות הבינוי על המגרש 4 וקיומם של "עסקים חיים".
הוועדה סבורה כי ההנחיות שנקבעו ע"י העירייה יושמו כנדרש, במגרש 5 (תחנת הדלק ראה מענה בסעיף 1.2 לעיל) וכן בהתייחס ליתר המגרשים שנותרו בתחום התכנית והם בבעלות העירייה.

2.7. לטענה כי מתקבל הרושם שהוועדה המקומית נוקטת מדיניות אשר יש בה סתירה פנימית, מצד אחד מאשרת פרויקטים של בניה רוויה בצפיפות גדולה במגרשים רבים בשכונה, חדה האחרת "מקריבה" מגרשים פרטיים אחרים. כדי לתת תשובה ומענה לצרכים הציבוריים של אותם המבנים שנבנים בימים אלה בשכונה – **לדחות את ההתנגדות**.

ראו מענה בסעיפים 1.2, 1.3 ו- 2.1 לעיל.

2.8. לטענה כי בעת הכנת התכנית לא נעשה שימוש בהליך "שיתוף ציבור", וללא ידוע הבעלים – **לדחות את ההתנגדות**.

הליך שיתוף ציבור אינו הליך מחייב או בעל מעמד סטטוטורי על פי דין קודם הפקדת התוכנית. שיתוף הציבור נעשה במסגרת הליך ההתנגדויות כפי שנקבע בהוראות חוק התכנון והבנייה, היינו עם הפקדתה של התוכנית היא נחשפת באופן פורמלי לעיני הציבור ושלב ההתנגדויות הוא השלב הראשון בו, במסגרת ההליך התכנוני בו מעורב הציבור על פי דין. יחד עם זאת, בעניינו, בהתאם להצהרת העירייה, נראה כי אף בשלב בהכנת התכנית נעשה שיתוף ציבור ע"י העירייה.

2.9. לטענה כי יש לאפשר שימושים חורגים בתחום התכנית ולו לתקופת מעבר – **לדחות את ההתנגדות.**

המגרש יצא מתחום התכנית, ולכן הבקשה מתייתרת. בעניין מגרש 5 (תחנת הדלק) ראה מענה בסעיף 1.4. לעיל.

3. התנגדות עו"ד ענת בירן בשם בעלים במגרש 4:

3.1 לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה בלתי מידתית בקניין. יש לתכנן תכנית על חלק מהמגרש

ולאפשר לבעלים לממש את המקרקעין – **לקבל את ההתנגדות.**

הועדה מחליטה להוציא את המגרש מתחום התכנית. ראו גם מענה לסעיף 2.1 (א). בהתייחס למגרש 4, העירייה מבקשת הפקעת המקרקעין לשם קיומה של כיכר עירונית וחניה ציבורית תת קרקעית ובכלל זה אופציה להעברת זכויות בינוי לשב"צ. הוועדה המחוזית סבורה, כי במקרה זה, במגרש שעיקר תכליתו חניה תת קרקעית וכיכר, ניתן היה לבחון השגת מירב המטרות הציבוריות גם ע"י עירוב שימושים, קרי - בתכנון המשלב שימושים מעורבים הכוללים מגורים ושימושים לתעסוקה ומסחר, תוך שילוב כיכר עירונית וחניון ציבורי תת קרקעי; ובוודאי היה מקום לבחון עירוב שימושים של שטחים ציבוריים וסחירים אשר מאפשר את החנייה הציבורית מתחת למבנה סחיר ומימוש כיכר ציבורית אף אם בגודל קטן יותר, זאת גם בשים לב לעובדה כי בעבר קודמה תוכנית דומה ע"י הבעלים, לא הוצג בפני הוועדה כי אפשרות כאמור אכן נבחנה כנדרש.

הוועדה המחוזית סבורה כי לא נבחנו כראוי חלופות תכנוניות פחות פוגעניות, בשים לב לעובדה כי המדובר במגרש גדול אשר קיימים בו עסקים חיים, הפקעת המגרש בשלמות נראית בלתי מידתית טרם בחינת אפשרות לקיום שימושים מעורבים כמפורט לעיל.

בהינתן העובדה כי עיקרה של התנגדות זו התקבלה במובן זה שהוועדה קובעת כי המגרש יוצא מתחום התוכנית, נראה כי הדיון ביתר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים אינו נדרש. יחד עם זאת, למען הסר ספק, יובהר כי אין בעצם הקביעה כי יש להוציא את מגרש המתנגדים מתחום התוכנית משום קביעה כי הוועדה מקבלת את כלל טענות המתנגדים כפי שנטענו במסגרת התנגדותם. על כן, פטור בלא כלום לא ניתן והוועדה תתייחס בתמצית **לחלקן** של טענות שהועלו בהתנגדות.

3.2 לטענה כי התנאים להפקדת התכנית לא מולאו בזמן על פי החוק – **לדחות את ההתנגדות.**

יו"ר הועדה המחוזית האריכה את תוקף ההחלטה עד לתאריך 31.8.2015, המסמכים התקבלו בלשכת התכנון, ונחתמו כמוכנים להפקדה ע"י מתכנת המחוז עוד לפני תום מועד זה. העיכוב היה בשלב פרסום דבר הפקדת התוכנית במובחן מעיכוב במילוי התנאים.

3.3 לטענה כי הפרסום לא נעשה כדין, השלטים לא מוקמו במקום בולט בתחום התכנית ומחוץ לקו הכחול. בנוסף, מאחר והתכנית מורכבת בפועל ממספר תכניות נקודתיות חובה היה למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות במקרקעים על הכנת התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

הפרסומים נעשו בהתאם להוראות סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה. הוועדה סבורה כי לא היה מקום לפעול למתן הודעה אישית כי שנקבע בהוראת סעיף 89א(ד) שכן שטח התוכנית עולה על 3,000 מ"ר. בכל מקרה למתנגדים נודע על קיום התכנית, וניתנה להם ההזדמנות להציג את התנגדותם והם פעלו לעשות כן.

3.4 לטענה כי יש לדחות את התכנית מאחר והיא אושרה ע"י הוועדה המקומית תוך מתן מצג שווא ובניגוד להחלטה לבצע שיתוף ציבור. וכי על הוועדה המחוזית לבחון בעצמה האם אכן יש מחסור בשטחי ציבור וכן האם יש צורך ב"כיכר עירונית", ולא לסמוך בעיניים עצומות על נציגי הוועדה המקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו מענה לסעיף 2.8 לעיל.

3.5 לטענה כי התכנית מקודמת משיקולים זרים בעקבות הסכם שנחתם בין העירייה לבין עמותת אדם טבע ודין – **לדחות את ההתנגדות.** העירייה הציגה את הצורך התכנוני ציבורי בהקצאת שטחים נוספים לציבור הן שטחים פתוחים והן שטחים מבונים, כמפורט בסעיף 1.2 ו- 1.3 לעיל, וזאת כתוצאה משינוי פני השכונה בשנים האחרונות המאופיינת בבנייה חדשה למגורים; הוועדה המחוזית מקבלת את עמדת הוועדה המקומית, כי קידום תכנון והקצאת שטחי ציבור, בשכונת פלורנטיין, נעשה ללא קשר לעתירה. בכל מקרה, מסמך הצהרת הכוונות, עליו חתמה הוועדה המקומית בייחס להקצאת שטחי ציבור לתושבי השכונה הינו לגיטימי ואינו שיקול זר, ככל שיש בו לשקף פעולות תכנוניות נדרשות כתוצאה מצורך ציבורי אמיתי בשטחי ציבור בשכונת פלורנטיין.

3.6 לטענה כי לא מתקיימים התנאים להפקעת המקרקעין, מאחר והתכנית מציגה כי ההפקעה נדרשת בגין "מחסור בשטחי ציבור" לא ניתן ליעד את המקרקעין להפקעה מבלי לקבוע מהו השימוש הציבורי הספציפי הנדרש – **לדחות את ההתנגדות.** מגרש המתנגדת יצא מתחום התכנית. בכל מקרה, הוועדה מפנה למענה בסעיף 2.4 לעיל.

3.7 לטענה כי התכנית לא באמת מיעדת את המגרש ל"כיכר עירונית", אלא מאפשרת העברה של זכויות למבנה ציבורי בשטח של כ- 1,440 מ"ר, ושאינו כל הוראה בתכנית שמחייבת את הוועדה המקומית להקים כיכר על המקרקעין – **לדחות את ההתנגדות.** כאמור במענה לסעיף 3.1 לעיל, המגרש יצא מתחום התכנית. הוועדה המחוזית מקבלת את עמדת הוועדה המחוזית כי הייעוד הציבורי של המגרש נדרש לצורך הקמת כיכר עירונית וחניון ציבורי. יחד עם זאת, הוועדה המחוזית סבורה שיש לבחון מימוש צורך ציבורי זה, אף אם בהיקף פחות, ע"י בחינת אפשרות לקיים עירוב שימושים במגרש.

3.8. לטענה כי התכנית לא מגבילה שימושים ומאפשרת קשת רחבה של שימושים ציבוריים (כלל שימושים לפי סעיף 188 לחוק) באופן שפוגע בזכות הציבור להתנגד – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף 2.4 לעיל. תימחק ההפניה בהוראות התכנית לסעיף 188 לחוק.

4. התנגדות עו"ד גלית ורדי בשם שושנה ומיקו אשכנזי, שוכרים חנות בהתאם לחוק הגנת הדייר (בחלק ממגרש 3).

4.1. לטענה כי התכנית פוגעת פגיעה חמורה בפרנסת המתנגדים, ואין שום צורך בשינוי ייעוד המגרשים. אין מקום לגינה ציבורית על חשבון זכותם הקניינית של המתנגדים. וכי יש חשש שהבעלים יקבלו פיצויים ללא פיצוי למתנגדים אחרי 39 שנים שימוש בנכס. לאור זאת מבקש להוציא את המגרש מתחום התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

אין המדובר בטענה תכנונית, אלא בטענה קניינית, הוועדה המחוזית חסרה את המומחיות והכלים להכריע בה והמתנגדים רשאים לפנות לערכאות המוסמכות לשם הכרעה בסוגיה זו. תשלום פיצויי הפקעה לזכאים לפיצויים אלו יעשה בהתאם לדין. בכל מקרה, ההתנגדות מתקבלת בחלקה משום שהמגרש הוצא מתחום התכנית בהתאם לאמור בסעיף 2.1 לעיל.

5. התנגדות החברה להגנת הטבע, שלי דביר, ורשימת תושבים בשכונה.

5.1. לטענה כי התכנית אינה מציבה מטרות ויעדים ביחס לאוכלוסייה הקיימת והצפויה. העדר ניתוח מגמות האוכלוסייה הביא להקצאה שגויה של ייעודי הקרקע במגרשים שאותו, וכי יש חוסר רב של שטחים פתוחים בשכונה. התכנית מקצה זכויות רבות של שטחי ציבור מבונים ללא בדיקה פרוגרמטית, וללא בדיקה של אפשרות שילוב שטחי ציבור מבונים בקומות התחתונות של פרויקטים המקודמים בשכונה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה התרשמה שהשכונה זקוקה לשטחי ציבור, הן שטחי מבונים והן שטחי ציבור פתוחים, היות וקיים קושי לייצר שטחים פתוחים במרקם בנוי בשכונת פלורטין, קבעה הוועדה כי יש לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 4. לעיל ולהגדיל את שטחי הציבור הפתוחים המוצעים בתוכנית על חשבון שטחי ציבור בנויים בתא שטח 7. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי אין לקבל את עמדת המתנגדים כי יש מקום להמיר באופן גורף את כל שטחי הציבור המבונים בתוכנית לשטחים פתוחים.

5.2. לטענה כי התכנית אינה מספקת שטח פתוח ציבורי משמעותי שבו ניתן יהיה למצוא עצים בוגרים, אדמה או דשא, צורך שהפך להיות אקוטי עם הסרת גינת דרויאנוב – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף 5.1 לעיל. הוועדה מוסיפה וקובעת, כי בשצ"פים לא תותר חניה עילית או תת קרקעית על מנת שלא לפגוע בנטיעות עצים בוגרים.

5.3. לטענה כי התכנית אינה מפרטת מנגנוני מימוש לשטחים שנמצאים בבעלות פרטית ו/או התניות אחרות אשר יחייבו מימוש הייעוד הציבורי – **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה המחוזית כמוסד תכנון אינה נדרשת לסוגיית מימון. במסגרת הוראות התוכנית נקבע כי מימוש השטחים יעשה באמצעות הליך הפקעה על פי דין.

5.4. לטענה כי יש לשנות יעוד המגרשים 1, 4 ו- 7 לשטח ציבורי פתוח. מגרש מס' 1 משמש היום כגינה ציבורית קטנה ופעילה, מהווה מופע נדיר של טבע וחקלאות עירונית, גינה זו החליפה את גינת דרויאנוב שפעלה בשכונה שנים רבות. ולאור הוותק, רצף הפעילות וחשיבותה הקהילתית, סביבתית וחינוכית של הגינה, יש לשנות את ייעוד המגרש לשטח ציבורי פתוח – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כמפורט לעיל, מגרש מס' 4 יצא מתחום התכנית. במגרש מס' 7 הוגדל השטח הציבורי הפתוח ונקבע כי יעמוד על 3 דונם לפחות, ראה סעיף 4.4 לעיל. בהתייחס למגרש 1, המגרש אינו מיועד לגינה מבחינה סטטוטורית, ופועל כגינה זמנית. הוועדה סבורה כי נכון להשאירו בייעוד של מבני ציבור כעתודת קרקע קטנה לשימוש ציבורי. לאור העובדה כי הוועדה קבעה כי במגרש מספר 7 יוקצו 3 דונם לשצ"פ ולאור העובדה כי קיים מחסור גם בשטחים ציבוריים בנויים, הוועדה סבורה כי ייעודו של מגרש מס' 1 ראוי שיוותר למבני ציבור.

6. התנגדות מהנדס העיר:

5.5. להוסיף בשימושים של מבני הציבור כי בתחום השטחים המיועדים לגני ילדים או בתי ספר לא יותרו התקנת תחנות טרנספורמציה – **לקבל את ההתנגדות.** להוסיף הוראה בהוראות התכנית בהתאם.

5.6. בהערות לטבלת הזכויות להוסיף כי בבתי ספר וגני ילדים לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** בבתי ספר וגני ילדים יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה ובהתאם לסעיף 6.4.3 בהוראות התכנית בעניין ביצוע סקר גזי קרקע ומיגון מרתפים באזורים מזוהמים.

5.7. להוסיף בהוראות הבינוי בבניה על הגג סעיף קטן 2 כי שימושים עיקריים בגג יותרו בתנאי שלא יופעלו במקום אירועים עם מוסיקה ומערכות להגברת קול – **לקבל את ההתנגדות.** להוסיף הוראה בהוראות התכנית בהתאם.

5.8. להוסיף בהוראות הבינוי כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי "0" יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש – **לקבל את ההתנגדות.**

להוסיף להוראות התכנית כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי "0" יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש.

5.9. לטענה כי בשטחים שיוגדרו כשטח ציבורי פתוח יש להותיר מעברים תת קרקעיים לכלי

רכב לצורך חיבור חניונים – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי אין לאפשר בנייה תת קרקעית כלשהי בתחום השצ"פים שנקבעו בתוכנית, על מנת שלא לפגוע באיכות השצ"פ ובכלל זה בנטיעות עצים בוגרים. כמו כן, הוועדה מציינת כי לא הוצג ע"י הוועדה המקומית הצורך במעברים אלה.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול.
במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

בכבוד רב,

אדרי' נעמי אנג'ל
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0015-16' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי.