

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

**פרוטוקול מספר 0019-16
ו' אב תשע"ו 10/08/2016 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי הרב נתן אלנתן שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל שלמה מסלאוי	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	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 שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות 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:	אסף זמיר ארנון גלעדי איתי ארד פנקס	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית עיאלידן דאהר מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס 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
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 16-0019
ו' אב תשע"ו 10/08/2016 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 16-0018 מיום 27/07/2016
1.	1	כנפי נשרים 19-21 דיון בהפקדה
2.	5	הרב קוק 33 דיון בהפקדה
3.	11	הירקון 33-37 (2) דיון בהתנגדויות
4.	30	שכונת נוה עופר (נס לגויים) דיון בהתנגדויות
5.	51	עדכון מדיניות תמ"א 38/3 לשכונת התקווה דיון באישור מדיניות
6.	54	צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בסעיפים 77 + 78
7.	60	מתחם טרה נחלת יצחק דיון בהפקדה (3)
8.	73	המסגר 52-54 דיון בהפקדה
9.	81	בית חורון 10 דיון בהפקדה (5)
10.	87	מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון נוסף - דיון פנימי

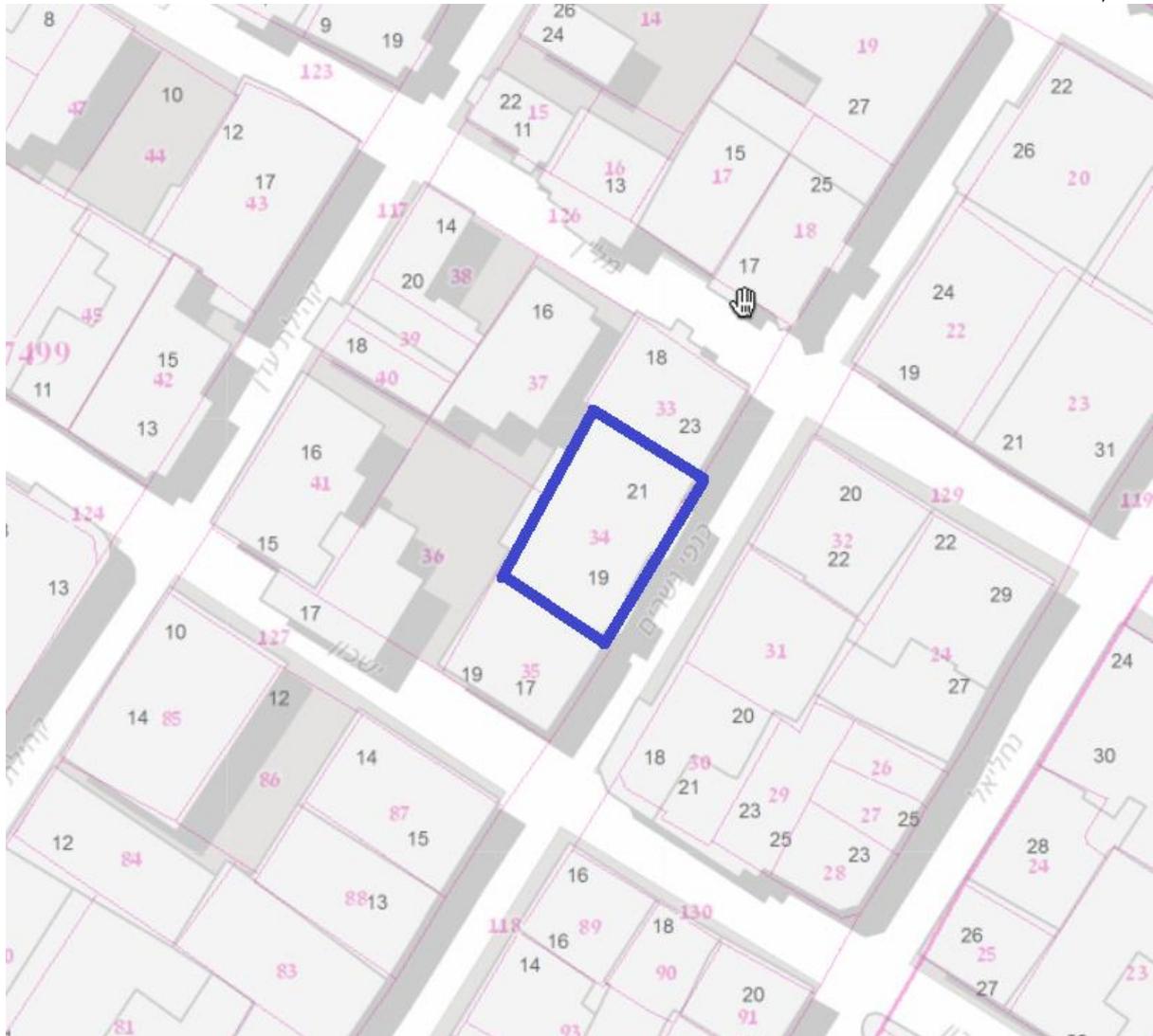
בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4604 - כנפי נשרים 19-21 דיון בהפקדה	10/08/2016 1 - 16-0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



מדרום : חלקה 35 (כנפי נשרים 17)
 ממערב : חלקות 36,37 (מל"ן 16, ישכון 17)
 מצפון : חלקה 33 (כנפי נשרים 23)
 ממזרח רחוב כנפי נשרים

כתובת:

תל אביב - יפו
 רח' כנפי נשרים 19-21

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7499			34	

שטח התכנית : 150 מ"ר

מתכנן : אדריכל טל אוחיון

יזם : יורם פישמן

בעלות : פרטית

מצב השטח בפועל:

בחלקה שני בנינים מגורים בשתי קומות וחזית מסחרית חלקית.

מדיניות קיימת:

תכנית 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים" מעודדת שיקום ופיתוח שכונת כרם התימנים, תוך הדגשת הרקמה העירונית המייחדת אותה, וכן מעודדת מסחר ברחובות ראשיים, המקשרים בין מדרחוב נחלת בנימין לטיילת תל אביב, לצורך יצירת רצף פעילות עירונית.

מצב תכנוני קיים :

התכנית התקפה, מס' 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים", מייעדת את החלקות ל"מגורים א' - שיקום". רחוב כנפי נשרים מוגדר כ"דרך משולבת", לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל.

תב"ע תקפה : 2510, ע1 - מרתפים.

יעוד קיים : מגורים א' – שיקום.

שטח התכנון : 150 מ"ר.

זכויות בנייה מתוקף תכנית 2510 ותכנית ע/1.

שטח עיקרי מתוקף תכנית 2510 : 225 מ"ר

שטח עיקרי במצב מוצע : 275 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית :

שינוי בינוי בתחום מגרש המגורים ברחוב כנפי נשרים 19-21 וכן הסדרת גישת כלי רכב.

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי בקו הבניין האחורי מ5 מ' ל3 מ', בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.
2. קביעת זכויות בניה 275 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע ע"פ תמ"א 38 תיקון 2.
3. תוספת 0.5 קומה ל-3.5 הקומות המותרות (סה"כ 4 קומות מלאות) וקביעת הוראות בינוי ע"פ סעיפים 62א(א)(4), 62א(א)(5).
4. קביעת הנחיות להסדרת גישת כלי רכב לתחום המגרש והסדרת חניה בתחום המגרש.
5. קביעת הוראות לבריכת גג.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	150%	150%
זכויות בניה לקומה	מ"ר	225 מ"ר	275 מ"ר
צפיפות גובה	אחוזים	ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית
	מ"ר		
	יחיד	3	ע"פ תכנית ראשית
	קומות	3.5	4
	מטר		
תכסית		ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית
מקומות חניה		לפי התקן	לפי התקן

זמן ביצוע:

התכנית תמומש תוך חמש שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות:

להלן פרוט:

המגרש נשוא התכנית כלול בתכנית תא/2510.

תכנית זו קובעת זכויות בניה והוראות בנייה.

מכח תכנית זו מוצאים היתרי בניה בשנים האחרונות.

תכנית המתאר תא/5000 שאושרה למתן תוקף קובעת את הנתונים הבאים:

- ייעוד הקרקע הקבוע בתכנית המתאר הוא "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה"
- נספח העיצוב העירוני מציג את האזור כ - "מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות".
- הרח"ק המרבי 3.0.
- הוראות בנייה למתחם 502 קובעות (בין השאר):
תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

לאור האמור לעיל:

מומלץ לא לקדם את התכנית.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צביקה לוי: התוכנית לא הגיעה לפורום מהנדס העיר והוגשה לוועדה דרך סעיף 62ב'. המגרש הוא בתחום התוכני 2510 "שיקום מתחם כרם התימנים". זהו מגרש שיש בו זכויות בניה תקפות. מטרת התוכנית מצוינות בדרישה. המלצת הצוות לא לתמוך בתוכנית מאחר וניתן לממש את זכויות הבניה במגרש בכפוף לתכנית התקפה.

טל אוהיון- יזם: היו ניסיונות לתאם מול מחלקת התכנון ולא עלו בהצלחה. אני מבין את הבעייתיות בתב"ע נקודתית אבל יש מקרים יוצאי דופן. מציג את התשריט של התב"ע המקורית 2510. קו הבנין האחורי הוא 5 מ' וזכויות הבניה הקיימות הם 150% כאשר גודל המגרש הם 150 מ' בלבד ומאפשר לנו 225 מ"ר שטחים עיקריים. מציג את המגרש במצגת והבעייתיות. כאשר שמורידים במגרש מהעומק ומגיעים לעומק מגרש 9.5-10 מ' המידות שנשאר לתכנן הם מגיעים 4.5 מ' במקרה הטוב, וכך אין אפשרות לנצל את הזכויות שמגיעות לך ואפשרות התכנון ירודה - המגרש כלוא. המטרה בתוכנית היא לשפר את התכנון ואת איכות המגורים להסדיר גישה. מעבר הקטנת המגרש מ 5 ל 3, גם קומת הגג דורשת נסיגה של 1.5, לכן אני מבקש לאפשר לי לתכנן מבנה ראוי. המבנה כן מדבר בשפה של הרחוב. המרחקים נתן אלנתן: בהנחה שהיית בונה בנין בקווי בנין החוקיים, האם אתה מצליח למצות את זכויות הבניה שלך? טל אוהיון: זכויות הבניה שמוקנות לי גם בתכנון הזה אני לא ממצא את המקסימום של הזכויות. דורון ספיר: בלי הקלות ותמ"א 38 אתה לא ממצא את הזכויות?

טל אוהיון: נכון

מיטל להבי: מה עומק המגרש שמקזזים ממנו 5 מ'?

טל אוהיון: בין 9.5 מ' ל-10 מ'.

מיטל להבי: אם היית נשאר עם קווי הבנין שיש היום היית יכול לבקש שיפוץ.

טל אוהיון: אין אפשרות הנושא נבדק. מלבד זאת אנחנו רוצים לבנות בנין חדש שמתאים לשנות ה-2000.

אני לא רוצה לשפץ אני רוצה לבנות.

עודד גבולי: אם לא היינו דוחים היינו צריכים לעשות 350 תבעויות.

מיטל להבי: אבל גישה כזו תוקעת תוכניות.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: במקרה רגיל תבע נקודתית לא עושים. אבל במקרים שיש תב"ע במקרה הנוכחי שיש בו מגרש בעייתי ואתה מקבל מבנה לא איכותי, במקרה כזה מינהל הנדסה היה צריך לקדם תוכנית ולעשות תיקון לתב"ע. עשינו מקרים כאלה בקריית שלום לפני מספר שנים ועשתה תב"ע עם קו אחורי של 3 מ'. אולי אפשר לפתור את המקרה הזה בלי תב"ע. הרי מדובר גם על תמ"א 38 ובמקרה הזה אפשר לחרוג מהמדיניות, לגבי הקומה הנוספת צריך התייחסות אחרת. ראובן לדיאנסקי: אני מסכים עם מהנדס העיר.

אורלי אראל: בכדי לקדם את התבע, ההשקעה הכי מינימלית לקידום תב"ע היא סדר גודל של 500 שעות עבודה. עשינו בדיקה לגבי סדר העדיפות לגבי תוכניות שהעיריה צריכה לקדם. ישנם תוכניות שיש לקדם בנושא הקו הירוק והסגול. ההצעה שלי היא שהיזם יקבל במסגרת היתר בניה את ההקלות שמגיע לו, היזם מבקש דברים מעבר למה שמגיע לו, מלבד זאת זהו האופי של כרם התימנים וזו השכונה.

נתן אלנתן: אפשר לעשות את קו בנין במסגרת תמ"א 38? הראלה אברהם אוזון: הסיבה שהיזם לא הוציא את ההיתר היא בשל המדיניות של השכונה לא מאשרת אבל אם מדובר על הריסה ובניה מחדש אפשר לקבל לפי התמ"א קוי בניה מוקטנים קרי קו בנין אחורי של 3 מ'.

דורון ספיר: האם תשקלו הקלה בקוי בנין שבניגוד למדיניות. צביקה לוי: הצוות לא נותן חו"ד להיתרים אך ורק מול אגף הרישוי ולעת בקשה להיתר זה יגיע לוועדה ושם יוחלט.

הראלה אברהם אוזון: ערב כניסה התקנות לתוקף איך יראה תיק המידע 4.9.16. בתיק המידע הם מקבלים את המדיניות שאושרה לשכונה הזו. אנחנו רוצים לאפשר נוכח המגרש והנתונים שהוצגו לגבי המגרש הזה היא תהיה מוכנה לשקול שינוי של המדיניות ולאשר קווי בניה מוקטנים.

הועדה החליטה:

נוכח הנתונים של המגרש והמבנה הקיים שהוצגו בפניה הועדה המקומית. הועדה המקומית מוכנה לשקול לגבי המגרש הנדון, סטיה מהמדיניות של תמ"א 38 שנקבעה לתוכנית 2510 לנושא קווי הבנין. באם תוגש בקשה להיתר בניה להריסה ובניה מחדש של הבנין, החלטה זו תימסר בתיק המידע. הועדה בהתאם להמלצת הצוות לא מאשרת את הפקדת התוכנית. הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאווי.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כתובת: רחוב הרב קוק 33

מיקום: תל אביב שכונת כרם התימנים

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6915 חלקה 52

שטח התכנית: 570 מ"ר

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: מולטילנד בע"מ על ידי משה קטן

בעלות: מולטילנד בע"מ על ידי משה קטן

מצב השטח בפועל: במגרש קיים בניין מגורים לשימור (ג'), בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הבנוי בחלקו הקדמי של המגרש.

מטרת התכנית: שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה תקפות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 2510 (שיקום מתחם כרם התימנים), תכנית 44, תכנית מ', תכנית ס', תכנית ע', תמ"א 38.

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 570 מ"ר

זכויות בניה:

- 3 קומות מעל הקרקע בתכנית של 45% = 135% לפי תכנית 44
- קומת גג לפי תכנית ס'
- קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית לפי תכנית ע'

צפיפות: 10 יח"ד + יח"ד לפי תכנית ס'

גובה: 16.5 מ' מעל הקרקע

קווי בניין:

אגף קדמי

- קדמי- לפי קונטור מבנה קיים לשימור
- צדדי- לפי קונטור מבנה קיים לשימור

אגף אחורי חדש

- צדדי- 3 מ'
- אחורי- 5 מ'

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה תקפות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 לפי הפירוט כדלקמן:

- 1.1. שינוי בקווי הבניין ע"פ המצוין בנספח הבינוי לפי הפירוט הבא:
אגף קדמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.
אגף אחורי- קווי בניין צדדים של 2.7 מ', קו בניין אחורי עד ל-4.5 מ'
- 1.2. תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות+קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות+קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).
- 1.3. צפיפות: 14 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ 75 מ"ר עיקרי.
- 1.4. זכויות בניה: תוספת של 410.25 מ"ר עיקרי למגורים.
- 1.5. העברת שטחים: תותר העברת שטחים בין הקומות.
3. הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח של 6% על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק.
4. קביעת קו בניין אחורי לגזוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 4.5 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.
5. שינוי הוראות בתכנית מ': ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.
6. קביעת גובה קומת מרתף בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 5.7 מ', ובשטח ריצפה שלא יעלה על 80% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.
7. קביעת הוראות להבטחת שימור המבנה בפועל כתנאי למימוש זכויות הבנייה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%		
69%	390	25.0%	250	1363		0	237%	1363	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 14

שטח היחידות:

- 45-90 מ"ר - 8 יח"ד
- 90-120 מ"ר - 4 יח"ד
- מעל 120 מ"ר - 2 יח"ד

מספר קומות: קומת מרתף אחת ו-5 קומות מעל הקרקע

גובה: 19.5 מ' מעל הקרקע

תכסית: 60%

קווי בניין:

אגף קדמי

- אגף קדמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור טרם הריסתו החלקית בחלקו האחורי.
- אגף אחורי- קווי בניין צדדיים של 2.7 מ', קו בניין אחורי של 4.5 מ' + בליטה של מרפסות אחוריות עד ל- 1.4 מ' מקו הבניין.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

המבנה, יחד עם התוספת המוצעת, משתלב עם מבנים קיימים וחדשים, הנמצאים בהליכי תכנון לאורך הרחוב, ואינו חורג מהם במספר הקומות ובגובה היחסי המוצע. הרחוב בשיפוע מודגש לכוון הים והמגרש נמצא במפלס גבוה ביחס למגרשים השכנים ממערב.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
240% =	170%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1363.25 מ"ר	919 מ"ר	מ"ר	שטח עיקרי
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5	4	קומות	גובה
19.50 מ' מה- 0.00	16.05 מ' מה- 0.00	מטר	
60%	57%		תכסית
בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.	14		מקומות חניה

זמן ביצוע: 10 שנים



תאריך: ר' תמוז תשע"ו
12 יולי 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000370

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

(א) זיהוי התכנית		מספר התכנית תא/מק/4598	שם התכנית הרב קוק 33	מגיש התכנית מולטילנד בע"מ	עורך התכנית אדרי' ניצה סמוק
(ב) זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
סוג הרשות					
שם הרשות (בה חלה התכנית)					
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
<input checked="" type="checkbox"/> 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 הכוללנית לשטח התכנית		
קביעת קווי בניין בהתאם לנספח תב"מ		סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.		
תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות ל-3 קומות מלאות + קומת גג חלקית ל-5 קומות ל-3 קומות מלאות + קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).		סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.		
הגדלת מספר יחידות הדיור מ-10 + ט' ל-14		סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב		

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור) תנאי להפקדת התכנית יהיה כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/07/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/07/2016

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מדובר במבנה לשימור ג' כרם התימנים זוהי תוכנית לשינוי הוראות בינוי. ניצה סמוק: הבניין נמצא ברח' קוק בנין לשימור ג'. לבניין הוצא בעבר היתר בניה לקומה נוספת ועוד קומה נוספת לפי תוכנית ס'. מציגה את זכויות הבניה והתוכנית ע"פ במצגת. ראובן לדיאנסקי: למה נועדו הנסיגות? ניצה סמוק: הנסיגות נועדות להקל על מאסת הבניה ברחוב ויש כאן התמודדות לעשות הבדל בין הבנין הקיים לתוספת החדשה. ראובן לדיאנסקי: מה החזון של הרח' מבחינת גבהים של בנין? ניצה סמוק: מציגה במצגת את חזון הרחוב. ראובן לדיאנסקי: מה תקן החניה? ניצה סמוק: לפי התקן 14, אולם כעקרון לא נצליח לעמוד בכל תקן החניות. רוב החניה במתקנים רק לנכה יהיה חניה בודדת מעל הקרקע.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: הבניין ברח' הרב קוק 33 הוא בנין לשימור שהוצאנו לו היתר בניה בשנת 2010. מי שהוציא ההיתר מכר את הבניין, כאשר הקונה החל בעבודות על פי ההיתר בשנה האחרונה בה ההיתר היה בתוקף. משפג תוקף ההיתר הוגשו לועדה 2 בקשות להיתר האחת למרתף מאחר והבניין היה "תלוי באוויר" לחפירת המרתף ונוצרה מסוכנות והבקשה הנוספת היתה בקשה להיתר חדש, בלי פרסום מחדש של ההקלות מכוון שהחלו בעבודות הבניה לפי ההיתר. הועדה החליטה לאשר את 2 הבקשות. על החלטה זו. הוגש ערר לועדת ערר שקבלה את הטענה שלנו לגבי ההיתר של קומת המרתף ויצא היתר לקומת המרתף. לגבי היתר מעל הקרקע ועדת הערר החזירה את זה לועדה המקומית עם הנחיה כיצד יש לקיים דיון בשאלת פרסום ההקלות. הועדה שבה וקיימה דיון מדוקדק לגבי נושא ההקלות והחליטה שאין צורך בפרסום של ההקלות מחדש ואישרה את הוצאת ההיתר לבנין. בינתיים על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מינהלית וניתן פסק דין שקיבל את העתירה וביטל את שני ההיתרים. על ההחלטה הזו יש שני ערעורים בביהמ"ש העליון של הועדה המקומית ושל היזם. הדיון בבימ"ש עליון קבוע לחודש נובמבר. במקביל נוכח הזמן שחלף והנזקים שנגרמו לו פנה היזם וביקש לקדם את התוכנית. שמוסיפה זכויות. הפניה של היזם קרתה נוכח המצב אליו הוא נקלע, כאשר ההנחיה שניתנה לגורמים המקצועיים היתה לעשות בדיקה מקצועית תכנונית האם המבנה יכול לקבל זכויות או לא בלי שום קשר לסיטואציה המשפטית.

מיטל להבי: מה היה עיקרון הדיון בבימ"ש עליון?

הראלה אברהם אוזן: השאלה בערעורים שהוגשו לביהמ"ש העליון היא מה קורה שמוגשת בקשה להיתר ויש פרסומים להקלות ומתקבלת החלטה ויוצא היתר לפי החלטה ומתחילים לבנות לפיה, ולא סיימו לעבוד לפי היתר. האם צריך להתחיל את הפרסומים מההתחלה. בית המשפט המינהלי לא קבל את עמדתנו ולכן הגשנו ערעור לבימ"ש עליון. כרגע יש בפניכם תוכנית חדשה שאם היא תאושר יצא היתר חדש לפיה.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים בחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/3690 - הירקון 33-37 (2) דיון בהתנגדויות	10/08/2016 3 - 16-0019

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

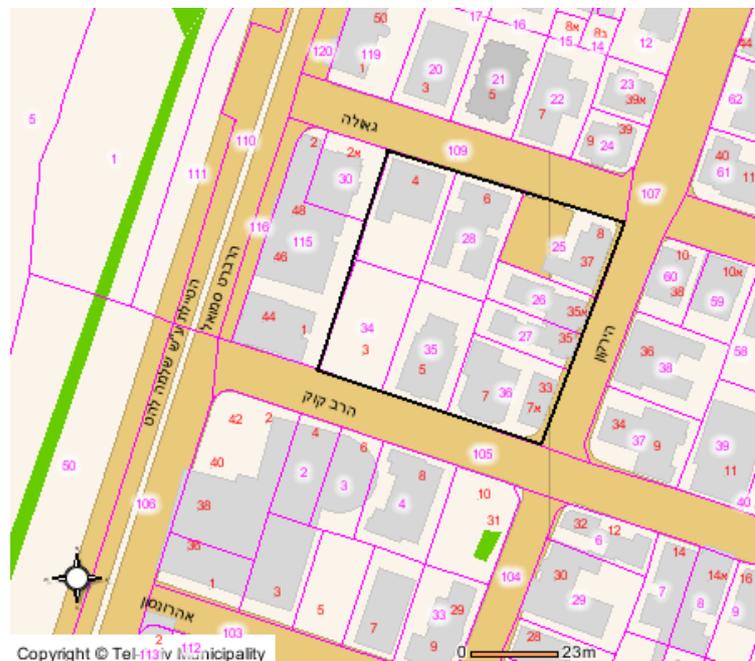
דיווח:
טעות סופר בדרכט שהובא לדיון בוועדה.

דיון נוסף:
בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 2.4.2008 – דיון לחידוש החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מז'ר'ח' הירקון; צפ'ר'ח' גאולה; דר'ר'ח' הרב קוק; מע' חלקות 115,30 גוש 6914 (בנין על הרב' סמואל)

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4



גוש/חלקה:

חלקה חלקי	חלקה	גוש חלקי	גוש
	25		6914
	26		6914
	27		6914
	28		6914
	29		6914
	34		6914
	35		6914
	36		6914

שטח קרקע: 3.14

מתכנן: אדר' אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 3-1 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח' הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר. הרחבת רח' הירקון.

תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח' נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר), לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפינריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

מצב תכנוני קיים: על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח' הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינוייה) שקבעה יעוד למגורים ב', תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם. התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ' מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית. התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ"א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות. יש לציין שבשינוי לתמ"א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ"א) יועדו למלונאות.

המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בועדה המקומית ע"י היזמים בתאריך 22.2.2006:

1. איחוד החלקות למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ'.
2. קביעת זכויות בניה לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור 400% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (כ-3.1 דונם) ובשטח כולל של 12,550 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
3. מתוך סה"כ השטחים העיקריים 8785 מ"ר יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו-3765 מ"ר למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
4. הגדרת בנין של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עילית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
5. הגובה המוצע והתפלגות השימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה"כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
6. מספר יחידות הדיור המוצע למגורים: 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור: כ-75 מ"ר.
7. קוי בנין: קדמי 0 לרח' הירקון ב-5 הקומות הראשונות, 1.0 מ' בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ' לרחובות גאולה והרב קוק.
8. חניה: מוצעת קומת חניה, טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח' גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח' הרב-קוק. החזית רח' הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט' 2006-ב-5):

חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו-50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי, מול מה"ע וצוות תכנון מרכז.

02.04.2008: דיון בהפקדה.

מצב מוצע חדש בהמשך להחלטת הועדה כמפורט לעיל ולאחר בחינה מחודשת של הבינוי:

הועדה מחליטה (2.4.2008):

- לאשר להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף להערות ותנאים הבאים:
1. שימוש מלא למלונאות בהיקף בניה של 450% בכפוף למגבלות התכסית והגובה המוצעים בתכנית.
 2. כחלופה – שימוש למלון ומגורים בהתפלגות: 60% למלון ו- 40% למגורים בהיקף בניה של 400% בכפוף למגבלות התכסית והגובה המוצעים בתכנית.
 3. תנאי לאישור התכנית אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור וולחוי"ף.
 4. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו 4.0 מ' לאחר הרחבת רח' הירקון.
 5. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ- 4 מ'.
 6. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
 7. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
 8. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
 9. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
 10. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
 11. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.
 12. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

דיון נוסף 30.01.2013:

- בעלי הקרקע הנוכחיים רכשו את הקרקע לאחרונה, מפאת התמשכות תהליכי העברת הבעלויות, והעובדה כי עברו למעלה מ- 4 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, מובאת התכנית בשנית לאישור הוועדה המקומית.
- התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.
- בקשת בעלי הקרקע לפרוייקט בשתי חלופות:
- חלופה א- לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית ולשנות את החלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלון ומגורים ולהתאימה להחלטה קודמת מיום 22.02.2006, ולפיה חלוקת השימושים בתכנית יהיו 400% שטחי בניה עיקריים בחלוקה של 50% למלונאות ו- 50% למגורים לפי הפרוט הבא:
 1. פרוט קומות: קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה. סה"כ 21 קומות.
 2. גובה בניין עד 83 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- חלופה ב- לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלונאי בלבד לפי 450% שטחי בניה עיקריים, לפי הפרוט הבא:
 1. פרוט קומות: קרקע + 5 קומות מסד + קומת מעבר + 15 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה סה"כ 24 קומות.
 2. גובה בניין עד 94 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

חו"ד הצוות:

ממליצים לצרף את הוועדה המקומית כיוזמת התכנית ולקדמה להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. חלופה שימוש מעורב - חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - מלונאות: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
 - מגורים: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - מסחר (חובת הקמה בקומת הקרקע): בנוסף למפורט, 400 מ"ר שטחי מסחר + 30% שטחי שרות.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליחיד, 8 מ"ר לחדר מלון.
 - פרוט קומות: קומת קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) עד 21 קומות.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 85 מ'.
 - רוחב קומת מגדל מקסימלית 25 מ'.
 - תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
 - יסומן תחום איתור למיקום מגדל.
2. חלופה ב שימוש מלונאי בלבד – חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - 450% שטחי בניה למלונאות בלבד – כולל שטחי מסחר.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): 8 מ"ר לחדר מלון.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
 - פרוט קומות: עד 24 קומות.
3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. הקלות בקווי הבניין ובגובה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
5. תמהיל דירות לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יחיד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
6. גובה קומת קרקע/קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
8. חובת הקמת מסחר בקומת הקרקע לפי השטחים המוצעים בכל אחת מהחלופות.
9. ירידה לחניונים/דרך שרות תהיה בתחום הבניין ולא במרווחים הצידיים.
10. חניון ציבורי לבאי החוף:
 - תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניון ציבורי לבאי חוף הים, וזאת בנוסף למקומות החניה נדרשים עפ"י התקן.
 - לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית 1ע.
11. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
12. תנאים למתן היתר בניה:
 - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.
 - עמידה בתקני משרד התיירות.
 - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.
 - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
 1. חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים:
 - המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')

- לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
- תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
- תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
 2. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
 3. חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
- 14. 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.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0002-13ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את שלושת הפרוייקטים ביחד. הירקון 27-23, הירקון 37-33, והרברט סמואל 18 שלושת הפרוייקטים יהיו למלונאות מגורים ומסחר. אדרי אלישע רובין: מציג את הפרוייקט בירקון 37-33 דיון נוסף להפקדת התוכנית. שמואל גפן: מה יהיה רוחב הרחוב אחרי הפקעה? אדרי אלישע רובין: רוחב 45 מר'. צבי לוי: ב-2008 הועדה המליצה שהשימושים יהיו 60% מלונאות ו-40% מגורים. היזם ביקש שנמליץ 200% ו-200% ואנחנו מבקשים לשמור על המדיניות הזו. שמואל גפן: כלומר אתה סוטה מהמדיניות 60/40. אהרון מדואל: אם זה איזור לתכנון בעתיד - אני לא מבין לא צריך לאשר מגורים על הים. צבי לוי: הועדה המקומית מתבקשת להיות שותפה לתוכנית מאחר ובעלי הקרקע שחתומים מהווים פחות מ-50% מסך בעלי קרקע.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובתנאים הבאים: סך זכויות הבניה יהיו 400% שטחים עיקריים. חלוקת השימושים לפי 60% למלונאות ו-40% למגורים. לזכויות אלו יתווספו שטחי מסחר כמצויין בחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל ואסף זמיר.

דיווח:

טעות סופר בדראפט שהובא לדיון בוועדה.

בדראפט נכתב:

- יוזמי התכנית אינם מהוים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.

להלן התיקון הנדרש:

במקום המילה "יוזמי" התכנית, צ.ל. "מגישי" התכנית.

- יוזמי התכנית אינם מהוים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף למגישי התכנית.

בישיבתה מספר 0008-13ב' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' צבי לוי: מציג הדיווח.

דורון ספיר: האם יש לנו כתב שיפוי מלא?

צבי לוי: כן

דורון ספיר: מבקש שכתב השיפוי ייבדק ע"י היועצת המשפטית על מנת לבחון כי הוא מכסה את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התוכנית בכפוף לכך שכתב השיפוי משפה את הועדה המקומית גם כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, שמואל גפן, דן להט וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 824 מיום 22/06/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7237 בעמוד 4738 בתאריך 30/03/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/04/2016 הארץ

07/04/2016 העיר

08/04/2016 ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ 4 - מגדל המוזיאון תל אביב 6423806	עו"ד אבי סויצקי
רחוב קפלן אליעזר 2 תל אביב - יפו 6473403	עו"ד בצלאל גרוס
יגאל אלון 67 תל אביב 6744317	עו"ד צילקר עופר
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521	ענת בירן
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	עפר טויסטר
רחוב תש"ח 2 תל אביב - יפו 6209311	שחר פריזט, עו"ד

1. טענת ראם החזקות, סיטי פט פארק וגל מתש אחזקות – ע"משרד עו"ד "שיבולת"

המלצה	מענה	טענה
		רקע - המתנגדים רכשו קרקע במרחב הכלוא בין הרחובות: הירקון, יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה. (מרחב הצפוני למרחב התכנית המוצעת)
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות שנקבע בתכנית הוא פועל יוצא של סך הזכויות חלקי התכנית לקומה !. הוועדה המקומית אינה מתירה "לנפח" את הבינוי המוצע בתכנית כך שיווצרו חללים שאינם ניתנים למימוש כמו גם הוועדה המקומית אינה מתירה הקמת קומות בעלות חלל כפול ו/או גלריות לאורך חוף הים.	יש לקבוע בתכנית שמספר הקומות שניתן יהיה לבנות במקרקעי התכנית יהיה 25 קומות בחזית להרברט סמואל ולא 21 קומות כמוצע בתכנית.
לדחות את ההתנגדות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה, 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	יש לקבוע את חלוקת השימושים בתכנית ל 50% מלונאות ו 50% מגורים (במקום 60% למלונאות ו 40% למגורים כמוצע בתכנית)
לא רלוונטי	במרחב התכנית לא קיימים שטחים מלונאיים בנויים – התנגדות לא רלוונטית.	יש לחשב את שטחי המלונאות הבנויים בטרם מתן תוקף לתכנית יילקחו בחשבון במסגרת חישובי שטחי המלונאות שיבנו לאחר מתן תוקף לתכנית.
לדחות את ההתנגדות.	זכויות הבניה המבוטאות ברח"ק 6.0 נגזרות מהמוצע בתכנית המתאר. התועלות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתכנית המתאר עשויות להכיל ניווד זכויות משימור כל זאת עד לרח"ק המקסימלי האפשרי ולא מעבר לכך.	יש לקבוע בתכנית שניתן יהיה לנייד זכויות לשימור ממקרקעין אחרים בעיר תל אביב למקרקעי התכנית לטובת מלונאות.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל,	יש לצמצם את ההפקעה הקבועה בתכנית לטובת הרחבת רחוב הירקון.

	<p>ומתחם 16 בפרט. במסמך המדיניות מסומנת מטרה עירונית להרחבת רחוב הירקון ל- 21 מ'. כל התכניות שבמרחב 16 , דהיינו בין רחוב אלנבי בצפון לכרמלית מדרום, קבעו הפקעה כך שרוחה הדרך תהיה 21 מ'. רוחב דרך זה נדרש עבור מדרכות רחבות ושיפור המרחב הציבורי.</p>	
<p>יש לצרף את מקרקעי המתנגדים לתחום התכנית כך שהקו הכחול של התכנית יחול גם על מקרקעי המתנגדים.</p>	<p>בעלי הקרקע – המתנגדים – מקדמים בימים אלו תכנית דומה במרחב הצפוני. לכשיבשיל התכנון יובא לבחינת הוועדה המקומית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות.</p>

2. טענת לוקמייר לימיטד – ע"י עו"ד דפנה תמיר .

המלצה	מענה	טענה
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במגרש הפונה לים קיים בניין שאינו שייך למרקם הבניינים הכלולים בתכנית, מדובר בבניין חדש יחסית, שהינו מגרש "חריג" בייעוד מגורים על קו החזית של רחוב הרברט סמואל. מבחינה תכנונית אין מניעה לתכנון נפרד של המתחם הכלול בשטח התכנית , תוך הותרת מגרש המתנגדים בהתאם לייעודו התקף. זאת ועוד, הכללתו של מגרש המתנגדים בתכנית איחוד וחלוקה עם המגרש הנדון תביא לכך שמגרש זה "ישאב" את רוב זכויות הבניה שבתכנית ונראה כי תסכל כל אפשרות מעשית למימושה.</p>	<p>התכנית המופקדת מתעלמת מחלקת המתנגדת ומהבניין הבנוי בה , חלקה 30 בגוש 6914 הנמצאת ממערב לגבול התכנית. התכנית פוגעת במתנגדת ונעדרת כל ראייה כוללת.</p>

<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.</p>	<p>פגמים בתכנית הנובעים מכך שבניין המתנגדת ממוקם במרחק מטרים ספורים מהבינוי המוצע בתכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> מטרדי רעש וזיהום הנובעים ממיקום כביש הגישה לחניון וכביש שרות לפריקת אורחי המלון כמו גם פריקה וטעינה של סחורות. מיקום חדרי אשפה ושירות הפונים לעבר מגרש המתלוננת. יש למקם את האזור הלוגיסטי של הפרוייקט מתחת לפני הקרקע.
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות להבטחת הקמת הרצועה הירוקה.</p>	<p>"הרצועה הירוקה" בין חלקת המתנגדת לבין המתחם הינו כללי ובלתי מחייב, לא הוכנסו הוראות בתכנית לעניין זה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים</p>	<p>יש להגדיר כי ייעשה שימוש בקיר אקוסטי שיצמצם את הפגיעה בבניין המתנגדת ובדייריו.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ההוראות להקמת מתקני אשפה ומתקנים טכניים מתעדכנות מפעם לפעם. ייתכן ויעבור זמן בין אישור התכנית לבין מימושה כך שהוראות בדברים אלו לא יהיו רלוונטיים. התכנית כן קובעת כי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב הנותנת דעתה לכלל עניינים אלו הינה תנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>יש לקבוע כי ההוראות בדבר הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה ומתקנים הנדסיים יהיו בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה פטר את התכנית מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה(מכתב מיום ה- 07-01-2015)</p>	<p>לא בוצע תסקיר השפעה על הסביבה כנדרש בחוק.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לא כל תכנית נדרשת להליך שיתוף ציבור. היות ותכנית זו תואמת את תכנית המתאר ת"א 5000 עליה התקיים הליך שיתוף ציבור מקיף, והיות והתכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית החלה על המרחב שבין הרברט סמואל לירקון הועדה המקומית לא חשבה שיש לערוך הליך שיתוף ציבור נוסף.</p>	<p>ראוי היה לבצע הליך של שיתוף הציבור בתכנון שהינו בעל השלכות נרחבות.</p>
---------------------------	---	---

3. טענת בעלי דירות הירקון 35/א - ע"י עו"ד בצלאל גרוס

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>חוק התכנון והבניה מאפשר להכין תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לתנאים הכלולים בחוק. ולכן הועדה המקומית נכנסה בנעלי החלקות האחרות.</p>	<p>היזם תכנן והגיש את התכנית המוצעת לא רק על שתי החלקות בבעלות היזם, כי אם צירף חלקות אחרות בבעלות אחרים, כולל בבעלות המתנגדות, שלא שותפו בסוד הכנת התכנית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התפלגות שימושי הקרקע, כמו גם זכויות הבניה ונפחי הבניה, תואמות לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות הועדה המקומית. מרחב התכנית כולל חלקות הכפופות לתא/1200 הקובעות את החלקות הללו ל"אזור בתכנון בעתיד". התכנית קובעת ייעודי קרקע שימושים וכו', ע"י כך מאפשרת התפתחות רצועת החוף ובניה למגורים ומלונאות. לאזור שהיה "מוקפא" שנים רבות.</p>	<p>התכנית המוצעת הינה למעשה ניסיון השתלטות של היזם על רכושן של המתנגדות, המשמש כיום למגורים, למבנה המיועד להריסה כנגד הענקת זכויות ערטילאיות מופחתות במגרש אחד, שבעיקרו נועד למלונאות עם הגבלות חמורות שלא ניתן למימוש על ידן.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הועדה המחוזית – קביעת תנאי סף – ישנה דרישה כי הועדה המקומית תצטרף כמגישה לצורך קידום התכנית. מכיוון שהתכנית עונה לעמדת הועדה המקומית ותכנית המתאר תא/5000, כי אז צוות התכנון המליץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישה ואכן הועדה המקומית בהחלטתה הצטרפה כמגישה.</p>	<p>אין בעובדה שבהוראות התכנית נכתב שם הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כמגישה נוסף של התכנית, כדי לקבוע כי הינה מגישה התכנית.</p>

לא רלוונטי	הליך ההפקדה אושר במוסד התכנון הרלוונטי – הועדה המחוזית.	נפלו פגמים בהליך הכנת התכנית והפקדתה.
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. הנושא נבדק ע"י שמאית התכנית ולא נמצא עיוות בהקצאת הזכויות בין הבעלים</p> <p>2. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.</p> <p>3. אין זו תפקידה של השמאית זה עניין שבין הבעלים</p> <p>4. טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון</p> <p>5. אין צורך בבדיקת תמ"38 שהינה זכויות מותנות ולא מוקנות ע"י הועדה.</p> <p>6. אין השפעת שווי במצב הקיים לתמ"13.</p> <p>7. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים</p> <p>8. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים כמו כן נבדק נושא השוויים הדיפרנציאלים של תרומת המבנים ונמצא כתקין בגלל סוגי בניה שונים בשטח.</p>	<p>1. היזם מנסה באמצעות לוח ההקצאות להוסיף זכויות בשיעור 1% לטובתו ע"ח המתנגדות האחרות.</p> <p>2. מקדמי השווי לחלקות היזם לעומת חלקות אחרות יוצרות הטעיה לטובת היזם.</p> <p>3. השמאית לא בצעה בדיקה על חלוקה וייחוד הבעלות בדירות ופס"ד בענין פרוק שיתוף.</p> <p>4. לפי טבלת הזכויות של השמאית קיימת טעות כי בעל חלקה של פחות מ-500מ"ר צריך לקבל פחות זכויות.</p> <p>5. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"38</p> <p>6. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"13 תיקון 4 שבהפקדה לפיה חלקות באזור מגורים ומלונאות צ"ל שווי מופחת</p> <p>7. שמאית התכנית טועה במקדמים למיקום שמאי המתנגדת סובר אחרת.</p> <p>8. שווי תרומת המבנים צריך להיות שווה בכל החלקות.</p>

טענת חברת תמי ושרי אחזקות בע"מ – ע"י עו"ד עופר צילקר .

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	חוסר התאמה לתכנית המתאר תא/5000 לעניין הוראות "אזור מוטה מלונאות" בו נקבע כי לא פחות מ- 30% משטחי הבניה יהיו מיועדים למלונאות.
לדחות את ההתנגדות.	עפ"י חוות דעת שמאית הוועדה המקומית התכנית נמצאה כלכלית וראויה וכדאית.	קיים ספק בעניין ה"כדאיות הכלכלית" של ייזום הבניה בהתאם לחלוקת היקפי השימושים לעיל.
לדחות את ההתנגדות.	השטחים הציבוריים בתכנית נקבעו בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי אשר לקחה בחשבון בין השאר את כמות יח"ד המתווספות על ידי התכנית. התכנית מחייבת הקמת 50 מקומות חניה לציבור . קומת חניה (בהתאם לנספח התנועה) עשויה להכיל כ- 70 מקומות חניה, כך שקומת החניה עליונה (1-), עשויה להכיל את החניון הציבורי, החניה הנדרשת לשטחי הציבור והחניה הנדרשת עבור השטחים המסחריים.	מטלות ציבוריות- המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית טומן בחובו עלויות ניכרות.
לדחות את ההתנגדות.	הוועדה המקומית מעודדת תמהיל דירות מגוון. מדיניות זו אומצה גם ע"י הוועדה המחוזית.	התכנית קובעת כי "סך כל הדירות הקטנות " בפרוייקט לא יפחת מ- 20% מסך כל הדירות. יש לבטל סעיף זה מאחר והאזור מתאפיין בדירות יוקרה רחבות ידיים.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית עצמה כוללת לוח הקצאות ואיזונים, כך שלא נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. 14 שנה למימוש תכנית הוא זמן אפשרי.	התכנית קובעת כי היא תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק ולא, תתבטלה ההוראות מכח התכנית הזו. עוד נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. יש להאריך מועד זה מאחר והזמן שנקבע אינו ריאלי לנוכח ריבוי הבעלים ועוד..

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מטרות התכנית הקובעות בין השאר את הרחבת רחוב הירקון כמו גם קבלת תכנון מיטבי אינן מתיישבות אם בקשה זו. סביר להניח כי היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות הניתן בתכנית יהיו שונים משמעותית.</p>	<p>יש לחלק את שטח התכנית ל 3 מתחמי תכנון בהיקף בניה הזהה לזה שבתכנית המוצעת, כך יבוטל רכיב המושע והצורך בטבלאות איזון והקצאה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים בשטח יצוין שהתנגדויות לתכנית היו באופן סותר כאשר נשמעות טענות גם להצדקה לתרומת המבנים באופן שונה מקביעת השמאית.</p>	<p>המבנים בשטח התכנית אינם עומדים במבחן תרומת המבנים ולכן אין לתת בטבלת האיזון של השמאי שווי בגין מבנים.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון.</p>	<p>חלקות 26 ו-27 שטחן קטן מ-500מ"ר ולכן צריכות להכנס לטבלת האיזון במצב הנכנס עם שווי קרקע לפי 146% ולא 180% לפי שמאי התכנית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.</p>	<p>לדעת שמאי המתנגדת מקדמי השווי בגין מיקום החלקות במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאי התכנית אינם נכונים .</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הנושא ייבדק ויתוקן בהתאם בכל מקרה אין לכך השפעה על טבלת האיזון מכיוון שבמצב המוצע קיים מגרש אחד שבו מתחלקים כל בעלי הזכויות בתכנית.</p>	<p>היקף הנתונים במצב המוצע כפי שנרשם ע"י שמאי התכנית אינם נכונים</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>נושא הבעלות המשותפת במצב המוצע הינו בסיס התכנית כפי שהיא מוצעת תכנונית.</p>	<p>עפ"י התכנות תכנונית עיקרון הבעלות המשותפת אינו מקובל על המתנגדים.</p>

4. ולרי קוסטובסקי – ע"י עו"ד עופר טויסטר .

לתחות את ההתנגדות	ראה מענה קודם.	התכנית אינה כלכלית.
לתחות את ההתנגדות.	שטחי הבניה למרפסות הם מעבר לחישוב הרח"ק המקסימלי (6.0) שניתן בתכנית. הנחיות הוועדה המחוזית הם שטחים אלו יכללו כשטחי בניה בטבלא 5.	אין לכלול את שטח המרפסות כחלק מהשטח המותר לבניה.
לקבל את ההתנגדות.	ניתן להגדיל את תכנית הקומה בשטחי המרפסות כמבוקש. כתוצאה מכך יש להקטין את מספר הקומות בהתאמה. ז"א יש להוריד קומה מסך הקומות דהיינו ייקבעו 19 קומות במקום 20 קומות.	יש לשנות את הסעיף הקובע כי תכנית קומת המגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות)
לקבל את ההתנגדות.		מבוקש להתיר הבלטה של 1.60 מ' בקומות המעבר והמגורים בחלק המגדלי של הפרוייקט על מנת לקבל מראה אחיד וליניארי.
לתחות את ההתנגדות.	נטיעת עצים לאורך זיקות ההנאה במרחב הציבורי חיונית. ללא מילוי אדמה כאמור אין ייתכנות להשרדות עצים.	עקב הקרבה לים יש למנוע העמקת יתר של המרתפים ולבטל את הדרישה לעומק אדמה רציף מעל המרתפים לנטיעת עצים במגרש.
לתחות את ההתנגדות.	הוועדה המחוזית בהחלטתה על הפקדת התכנית קבעה כי תכנית 1/ע המאפשרת פתרונות כנ"ל לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.	יש לשנות את סעיף 6.13 שעניינו השארה של לפחות 15% משטח המגרש עבור חלחול ומתן אפשרות לפתרונות חלופיים שיבטיחו ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים.

לדחות את ההתנגדות.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	התכנית מציגה ב"מצב מאושר" כי ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד". מבוקש כי ייעוד הקרקע במצב הקודם יהיה בהתאם לתכנית 44.
לדחות את ההתנגדות.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	החלטת ההפקדה הקובעת את גבולות ה"קו הכחול" וכוללת את הרחובות גאולה והרב קוק, על מנת להסדיר אותם סטוטורית אינה נכונה גם אם יקבע כי תכנית 1200 חלה במצב הקודם שהרי תכנית זו (1200) לא ביטלה את הכבישים המצויים בתחומה.
לדחות את ההתנגדות.	כי נפח הבניה הוא הקובע וכי זכויות בניה שלא נכנסות לקווי בנין תכנית ומספר קומות תבוטלנה בנוסף עמדת הוועדה המקומית היא כי למעט זכויות בניה שמקורן בתכנית השימור 2650א, לא ינידו זכויות בניה ממקור אחר.	על מנת להגדיל את כדאיות התכנית מבוקש לבטל את הסעיף האומר כי "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה"
לדחות את ההתנגדות.	חניון ציבורי הוא חניון ציבורי כמופיע בחוק.	מבוקש להבהיר כי החניון הציבורי הנדרש אמנם ישמש כחניון ציבורי אך הבעלות עליו תהא פרטית.
1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות	1. בבדיקה שערכנו התכנית הינה כלכלית ליזם 2. בבדיקתנו את שמאית התכנית מסתבר שהיא חשבה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 3. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים לפי 2,500 ש"ח בחלקה 28 של המתנגדים. 4. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים. 5. שמאית התכנית בדקה את נושא ערכי השווי ונמצא שהינם משקפים את השווי המתאים.	1. בדיקה כלכלית של הפרוייקט מראה על רווחיות שלילית יש להוסיף 3,000 מ"ר נוספים למגורים לכל הפחות 2. קיימות טעויות בטבלת האיזון שמאית התכנית לא חישה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 שמאי המתנגד חישב על פי מידות תשריט ההיתר 3. שמאית התכנית טעתה שקבעה 2,500 ש"ח למ"ר שווי פיסי למבנים צ"ל גבוה יותר. 4. לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, מיקום החלקות וצורתן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים 5. התנגדות לערכי השווי במצב היוצא

5. טענת דניאל בראנץ - ע"י עו"ד שחר פריזט

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הוועדה המקומית בהחלטתה להמלצת הפקדה לתכנית קבעה חלוקת זכויות בניה של 60% למלונאות ו-40% למגורים. הוועדה המקומית רואה בקידום מלונאות בקו החוף מטרה עירונית ראויה. תוספת שטחי מגורים לתכנית מטרתה לאפשר כדאיות כלכלית. לתכנית, כפי שנבדק יש כדאיות כלכלית ביחסים אלו.</p>	<p>יש ליצור איזון בין שטחי הבניה לשימושי מגורים ומלונאות כך שיחולקו באופן שווה 50% למגורים ו- 50% למלונאות. תכניות דומות כמו הירקון 23-27 ותכנית מתחם הכרמלית אושרו למתן תוקן ביחסים דומים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לעניין זה</p>	<p>שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים</p>	<p>לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, גודל החלקות, צורתן ומיקומן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים</p>

חוו"ד הצוות:

לתת תוקף לתכנית, לדחות ו/או לקבל ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלישע רובין: מדובר בתוכנית הירקון 33-37, תוכנית בנין עיר שאושר להפקדה במחוז כאשר במהלך ההפקדה הוגשו התנגדויות. מתזכר את הוועדה בקווים כללים לגבי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

חזי ברקוביץ: ההתנגדות מבקשת ליישר קו עם המדיניות של חוף הים ולא להסתתר מאחורי המילים עד 25 קומות. נאמר לנו כי מה שיהיה במגרש מדרום למגרש שלנו, יהיה גם לנו. לכן אנחנו רוצים לעזור למתחמים הנוכחים הסמוכים כי כך הדבר ישפיע על המגרש שלנו. עו"ד יאיר סלומון מטעם שיבולת: אנחנו מצטרפים לטענות להתנגדות שמייצג עו"ד עופר טויסטר לנושא תוכנית 1200. אנחנו סבורים שצריך שטחי מלונאות קיימים לקחת בחשבון עם מלונאות ברשת החדשה. נושא תמהיל מלונאות המגורים והקומות שמתאים למדיניות העיריה. אנחנו מבקשים לנייד זכויות לשימור במקרקעין אחרים, צריך לצמצם את ההפקעה ברח' הירקון, וקו כחול לשתי התוכניות עם הפרדה להיתרים.

עו"ד דפנה תמיר בשם לוקמייר: אנחנו מייצגים את המתנגדים הגובלים לתוכנית ברח' הרברט סמואל בחלקה 30. מדובר בבנין מגורים בן 9 קומות שהוא גמור וניתן לאיכלוס. כל הטענות נמצאות בהתנגדות, למעשה התוכנית התעלמה מהבנין הנוכחי מהבינוי ומהקומה. ברור לנו שתהיה בניה ואנחנו מתנגדים לבינוי כפי שהוצא בתוכנית מאחר והוא רומס ולא מתחשב במבנה שלנו. כל החצר האחורית של הבנין שמו ליד הבנין שלנו, כלומר חניה של פריקה וטעינה, אשפה של ה-20 קומות חניה לאוטובוס כל כביש הגישה שמו מול בנין המגורים שלנו. למעשה כל חדרי השינה של הבנין שלנו פונים לחלקים של פחי האשפה ונתיב לאוטובוסים. לא נעשו תיקונים לתוכנית למרות שהדברים נאמרו והועלו בדיונים בוולחוף ובדיונים להפקדה. גם בנספח הבינוי אין הוראה בתוכנית לגבי האשפה והחניון. אין שום סיבה שכל החניה והאשפה יהיו מתחת לחלונות של בנין המגורים שלנו. זהו מטרד נוראי בגלל הרעש הריח, אנחנו מבקשים שהכל יוסת לרח' הירקון. מדובר באשפה של 20 קומות רמות גבוהות של מטרד.

דבר נוסף – בבנין המדובר יש מלונאות ואח"כ מגורים כאשר הקומה השישית היא קומת מעבר, ובנספח הבינוי שבצד המערבי תהיה בריכה ובצד הצפוני יהיה דאק. אותה קומה תשמש גם את המלונאות וגם המגורים כל מי שירצה לראות את השקיעה לדוגמא כולם ילכו לקומה שישית שהיא מול בנין המגורים שלנו במרחק קטן הדבר בלתי סביר. אם רוצים קומת ביניים קומה פתוחה שיעשו אותה על הגג.

עו"ד בצלאל גרוס: אני מייצג את בעלי 9 הדירות ברח' הירקון 33א והיזמים הכלילי גם את החלקה ללא הסכמתם של בעלי דירות אלו. לפי הסעיף החדש של בעלי ענין צריך להיות 75% מבעלי הזכויות והם לא, נכון שפורמלית עיריית ת"א מופיעה כמגישת התוכנית אבל הם לא ממש נתנו את הדעת על התוכנית. מדובר ביזמות פרטית שלא מתחשבת בכלל בצרכים של הירקון 35 א'. בטבלת האיזון אפילו כאן יש כאן מקדמים שליליים לירקון 35 א'. אם הוגשו התנגדויות סימן שצריך תכנון מחדש מולכן זו תהיה תוכנית מגירה ואני מבקש שועדה תמליץ על תכנון מחדש ע"י אדריכל קייזר או אדריכל אחר שתתחשב בבעלי הבתים הקיימים ויתנו את ההקצאות הראויות שיהיה ככדאי לממש אותם.

עו"ד שחר פריזנט: לא נמצא.

עו"ד עופר טויסטר: הקו הכחול מחייב את הרחבת רח' הירקון פיננוי בינוי של מתחם שלא מכבד את העיר ויצירת אלמנט של מלונאות. כאן כל בנין הוא מו"מ. להיכנס לפרויקט של פיננוי בינוי חייב להיות כלכלי על מנת שהפרויקט יצא לפועל. הבקשה שלנו כפרויקט לא כלכלי הוא אסון ליזם ולעיר ובגלל המורכבות, בקשנו לשפר את הרווחיות שלו ולהוסיף עוד 3000 מטר, ולהוסיף עוד 25 קומות ולשנות את תמהיל המגורים. אנחנו מקווים ש-100% מהפינויים יהיו עסקאות. אנחנו מבקשים לשפר לנו את הרווחיות ועוד 3000 מ', אנחנו מבקשים 25 קומות, ויחס המלונאות המגורים יהיה שונה לטובת 70% מגורים 30% מלונאות הדבר תואם את המדיניות ואת תכנית המתאר בסעיף 7.2.

תשובות למתנגדים ע"י עו"ד עופר טויסטר:

מענה להתנגדות בית ברח' הירקון, הבית צריך להיחרס וכמובן הוא אמור לקבל את הפיצוי הראוי. נשמח ששמאי אובייקטיבי יבדוק. לא ניתן להתחשב בבנין ולהשאיר אותו.

לגבי התנגדות דפנה תמיר – אנחנו לא פוגעים ולא יוצרים מטרד מטורף. אנחנו שמים את כל האלמנטים בבנין שלנו הדבר יכול לפגוע בנו ולא בהם. הטמעת האשפה אומרת שצריך לעשות קומת מרתף מאוד גבוהה עם רמפות, המרווח לא מאפשר לעשות את זאת, הנושא נבדק. האשפה אצלנו בבית לכן אנחנו נעשה את כל מה שניתן כדי שהאשפה לא תהיה מטרד.

תכנון רצועה ירוקה בין הבתים עפ"י בקשת עירייה למרות שזה לא נדרש. ציר האוטובוסים הם באפר. לגבי קומה 6 לגיטימי לעשות בנין מדורג ולהשתמש במרפסות מדורגות, גם אם יעשו שם אירועים זה במסגרת רישוי עסק הכל במסגרת המגבלות ודיני רישוי עסקים. אם חלילה יהיה מטרד יהיו לדירות שלנו עריית ת"א מגבילה את השעות, בסה"כ מדובר בגינה ירוקה בקומה 6.

להתנגדות של סלומון, אנחנו מתנגדים בכל תוקף שנהיה בקו כחול אחד. אין לנו התנגדות לגבי זכויות.

מיטל להבי: למה נתנו להם מעל 51 אחוז?

צביקה לוי: המתנגדים של שיבולת הם לא חלק משטח התכנית.

צביקה הקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרכת כולל המלצות הצוות.

מיטל להבי: מה הוביל את ההחלטה של הועדה המקומית להיצטרף לתכנית כיוזמי התכנית. האם יש

דיירים מוגנים במתחם הזה?

מלי פולישוק: לעניין חדרי אשפה ואוטובוסים, האם יש מניעה לכתוב שיהיה קירוי.

צביקה לוי: אין מניעה, הצענו שעניין יבדק עם איכות הסביבה בעירייה והיא תמליץ.

עו"ד גרוס: לא קבלתי תשובה שהתכנון נעשה ללא שיתוף פעולה, כשמדובר על פיננוי צריך שיתוף עם

המפונים. יש פה בנין מגורים וצריך לתת מענה לפתרון חלופי לדיירים המפונים.

אריה קמיל מטעם מתנגדים של עופר טויסטר: כדי לפנות את הדיירים צריך להוסיף 3000 מ"ר למגורים

כדי שהפרויקט יהיה כלכלי.

מיטל להבי: למה מקזזים את הערך של ההפקעה? ולמה מקזזים גם את התמ"א 38? אם רוצים שאנשים

יכנסו לתכנית מדוע מקזזים גם הפקעה וגם תמ"א.

אריה קמיל: כל הפרוייקטים נותנים ההפקעה צריך להוסיף כ-2880 מ"ר כדי שהפרוייקט יהיה כלכלי.

עודד גבולי: היזם מבקש 5,000 מטר כדי לפתור את בעיית ההפקעות והפינויים?

אריה קמיל: כן לצורך כך צריך להוסיף מטרים.

מיטל להבי: אם הפרוייקט חשוב לעירייה צריך להכניס אותם בערכים נורמליים אם זה חשוב לעירייה.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: בנוגע להתנגדות של דפנה תמיר שהמגדל יהיה מטרד לבנין הסמוך במגרש של 30.

לדוגמא הרויאל ביץ לכל ענין העצירה נעשה על רח' הירקון כי יש שם מפרץ. שמדובר בפרויקט קטן יכול

להיות שהסדרי התנועה יכול להיות מרח' צדדי וקטן, אבל מדובר גם בפרויקט ענק ואני מקווה שהחניה התת קרקעית הכנסה תהיה מרח' גאולה. יחד עם זאת כל נושא המטרד של האשפה זה כן אפשרי להטמין את האשפה.

אורלי אראל: יכול להיות שצריך לרשום הוראה בתוכנית כי הועדה מנחה לעשות בדיקה משמעותית של הטמנת האשפה. זאת אפשר לבדוק במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שבנוסח ההחלטה ירשם כי תוסדר כי פינויי האשפה יוטמנו ורק אם כתוצאה ממי תהום לא יאפשרו זאת.

מלי פוישוק: צריך כי פינויי האשפה והאוטובוסים יהיו מקורים.
צביקה לוי: אפשר לפתור את נושא האשפה לדוגמא להוריד את האשפה לתת הקרקע ואז להעלות המכולה במעלית ישירות למשאית. כל נושא הרעש האשפה יגיע לפתחה של היחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

מיטל להבי: אם לא ניתן לשים את בקומת הקרקע לפחות שתהיה הפרדה בכל הנושאים של הרמפות האשפה ולפחות שיהיה קירוי ושהאוטובוסים יעבירו לרח' הירקון.

צביקה לוי: הטעות של הורדת תיירים לאורך רחוב הירקון נעשתה ב10. התנועה מגיעה מדרום לצפון. על מנת להוריד תיירים בדלתות האוטובוס הנמצאות בצד ימין שלו, צריך לאפשר מפרץ הורדה. המרחב הציבורי הופקע לטובת אוטובוסים, מוניות וכו'. בשיתוף פעולה עם אגף התנועה, העברנו את הפריקה והטעינה מהאוטובוסים לרח' הצדדיים. לנושא מפגעי רעש, אפשר לקרות את כל החלק האחוריים שיהיה כמו מנהרה.

הראלה אברהם אוזן: לא משתתפת בדיון מאחר ואחד המתנגדים הוא מיוצג ע"י משרד שיבולת ובעלי שותף במשרד.

מיטל להבי: מדוע העיריה היתה צריכה להצטרף כיום? מי היזם של התוכנית.
צביקה לוי: אכן זה עלה לדיון 2013 והוצגה בפני הועדה העובדה כי בעלי הקרקע הנוכחים רכשו את הקרקע לאחרונה והעובדה שעברו 4 שנים מיום אישור התוכנית מובאת התוכנית לדיון נוסף, כמו כן יוזמי התוכנית אינם מהווים למעלה ממחצית מבעלי הקרקע, לכן הועדה המקומית נדרשת להצטרף כיוזמת בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

הועדה החליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחוו"ד צוות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתו, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל

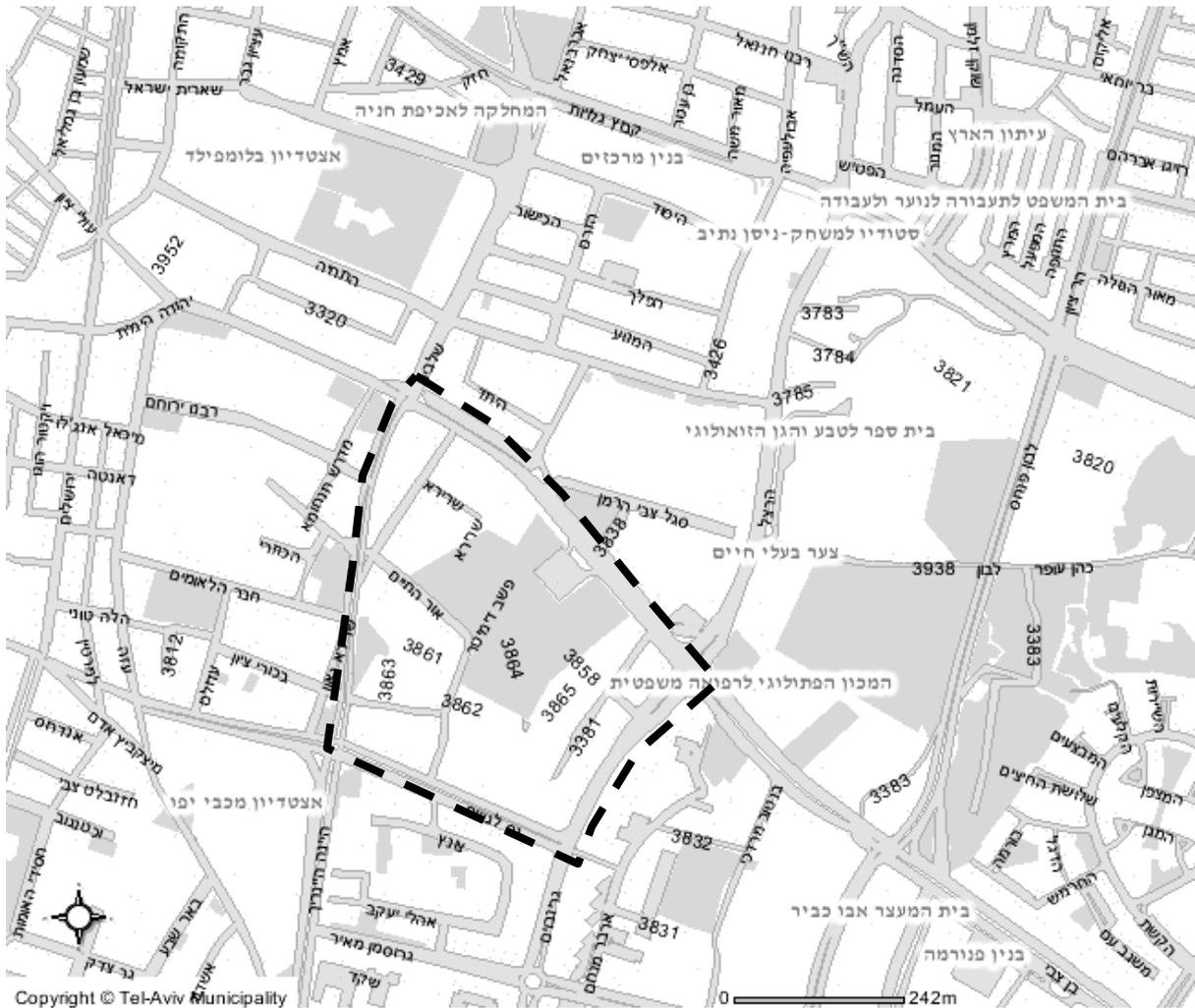
התוכן	מס' החלטה
תא/4100 - שכונת נוה עופר (נס לגויים) דיון בהתנגדויות	10/08/2016 4 - 16'0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מיקום:

צפון: רח' בן צבי
דרום: רח' נס לגויים
מזרח: גרינבוים
מערב: שלבים/היינריך היינה



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6922	16	15,19,20,21,57
7053	-	34,35,36,53
7054	2,4,5,6,7,8,14,18,19,20,21	1,3,9,11,12,13,15,16,17
7055	31,54,57	28,30,58
7063	-	1,3,5,6
7087	-	130,144

שטח התכנית: 205.00 דונם

צוות התכנון: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ – עורך התכנית ואדריכל הפיתוח

דני פוכס, דגש הנדסה – תכנון תנועה
 אסתי כהן – דנוס כהן שמאים
 ברכת קלימשייך – חושן ניהול פרויקטים
 מחלקת תכנון יפו והדרום, אגף תכנון העיר

יזם: ועדה מקומית תל-אביב יפו ומינהל מקרקעי ישראל

בעלות: ממ"י, עת"א-יפו ופרטיים

מצב השטח בפועל:

המתחם נמצא בחלק הצפון מערבי של נווה עופר, ומהווה השלמה של השכונה הקיימת מדרום וממזרח. חלקו תפוס ע"י בתי מלאכה שונים, מגורים, בתי אוכל תחנת תדלוק, ביה"ס אורט ומבנה לדיור מוגן. כ-89 דונם פנויים מכל מבנה או חפץ.

בסביבת הפרויקט מקודמות מספר תכניות בשלבים כאלה ואחרים:

ממערב: שכונת מגורים, מכבי יפו, שנמצאת בשלבי תכנון וכן מתחם איזנברג – מתחם לתעסוקה מצפון: שכונות מגורים מתחם בזק ומתחם מעצ
 ממזרח: מתחם הגדנע בו שוקו לאחרונה חלק מהקרקעות וכרגע מוגשים היתרי בניה מצפון מזרח: פארק החורשות שנמצא בביצוע

השלמת התכנון במתחם זה תאפשר את מימוש הרצף העירוני.

מדיניות קיימת:

לאור כוונת ממ"י לצאת לשיווק הקרקע ולאור הרצון להתחיל בתכנון מחודש למתחם הוחלט במשותף עם עיריית תל אביב יפו וממ"י להתחיל במהלך של תכנון מחדש.

בהתאם לכך בישיבתה מספר 10-0005 ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בעקרונות התכנון ואישרה תדריך תכנון למתחם, כדלהלן:

" מתווה התכנון המוצע בהתבסס על חלופת תעסוקה בתכנית המתאר:

יצירת אזור לתעסוקה מע"רית לאורך ציר שלבים ופיתוח מגורים איכותיים מ-2 צידי הציר.

- שימושים שיותר באזור התעסוקה: שימושים עסקיים, פיננסיים, תעשיות עתירות ידע, מוסדות תרבות, מוסדות ציבור, מוקדים אזרחיים.
- באזור המגורים יותרו: מגורים מגוונים ושטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
- הגדלת זכויות בניה לתעסוקה: בהיקף בין 450%-300% לשטחים עיקריים בכפוף לבדיקות התכנות ותמריצי יישום.
- הגדלת הזכויות לתעסוקה תאפשר: פיננסיים קריטיים ומיתון היקפי בניה ליצירת מגורים איכותיים.
- המרקם הבנוי המוצע: לאורך רחוב שלבים- כולל בניה מגדלית. מתחם המגורים הפנימי- בבניה עירונית מירקמית בבינוי רציף של מבנים בני 7 קומות בממוצע.

לאור החלטות הועדה המקומית בתכנית המתאר, בדגש על אופיו של רח' שלבים, עודכן התכנון כך ששטחי התעסוקה ירוכזו בצומת הדרכים בן צבי ושלבים כמוקד תעסוקתי ולאורך רח' שלבים יפותח רח' למגורים ומבני ציבור.

כמו כן, לאור הימצאותם של עצים ותיקים ברחוב בן צבי הציע אדר' התכנית לשלב את העצים הקיימים בתכנון ולייצר באמצעותם שדרה חדשה מצפון למתחם שתהווה שדרת כניסה לעיר (מזרח-מערב), כך שתחום התכנית התרחב במעט צפונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2523 ב.מ. 14 " מתחם נס לגויים", מאושרת משנת 1993.

יעוד קיים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים
 זכויות בניה:

מגורים: 886 יח"ד

בתכנית 2523 מרבית הבניה המוצעת בתחום התכנית במבנים בני 4-2 קומות, למעט רצועת המגרשים לאורך דרך בן צבי בהם מוצעת בתכנית התקפה בניה במבנים בני 7 קומות.

התכנית התקפה אינה קובעת מנגנון פינויים אלא מתנה הוצאת היתרי בניה בהריסת הבנינים.

התכנית נדונה בפורום תכנון בראשות מה"ע בתאריך 9.9.12 ובו ברך מה"ע על התכנון האיכותי והמושכל תוך ניצול ההזדמנות לתכנון שכונה חדשה וייחודית במרחב שכונת נווה עופר ויצירת עוגן התעסוקה על רחוב שלבים.

מצב תכנוני מוצע :

התכנון המוצע מבוסס על העקרונות שאושרו בתכנית המתאר מטרת התכנית :

פיתוח השכונה החדשה בדרום תל-אביב יפו, כהמשך של שכונת נווה עופר הותיקה, תוך יצירת מנגנון מושכל לפינוי הבניה הקיימת ופיתוח המרחב הציבורי במתחם. קביעת שימושים מעורבים לאורך הרחובות שלבים וכן צבי, כדי לייצר רחובות עירוניים עם פעילות מסחרית.

הקמת מוקד תעסוקתי חדש בקרן הרחובות שלבים וכן צבי. יצירת מגורים איכותיים בתמהיל מגוון.

נתונים כמותיים :

יח"ד :

צפיפות : 40 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד : 100 מ"ר עיקרי

סה"כ יח"ד : כ- 1500 יח"ד

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 6 עד : 40

תכסית : בהתאם לשימושים

קווי בניין : בהתאם לשימושים, קוי בניין 0 לרחוב

תחבורה, תנועה, תשתיות :

התכנית מציעה שדרה חדשה לאורך רח' בן-צבי, ללא שינוי בנפחי התנועה. פיתוח רח' שלבים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בתכנית המתאר. בתוך השכונה מערכת המתבססת על רשת כבישים (גריד). חנייה תת קרקעית במגרשים ואורכית ברחובות.

עיצוב ומרחב ציבורי :

שלד השכונה בנוי משדרה מרכזית המקשרת בין רח' גרינבוים לאזור המכללה, שנמצאת ממערב. בשדרה זו ימוקמו מבני ציבור ושיטחים ציבוריים פתוחים בשילוב עם מגורים. הבינוי למגורים ומסחר מבוסס על תכנון "בלוק פתוח" בגובה של 6-12 קומות. תעסוקה/מלונאות מרוכזים ב-3 מגדלים בני כ-40 קומות בצומת הרחובות בן-צבי ושלבים. התכנית תקבע תנאים להכנת תכנית בינוי מפורטת, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

שימור :

התכנית התקפה קובעת 2 מבנים בדרום המתחם לשימור.

בתכנון המוצע כלולים 2 מבנים אלו ובנוסף, תקבע התכנית הוראות לסקר שימור הכולל גם צמחיה כתנאי להוצאת היתרי בניה.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט :

התכנית מציעה להתחיל בפיתוח הדרכים והשיטחים הציבוריים לצורך מיתוג, ולהמשיך בפיתוח בהתאם להתקדמות הבניה באזור.

סקר נכסי : לאחרונה הושלם סקר נכסי ע"י חב' עמידר. סקר זה אינו שלם מאחר ולא ניתן היה למפות באופן מפורט את הבנוי.

מנגנון תמריצים חיוביים ושליליים :

התכנית קובעת מנגנון להתאידות הזכויות במקרה של אי מימוש תוך זמן קצוב. מנגד, מציעה התכנית תמריץ חיובי בצורת תוספת מ"ר/יח"ד במקרה של בניה בו זמנית.

שלביות : מובא להלן מנגנון שלביות עקרוני וראשוני.

התכנית מציעה שלבי פיתוח כדלהלן :

שלב א'
בניית תשתיות עירוניות הכוללות את פיתוח שדרות בן צבי, מערכת הרחובות הראשיים הפנים שכונתיים, ופיתוח חלק מהפארק הראשי ומבני הציבור של השכונה החדשה. שלב זה מתאפשר על פי התכנית המוצעת ללא צורך בפינויים כלל, וימתג את איכות השכונה העתידה להיבנות.

זהו שלב קריטי למינוף ולייצור תהליך הדברות לקראת הפינויים העתידיים.

שלב ב'
בניית השכונה על פי המתחמים A, B, C, D, E, F. בכל מתחם לבנייה קיים שטח פנוי לבנייה זמינה ומיידית, וחלק לפינוי. כל מתחם עומד כלכלית בפני עצמו על פי הנתונים השמאיים.

כל מתחם ייבנה כמקשה אחת. בניה חדשה, פינוי, השלמת בניית המתחם. לתכנית מצורפת טבלת המתחמים.

מתחם A מיועד כמתחם ראשון לביצוע על מנת להקל על היזם הזוכה במכרז, שכן באזור זה 262 יחידות דיור לבניה מיידית ועוד 173 יחידות דיור המיועדות לבניה בעבור פינוי מינימאלי.

שלב ג'
בניה במתחם B מומלצת כשלב הבא בבינוי שכן היא משלימה את המערכת הציבורית המרכזית של השכונה.

שלב ד'
מתחמים C, D, E, יהיו לפי סדר העדיפויות הזמין של היזם הזוכה. שלב E מועדף לביצוע על פי התכנית.

מתחם F, תחנת הדלק פז מהווה מתחם פרטי אשר יכול להיבנות בלוח זמנים עצמאי. בנית חצי מיחידות הדיור לשכונה תהווה נקודה בה כל מוסדות הציבור העירוניים ייבנו.



תרשים המציג את חלוקת המתחם למתחמי בינוי לפי השלבים שמופיעים בטבלה להלן

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- ממליצים בפני הוועדה לאשר פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77.
ממליצים להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדה, בתנאים הבאים :
1. השלמת מנגנון השלבויות וההתניות במהודק עם חוות הדעת השמאית לענין הסקר הנכסי ולענין הקדמת הפיתוח של המרחב הציבורי, בד בבד עם התקדמות התכנון.
 2. השלמת מסמכי התכנית כולל נספחי בינוי, תנועה (בה"ת במידת הצורך), תשתיות וכדו'.
 3. תאום פרטי המכרז לשיווק של ממ"י עם צוות התכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0027-12' מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אירית סייג : אנחנו רוצים להציג תכנון חדש לשכונת נווה עופר, במשבצת בין שד' בן צבי לרחוב שלבים, כ-200 דונם. התכנון המקורי הוצג במרץ 2010, מאז היתה החלטה נוספת של הוועדה לענין רחוב שלבים. מי שמוביל את התכנון הוא מנדי רוזנפלד.

אדריכל מנדי רוזנפלד : בפרויקט שלנו אנחנו יכולים לתרום לתל אביב. העיר מורכבת מהים, תכנית גדס וכל השדרות שהולכות מזרח מערב לכיוון הים. לכן, תכנית נס לגויים לוקחת על עצמה גם את הנסיון לפתח שדרה, כמו השדרה החמישית, מכיוון מזרח אל הים. היא תהיה צידית, א-סימטרית, והיא נקבעה ככה משיקולים גאומטריים של הכביש. יש זכויות דרך של כמעט 48 מטרים שלא צריך להפקיע שטח בשבילים. נוצרו כ-18 מטר לפעילות אינטנסיבית שיכולה לשמש את העיר. יהיו 3 מסלולים לכל כיוון, 9.5 מטרים לכל צד.

התכנית שלנו נמצאת בטבור התכניות האחרות פה, במערכת רחובות פנימיים. יש נקודה אחת חשובה, שזו נקודת המפגש בין היינריך היינה ובן צבי (מפנה בנושא זה לתכנית תא5000).

זו התכנית שאנו רוצים לשלב בין התכניות הרבות שמקיפות את שכונת נווה עופר. היום מה שקיים בשטח זה בית ספר אורט, בית אבות, תחנת דלק, והכתמים הצהובים זה תושבים שנמצאים בשטח. לא מעניין אותי כרגע אם הם ברשות או לא ברשות, אבל אנו צריכים לבנות תכנית שלוקחת את המציאות הזאת ותופסת אותם לתוך התכנית. מערכת הרחובות הראשיים לא נוגעת באף בינוי, היא יכולה להיות מיושמת מבחינתנו כבר מחר.

המשכנו להרים את מערכת השטחים הפתוחים. הכל הופך ליחידת תכנון אחת. מכאן עשינו את מערכת הרחובות הפנימיים, והרשת הזו היא מטעמים של גאומטריה, מה שמשאיר כ-4 דונם למגרש. מבחינת הבינוי, זה דומה לפרויקט מסמה מפאריז. זו מערכת של בנייה עירונית שמייצרת שתי מערכות- מערכת העיר ברחוב, למשרדים וכו', ומעליה מערכת בינוי של בניינים בני 12-13 קומות. אם צריך יש גם מבני ציבור, גני ילדים וכו'.

לכן יש פה 30 קומות מבחינת זכויות הבנייה. זה יוצר זמינות לסוגי דירות שונות, החל מ-2 חדרים עד 7 חדרים.

המרחקים בין הבניינים יהיו 8-10-12 מטרים, לעומת פה בתל אביב, שזה בערך 6 מטר. בכל כניסה לשכונה יש מבנה ציבור וגן.

בנוגע למגרשים, יש פה 1532 יחידות דור.

חילקנו את השטח, ותמיד יהיה תא שטח שיש בו חלק בנוי לבנייה מיידית, חלק שצריך להסדיר ואז לבנות. אנחנו המלצנו לעשות את שלב A ראשון כדי לתת ליוזם הזוכה מספר דירות גדול לבנות כדי שהוא יוכל להתקדם בבנייה. זה גם נכון, כדי שיוזם לא יבנה רק את השטחים הבנויים ואז יצא לחופש. השלב השני הוא שלב התשתיות, אולי אפילו מבנה ציבור אחד כדי למתג את המקום. מתוכננות כ-1500 דירות בתכנית הזו. יש כ-100 מטר ליחידת דור.

ארנון גלעדי : יש בתכנית הזו הרבה מחשבה, למעשה יש פה יישום של הלקחים מכפר שלם ועזרא, כשלקחו מראש את מגבלות השטח, והלבישו אותן למציאות העכשווית. השכונה בצמידות לנווה עופר, זה חלק

מההתפתחות של דרום תל אביב, גם לצעירים וגם למי שרוצה להישאר בתל אביב. אני רוצה לדעת על גודל הדירות, כמה דירות שלושה חדרים, כמה דירות 4 וכו'..

כרמלה עוזרי : לגבי הפיננסיים, אשמח אם מישהו יסביר לי במה מדובר.

פאר ויסנר : איפה יושבת המכללה?

(מנדי רוזנפלד מצביע על השקף הרלוונטי במצגת, המראה את כל הבינוי המוצע בתכנית).

אירית סייג : הבלוק יכול לשאת סוגים שונים של תמהילים, כפי שתחליט הוועדה, בנוסף יכול להיות שגם ניתן תמריץ לתוספת יחידות דיור בעקבות פיננסיים מוגברים. אנחנו רוצים לעשות ניתוח מקיף עם היחידה האסטרטגית. הצפיפות היא 60% לצורכי ציבור.

נעשה זיהוי של האזורים התפוסים והפנויים. כלומר, מתאפשר כל החלק הזה להתקיים בפני עצמו, כי התשתיות הציבוריות יכולות לקום ללא קשר לתפיסות, כי הן ממוקמות בשטחים הפנויים. בכל שטח כזה יש שטח פנוי ותפוס, ניתן להתחיל לבנות תמיד בפנוי.

אביעד מור : אנחנו ביצענו באמצעות חברת עמידר סקר נכסי לגבי המשפחות והאיזור הבנוי באיזור. אנחנו מבקשים לפרסם את התכנית לפי סעיף 77. כרגע יש לפי הסקר כ-120 תופסים, משפחות. כפי שאמרנו קודם כל התכנית לוקחת את המצב הקיים.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית להפקדה וכן לפרסם הודעה לפי סעיף 77 בדבר הכנת תכנית בהתאם לתנאים בחוות דעת הצוות.

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ודרום)

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 4 - ישיבה מספר 0027-12ב') - להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77, מוצע בזאת לפרסם הודעה על הגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78, עפ"י הנוסח הבא :

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הקמת שכונת מגורים חדשה בהמשך לשכונת נוה עופר הותיקה, המאופיינת בשילוב שימושי קרקע מגוונים - שכונת מגורים עירונית לצד מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור ושטחים פתוחים, על פי עקרונות בינוי ופיתוח ברי קיימא, כל זאת באמצעות קביעת הוראות בנושאים הבאים :

1. קביעת עקרונות תכנוניים לפינוי הבניה הקיימת בהתאמה לבינוי החדש, באמצעות איחוד וחלוקה מחדש למגרשים כך שתאפשר בניה בשלבים.
2. שינוי התכנון הקיים לצורך ניצול מיטבי של הקרקע ע"י תוספת זכויות בניה למגורים, בבניה רוויה, בבנינים בני 6-15 קומות.
3. תוספת זכויות בניה עבור מרכז תעסוקה ומלונאות, בצומת הרחובות היינריך היינה ובן צבי, בבנייה מגדלית.
4. קביעת עקרונות לבינוי של כל מגרש בפני עצמו וכן עקרונות בינוי ביחס שבין המגרשים השונים.
5. הגדלת שטחים למבני ציבור, לדרכים ותשתיות וקביעת עקרונות בינוי ופיתוח לגביהם.
6. קביעת הנחיות ברמה מפורטת לפיתוח רחובות פנימיים ושטחים ציבוריים פתוחים, פיתוח דרך בן צבי כשדרה עירונית ופיתוח רח' גרינבוים כשדרה המחברת בין המרקם הותיק לחדש.
7. קביעת הנחיות לשימור מבנים בעלי ערך ושמירת טבע עירוני קיים.
8. לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר 2523 ב.מ.14 "מתחם נס לגויים", שפורסמה לתוקף בי.פ. 4117 מיום 03.06.1993.

לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק :

לא ינתן היתר בניה לבנין חדש או קיים ו/או אישור להקלה ו/או אישור לשימוש חורג מתב"ע בתוקף בתחום המקרקעין הכלולים בתחום התכנית, אשר לדעת הוועדה המקומית תל אביב-יפו עלול לפגוע במגמות התכנון החדש. כמו כן, רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם – לרבות רשיונות עסק, במגמה להתאימם לתכנון החדש.

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

בישיבתה מספר 0002-13ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אביעד מור: מבקשים להוסיף פרסום לפי סעיף 78.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת להעביר לועדה המחוזית את הבקשה לפרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק בהתאם למפורט בחו"ד הצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, מאיר מוזס ואסף זמיר.

מהות הדיון:

1. אימוץ החלטות הועדה המחוזית להפקדה כלשונו.
2. בקשה מהועדה המחוזית למשוך את התכנית להמשך הליכים בסמכות הועדה המקומית.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 828 מיום 19/10/2015 דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

20/04/2016	ישראל היום
21/04/2016	העיר
20/04/2016	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יגאל אלון 98 תל אביב 6789141	אורנה ורכובסקי
מנחם בגין 11 רמת גן 5268104	משה י. קמר
רחוב טווס 1 הוד השרון 4535317	עו"ד נאור יאיר ממך
מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 תל אביב 6423806	עו"ד רון וינשטוק

התנגדות חברת פז				
מעמד משפטי לפי התנגדות: חכירה לטווח ארוך גוש 7054 חלקה 10, גוש 7063 חלק מחלקה 1				
סעיף	סעיפי התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
1.	8	התנגדות לסימון חניית ואיי תדלוק בנספח הבינוי	לקבל את ההתנגדות	נספחי הבינוי מחייבים אך ורק למס' קומות מקסימלי, קווי בניין וקווי מידה כפי שכתוב בסעיף 1.7 בהוראות התכנית. סימון החניית ואיי התדלוק נועדו לסמן תחנת דלק עקרונית בתא שטח זה. מקובל עלינו למחוק את איי התדלוק והחניית מנספח הבינוי.

<p>לקבל והוסיף בתכנית הוראות מעבר המאפשרות שיפוץ של גג התחנה או החלפתו ללא תוספת זכויות בניה. עם זאת, ככל שתיהרס התחנה ותיבנה תחנה חדשה במקומה, היא לא תוקם במבנה עם גג נפרד אלא בתוך שטח מבנה תעסוקה, ללא פגיעה בחזית מסחרית על דופן בו צבי ומתוך מניין השטחים המוגדרים בתא שטח 23A. (סעיף 4.2 ס.ק 2.2 בהוראות התכנית)</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לא נקבעו בתכנית זכויות בניה לגג תחנת הדלק. מבוקש להוסיף הוראה ששטח גג התחנה אינו ממניין הזכויות הנזכרות בטבלה 5, או לקבוע מפורשות בטבלה זכויות בניה לגג התחנה</p>	<p>9</p>	<p>2.</p>	<p>2</p>
<p>א. מיקום כניסה תת קרקעית לחניון לא נקבעה בתכנית. מיקומן הסופי של הכניסות/יציאות לחניון יבדקו במסגרת תכנית העיצוב, בהתאם לסעיף 6.2 ס.ק 1.1.6.</p> <p>ב. מדיניות הוועדה המקומית נקבעה בהתאם לשיקול הדעת שניתן למוסד התכנון בסעיף 9, תיקון 4 לתמ"א 18. המדיניות אינה סותרת את הוראות התמ"א, היא חשופה לציבור ויש להתייחס אליה בהקמת תחנת דלק בעיר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שינוי סעיף 4.2.2 (א) ס.ק 2.1 מבוקש לקבוע כניסה לחניה תת קרקעית מרחוב 3858</p> <p>ב. טענה לאי סמכות למדיניות הוועדה המקומית בהקמת תחנת הדלק</p>	<p>10</p>	<p>3.</p>	<p>3</p>
<p>הערה נכונה, אין צורך בסעיפים, אפשר למחוק את סעיף 4.2.2 (א) ס.ק 2.4-2.4.2.</p>	<p>לקבל ההתנגדות</p>	<p>תיקון או מחיקת סעיף 4.2.2 (א) ס.ק 2.4 הקובע הנחיות לתכנית עתידית, במידה ותהיה למגרשים 23B, 23A</p>	<p>11</p>	<p>4.</p>	<p>4</p>
<p>א. רדיוס המגן בתשריט יתוקן ע"פ מיקום משאבות הדלק בפועל ונקודות מילוי המכלים. (מצ"ב נספח 1 למענה)</p> <p>ב. התכנית נבנתה ע"פ רדיוס מגן קיים ובכך מוכחת היתכנות להימצאות תחנת דלק בתא השטח כבר באישור תכנית זו. בנוסף התכנית מאפשרת טווח גמישות במגרש 23A למיקום רכיבי התחנה, ע"פ רדיוס המגן הנדרש.</p> <p>חובת ההוכחה בתכנון תחנה חדשה לנושא מיקום המשאבות והמיכלים ומניעת פגיעה בזכויות המגרשים הסמוכים חלה על יזם התחנה. קבלת היתר בניה לתחנת דלק בתא שטח 23A תהיה מותנית באישור מה"ע ובהתאם לתמ"א 18.</p>	<p>לקבל חלק א' בהתנגדות</p> <p>לדחות חלק ב' בהתנגדות</p>	<p>א. בקשה לתיקון סימון רדיוס מגן בתשריט</p> <p>ב. מחיקת סעיף 4.2.2 (א) ס"ק 2.6 המתנה הוצאת היתר לתחנת דלק חדשה באישור מה"ע. הטענה כי בחינת רדיוסי המגן לפי תמ"א 18 נדרשת כעת ולא בשלב היתר הבניה</p>	<p>12</p>	<p>5.</p>	<p>5</p>
<p>מגרש 23 יוגדר עצמאית כמתחם שאינו לשיווק. יחולו עליו הוראות להכנת תכנית עיצוב ככל מתחם אחר ובהתאם לכך תנאים למתן היתר בנייה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>בקשה להחרגת מגרש 23 כמתחם שאינו לשיווק והפרדת תכנית העיצוב לתא שטח 23 מכלל מתחם השיווק לפי סעיף 6.3 (1) בתקנון.</p>	<p>13</p>	<p>6.</p>	<p>6</p>
<p>יותר היתרי בניה לתחנת הדלק הקיימת ללא התניה בסעיף 6.3 להוראות התכנית, לצורך שיפוץ במסגרת השטחים הקיימים וללא תוספת בניה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>לסייג היתרי בניה לתחנה הקיימת מהוראות סעיף 6.3.</p>	<p>14,</p>	<p>7.</p>	<p>7</p>

<p>חובת חניה תת קרקעית תהיה רק באם תיהרס תחנת הדלק.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>בקשה לתיקון סעיף 6.6 בהוראות התכנית - החרגת תחנת הדלק מחובת חניה תת קרקעית</p>	<p>15</p>	<p>8.</p>	<p>8</p>
<p>ל"ר. תחנת דלק אבו כביר אינה בתחום הקו הכחול של תכנית תא/4100, והתכנית אינה קובעת הוראות לגביה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בקשה להטמיע בנספח התנועה של התוכנית את הסדרי התנועה של תחנת פז אבו כביר מצדו השני של רחוב בן צבי</p>	<p>16</p>	<p>9.</p>	<p>9</p>
<p>התנגדות עו"ד אורנה ורכובסקי, גולדפרב זליגמן עורכי דין בשם דיירים גוש 7054 חלקות 1,4,11,15,22</p>					
<p>מעמד משפטי לפי התנגדות: מחזיקים בקרקע, בעלי זכויות בקרקע, בעלות על המקרקעין</p>					
<p>עם תחילת התכנון, סיכמו רמ"י ועת"א על הקמת מנהלת משותפת שתפקידה יהיה הידברות וקידום התכנית בשיתוף התושבים במטרה להגיע ליישום התכנון בשיתוף פעולה של כל השחקנים. עקב תקופת מעבר ארוכה של מקבלי החלטות ברמ"י, נותרה המנהלת ללא סמכויות פעולה וללא יכולת לקדם הידברות. שיתוף ציבור ללא מעורבות רמ"י – בעלי הקרקע וללא יכולת לדון בקריטריונים לפינוי ובהליך שיווק הקרקע היה עקר מתוכן ולכן הליך שיתוף הציבור נדחה. מתוך אחריות עירונית התקיים מפגש ידוע ציבור טרם הפקדת התכנית, בהשתתפות נציגי העיריה ועורך התכנית כדי להודיע לתושבים על הפקדת התכנית ולהסביר את מהותה. לאחרונה נחתמו הסכמים מחודשים בין עת"א לרמ"י להפעלת המנהלת, שאמורה לקדם הידברות ומשא ומתן מול התושבים.</p>	<p>ל"ר</p>	<p>נוצרה תחושת ניכור אצל התושבים על אופן קידום התכנית היות ולא שולבו בתהליך הכנת התוכנית. ישנה התרעמות על כך שלא התקיים הליך שיתוף ציבור קוהרנטי וע"פ הנוהל העירוני.</p>	<p>סעיף ב' 1-15</p>	<p>10.</p>	
<p>א. התכנית בעיקרה היא אינה תכנית לאיחוד וחלוקה. כ- 17 דונם מתוך 214 דונם מוגדרים לאיחוד וחלוקה. יתרת השטח- 197 דונם הם בבעלות רמ"י ולכן לא קיימת מורכבות קניינית וניתן להוציא היתרי בניה עם אישור התכנית ולאחר תכנית העיצוב והפיתוח. באזורים המוגדרים לאיחוד וחלוקה יהיה צורך לערוך תכנית איחוד וחלוקה לצורך מימוש הזכויות בקרקע. ב. תא/4100 תוכננה מתוך חשיבה על אופן מימושה ומתוך התחשבות במורכבות מצב המחזיקים בקרקע. התכנית לוותה שמאית ומבוססת ככל הניתן על המצב הקיים.. ג. מתחמי השיווק - הבינוי והפינוי שנבנו בתכנית מאוזנים כלכלית ומאפשרים בינוי פינוי בינוי בכל אזור בתכנית ללא תלות במתחמים אחרים. אכן קיימת זיקה תכנונית בין מתחם A ומתחם B אך כל אחד</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. התכנית אינה ישימה שכן מדובר באזור מורכב עם מחזיקים שונים. ב. אין סקר מחזיקים פתוח; ג. אין מתאם בין מתחמי השיווק למתחמי הבינוי. דוג' - על מתחמי שיווק A ו-B מסומן מתחם בינוי אחד. ד. קיימת אי ודאות לעניין זכויות מחזיקים.</p>	<p>סעיף ג' 16-39</p>	<p>11.</p>	

<p>מהם ניתן למימוש באופן עצמאי. תשתיות התנועה תוכננו בהתאם לאזורים הפנויים בשטח וביצוע עיקר הדרכים אפשרי באופן מידי. ד. המצב הקיים בשטח הוא לא מצב פורמאלי של קניין ואין אפשרות להתייחס לקניין שאין לו זיקה לרישום בטאבו.</p>				
<p>התכנית חולקה למתחמי תכנון ושיווק כדי לאפשר מימושה באופן הדרגתי. מתחמי השיווק מייצרים גמישות חיונית לצורך מימוש התכנית אך אופי השיווק יקבע אצל בעלי הקרקע. תב"ע אינה מכתובה מגבלות והוראות באופי ההידברות שבין בעלי הקרקע והתושבים.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>יש להתייחס לתכנית כאל מתחם אחד תוך התניית היתרי הבנייה בהסכמי פינוי של 85% מהמחזיקים</p>	<p>סעיף ג' 40-45</p>	<p>12</p>
<p>איחוד וחלוקה משמש ככלי תכנון קבוע ושכיח. על מנת לייצר שטחי ציבור, דרכים, שימור מבנים ועוצמות בנייה רוויה יש להגדיר מחדש את חטיבות הקרקע בהתאם למרקם המתוכנן וזאת באמצעות איחוד וחלוקה. גם בתכנית התקפה תא/2523, הוגדרו אזורים לאיחוד וחלוקה במתחמים מקבילים לאלו שהוגדרו בתכנית זו. תא/4100 מוסיפה זכויות בנייה שתתאפשרנה למימוש בתנאי תכנית איחוד וחלוקה. תוספת הזכויות בפרט ומימוש התכנית בכלל, תשביח את הנכסים ולא תוריד את ערכם. להלן שטחי הבניה המוצעים באזורי איחוד וחלוקה מקבילים בתכנית המאושרת ובתכנית המוצעת:</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>פגיעה בנכסים ובבעלי הזכויות ע"י יצירת מתחמי איחוד וחלוקה משותפים</p>	<p>סעיף ד' 46-50</p>	<p>13</p>
<p>תא 4100</p>	<p>תא 2523</p>			
<p>תא שטח 30 : 40,650 מ"ר לתעסוקה, מסחר ומלונאות</p>	<p>אזור איחוד וחלוקה מגרשים 101, 403-401 סה"כ זכויות למגורים: 10,780 מ"ר + 1650 מ"ר למסחר.</p>			
<p>תא שטח 6 : 8500 מ"ר למגורים</p>	<p>אזור איחוד וחלוקה מגרשים 206,225 סה"כ זכויות למגורים : 2420 מ"ר</p>			
<p>תא שטח 13 : 10,657 מ"ר למגורים (ובנוסף כ 1500 מ"ר במבנים הקיימים לשימור במגרשים (14,15</p>	<p>אזור איחוד וחלוקה תא שטח 231, סה"כ זכויות למגורים : 1650 מ"ר</p>			
<p>תב"עות עוסקות בתכנון מרחבי ולא ניתן למצות את כל ההגדרות בהוראות מילוליות. לכן ניתן למצוא בנספח הבינוי שהינו גרפי את התיאור המיטבי לבלוק פתוח. בנספח זה ניתן למצוא הנחיות לעניין הבינוי הכוללות גובה, קווי בניין ונפחי בנייה</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אין הגדרה לבלוק הפתוח.</p>	<p>51.1</p>	<p>14</p>

והנחיות לגבי השטחים הפתוחים שבין המבנים כולל גמישויות בנושא. באם תוגש בקשה לשינוי בגובה מעבר ל 3 קומות ממה שמופיע בנספח הבינוי, היא תפורסם קודם להחלטת הועדה המקומית במתכונת סעיף 149 לחוק (הקלה).				
הבינוי בתכנית זו מתייחס לכל מרכיבי הבינוי בתחום המגרש ובין מגרש אחד לרעהו. מספר הקומות המקסימלי נבחן בהליך הכנת התכנית ונקבע בהתאם לפרופורציות בין הבינויים ובהתאמה לשטחים הפתוחים. ההתנגדות כאן היא למעשה לתוספת בהיקף זכויות בנייה שיתבטא בתוספת קומות "והצורך במציאת פתרון כלכלי הולם" כפי שנכתב בסעיף ההתנגדות. התכנית מציעה 450% בנייה בכל תא שטח למגורים וצפיפות של 35 יח"ד לדונם, צפיפות שאינה נופלת מצפיפות התכנית באזור. אין בהכרח זהות מוחלטת בין הצהרת הכוונות של התכנית שפורסמה ע"פ סעיף 77 לחוק לבין התוכנית המופקדת. במהלך התכנון נערכים שינויים ועדכונים לסכמה הראשונית ובמקרה זה התאפשר להגיע לגובה נמוך מהגובה המוצהר.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להעלות את מס' הקומות בבלוק הפתוח ל- 15 קומות כפי שפורסמה התכנית ע"פ סעיף 77.	51.2	15
החלופה המועדפת וברירת המחדל של העברת השטחים הציבוריים לידי העירייה היא באמצעות איחוד וחלוקה. ככל שתידרש העירייה לבצע הפקעות לצורכי פיתוח, העברת תשתיות, דרכים וכדומה, יעמדו לרשות המתנגדים הוראות ביחס להפקעה ע"פ חוק.	לדחות את ההתנגדות	התנגדות לסעיף 6.11 בתכנית – מבוקש לשנות את מנגנון ההפקעות	51.3	16
התכנית מצהירה בבירור על כוונתיה בנוגע למתחמי התכנון ושלבי הביצוע הרצויים, אך יחד עם זאת מאפשרת עדכונים בהתאם למורכבויות שישפיעו על מערך השטחים הניתנים למימוש. הסמכות הניתנת למה"ע לערוך עדכונים במתחמי השיווק ובשלבי הביצוע, חיונית למימוש התכנית. גמישות זו היא חלק מובנה בתהליך יישום התכנון.	לדחות את ההתנגדות	התנגדות לגמישות במתחמי השיווק ושלבי ביצוע התכנית	51.4	17
בתשריט מסומנים אזורים להריסה ולא מבנים ספציפיים כדי לומר שכל מבנה בתחום המסומן, בין אם הוא קיים ובין אם יבנה בעתיד, שלא בהיתר ובמסגרת התכנית, יהיה מיועד להריסה מתוקף תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות	אי סימון מבנים להריסה בתשריט	51.5	18
החורשה בתחום התכנית היא חורשה זמנית שנטעה ברובה ע"י העירייה. העצים שהוגדרו בעלי ערך נשמרים. הוכן נספח עצים לתכנית שאושר ע"י פקיד היערות. נקבעו העצים הראויים לשימור, להעתקה ולעקירה וכן הוראות לגבי הטיפול בהם. התכנית כוללת הוראות לנטיעת עצים חדשים במקום אלה שיעקרו.	לדחות את ההתנגדות	התנגדות לכריתת עצים ופגיעה בטבע.	51.6	19
חוו"ד שמאי אריה קמיל				
תא/4100, מוסיפה כ- 77,500 מ"ר למגורים	לדחות את	חוסר כלכליות של התכנית	9.4.1-	20

<p>על כ 67,000 מ"ר מאושרים, תוספת של כ 115% זכויות בניה למגורים. בנוסף תא/4100 מגדירה כ80,000 מ"ר לתעסוקה שלא קיימים בתכנית המאושרת. הצפיפות המוצעת בתכנית עומדת על 35 יח"ד לדונם נטו ועומדת בהוראות תמ"א 35, בניגוד למה שנטען. תא/4100 מאפשרת זכויות בנייה הגובלות ברח"ק המקסימלי האפשרי לאזור זה ע"פ תכנית המתאר. התכנית לוותה ע"י שמאי.</p>	<p>ההתנגדות</p>	<p>ודרישה לתוספת זכויות</p>	<p>9.4.2</p>	
<p>אין דרך להתייחס למורכבות בעלויות שלא ע"פ זיקה לרשום בטאבו. מורכבות המחזיקים בקרקע, נלקחה בחשבון בתחשיבים השמאיים, על פיהם נבנתה התכנית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית לא מתחשבת במורכבות בעלויות</p>	<p>9.4.3-9.4.7</p>	<p>21</p>
<p>יתווספו הוראות מעבר ושימושים חורגים : א. שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית, החורגים מהוראות התכנית, יחשבו כשימושים חורגים מותרים לתקופה של שנתיים ממועד אישור התכנית. במידה ולא יוגשו היתרי בניה בתאי השטח בהם נמצאים השימושים החורגים, ניתן יהיה להאריך את הפעלתם לתקופה של שנתיים נוספות, באישור מה"ע. ב. על אף האמור בסעיף א' תנאי לקבלת היתר בניה ע"פ הוראות התכנית יהיה הפסקת פעילות השימוש החורג.</p>	<p>לקבל התנגדות</p>	<p>התנגדות למנגנון פינויים והעדר הגדרות לשימושי ביניים.</p>	<p>-9.4.9 9.4.12</p>	<p>22</p>
<p>המבנה בתא שטח 15 מוגדר לשימור בתכנית קיימת, זכויות הבניה בתא/2523 מתייחסות למבנה הקיים. לא ניתן להקים מבנה נוסף בתחום המגרש לפי התכנית התקפה ולא קיים מנגנון כלכלי לשימור המבנה. יחד עם זאת בעקבות ההתנגדות עודכנו מתחמי שיווק G ו F. זכויות לבניה בתא שטח 9א' נוספו למתחם איחוד וחלוקה במתחם לשיווק F. ראה נספח 2 המצורף למענה זה. בתכנית תא/4100 מוגדרות זכויות נוספות במסגרת איחוד וחלוקה אשר יאפשרו את שימור המבנה וזכויותיו לא נגרעות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות לצירוף תא שטח למתחם איחוד וחלוקה. לקבל התנגדות לתוספת זכויות במתחם איחוד וחלוקה.</p>	<p>פגיעה קניינית בנכס, תא שטח 15, עקב הכללת המגרש בתחום איחוד וחלוקה לעומת עצמאות במצב קיים.</p>	<p>9.4.13</p>	<p>23</p>
<p>התנגדות גב' ליסטונד וחברת ויליס - חלקות 1,7 בגוש 7054, עו"ד מאיר פורגס ורון וינשטוק מעמד משפטי לפי התנגדות: בעלות על המקרקעין</p>				
<p>חלקות המתנגדות מוגדרת בתא/4100 באזור לאיחוד וחלוקה. גם במצב המאושר תאי השטח המדוברים נמצאים באזור איחוד וחלוקה ויש להכין תכנית לצורך מימושם, אין בכך שינוי בתכנית המוצעת האזור בו מצויות החלקות מוגדר בתכנית המתאר כמוקד תעסוקה המצריך היקפי בניה שלא ניתן לממש במתחמי משנה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות לעניין תכנית העיצוב האדריכלי, לדחות</p>	<p>התנגדות לקשירת מימוש חלקות 1,7 בגוש 7054 (תא שטח 30) עם תאי שטח אחרים במסגרת איחוד וחלוקה והכנת תכנית עיצוב אדריכלי</p>	<p>6-6.5 ,8 13-19 33</p>	<p>24</p>

קטנים ובאופן עצמאי. יחד עם זאת יש לקבל את עמדת המתנגדות ולא לקשור את תכנית העיצוב של תא שטח 30 עם תאי שטח אחרים שאינם בתחום האזור המיועד לאיחוד וחלוקה ולאפשר את מימושם של תאי השטח באופן עצמאי. החניון התת קרקעי לתא שטח 30 יכול להבנות בנפרד מתא שטח 31. במסגרת תכנית העיצוב יבדק תכנון מוקד התעסוקה בכללותו והממשקים בין תאי שטח 30 ו 31 ותאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 30 ו 31. כמו כן אין לקשור את שימור המבנים בתא שטח 31 עם תא שטח 30.	התנגדות לעניין איחוד וחלוקה			
המבנים הנ"ל מיועדים להריסה כבר מכוח תכנית תקפה, אין בהוראה זו כל חדש. יחד עם זאת יתווספו בתכנית המופקדת הוראות מעבר ואפשרות לשימוש חורג. פירוט בסעיף 22	לקבל את ההתנגדות לתוספת הוראות מעבר	התנגדות לסימון מבני המתנגדות להריסה ללא הוראות מעבר.	7	25
בהתאם לתכנית המתאר, נקבע יעוד הקרקע לתא שטח 30, כמוקד תעסוקה. היקפי הבניה בתא שטח זה נקבעו ע"פ הרח"ק האפשרי בתכנית המתאר. עירוב שימושים נקבע בהיבט כולל למתחם כולו ובהתאם למאפיינים שנקבעו לרחוב שלבים ולא רק בהיבט של מגרש ומבנה בודד.	לדחות את ההתנגדות	התנגדות ליעוד הקרקע והיקף הזכויות שנקבעו לחלקות במסגרת התכנית. טענה כי בניגוד ליעוד תעסוקה שנקבע להן במסגרת התכנית, ערוב שימושים אשר חלקו גם למגורים יהווה תמריץ לפיתוח המתחם אשר יהפוך את מימוש זכויותיהן לכלכלי.	9-12 32	26
מענה בסעיף 20	לדחות את ההתנגדות	חוסר כלכליות ודרישה לתוספת זכויות, פגיעה בצפיפות ובזכויות לעומת מצב קיים	20-25 29-31	27
יש להוסיף בתכנית המופקדת הוראות מעבר ואפשרות לשימוש חורג עד למימוש התכנית. מענה בסעיף 22	לקבל התנגדות	התכנית אינה מתייחסת לאפשרות של שימוש חורג	26-28 36	28
הנתונים המובאים בהתנגדות אינם נכונים. מענה בסעיפים 13 ו 20	לדחות את ההתנגדות	פגיעה בצפיפות ובזכויות לעומת מצב קיים		29
התנגדות יוסי ודני ענף - חלקה 18, חלק מחלקה 15, גוש 7054, עו"ד נאור יאיר ממנ				
מעמד משפטי לפי התנגדות: בעלות על המקרקעין				
המגרש שנוצר בעקבות סכמת הבינוי אינו מאפשר בניה, היות וחלקו נדרש לדרך, לכן נדרש מהלך של איחוד וחלוקה שיאפשר את היקפי הבניה המקודמים בתכנית ואופי הבינוי. לא ניתן לממש היקפי בניה גדולים (המבוקשים גם ע"י המתנגדים) בתאי שטח קטנים. רוב ההפקעות בתכנית הן מרמ"י ולעמדתנו לא קיימת אפליה בחלוקת זכויות בין בעלי הקרקע השונים החלופה המועדפת וברירת המחדל של העברת השטחים הציבוריים לידי העירייה היא באמצעות איחוד וחלוקה. ככל שתידרש העירייה לבצע הפקעות לצורכי פיתוח,	לדחות את ההתנגדות	פגיעה קניינית עקב הוראות לאיחוד וחלוקה, שינוי יעוד והפקעה. התנגדות לאופן הפקעת הקרקע. התכנית קובעת הפקעה ללא תמורה של כמחצית מהשטח שבבעלות המתנגדים לטובת כלל התכנית (הפקעה לטובת כביש ושצ"פ) זאת, בהשוואה לקרקעות בבעלות רמ"י / עת"א. טענה לחוסר שיוויון בשיעור ההפקעות ביחס לכל בעלי	2.1 2.5, 120- 151 159- 161 167- 168	30

העברת תשתיות, דרכים וכדומה, יעמדו לרשות המתנגדים הוראות ביחס להפקעה ע"פ חוק. (מענה זהה בסעיף 15)		הנכסים בכלל שטח התכנית.		
חישוב זכויות הבניה בהתנגדות אינו נכון: ע"פ תכנית מאושרת מספר יח"ד המרבי במגרש 234 הוא 6 וחמישית ממגרש 229 שווה ל 3 יח"ד – בסה"כ 9 יח"ד ולא 14 יח"ד כפי שנטען. תמ"א 35 מגדירה 12 יח"ד לדונם נטו ולא לאזור איחוד וחלוקה. במגרשים 13-15 הצפיפות היא 21 יח"ד לדונם.				
בעקבות ההתנגדות נמצאה חוסר התאמה בין מתחמי האיחוד וחלוקה ומתחמי השיווק. חלקת המתנגדים תכלול במתחם איחוד וחלוקה ומתחם שיווק זהים ולא בפיצול כפי שהיה. בהתאם לכך עודכנו מתחמי שיווק G ו F. זכויות לבניה ינתנו בתא שטח 9' ו 13 במתחם לשיווק F ראה נספח 2 המצורף למענה זה. לעניין שאר סעיפי ההתנגדות המתייחסים לתנאים למתן היתרי בניה או אכלוס מומלץ לדחות את ההתנגדות. תנאים אלו מוגדרים בהוראות התכנית בכלל תאי השטח.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אי יכולת לממש את הזכויות הקיימות ופיצול נכסי המתנגדים לשני מתחמי שיווק אשר אחד מהם אינו נכלל בתחום איחוד וחלוקה	2.2	31
תקבענה הוראות מעבר. מענה בסעיף 22	לקבל התנגדות	פגיעה בעסק חי, אין התייחסות לשימוש חורג	2.3	32
התכנית עומדת בהוראות תכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות	אי התאמה לתכנית המתאר	2.4	33
איחוד וחלוקה היא כלי לצורך יצירת מגרשי תכנון וביצוע ומשתמשים בכלי זה ע"פ צורך. הגדרת מתחמי איחוד וחלוקה בכלל שטח התכנית לא תתרום למימושה. במקרה זה תוקן מתחם איחוד וחלוקה.	לקבל התנגדות בחלקה	מבקשים לערוך איחוד וחלוקה בכלל שטח התכנית ו/או בין מתחמי תכנון		34
תקבענה הוראות מעבר. מענה בסעיפים 22. עדכון מתחם איחוד וחלוקה. מענה בסעיף 31 הוראות הפקעה. מענה בסעיף 16	לקבל התנגדות	טענה להפסד הכנסה ולהפקעה מיידית ושיהוי במימוש הזכויות עד לאיחוד וחלוקה עתידי	162-164	35
זוהי תכנית חדשה, כל הוראותיה, זכויותיה והמערך המרחבי שונו וכך גם השצ"פים.	לדחות את ההתנגדות	שינוי בקביעת שצ"פים מתכנית קודמת	165, 166	36
תא/4100 מתוכננת בצפיפות ממוצעת של 35 יח"ד לדונם, לעומת צפיפות ממוצעת של 16 יח"ד לדונם בנווה עופר	לדחות את ההתנגדות	טענה לשבירת רצף תכנוני של בניה רוויה כקיים בנווה עופר. התכנית המופקדת אינה צפופה דייה.	169-170	37
הסדר האלפבתי של מתחמי השיווק נועד אך ורק לצורך הגדרתם. מימוש המתחמים אינו תלוי זה בזה. ניתן לממשם בו זמנית או בכל סדר שיתאפשר.	לדחות את ההתנגדות	טענה לאפליה בכרונולוגית מימוש מתחמי השיווק	172-176	38
התנגדות אליהו ענף חלק מחלקה 23, גוש 7054, עו"ד אליהו קמר				
מעמד משפטי לפי התנגדות: דייר מוגן				
בהתאם להוראות התכנית סעיף 7.2 ס.ק 1.2 "קבלת טופס 4 לאחר החתמת 100% מהתושבים/בעלי עסקים." "דהיינו הוראות	לדחות את ההתנגדות	המתנגד מבקש לקבוע בתכנית הוראות שיתנו היתר בניה בהסדרת פינוי העסק	6	39

התכנית מחייבת את היזם לבוא לידי פתרון והסכמה עם המחזיקים. המתנגד בעל זכויות דייר מוגן וסביר שפינוי יהיה ע"פ חוק הגנת הדייר. הזכויות במתחם הנדון גדלות באופן משמעותי ביחס לתכנית מאושרת ומאפשרות פינויים נדרשים.				
תקבענה הוראות מעבר. מענה מלא בסעיף 22	לקבל התנגדות	מבקש לקבוע הוראות לשימוש חורג	7	40

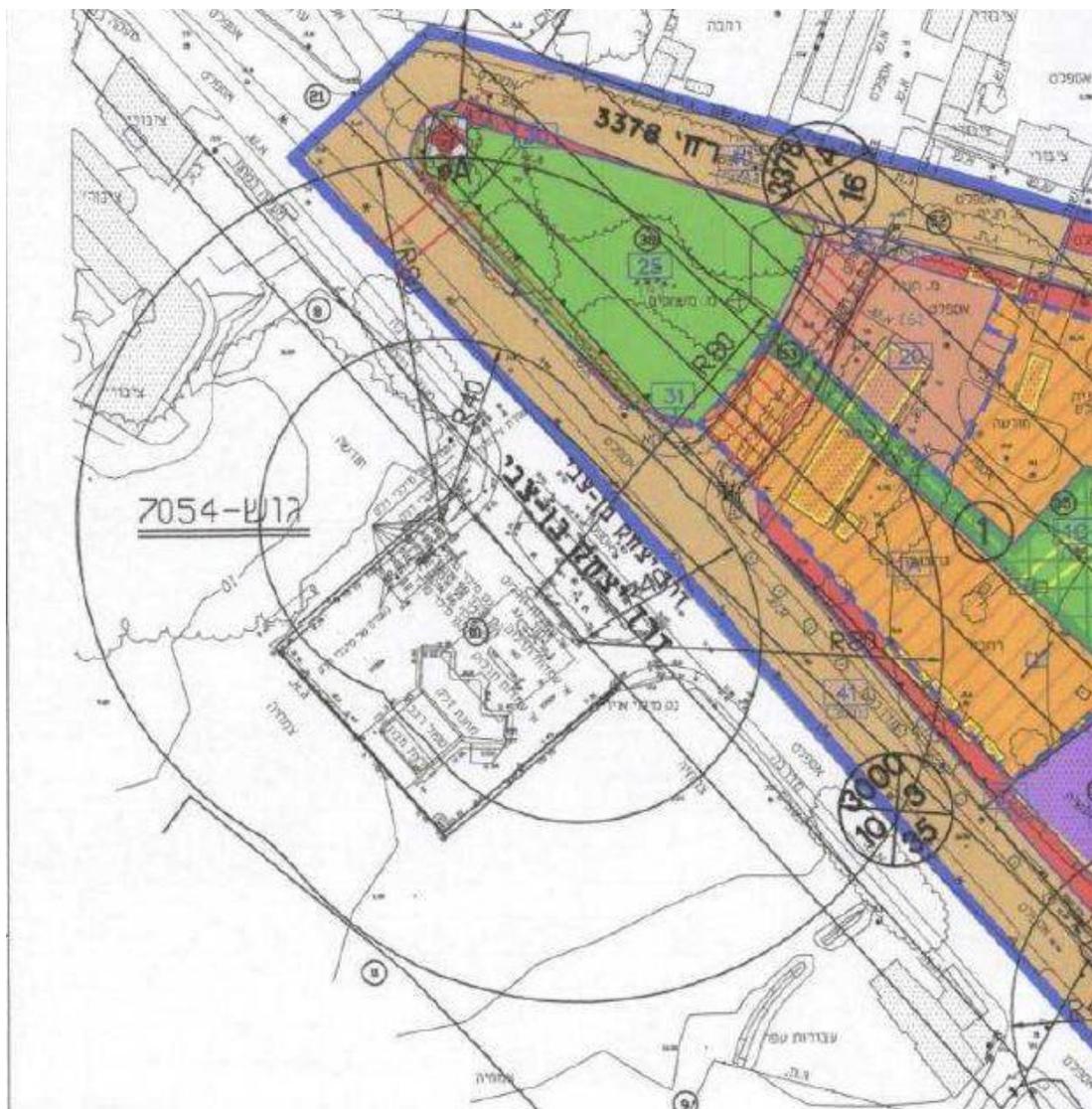
חוו"ד צוות:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות להלן:

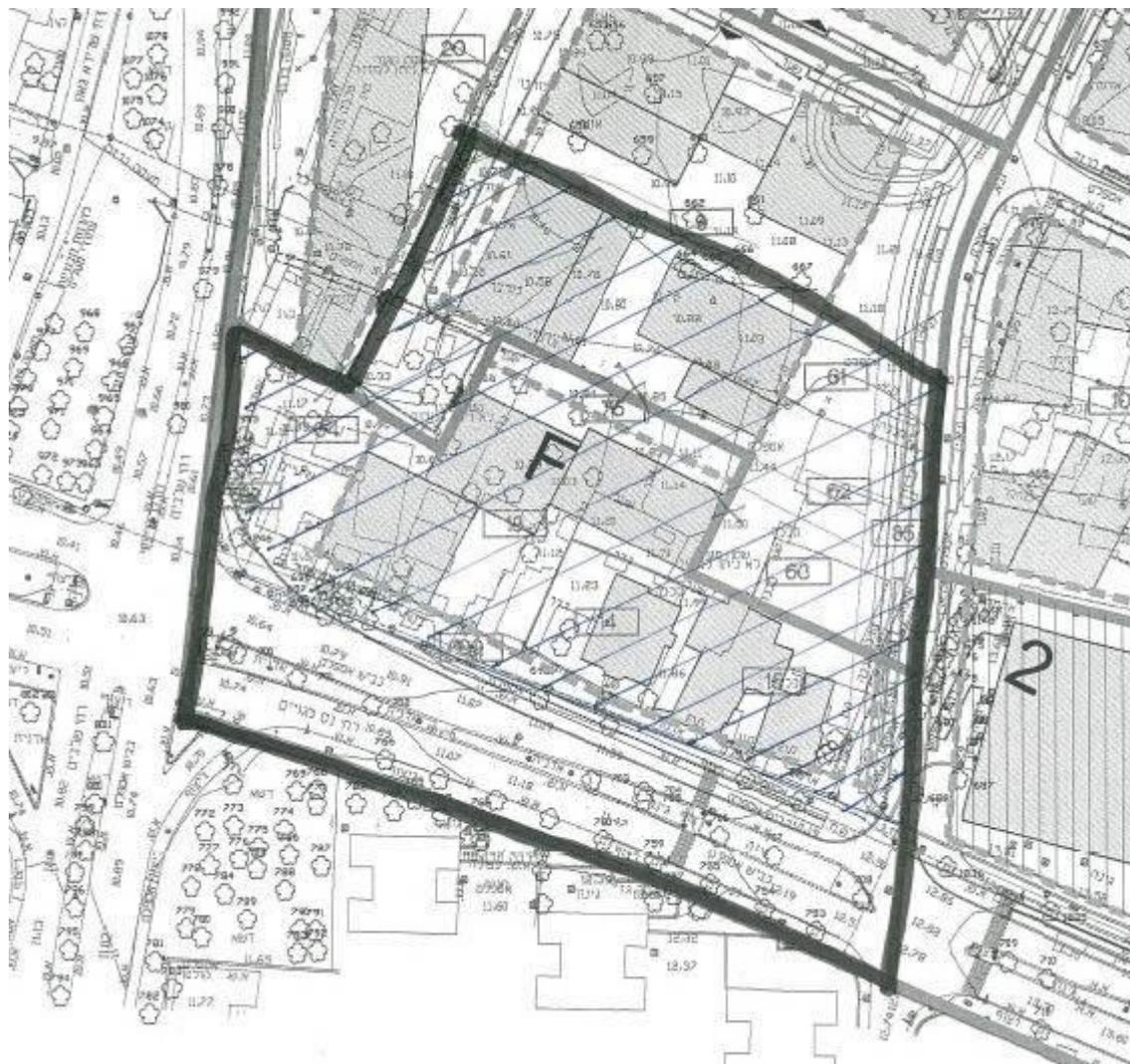
1. מחיקת איי תדלוק וחניות ממגרש 23A בנספחי הבינוי.
2. להוסיף הוראות מעבר המאפשרות המשך פעילות תחנת הדלק הקיימת בזכויות הקיימות כולל החרגת תנאים למתן היתרי בניה לצורך שיפוץ.
3. למחוק סעיף 4.2.2 (א) ס.ק 2.4 - הנחיות לתכנית עתידית בתא שטח 23, מהוראות התכנית.
4. לתקן את סימון רדיוס המגן של תחנת הדלק.
5. לקבוע את תא שטח 23 כמתחם שאינו לשיווק.
6. להוסיף הוראות מעבר ושימושים חורגים להוראות התכנית.
7. תיקון סעיף 4.3.2 (א) 1.1 – הפרדת תכנית העיצוב לתא שטח 31 מתכנית עיצוב לתאי שטח 30 ו-1.
8. תיקון מתחמי שיווק F ו G בנספח מתחמי השיווק ותיקון מתחם לאיחוד וחלוקה ופריסתו בתאי שטח 9,13,14,15,62,63,64,75,85,97, בתשריט - ע"פ נספח 2 למענה זה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

נספח 1: רדיוס מגן לתחנת הדלק



נספח 2: מתחמי איחוד וחלוקה G,F



בישיבתה מספר 0019-16/ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' מנדי רוזנפלד: הציג את עיקרי התכנית. עו"ד המייצג התנגדות חברת פז לא נמצא. עו"ד ורכובסקי: אני מייצגת כ- 50 מתנגדים שהם בעלי זכויות ומחזיקים בתחום התכנית. כמובן אני מפנה להתנגדות מפורטת שהגשנו. אחד הדברים שדנים בתכנית צריך לבחון אם היא עומדת ביישום. אנחנו חושבים שהתכנית הזאת לא ניתנת ליישום אלא תשאר בהגדרה רק תכנית. יש במקום תכנית משנת 1993 שלא מומשה עד עצם היום הזה. אנחנו חושבים שהלקחים לא הופקו. התושבים רוצים שהאזור יפותח היוזמה היא מבורכת. התכנית מתעלמת לחלוטין מבעלי הזכויות והמחזיקים. אין טבלה של הקצאות לאו"ח, לא נעשה קישור בין היתרי הבניה והבטחת הפינויים. הפיתוח פה יביא פיתוח לכל האזור. לא מצאנו סקר שמייצר מיפוי אם קיים הסקר אני מברכת על כך. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמתחמים יהיה הסדרה שתבטיח פינוי של 85% מן המחזיקים בשטח, הגם שמדובר על מחזיקים רבים ויוצר איזשהו איזון. התוכנית הזו אושרה להפקדה ב-5/2015. שיתוף ציבור לאחר שהתוכנית הועברה להפקדה זהו לא שיתוף ציבור. אכן נערך מפגש אחד ולא באמת שמעו מה הציבור חושב על התוכנית ועד היום לא היתה עוד פגישה של שיתוף ציבור. קרקע שיש לה יעוד סחיר היום יום לאחר התוכנית היא תהיה מיועדת לשימושים אחרים. ביום שיקבלו את טבלת ההקצאות יהיה מי שיטען נגדם ויגיד שהשימוש שלכם הוא שצ"פ לעניות דעתי הדברים צריכים להיעשות היום. בשטח התוכנית יש חורשה של עצים בוגרים שטח שיכול לשמש ראייה ירוקה. בנספח שמירה על עצים בוגרים החורשה הולכת להיגדע. החורשה צריכה להיות עוגן תכנוני. הגמישות שניתנת למהנדס העיר היא בלתי סבירה והדבר לא יכול לעבור במינהל תקין. התוכנית מייצרת רמת גמישות שהופכת את כל ההליך התכנוני לפלסטר. אנחנו עומדים על כל הטענות שהועלו בהתנגדות.

עו"ד נועה איגלה: אני מייצגת את גב' חיה ליסטונד והבעלים של חלקה 7 שתיהן מסומנות להריסה. על אף שהמטרה של התוכנית הזו ראויה אנחנו סבורים שההוראות של התוכנית לא מספקות די תמריצים כדי שהתוכנית תצא לפועל. יעוד החלקות בתוכנית החלקות שלנו מיועדות מסחר תעסוקה ומלונאות היעוד הזה אין לו שום התכנות במיוחד המלונאות שלא מתאים באזור הזה. בתוכנית 5000 המתחם שלנו מתאים להיות ציר מעורב וכדאי שיהיו שם מגורים. המגורים יהיו העוגן שיביא למימוש התוכנית, היעוד היום הוא מגורים וכאן מסחר. הנושא לא מוגדר בתוכנית ויש לפעול לפי תוכנית המתאר. במתחם יש בעלויות פרטיות אשר יועד לתעסוקה בכדי לממן את הפרויקט. שינוי יעוד למגורים זה יביא למימוש ושוויון בפרויקט.

תא שטח 30 לא יהיה ניתן למימוש מידי כי תנאי להוצאת היתר הוא תוכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם. יש כאן הוראות שכופות עלינו שיתוף עם גורמים אחרים. לא ראינו חו"ד כלכלית ונושא של השימושים הקיימים בשטח אנחנו מבקשים לאפשר את השימושים הקיימים.

עו"ד יאיר ממך: משפחת ענף רכשה את הקרקע בתחילת שנות ה-70. בשנת 93 נכנסה התוכנית הקודמת לתוקף ויצא צו סגירה למפעל. עד היום המשפחה מחכה על קרקע שלה כדי לממש את הנכס שלה. ביום אישור התוכנית כל השטח שלהם יופקע והם יכנסו לאיחוד וחלוקה קטן מאוד ומבחינה כלכלית ובעלי הנכסים יש בה הרבה פגמים אבל כן יש לשקול לעשות תוכנית של איחוד וחלוקה יותר רחבה. השעו אותם מהקרקע לכאורה משיקולים תכנוניים.

שמאי קמיל: בתוכנית אין מנגנונים ליישום. יש בעלים שיש להם יחידות דיור לפי תוכנית תקפה, הופכים אותם לדרך בהוראות שניתן להפקיע אותם מייד. יש להם חוזה מול המינהל רשאים להירשם כבעלים, אין טבלאות וברגע שיעשו את התוכנית הם יכולים לתבוע את העיריה לפי סעיף 197. השטח של משפ' ענף מיועד לדרך, צריך לייצר מנגנון כלכלי שיתן עכשיו את הזכויות כי לפי הוראות היועץ המשפטי לממשלה הוא יכנס כדרך. יש שם דייר מוגן שמעסיק 30 עובדים, אין כללים אין הדרגה אין אפשרות לאשר לו להיות שם. התוכנית מייצרת תכנון יפה שמתעלם ממי שיושב שם שלא מגדיר את הקרקע. למה לא להיצמד למה שתוכנית המתאר מייצרת. אנחנו יוצרים תעסוקה ברפרצלציה יעוד קצת נחות ממגורים. מבחינת יישום התוכנית לא כלכלית.

מענה התנגדויות:

ערן מאירסון: מקריא את תשובות ההתנגדויות מתוך הדפוס. הוראות מעבר שנתיים מיום אישור התוכנית ועוד שנתיים באישור מהנדס העיר. מיטל להבי: מבקשת להראות את דף הזכויות לדף היעודים כמה פינויים יהיו?

מה ההתאמה בין מתחם התעסוקה לתוכנית 5000.
כרמלה עוזרי : הבנתי שיש חוסר ודאות לגבי המחזיקים, האם מדובר במחזיקים שאין להם בטאבו?

מתנגדים :

עו"ד וכרכובסקי : לגבי מינהלת - הוקמה מינהלת ערב הקמת התוכנית והפסיקה לפעול ואחרי שדנים בתוכנית פועלים להקמתה שוב. עקרון השקיפות הוא שהמידע שקוף לתושבים. התוכנית נערכה על בסיס מצב קיים. אנחנו לא ראינו סקר כזה זהו חלק מהשקיפות להראות לי סקר כזה ועל זה לא קבלנו מענה. בנוגע לסמכות מהנדס העיר היא קריטית ליישומה של התוכנית, הסמכות היא כל כך רחבה שהיא מעקרת את התוכנית. אי אפשר להתעלם ממחזיקים לא מאלו שנמצאים שם 30 שנים ואלו שרכשו עכשיו. אם רוצים תוכנית שתיושם צריך לבדוק מה קורה בשטח. צריך לבדוק מי יושב בקרקע ובדיקה אמיתית.

עו"ד נעה : לא מדובר במגרש של חצי דונם אלא מתחם של 18 דונם שמיועד למסחר תעסוקה ומלונאות אם הוא ישאר בלי מגורים המתחם לא יפותח. מטרת התוכנית הזו היא ישום ואם תהיה רק תעסוקה התוכנית לא תצלח רק אם יוסיפו מגורים. בתוכנית המתאר המופקדת דובר על 40%-60% מגורים. היו עוד הוראות שצריך לבטל

ערן מאירסון : זה בוטל.

עו"ד נעה : בנוגע לשימושים החורגים נאמר שאפשר להאריך ב 4 שנים אולם 4 שנים פרק הזמן לא מספיק. אין מורכבות קניינית

עמי אלמוג : אין מורכבות קניינית הכוונה שהבעלות של הקרקע היא בעלות אחת. לכן אין צורך באיחוד וחלוקה. במסגרת הקמת המינהלת שמוקמת בימים אלו, העיריה תפעיל את המינהלת ויהיה שם מבנה מאויש בשטח ואנשי המקצוע שיהיו תפקידם יהיה לטפל בזכויות של מי מהבעלים שיש לו זכויות. מיטל להבי : אבקש לקבל את הסקר מהמדינה.

עמי אלמוג : כשיהיה סקר יועבר.

כרמלה עוזרי : האם יש דייר מוגן?

עמי אלמוג : דיירות מוגנת היא זכות בקרקע והוא יקבל מענה.

דיון פנימי :

אירית סייג : שכרנו את אדריכל מנדי רוזנפלד. בתפיסה המרקמית אנחנו מגיעים כאן בסה"כ לגובה מקסימלי של 12 קומות בצד אחד והצד השני זו החלוקה בשטחים מאוזנים שמאית שיש שטח פנוי ותפוס.

בשטח הפנוי ניתן להתחיל את הבינוי כך שלא צריך לפנות טרם הבניה. התדיינו איך מתייחסים לתוכנית הזו אחרת ואיך יוצרים מנגנון ליישום של התכנון שלנו. לכן הקמנו מינהלת שהיא צריכה לעשות את הסקר בשטח להפגש עם התושבים להציג ולהסביר מה הקריטריונים לפינוי. בהתחלה המינהלת לא מומשה אולם כעת מוקמת המינהלת. הקרקע שייכת למינהל והעיריה לא יכולה לעשות תהליכים ללא המינהל. בגלל שראינו שאין הידברות פורמלית יזמנו את כנס ידוע ציבור ועליו מדברים המתנגדים. מדואל אהרון : מבחינה מרקמית התוכנית מצויינת, אבל מעבר לזה התייחסות התוכנית היא לא איכותית. לא היה סקר עצים מדובר בעצים שפזורים לאורכו ורוחבו של המתחם. במקום לעשות שלביות של הפרויקט מתעלמים ממש שקורה בשטח וקובעים תוכנית שהיא לא ישימה בהתייחסות המוסדית לגבי השטח, ולכן היא לא תצא לפעול וכדאי לקבל את ההתנגדויות או לדחות את הדיון עד שתוקם מינהלת. אם התוכנית היתה מוכנה בצורה מעמיקה לא היו הרבה התנגדויות.

ראובן לדיאנסקי : אם מאשרים את התוכנית והקווים והתקנון שלה אז בשביל מה צריך מינהלת? האם בשביל ליישם את התוכנית צריך הידברות עם התושבים אחרי שהופקדה התוכנית? אני מבקש מהועדה להסמיך אותי ללוות את שיתוף הציבור של התוכנית הזו. בנוגע לעצים אחד הייתי רוצה לראות את סקר העצים והיה ראוי שנראה אותו. ידוע לי שהעיריה שותלת עצים בקרקעות פרטיות.

כרמלה עוזרי : כמה תושבים יש שם שהם לא חוקיים וכמה מחזיקים מה הקריטריונים שלהם. אני לא רוצה שיווצר מצב של עוולות ואנשים ימצאו את עצמם ברחוב, צריכים לקבוע קריטריונים מי זה המחזיק.

נתן אלנתן : לא מדובר על פרויקט רגיל, התב"ע שאושרה לפני 25 היתה כלכלית אבל מי שלא היה בסדר זה היה המינהל. התושבים הדיירים כמעט כולם הם לא בטאבו אלו שמחזיקים בטאבו הם בעלי עסקים החנויות והמפעלים. בזמנו היתה הסכמה מה מקבלים המחזיקים, היו סיכומים ברורים אבל המינהל חזר בו והסיפור נתקע. נושא של שיתוף ציבור הוא לא משמעותי התושבים מעוניינים להגיע להסכמה, יש כאן התרחבות של מחזיקים אין כאן פולשים. לכן התכנון עצמו הוא לא הבעיה הדבר היחיד הוא לדאוג שתהיה כאן תב"ע מאושרת שעליה אפשר להתקדם. המינהלת היתה צריכה להתעסק בפניונים. בתוכנית לא המקום לקבוע מי יפונה ומי לא. למדינה אין ענין של כלכליות. אף אחד לא טען שאין כלכליות אלא של הישימות שלא קשורה ליישום. המגרשים הפרטיים הם החלק הקטן שלה תוכנית. רוב התוכנית היא שטח

של המדינה, ואלו מהמגרשים הפרטיים מבקשים להגיע להסכם כתוב ולכן צריך להקים את המנהלת, צריך הסכם עקרוני, הדיירים לא באו להתנגד.
דורון ספיר: אי אפשר לעשות הסכם עקרוני ללא תוכנית.
שמואל גפן: הקמת המינהלת זהו רצון להגיע להידברות, אם מחליטים להגיע להסכם עקרוני אין שיתוף ציבור.

מלי פולישוק: זה לא שיתוף ציבור.
מיטל להבי: עברנו מספיק פרויקטים שהפינוי מעכב את המפונים, ותשובת נציג רמ"י היתה תשובה לא מקובלת והופכת אותו לכל מי שגר שם לפולש על בסיס הרחבת דיור.
דורון ספיר: ממש לא מה שהוא אמר. הוא אמר שיש אנשים שיש להם זכויות שהם דיירים מוגנים ויש אנשים שיש להם טאבו.
מיטל להבי: בתקנון המופקד כתוב: קבלת היתר לאיכלוס מעיריית ת"א במסגרת השטחים שיהיו עם זיקת הנאה את הפינויים מטילה על היזמים בחלקות B1A. דווקא מפני ששם יהיו פחות פלישות ובסה"כ השטחים מוסדרים אפשר לסדר לפני ולא אחרי?
איך 40 יח"ד לדונם על 200 דונם מגיע ל-1600 יח"ד. על כמה דונם המגורים רק על 40 דונם יהיו מגורים. כל השאר גינות וכד'. הצפיפות 40 יח"ד לדונם, ו-160 דונם יהיה משהו אחר מה יהיה מתוכנן. בנוסף מה תוכנן על ציר שלבים אני מבקשת לקבל את ההתנגדות שהוגשה על ציר שלבים. 25% לטובת מגורים.
דורון ספיר: בשלבים 75% מגורים 25% תעסוקה למעט בצמתים שיש לנו מגדלים גבוהים ששם היחס הוא אחר.
מיטל להבי: הצמתים קובעו 25-75 למגורים.

אורלי: לאורך הרחוב.
מיטל להבי: מדוע לא מקבלים את ההתנגדות לגבי היחס. שאלה נוספת למה רק 12 קומות. בנוסף השקיפות היא של המיידע וכל מסמך שמוזכר כאן כקיים אמור להיות מונח בפני חברי הועדה. אני מציעה שבמקום לדחות את הבקשה שכל המתחם יהיו מותרת לה 80% מהבעלים החותמים שיהיה פאר מתחם. גם אם חלק מההתנגדויות התקבלו הסיכום של חו"ד הצוות משקף רק את של פז למעט הוראות מעבר ושימושים חורגים לתכנית, הייתי רוצה לראות את הוראות המעבר.
עידן אמית: זה היה מפגש של יידוע הציבור לאחר דיון בהקפדה כנראה שהוצג כאן הצגת שווא. בתשובה בנושא של כרתית העצים מאיפה המונח חורשה זמנית.
מלי פולישוק: עדין לא מאוחר לנהל הליך שיתוף ציבור. בשכונה של 200 דונם לא יכול להיות שלא יהיה הליך מסודר של שיתוף ציבור של הבעלים הדיירים.
אני עדין לא מבינה עדיין את כל ההיבטים של התכנית ולכן חברי ועדה לא יכולים להתייחס בצורה מקצועית להתנגדויות.

ראובן לדיאנסקי: איך קובעים בתכנית איזה נספחים הם מנחים ואיזה מחייבים?
ערן מאירסון: 25%-75% על ציר שלבים שמוגדר למגורים ו-25% קיימים במוקדי תעסוקה שם לא ניתן להקים מגורים.
מיטל: כל ציר שלבים מוגדר 75% מגורים ו-25% לתעסוקה גם ברח' לא בצמתים.
ערן מאירסון: לגבי הבדל בין 1500 ל-1600 יח"ד, נקבעו עוד 100 יח"ד להשכרה דיור בר השגה. לגבי הוראות מעבר מענה נמצא בסעיף 22 בדרפט.

לגבי 12 קומות אנחנו מדברים על זכויות בניה שהם זהות לבינוי גבוה עם 35 יח"ד לדונם עם רחוק מקסימלי. לגבי סקר עצים הועבר לועדה המחוזית וכולל חוברת מפורטת עם מצבו של כל עץ.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת כמה עצים מיועדים להעתקה לדוגמא?
אורלי אראל: זו קרקע של מינהל אין לנו שום סקר שקשור למחזיקים.
נתן אלנתן: בנושא של ה-75% 25% אם כל הרצועה על דרך שלבים היתה בבעלות אחת ניחא. אבל הפינה היא בבעלות פרטית והשאר בבעלות המדינה, יוצא שהמדינה מקבלת 100 מגורים והבעלים הפרטים מקבלים 100% תעסוקה וזה לא הוגן בפרט שהתוכנית התקפה לא תואמת למגורים.
אירית סייג: יש 3 מגדלים באזור אין לנו מגורים מלבד 82 יח"ד מגורים ולא במגדל. כשבחנו את המתחם ככל שהולכים מדרום לצפון מתגבר השימוש לתעסוקה, ולכן התחלנו לעשות מוקדים של תעסוקה צפונה עד רח' אילת.

ראובן לדיאנסקי: האם יש תמונה כוללת מדד כל שהו.
אירית סייג: יש לנו ממול את איזנברג ואת מכבי שיופקדו בקרוב, אם רוצים לעשות עירוב של שימושים זה נוגד את תוכנית המתאר.

כרמלה עוזרי: מי ישב במינהלת נציגי עיריה ומינהל מקרקעי ישראל. האם ניתן לתת זכויות נוספות.
דורון ספיר: יש כאן 1600 יח"ד זו תוכנית גדולה באזור הדרום וזה צורך השעה, התוכנית צריכה להתקדם. אם תהיה בעיה של כלכלית וישום יביאו להפקדה נוספת התוכנית מחזיקה את עצמה. אנחנו לא נכנסים לנושא הכלכלי אלא לנושא התכנוני. כל אחד יכנס עם הזכויות שלו.
כרמלה עוזרי: אני לא רוצה שיהיו אנשים שימצאו עצמם ברחוב.

דורון ספיר : אני מציע לאשר את התוכנית בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר וחוו"ד צוות ולקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחוו"ד צוות.
לגבי השימושים החורגים הועדה המקומית תאשר הארכה בהתאם לנימוקים המיוחדים ולאשר הארכה אחרי 4 שנים.

הצבעה :

בעד : ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר, נתן אלנתן שלמה מסלאוי

נגד : אהרון מדואל

נמנע : מיטל להבי, שמואל גפן וכרמלה עוזרי

הועדה החליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימושים חורגים לאחר הארכה של 4 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאוי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9071 - עדכון מדיניות תמ"א 38/3 לשכונת התקווה דיון באישור מדיניות	10/08/2016 5 - 0019-16

תיקון מדיניות תמ"א 38 לשכונת התקווה לאישור מהנדס העיר

מיקום: שכונת התקווה בגבולות:

מצפון: דרך ההגנה

ממזרח: דרך משה דיין

מדרום: לח"י

ממערב: נתיבי איילון

מפת מיקום:



צוות תכנון: צוות תכנון מזרח

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, מגרשים בבעלות משותפת מושע ללא פרצלציה. קיימות חלקות מלבניות צרות וארוכות (מגרש ראשי בממוצע 120 מ' X 30 מ') כל חלקה מכילה 40-30 יחידות גודל ממוצע של יחידה תכנונית (מגרש משני) 100 מ"ר, המגרשים המשנים יושבים על רשת דרכים מלבנית חד סטרית צרה של 4-6 מ', המרחב הציבורי מרוצף מחזית לחזית ללא מדרכות, הנגישות מופרת למרחב הציבורי. המבנים הקיימים מלבניים עם אוריינטציה צפון דרום, בבניה של עד 3 קומות בגובה של 9 מ' ובניה חלקית על הגג. בכל מבנה בין 2-3 יחידות מגורים. טיפולוגית הבניה והמחסור החמור בשטחי ציבור יוצרים צפיפות נתפסת גבוהה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב. הרחוב מתחיל בחיבור הסטטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו. זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית, לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול (תוואי הקו) זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד

דרך אלוף שדה, דרך השלום, ההגנה, לוינסקי, עליה, אלנבי, בן יהודה, עד למסוף ארלוזורוב).
רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שוק התקווה שוק סגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית. השוק עבר שיפוץ מקיף – לפני כעשר שנים. השוק מתפקד ללא שטחי תפעול, מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל. המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה יוצר מציאות של אינטנסיביות גבוהה מחד ומדרכות צרות מאידך אשר אינן יכולות להכיל את מגוון המשתמשים והפעילות. מגרש מיוחד קולנוע דרום ממוקם על רחוב ההגנה 76-78 חלקה 9. כיום החלק הצפון מערבי של החלקה כ 1.8 דונם ביעוד שוק, קיימים בשטח דוכנים וחנויות בקומת הקרקע ומגורים בקומה מעל, העלות בחלק זה של החלקה הוא במושע, החלק המערבי של החלקה כ 2 דונם הוא ביעוד מגרש מיוחד ללא זכויות עליו קיים שלד מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום.

מצב תכנוני קיים :

תכנית 724 הרחבה ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.
 תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה אושרה בשנת 1992 ותכנית 2215 א' הגדלת צפיפות שכונת התקווה אושרה בשנת 1998
 תוכנית 2751 שוק התקווה אושרה בשנת 2000 בסמכות מקומית הסדירה את הצפיפות את הרחבת דרכים ומאפשרת הוצאת היתרי שיפוץ, ללא זכויות.

מדיניות קיימת לפי תכנית המתאר :

תשריט אזורי ייעוד :

- 2.1 מגורים בבניה מרקמית בגובה עד 5 קומות
 - 2.2 דרומית לרחוב ההגנה
 - 2.3 רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב
1. הנחיות מתחמי תכנון :
 - 3.1
 2. נספח עיצוב עירוני :
 - 1.1 צפונית לרחוב ההגנה בניה עד 8 קומות
 - 1.2 צפונית לרחוב ההגנה רצועה מוגדרת עד 15 קומות מול השוק
 3. נספח תנועה : מעבר דרך שלבים במתחם התכנון מרחוב אילת ועד רחוב קויפמן

תכניות סובבות ומתחמי תכנון :

מסמך מדיניות לפיתוח והתחדשות רחוב יגאל אלון (מסמך בשלבי הכנה)
 תכנית מדיניות למרכז רובע 9 (אושרה בוועדה המקומית ביוני 2011)

תכניות ארציות ומחוזיות :

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א – "הקו הסגול – מקטע מערבי" אושרה למתן תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה.

תמ"א 4א/23 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב הדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול (הקו מתוכנן לקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב אל מרכז העיר תל אביב) עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרחבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה.

מדיניות תמ"א 38 :

בסעיף 2.ג לאזורים מיוחדים מצויין כי: "שכונת התקווה, עזרא, בית יעקב, הארגזים: לא יחולו תמריצי

תמ"א 3/38 למעט תוספת 25 מ"ר ליח"ד".

מצב תכנוני מוצע :

תיקון מדיניות תמ"א 38 לשכונת התקווה :

1. ברחובות רחבים מעל 20 מטר (רחובות כגון : ההגנה, האצ"ל) ניתן לממש תמ"א 38 מלאה (תוספת של 2.5 קומות).
2. ברחובות ביניים בין 20 ל- 10 מטר (רחובות כגון : חנוך, התקווה) ניתן לממש תמ"א 38 חלקית (תוספת של 1.5 קומות).
3. ברחובות צרים מתחת ל – 10 מטר : לא ניתן לממש תמ"א 38, למעט תוספת 25 מ"ר ליחיד.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות תכנון מזרח)

מומלץ לאשר את עדכון מסמך המדיניות כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16/ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	לא מוסדר	חלק	85,89,87,88,89,90,91,92	53,321
6979	לא מוסדר	חלק	9	10

צוות התכנון:

בראשות מחלקת תכנון מזרח עורכי התכנית – דרמן ורבקל אדריכלות. תכנון תנועה – נתן תומר הנדסה. שמאות מקרקעין- גלית אציל לדור. שיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

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

מצב השטח בפועל:

מפגש הרחובות יגאל אלון ההגנה והאצ"ל בכניסה לשכונת התקווה ולשוק התקווה יוצר התרחשות עירונית ייחודית ואזור שוק פעילות במפגש בין המטרופוליני, העירוני והמקומי. המרחב הציבורי הקיים בפועל הוא מפגש של קצוות מנותקים בין שכונות – התקווה ויד אליהו, ובין הרחובות יגאל אלון האצ"ל, ופעילויות - קצה שוק התקווה, במפגש עם רחוב ההגנה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב. הרחוב מתחיל בחיבור הסטטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו. זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית, לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול)

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת -במושע'ללא פרצלציה או תכנון מוסדר, מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות וארוכות (בהתאם לחלקות החקלאיות ההיסטוריות. המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה ולסיטואציה בה השטח היה בנוי כולו לפני ההסדרה התכנונית תוכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992.. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תוכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שוק התקווה שוק ססגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית. השוק עבר שיפוץ מקיף- לפני כעשר שנים. השוק מתפקד ללא שטחי תפעול, מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל.

מגרש מיוחד קולנוע דרום חלקה 9 גוש 6979 בחזית לרחוב ההגנה קימות מספר חנויות ובחלק הדרום מזרחי של החלקה עומד השלד של מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום ואזור פריקת סחורות שאינו מוסדר לדוכני השוק.

מצב תכנוני קיים :

תוכנית 724 - הרחבה ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה **ללא** ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא התרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

חלקה 90 גוש 6135 - אזור מגורים ב' בו 100% בנייה ואזור מגורים ב' מועדף בו 140% אחוזי בנייה, אחוזי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד. גובה הבנייה 3 קומות עד 7.5 מ'.

קווי בניין - קו קדמי אפס לרחוב לפי הרוזטות בתשריט, בנוסף יש להתחשב ברוחב הרחוב האפשרי למימוש. התוכנית נותנת טווח שבין 4-8 מ' לרוחב רחובות הפנימיים בקווי בניין אפס, רוחב של 10 מ' לרחוב חנוך וקו בניין בין 0-3 ורוחב של 20 מ' לרחוב האצ"ל עם קווי בנין בין 0-2. קווי הבניין הצדדים הם בין 0-3. קו הבניין האחורי הוא 5 מ'.

החזית לרחוב האצ"ל מסומנת בחזית מסחרית.

חלקה 9 גוש 6979 - אזור מגורים מיוחד אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.

אזור השוק - אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.

בנוסף אזורים ביעוד דרכים ושבילים להולכי רגל.

תכנית 1א2215' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

תוכנית אשר מטרתה הייתה לתמרץ את הוצאת היתרי הבניה בשכונה. התוכנית שינתה את הצפיפות בשכונה ואפשרה לכל יחידה תכנונית היא "מגרש משני" להגיש בקשה הכוללת 2 יחידות קטנות בשטח של 70 מ"ר ובנוסף איפשרה התוכנית לוועדה המקומית גמישות באישור הקלות בקווי הבניין הצידיים.

תוכנית 2751 שיפוץ השוק 1990- אושרה בשנת 2000.

תוכנית בסמכות מקומית אשר הסדירה את הדרכים ואפשרה הוצאת היתרי שיפוץ, ללא זכויות.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – אושרה למתן תוקף

תמצית הנחיות תוכנית המתאר לאזור:

- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, רח"ק בסיסי 1 רח"ק מרבי 2.5. הוראות התוכנית, אפשרות לבניה עד לגובה 4 קומות- נספח עיצוב עירוני.
- לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף- הוראות מיוחדות אזור 905.
- אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תוכנית עיצוב- הוראות מיוחדות אזור 905.
- רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב.

תמ"א 4/23 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב. בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו

הסגול - קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב- יפו.

תכנית תת"ל 70א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א – "הקו הסגול – מקטע מערבי" – אושרה למתן

תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה. תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרחבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. ההפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתוכניות מאושרות ובתת"ל 70 א' להרחבת זכות הדרך ברחוב ההגנה לטובת מימוש קו הרק"ל הקו הסגול.
2. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך ניוד ואיזון זכויות במטרה להוביל להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק של הקהילה הקיימת.
3. פינוי שטחים בנויים ליצירה של מרחב ציבורי ואזרחי פתוח וזמין לצד השוק ככוח מאזן עבור שימושים של פנאי, מעבר ושהייה לטובת הקהילה.
4. יצירת חיבור מבוקר לשכונות המקיפות (יד אליהו ונווה צה"ל) תוך שמירה על אופי הבינוני המיוחד והמאפיינים הטיפולוגיים של הבינוני הקיים ומערך הרחובות.

מתווה לשיתוף ציבור :

מתווה שיתוף ציבור מוצע - יידוע

- פתיחת דף פרויקט עירוני
- פרסום בעלוניים מקומיים
- ברושורים ברחבי השכונה ובמוסדות תרבות
- אתר מנהלת הרובע
- אתר בית דני
- שליחת מכתבים רשומים להזמנת בעלים
- טלפונים אישיים להזמנת תושבים למפגשים עם מפוניים חלקה 90 ו-9

תוכן	פירוט	לוי"ז
פגישת עבודה בצוות מזרח של נציגי שכונת התקווה במועצה מקומית וברשות	שלמה מסלוואי, גל שרעבי, אריק שוע, טלי אזולאי	מאי 16
מפגש פעילי שכונה עם צוות התכנון	במהלך המפגש הוצגו מטרות התוכנית וסוגיות תכנוניות להתייחסות הפעילים	יוני 16
מפגש ציבורי – הצגת חלופות תכנון	מפוני חלקה 90 (כ-40 איש), מפוני חלקה 9 (5 אנשים), בעלי נכסים חלקה 90 (220 איש)	נובמבר 16
פגישות אישיות עם בעלי קרקע מפוניים	לפי הצורך בצוות מזרח	דצמבר 16
מפגש וועדת היגוי – הצגת חלופות תכנון וגיבוש חלופה סופית	פעילי שכונה, נציגי רשות, אנשי קהילה, נציגי סוחרים	ינואר 17
מפגש ציבורי להצגת תכנית – הצגת חלופה סופית	מפגש של סוחרים וכלל תושבי השכונה להצגת התוכנית להתייחסות	פברואר 17

חוי"ד צוות : (מוגש ע"י צוות מזרח) :

להמליץ על הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה :

1. הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק :
 - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
3. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום.

בישיבתה מספר 0019-16' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/4068 - מתחם טרה נחלת יצחק דיון בהפקדה (3)	10/08/2016 7 - 0019-16ב'

מטרת הדיון:

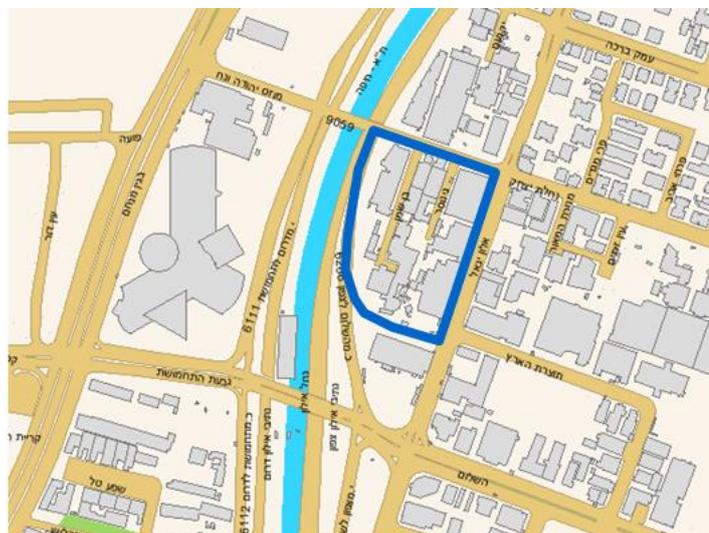
1. תיקון החלטה ודיווח:

- א. נערך הליך לעדכון נוסחי ההסכמים הנלווים לתכנית בנושא הקצאת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות באופן התואם את תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. הסכמים כאמור נחתמו בעבר עם החברה המרכזית למשקאות, הבעלים של מתחם טרה ונציגות בעלי הקרקע מתחם בן שמן צפון.
- ב. העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה תותלה בחתימה על הסכמים בנוסח מועדכן התואם את תא/5000. בתכנית ארבעה מתחמי תכנון. בעלי הקרקע של כל מתחם נדרשים לחתום על הסכמים נפרדים הנוגעים לכל מתחם בנפרד. ככל שלא ייחתמו הסכמים כאמור, הוראות התכנית יגדירו את מתחם התכנית כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ללא הוראות של תכנית המפורטות. ככל שבעלי הקרקע של כל מתחם נפרד יחתמו הסכמים ותעריך טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות התכנית יגדירו את אותו המתחם כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ושל תכנית המפורטת.
2. תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת כמפורט להלן:
 - א. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 400 מיעוד "דרך משולב בשצ"פ" ליעוד תעסוקה". מטרת השינוי לחדד את הגבול בין המרכיבים הציבוריים למרכיבים הפרטיים של הבנייה החדשה במתחם, כאשר מובהר שהבנייה העתידית בתת הקרקע בתחום תא שטח 400 היא פרטית ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת המגרשים הגובלים בה בתכנית. יובהר כי במפלס פני הפיתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בתא השטח ישולבו בתי גידול לעצים עתירי צל ויחולו עליהם אותן הוראות פיתוח כמו ביתר השטחים הפתוחים לציבור במתחם.
 - ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמן דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.
 - ג. תיקון טעות במסגרת פירוט מספרי גוש חלקה במתחם בן שמן צפון כמפורט להלן: גוש 7093. חלקות 188, 189, 190, 284, 311, 308 (חלקי חלקה), 536 (חלקי חלקה).

להלן ההחלטות הקודמות של הועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב השלום. השטח התחום בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.



כתובת:

רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123.

רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28.

רחוב בן שמן - 1-11.

רחוב גינוסר - 1-8.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196,530,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית: 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

בעלות: רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ"ר שטח ביעוד סחיר המוכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גז וכימיקלים בע"מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול
		יוסף יהודית
		גדליהו ארנון
7093	191	גורדון גז בע"מ
7093	193	בן שמן 11 בע"מ
7093	195	עיריית תל אביב-יפו
7093	196	עיריית תל אביב-יפו
7093	266	בנטוב דבורה
		קחטן מאיר
7093	284	מזרחי שלמה
7093	285	חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע"מ
7093	287	עיריית תל אביב-יפו
7093	288	"טרה"
7093	289	עיריית תל אביב-יפו

7093	294	בן שמן 11 בע"מ
7093	295	עיריית תל אביב-יפו
7093	308	בעלויות מרובות
7093	309	עיריית תל אביב-יפו
7093	310	עיריית תל אביב-יפו
7093	311	עיריית תל אביב-יפו
7093	358	עיריית תל אביב-יפו
7093	359	עיריית תל אביב-יפו
7093	364	בעלויות מרובות
7093	365	אחוזות יוסף אפלווג בע"מ
		נכסי ישראל אפלווג בע"מ
		דוד אישוני בע"מ
7093	398	מדינת ישראל
7093	530	מדינת ישראל
7093	286	עיריית תל אביב-יפו
7093	363	עיריית תל אביב-יפו
7093	362	עיריית תל אביב-יפו
7093	357	עיריית תל אביב-יפו
7094	1	עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"
7094	103	עיריית תל אביב-יפו
7094	2	חח"י

מצב השטח בפועל: בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגינוסר.

מדיניות קיימת: עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני".

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: כ-22.78 דונם.

תב"ע תקפה (שם ומספר): על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו-1043א'.
יעוד קיים: תעשייה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרק"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"אזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת

מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית :

- א. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
- ב. קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
- ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת מתחמי תכנון חדשים.
- ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
- ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרוייקט.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
- ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
- ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים.
- י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
- יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
- יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

פירוט יעדים/שימושים

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) 222 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא" 5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו-23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא" 5000 (רח"ק 16 ו-22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא" 5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים, ניתן יהיה לממש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה"כ.

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
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
			115,851		0		115,851	משרדים
			38,617		0		38,617	מגורים
			4,207		0		4,207	ציבורי מבונה
500%	73,500	45%	69,511	154,468	0	1050%	154,468	סה"כ תעסוקה
500%	2,500		776	1,724	0	345%	1,724	שב"צ
	76,000		70,287	156,192	0		156,192	סה"כ תעסוקה ושב"צ

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה										
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		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				41,124		0		41,124	משרדים	
				13,708		0		13,708	מגורים	
0		0		0		0		0	ציבורי מבונה	
500%	18,050	45%	24,674	54,832		0	1518%	54,832	סה"כ תעסוקה	
500%	2,500	45%	776	1,724		0	345%	1,724	שב"צ	
	20,550		25,450	56,556		0		56,556	סה"כ תעסוקה ושב"צ	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם מוטורולה										
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		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				13,582		0		13,582	משרדים	
				4,780		0		4,780	מגורים	
				760		0		760	ציבורי מבונה	
500%	8,650	45%	8,605	19,122		0	1105%	19,122	סה"כ תעסוקה	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן צפון										
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		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				25,945		0		25,945	משרדים	
				9,223		0		9,223	מגורים	
				1,724		0		1,724	ציבורי מבונה	
500%	21,500	45%	16,602	36,892		0	860%	36,892	סה"כ תעסוקה	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן דרום										
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		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				30,992		0		30,992	משרדים	
				10,906		0		10,906	מגורים	
				1,724		0		1,724	ציבורי מבונה	
500%	25,300	45%	19,630	43,622		0	862%	43,622	סה"כ תעסוקה	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

נתונים נפחים

מספר קומות: במגדלים- עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה- 6 קומות (כולל קומת קרקע).

גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ' ממפלס פני הים.

תכסית: על קרקעית - 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכסית עד 90% משטח המגרש.

תת קרקעית - 90%.

קווי בניין:
מצפון - רחוב מוזס : 2 מ'.
ממזרח - רחוב יגאל אלון : 4 מ'.
ממערב - נתיבי איילון : 0 ע"פ התשריט .
מדרום - לרמפת הירידה לאיילון : משתנה ע"פ התשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים:

חלקה	גוש	שם מתחם התכנון	
1 (חלק)	7094	מתחם טרה	1
174	7039		
175			
176			
186 (חלק)			
288			
530			
365			
364	7093	מוטורולה	2
308	7093	מתחם בן שמן צפון	3
189			
190			
188			
284			
193	7093	מתחם בן שמן דרום	4
294			
266			
186(חלק)			
191			
285			

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס' 1). תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטת כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ"ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיוון המרכזי. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ- 600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהינה משולבות בנינוי העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח"י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

1. מרח' מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח' יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח"י: במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך: במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח' יגאל אלון ורח' מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח' יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח' יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח' מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופניים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל. ברח' יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ', והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ'. ברח' מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ' והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ'.

להלן חוו"ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 1:130 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:
 - א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.
 - ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.
 - ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
 - ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלבויות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.
 - ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל-3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.
 - ח. אין להתלות שלבויות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתי.
 - ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתית, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיבי החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.
 - י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

תיאום אגף הנכסים :

לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)

הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושניים בדופן רחוב יגאל אלון. התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידית למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממשרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי והמלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

רוחות : משטר הרוחות בסביבת הבניין נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידית בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.

הצללות : בדיקת ההצללה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחרת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר :

טרם הוגש דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34 / 4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט

כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצעו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן :

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע"י היזם כ- 2,500 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע"י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח.
 כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב"צ בשטח של כ- 500 מ"ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח"ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב"צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1518% - 860%	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי) גובה
156,192 מ"ר	33,684 מ"ר	מ"ר	
עד 55 קומות	5 קומות	קומות	מטר
255 מ' מפני הים	17 מ' מפלס הכניסה		
90% - 60%	40%	תכסית	
1:130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	מקומות חניה	

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושב"צ).

הליך קידום התכנית עד כה :

בישיבתה מספר 0029-12'ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

פאר ויסנר : מתחם טרה מתפנה ב-2016. יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

הועדה מחליטה:

מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78. אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

הליך שיתוף ציבור :

ב-28/05/2013 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12'ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן :

- מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
- הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקוו בתרשים הסביבה מטה.
- חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
- סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדיון בהפקדה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן :

1. חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגבי התכנית היא ברמה מפורטת).
2. תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונו בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתביבים המהירים.
3. תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
4. תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
5. תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיורור עבור מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.
6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבת נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34 / ב4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן :
 - א. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.
 - ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.
 - ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית, כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.
 - ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה .
11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה :
 - יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.
 - יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
 - טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן

הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה כלכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון. טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל-3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

בישיבתה מספר 0012-13'ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נ"ר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר. אבנר ישר: מציג את התוכנית. נ"ר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלול גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום. שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה? אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצלציה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה. אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצלציה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתחמי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות. דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודיוור בר השגה בהתאם למדיניות דיוור בר השגה ומגורים במע"ר. אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה. דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לוועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב. אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דיוור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דיוור לדיוור בר השגה במספר המבטא 10% מן ההפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דיוור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דיוור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דיוור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדיוור בר השגה. לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי. כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12. יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי. אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר. דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה. נ"ר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדרכת. (1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם זה. (2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח' דיוור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון. חדוה פיניש: לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיוק יחולק וכו' נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דיוור בר השגה בד"כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות והחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

דיון פנימי:

דורון ספיר: רוצה להבין את נושא המגורים בשצ"פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים. עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים. דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ. עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית. שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים. דורון ספיר: אם שוקלים את דיוור בר ההשגה.

הועדה מחליטה:

- ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חו"ד מהנדס העיר:
1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
 2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב.
 3. הועדה מנחה בהמשך לחו"ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע"פ החלטות מועצת העירייה בפרויקט בהתאם למדיניות הועדה במע"ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
 4. מהנדס העירייה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרויקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
 5. הואיל ומדובר בפרויקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
 6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה"ע.

אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע"פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית: באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 "נתיבי איילון", שהם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.

אורלי אראל: בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בועדה המקומית ב31/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.

ניר כהן: בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

הועדה מחליטה:

לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

חו"ד הצוות לדין ב10/08/2016: (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדין בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים
כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדין ובכפוף לאמור להלן מטה:
1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דין זה.
2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

**בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4533 - המסגר 54-52 דיון בהפקדה	10/08/2016 8 - 16'0019

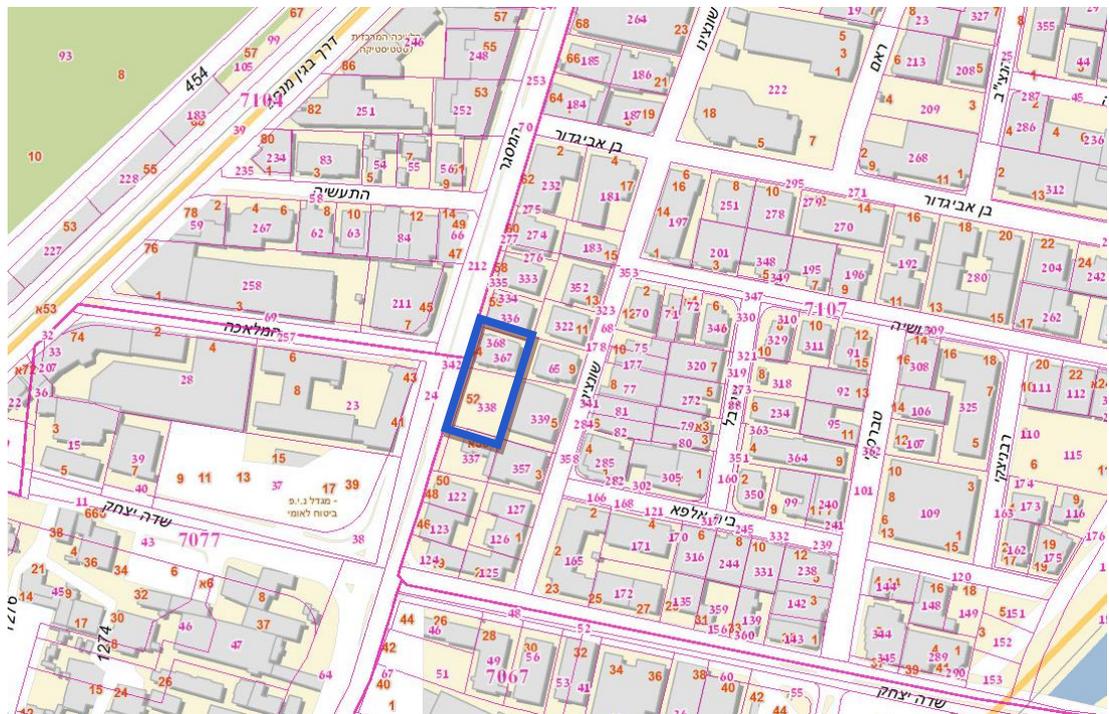
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: שכונת מונטיפיורי, רח' המסגר 52 ו-54

כתובת: המסגר 52, המסגר 54

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	שטח חלקה
7107	מוסדר	חלק מהגוש	338	867 מ"ר
7107	מוסדר	חלק מהגוש	367	571 מ"ר



שטח התכנית: 1.438 דונם

מתכנן: "אוקא אדריכלים" – אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ

יזם: אחים עזורי חברה קבלנית לבנין ולפיתוח (1989) בע"מ

בעלות: אחים עזורי חברה קבלנית לבנין ולפיתוח (1989) בע"מ, הוט מועדון צרכנות - הסתדרות ההנדסאים והטכנאים בישראל בע"מ, חברת עו"ד יוסף מסר, חברת עו"ד רמי פילו, מ. גלזר נכסים בע"מ, אקולין נכסים והשקעות (1991) בע"מ, קציר ירון, פרלמן בנימין ברוך, גרבורג מזרחי ענבל.

מגישי התכנית: כל הבעלים.

מצב תכנוני קיים: התכניות העיקריות החלות על המגרש הן: 2058, 1043 א', 1043, 1, ג.

- **יעוד קרקע:** תעסוקה.
- **שימושים:** מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע או נקיה, מוסדות ציבוריים, אחסנה, מתקני ספורט מקורים, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, בתי מלון (כמפורט בסעיף 8.3 בתכנית 1043 א').
- **זכויות בניה על קרקעיות:** שטח עיקרי 200% (לפי תכנית 2058), שטח שרות 35% מהשטח העיקרי (לפי תכנית 1043 א'), סה"כ שטחים מותרים על קרקעיים 270%.
- **מספר קומות וגובה בנין:** 5 קומות, 17 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- **קווי בנין:** קדמי לרח' המסגר 3.5 מ' בקומת הקרקע ו-0 מ' בקומות מעל, צדדי 3.0 מ', אחורי 5.0 מ'.

מצב השטח בפועל:

- **רח' המסגר 52:** על המגרש קיים מבנה משרדים בן 5 קומות מעל מרתפי חניה. קומת הקרקע משמשת למסחר והקומות מעליה למשרדים. למבנה יש 2 מרתפי חניה ומתחת להם מקלט. סה"כ מקומות החניה הקיימים במגרש 36 מ.ח. לרכב פרטי. הכניסה לרמפה היורדת למרתפי החניה היא מרח' המסגר דרומית למבנה.
היתר משנת 1991 (מס' 793-0758): תת-קרקעי 1367 מ"ר, על-קרקעי 1997 מ"ר (ברוטו), סה"כ 3364 מ"ר. **שנת בניה:** 1993. **קווי בנין בפועל:** קדמי לרח' המסגר 3.5 מ' בקומת הקרקע ו-1.3 מ' בקומות מעל, צדדי 3.8, 3.0 מ', אחורי 4.0 מ' (בעת הוצאת היתר הבניה המקורי קו בנין אחורי המותר היה 4.0 מ').
- **פתרון אשפה:** במבנה קיים ח' דחסנית (המשותף גם למבנה ברח' המסגר 54). ח' הדחסנית ממוקם מצפון למבנה, בעומק המגרש, ובחצי קומה מתחת למפלס הכניסה/רח' המסגר.
- **רח' המסגר 54:** על המגרש קיים מבנה משרדים בן 5 קומות מעל מרתפי חניה. קומת הקרקע משמשת למסחר והקומות מעליה למשרדים. למבנה יש 3 מרתפי חניה. סה"כ מקומות החניה הקיימים במגרש 42 מ.ח. לרכב פרטי (כולל מכפילי חניה במרתף 3-). הכניסה לרמפה היורדת למרתפי החניה היא מרח' המסגר דרומית למבנה (רמפה משותפת לח' דחסנית).
היתר משנת 1996 (מס' ההיתר 96-0054): תת-קרקעי 1636 מ"ר, על קרקעי 1475 מ"ר (ברוטו), סה"כ 3111 מ"ר. **שנת בניה:** 1997.
קווי בנין בפועל: קדמי לרח' המסגר 3.5 מ' בקומת הקרקע ו-0.9 מ' בקומות מעל, צדדי 3.0 מ', אחורי 5.0 מ'.
פתרון אשפה: במבנה ברח' המסגר 52 קיים ח' דחסנית המשותף לשני המבנים.

מדיניות קיימת:

תכנית אב מונטיפיורי אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.09.2009. התכנית כוללת את המגרשים ברח' המסגר 52 ו-54 ומגדירה בו את העקרונות הבאים:
מתחם הדופן של שכונת מונטיפיורי מהווה את חזיתה החיצונית של השכונה כלפי נתיבי התנועה ההיקפיים כשחלקו העורפי נושק אל רחובות פנימיים בדרום השכונה.
בהתאם לתפיסת תחום התכנית כ"אי", מתחם הדופן משמש כחיץ המפריד ומגן את פנים השכונה בפני החוץ על נתיבי התנועה הסואנים המקיפים אותה ועל ידי כך לאפשר את יצירתו של מרקם פנימי אוטונומי. רצועת המגרשים המגדירה את דפנות השכונה מוצעת כמתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה.
במתחם הדופן, מוצע בינוי עד 10 קומות במגרשים הפונים החוצה, ובינוי של עד 8 קומות במגרשים הפונים פנימה. (מתוך תכנית אב לשכונת מונטיפיורי)

תכנית האב לפיתוח והתחדשות שכונת מונטיפיורי



	מסחר תעסוקה ומלונאות בדופן החיצונית והפנימית בדופן הפנימית יתרו מגורים בתנאים מסוימים
	תעסוקה, מסחר יתרו מגורים בתנאים מסוימים
	יתרו מוסכים בק"ק בחלקו המזרחי של הבלוק בדופן הכונה למתחם המוסכים המרכזי
	תעסוקה, מסחר, מוסכים יתרו מגורים בתנאים מסוימים
	מבני ציבור ושצ"פ
	מבני ציבור (המלצה בלבד-יקבע במסגרת תכנית מפורטת)
	שצ"פ (המלצה בלבד-יקבע במסגרת תכנית מפורטת)
	דורך להולכי רגל
A,B,C,D	בינוי מגדלי

תכנית תא/5000 (אושרה למתן תוקף)

המגרשים ברח' המסגר 52 ו-54 נמצאים בתחום אזור תכנון 602 בתכנית המתאר, ומוגדרים ביעוד "אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים".

הרח"ק הבסיסי למגרשים הוא 4.2 והרח"ק המרבי 9.6. הבניה על פי נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר מתוארת כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון : תותר בניה של עד 10 קומות במרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה.

(2) באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ-1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

(מתוך תכנית תא/5000 - איזורי ייעוד)

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית: עידוד התחדשות עירונית בשכונת מונטפיורי וחיזוק המערך הצפוני בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה על ידי תוספת שטחי תעסוקה ושיפוץ חזיתות קיימות של המבנים.
עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה על קרקעיות מתוקף סעיף 62א. (א1) (3) בחוק התכנון והבניה (תיקון 101).
2. שינוי מספר קומות מותר ל-7 קומות (על קרקעיות ובתוספת מתקנים טכניים על הגג) וגובה מבנה ל- 28.5 מ' מעל מפלס הכניסה מתוקף סעיף 62א. (א) (א4).
3. שינויים בקווי בנין: שינוי בקו בנין אחורי, לרח' המסגר 52, ל-4.0 מ' (על פי קונטור מבנה קיים) מתוקף סעיף 62א. (א) (א4).
4. הנחיות בינוי לפי נספח בינוי מנחה, תוספת הקומות לפי קונטור מבנה קיים, שיפוץ חזיתות קיימות.

ייעוד קרקע ושימושים: בקומת הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים. תוספת זכויות בניה על-קרקעיות:

לפי סעיף 62א. (א1) (3) בחוק התכנון והבניה (תיקון 101) ניתן להוסיף, בסמכות ועדה מקומית, עד 40% מהשטח הכולל המותר לבניה לתעסוקה, בתנאי שהשטח הכולל לאחר ההוספה לא יעלה על 350% משטח המגרש. בתכנית המוצעת מבוקשת תוספת זכויות בניה על-קרקעיות של 29.65% מהשטח הכולל המותר לבניה, לשני המגרשים, לפי התכניות התקפות. ז"א 80% בניה לשטח כולל (=270*29.65%) משטח המגרש. סה"כ השטחים המותרים לאחר ההוספה יהיה 350% משטח המגרש. הרח"ק הסופי הוא 3.5 שהוא פחות מהרח"ק הבסיסי המותר (4.2) לפי תכנית המתאר תא/ 5000:

רח' המסגר 52: תוספת של 694 מ"ר (שטח כולל) לזכויות הבניה העל קרקעיות הקיימות (סטרטוטוריות), סה"כ זכויות הבניה לאחר התוספת 3035 מ"ר. שטח קומה קיימת 400 מ"ר.

רח' המסגר 54: תוספת של 457 מ"ר (שטח כולל) לזכויות הבניה העל קרקעיות הקיימות (סטרטוטוריות), סה"כ זכויות הבניה לאחר התוספת 1999 מ"ר. שטח קומה קיימת 227 מ"ר.

מספר קומות וגובה בנין: תוספת 2 קומות על הבניין הקיים, סה"כ מספר קומות מותר יהיה 7 בתוספת מתקנים טכניים ע"ג הגג, 28.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
גובה קומות נוספות: 3.5 מ'. (גובה קומות קיימות 3.1 עד 3.3 מ').
קווי בנין ותכנית לקומות הנוספות: על פי קונטור המבנה הקיים.

תוספת מקומות חניה: תוספת הקומות מבוקשת ללא תוספת מקומות חניה, על סמך קירבה למערכת הסעת המונים, בהתאם לתמ"מ 5. המגרשים קרובים לתחנת קרליבך (צומת מעריב) של הקו האדום, לתחנת יצחק שדה העתידית של רכבת ישראל, ולקווי אוטובוס רבים העוברים ברח' המסגר וברח' מנחם בגין.

(על פי התקן (החדש) לייעוד משרדים דרוש 1 מ.ח. לכל 240 מ"ר מס' מירבי (מרחק של עד 300 מ' מציר מתע"ן). ברח' **המסגר 52** (תוספת 514 מ"ר עיקרי) **דרושים 3 מ.ח.** נוספים לקיים.
 ברח' **המסגר 54** (תוספת 338 מ"ר עיקרי) **דרושים 2 מ.ח.** נוספים לקיים)

עיצוב ופיתוח: לפי נספח בינוי מנחה, תוספת קומות בהתאם לקונטור מבנה קיים, שיפוץ חזיתות קיימות, הסתרת מזגנים הפונים לחזית רח' המסגר.

טבלת זכויות בניה

מס' תא שטח	ייעוד: מעורב מסחרי ותעסוקה	שטח מגרש (ד')	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)			מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח קומה (%)	גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הקרקע
			שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ				
338	מסחר, תעסוקה	0.867	2248	787 (35%) משטח עיקרי	3035	40	28.5	7 + גג טכני	
367	מסחר, תעסוקה	0.571	1481	518 (35%) משטח עיקרי	1999	40	28.5	7 + גג טכני	

טבלת השוואה

מס' תא שטח	סה"כ זכויות בניה על קרקעות (%)			שטח קומה (%)			גובה מבנה (מ')			מספר קומות מעל הקרקע		
	מצב קיים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
338	270	230	350	40	53% - ק' טיפוסית - 60% ק"ק	על פי קונטור קומות קיימות	17	21 בהיתר	28	5 (כולל קרקע) קומות	5	7 + גג טכני
367	270	258	350	40	55	על פי קונטור קומות קיימות	17	21.15 בהיתר	28	5 (כולל קרקע) קומות	5	7 + גג טכני

מס' תא שטח	קווי בנין			כמות מקומות חניה		
	מצב קיים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע	מצב קיים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
338	קדמי: 0-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	קדמי: 1.3-3.5 צדדי: 3.0-3.8 אחורי: 4.0	קדמי: 1.3-3.5 צדדי: 3.0-3.8 אחורי: 4.0	לפי תקן חניה	לפי תקן חניה	לפי תקן חניה
367	קדמי: 0-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	קדמי: 0.9-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	קדמי: 0.9-3.5 צדדי: 3.0 אחורי: 5.0	לפי תקן חניה	לפי תקן חניה	לפי תקן חניה

התאמת תכנית "המסגר 52 ו-54" לתכנית המתאר תא/5000 ובתכנית אב לשכונת מונטיפיורי:

התאמה	מצב מוצע	תא/5000 (או תכנית אב לשכונת מונטיפיורי)	סעיף לבדיקה	מסמך לבדיקה
מתאים	בניה המשלבת מסחר ותעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	אזור היעוד שבתחומו התכנית מוצעת	תשריט אזורי יעוד
מתאים	רח"ק 3.5	רח"ק בסיס 4.2 רח"ק מקסימלי 9.6	רח"ק בסיס ורח"ק מקסימלי	הוראות התכנית פרק 3
מתאים	7 קומות	10 קומות בהתאם למסמך מדיניות	מספר קומות מקסימלי	נספח עיצוב עירוני
מתאים	תוספת קומות ליצירת בינוי אינטנסיבי יותר, היקף הבינוי המוצע בינוני. חידוש חזיתות המבנה הקיים.	הוראות מיוחדות לאזור תכנון א602 בכפוף למסמך מדיניות	הגדרות האזור/רחוב טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון	נספח אזורי התכנון

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.





תאריך: כ"א תמוז תשע"ו
27 יול 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-001230

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		(א)
מספר התכנית תא/מק/4533	שם התכנית המסגר 52-54	מגיש התכנית אחים עזרי בניין ופיתוח בע"מ
עורך התכנית אוקא אדריכלים		
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> 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		
<input checked="" type="checkbox"/> 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 הכוללנית לשטח התכנית
שינוי בקו בניין	62א(א)(4),	שינוי קוי בניין עיליים.
שינוי בהוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות	62א(א)(4),	קביעת תוספת קומות וגובה
שינוי של הוראות בדבר בניין ועיצוב אדריכלי	62א(א)(5),	קביעת הנחיות בניין לתוספת קומות ושיפוץ חזיתות
הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לתעסוקה עד 40% מהשטח הכולל המותר במגרש	62א(1א)(3)(א),	תוספת שטחים כוללים על קרקעיים לתעסוקה
קביעת הוראות לעניין זכות מעבר	62א(א)(19),	קביעת הוראות וזיקת הנאה לציבור



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



תאריך: כ"א תמוז תשע"ו
27 יול 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-001230

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	05208203		24/7/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.7.2016

העתקים
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 מרכז)
מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
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 86'ד לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 27/07/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 27/07/2016

**בישיבתה מספר 0019-16'ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

מצב תכנוני קיים: ע"פ תב"ע מס' 256, 20% * 2 קומות, קווי הבנייה המינימליים לצד הם 4 מ', לחזית-מ'.

רקע:

מצב תכנוני מוצע קודם: ע"י אדר' אריה מזוריק - עקב חריגת בנייה מבוקש לאשר צמצום קו הבנייה הצידי ל-2.5 מ', זאת ללא שינוי ביתר הוראות וזכויות הבנייה.

חו"ד צוות התכנון:

לאור הנחיית משרד הפנים ומה"ע, אין לקדם תב"ע נקודתית להכשרת עבירות בניה. לשיקול דעת הוועדה. אם תאשר להפקדה, יש לקבל כתב שיפוי מהיזם טרם ההפקדה בפועל.

חו"ד מהנדס העיר שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010

בישיבתה מספר 0027-10ב' מיום 24/11/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את חריגת הבניה ודיווח שהתיק מתנהל בבית המשפט. עו"ד דורון ספיר - מבקש שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את כל המסמכים הרלוונטים לנושא, כמו: בקשה שהוגשה לרישוי שבה הוחלט לקדם תב"ע בנושא, החלטת ועדת הערר שבה גם הומלץ להכין תב"ע להסדרת הנושא ופרוטוקולים של בית משפט. יש להחזיר לוועדה לאחר גיבוש חו"ד הצוות המקצועי ביחד עם השרות המשפטי.

הועדה החליטה:

לשוב ולדון לאחר שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את המסמכים הרלוונטים כמפורט במהלך הדיון לעיל, ולאחר גיבוש חו"ד הצוות המקצועי בשיתוף עם השרות המשפטי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

דיון נוסף:

מבדיקת המסמכים עם היועמ"ש עו"ד שרי אורן עלה כי וועדת הערר אישרה בניית קיר אטום בקו בניין צדדי של 2.80 מ' במקום 4 מ', בהליך של הקלה. התכנית שמבוקשת מתיחסת לאותו קיר אטום, אך מבקשת קו בניין צדדי של 2.50 מ'. השרות המשפטי בדיעה שאין הצדקה לקידום תב"ע עבור 30 ס"מ.

חו"ד צוות התכנון:

לשיקול דעת הוועדה.

בישיבתה מספר 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד יצחק שמלה הציג את השתלשלות הדברים. אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את התכנית. עו"ד שרי אורן שאלה: מדוע עבור 30 ס"מ צריך לאשר לכם תב"ע בסו"מ?

עו"ד שלמה ענה כי זה בעקבות החלטת ועדת ערר שקבעה שיש צורך להרוס את הקיר ויש קושי להרוס את הקיר.
עו"ד שרי אורן - אתם צריכים להציג מצגת מסודרת ומאורגנת בפני חברי הועדה ולנסות לשכנע אותה שיש צורך לאשר את זה.
חברי הועדה מבקשים לראות מצגת מסודרת, אשר תראה את המבנה עם החריגה לעומת קווי הבניין והמגרש.

הועדה החליטה:

לשוב ולדון עם מצגת מסודרת.

משתתפים: נתן וולוך, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אסף זמיר ושמואל גפן.

הנושא הובא לדיון חוזר.

חו"ד הצוות התכנון:

לשיקול דעת הוועדה.

בישיבתה מספר 0017-11ב' מיום 06/07/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שמלה הציג את התכנית.
עו"ד שרי אורן הסבירה לוועדה שלא ניתן לאשר את הבקשה שלהם במסגרת ההקלות מכיוון שהקלות כבר אושרו להם.
שמוליק מזרחי שואל: אם מדובר במגרש שלו למה זה צריך להפריע לנו?
ארנון גלעדי אומר שצריך מדיניות אחידה לחריגות בניה.
עו"ד דורון ספיר אומר שמי שבנה את הקיר לא בנה אותו בתמימות מדובר בחריגה של מטר וחצי- זה נימוק לא לאשר את הבקשה.
כרמלה עוזרי - בהחלטת ועדת ערר כתוב שזה לא מפריע לאף אחד, לא מדובר רק בקיר אלא גם פגיעה בבית, במטבח, אולי זה נעשה בתום לב.

הועדה החליטה:

הועדה לא רואה מקום לאשר את הבקשה הואיל ומדובר בחריגה של מטר וחצי מקו הבניין הצדדי 4 מ', ולא בחריגה של 30 ס"מ מקו בניין של 2.80 מ' (קו בניין לאחר הקלה), וזאת על מנת לא לעודד את הציבור לביצוע חריגות בניה והסדרתן בשלב מאוחר יותר בתב"ע.

שמואל גפן וכרמלה עוזרי נמנעו מההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

במסגרת ערר תא/5489/11 שהגישו המבקשים - ישראל (חיים) ואורלי אלפסי, התקיים ביום 19.1.12 דיון בפני ועדת הערר בראשותו של היו"ר עו"ד מיכה גדרון. ביום 19.1.12 קבעה ועדת הערר, כי יש להחזיר את הדיון בתכנית לוועדה המקומית על מנת שזו תדון בה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה. היינו, לאור שיקולים תכנוניים ולא רק לאור חריגות הבניה.

חו"ד מהנדס העיר:

בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, בהתאם למותר בתקנות, ואף ניתנה אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הבית לגבול המגרש הצפוני, במקום מרווח של 4 מ' כנדרש בתב"ע המאושרת לשכונה וזאת בהליך של הקלה.
להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות השכנים הגובלים בצד זה של הבית.
אלא שהבנייה בפועל חורגת אף מעבר לאמור לעיל והבקשה כעת היא להותיר מרווח צדדי של 2.5 מ' בלבד במקום 4 מ' הנדרשים.

אין כל הצדקה לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי בניה שאושרו מתוך מחשבה תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה ולמרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה.
לפיכך, מומלץ לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע.

בישיבתה מספר 0007-12/ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

עו"ד הראלה אברהם-אוזן דיווחה לוועדה על החלטת ועדת ערר בפני הוועדה והוצגה חו"ד תכנונית מטעם מהנדס העיר.

הוועדה החליטה:

לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע מהנימוקים כמפורט מטה:
בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, ע"פ המותר בתקנות החוק, ואף אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הבית לגבול המגרש הצפוני, במקום מרווח של 4 מ' הנדרש בתב"ע מאושרת לשכונה. זאת בהליך של הקלה.
להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות השכנים הגובלים בצד זה של הבית.
אלא שהבנייה בפועל חורגת אף מעבר לנ"ל והבקשה כעת היא להותיר מרווח צדדי של 2.5 מ' בלבד, במקום 4 מ' הנדרשים.
אין כל הצדקה לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי בניה שאושרו, מתוך מחשבה תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה ולמרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

המבקשים פנו שוב לוועדת הערר.

בתאריך 13.8.12 עלה הנושא לדין נוסף בפני ועדת הערר, במסגרת ערר תא/5277/12, וזו החליטה:

לקבל את הערר במובן זה שהתכנית תופקד והוועדה המקומית תחליט בתכנית לאחר שמיעת ההתנגדויות, אם יוגשו. עוד ציינה ההחלטה, כי אם התכנית לא תאושר, תעמוד לעוררים זכות לערור על ההחלטה בפני וועדת הערר.

לאחר שנועדו הגורמים המקצועיים במינהל ההנדסה במטרה לקדם את הפקדת התכנית הנקודתית, בהתאם לתקנון ולתשריט שהוגשו מטעם המבקשים, נמצא כי קיים פער בין חישובי השטחים שהוצגו במפרט הבקשה שהוגשה לבין המצב הבנוי בפועל ובאם מטרתה של התכנית הינה הוצאת היתר בניה לבנוי בפועל, הרי שעליה לכלול גם תוספת שטחי בניה על אלו המותרים מכוח תכנית מס' 256 החלה על המגרש, כאשר תוספת זו של שטחי בניה כמבוקש הינה נושא שאינו בסמכות הוועדה המקומית אלא בסמכות הוועדה המחוזית בלבד.

לאחר תיקונים רבים שנדרשו בהגשות המבקשים (בין היתר לאור הגשות ללא חישוב שטחים וללא התאמה למצב הקיים וכד') נקבע דיון בערר שבכותרת, אשר נדחה מעת לעת.

בינתיים, נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הקובע, בין היתר, כי תכנית בסמכות ועדה מקומית, לענין ועדת מקומית עצמאית כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, יכול שתהיה גם תכנית מפורטת הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים.
נוכח תיקון 101, הגישה הוועדה המקומית הודעה לוועדת הערר, לפיה השטחים הבנויים בפועל אותם מבוקש להכשיר בדיעבד במסגרת התכנית הנקודתית, עולים בקנה אחד עם הוראות סעיף 62(א)(1)(א)(1) לחוק התכנון והבניה. בהתאמה, ביום 23.7.15 ניתנה החלטת ועדת הערר כי ערר תא/5277/12 ימחק.

ביום 11.3.16 הועברה התכנית הנקודתית ומסמכיה הנלווים לצוות התכנון, לאורם התברר כי רצונם של המבקשים הוא לפעול כעת לשינוי קווי הבניין ולהגדלת השטחים מעבר לאלו הבנויים בפועל ומעבר לאלו

שהורתה ועדת הערר כי תוגש לבחינתה של הועדה המקומית, כאשר סך השטחים המבוקשים כעת אינו עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 62(א)(1)(א), המתירה תוספת מקסימלית כוללת של 50 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות), ומשכך אינה בסמכות הועדה המקומית אלא בסמכות הועדה המחוזית.

במאמר מוסגר יצוין, כי כנגד הבניה הבלתי חוקית בנכס ניתן ביום 30.3.16 פסק דין בעפ"א 30984-02-16, לפיו צו ההריסה יכנס לתוקפו ביום 29.4.16. כמו כן, ביום 14.7.16 ניתנה החלטה בת.פ. 01050011495, לפיה הואיל ומדובר בתיק משנת 2005 והשנה 2016, יש לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע הצו ולקיימו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 30.3.16.

מצב תכנוני מבוקש:

כאמור, במרץ השנה הגיש אדרי' שעבאן, מטעם המבקשים, מסמכי תכנית עם בקשה לשינוי ק.ב. צידי ל-2.4 מ' (במקום 4 מ' המאושר בתב"ע) ולחזית-4 מ' (במקום 6 מ' המאושר בתב"ע) וכן תוספת שטחים מעבר לשטחים הבנויים בפועל ומעבר לסך השטחים שרשאית הועדה המקומית לאשר לאור סעיף 62(א)(1)(א). לפיכך, לצורך אישור התכנית וסך השטחים המבוקשים במסגרתה, יש להעבירה לדיון בפני הועדה המחוזית.

חוו"ד: (מוגש ע"י צוות צפון, בתיאום השרות המשפטי)

לא להמליץ לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע מהנימוקים המפורטים להלן: בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, על פי המותר בתקנות התכנון והבניה, ואף ניתנה אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הנכס הנדון לגבול המגרש הצפוני וזאת במקום מרווח של 4 מ' הנדרש בתב"ע המאושרת והחלה בשכונה. להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות ע"י השכנים הגובלים בצד זה של הנכס. בפועל, הבנייה הקיימת חורגת אף מעבר למפורט לעיל והתבקש להותיר מרווח צדדי של 2.4 מ' בלבד במקום 4 מ' הנדרשים בתב"ע, ובחזית התבקש מרווח של 4 מ' במקום 6 מ' המותרים ע"פ התב"ע.

כמפורט לעיל ולאור הדיונים שהתקיימו בפני ועדת הערר, הועדה המקומית התבקשה להפקיד את התכנית הנקודתית ולהחליט בה לאחר שמיעת ההתנגדויות. אולם כעת, מבוקש לאשר שטחים בנויים מעבר לאלו שהוצגו בפני ועדת הערר ומעבר לשטחים שמוסמכת הועדה המקומית לאשר. כלומר, במסגרת התכנית הנקודתית מבוקש כעת להוסיף שטחים בנויים ולא רק להכשיר את הקיים.

לעמדת גורמי התכנון, אין כל הצדקה תכנונית וציבורית לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרבת את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי הבניה שאושרו לאחר מחשבת תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה, בין היתר, לצורך שמירה על מרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה והשכונה. קל וחומר, כי אין כל הצדקה לאשר שטחים בנויים מעבר לאלו הקיימים בפועל ולהביא לתוצאה תכנונית המאשרת תכנית נקודתית לנכס יחיד בשכונה ובאופן החורג משמעותית מעבר לזכויות הניתנות ליתר הנכסים בה.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דרישה בתכנית: לפני מתן היתר בניה לבניין אחד או קבוצת בנינים באחד מגושי הבנינים המוזכרים לעיל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני.

זכויות :

תת קרקעי : לפי ע1 – עד 80% משטח המגרש=9648 מ"ר.
על קרקעי: לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות=9648 מ"ר.
תוספת שטחי שירות לקומות המסחריות באזור יועד מסחרי מיוחד, לפי פרוטוקול שאושר בוועדה ביום 24.2.16- עד 25% מהזכויות העיקריות המותרות = 2400 מ"ר.

שטחים בנייים :

תת קרקעי : 6289 מ"ר.
על קרקעי: 3896 מ"ר שטחים עיקריים + 1750 מ"ר מעברים מקורים ושטחי שרות

מצב תכנוני מוצע:

1. תוספת קומה מסחרית ע"ג המרכז המסחרי הקיים במסגרת זכויות הבניה התקפות.
2. הרחבה ושינויים פנימיים של המרתף הקיים לצורך מתן פתרון חניה ונגישות לבאי המרכז המסחר ותפעולו, הכללת מחסנים קיימים בהיתר והכשרת המקלט הקיים למתן פתרון מיגון לשטחים המסחריים הקיימים והחדשים.
3. מתן פתרון להסתרת ציוד טכני ויח' מ"א עבור השטחים המסחריים הקיימים והמתוכננים.
4. הסדרת שטחי אחסנה ושטחים טכניים במפלס הקרקע, והתאמת חצר פריקה וטעינה למתוכנן.
5. שימוש במרפסות גג כאזור נלווה לשטחים המסחריים הכולל בתי גידול לצמחיה ואזורי ישיבה.
6. הוספת מעליות וגרמי מדרגות לחיבור בין המפלס הקיים והחדש במסגרת שטחי השירות המותרים.
7. פיתוח המעברים הפתוחים והמקורים, הכיכר הציבורית ויצירת חיבור והנגשה למפלס הרחוב והסביבה. שינוי בתוואי ומיקום פתחי האוורור למרתפים והתאמתם לתכנית פיתוח הכיכר.
8. פיתוח רח' אחימאיר: הרחבת מדרכה ושימור שדרת העצים, יצירת נתיב אופניים ושינוי שיטת החניה מאלכסונית למקבילה.
9. שינוי ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים והתאמתם לתוספת הבניה המוצעת.

פירוט יעודים/שימושים : מסחר

מספר קומות: תוספת קומה ע"ג קומה קיימת.

תכסית: 40%

קווי בניין: ללא שינוי

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר, בתכסית של 40% במסגרת הזכויות התקפות.
 2. תוספת בניה במרתף של 1450 מ"ר מעבר ל 6289 מ"ר הקיים = סה"כ 7739 מ"ר (64%) (תותר אחסנה אך לא לשימושי מסחר מטעמי בריאות).
 3. תכנית פיתוח כללית למתחם הכוללת: יצירת רצף תנועה בין הכיכר והרחוב ע"י שימוש ברמפות, מעברים משופעים ומדרגות וכן הוספת תנועה ורטיקלית המחברת בין מפלס הכיכר ומפלס הקומה המסחרית החדשה.
 4. יצירת מקומות שהייה ופינות ישיבה מוצלים, לנוחות ורווחת הציבור.
 5. יצירת מעבר ציבורי מקורה ונגיש בקומה המסחרית החדשה.
 6. הצבת שולחנות וכסאות במרפסות הגג לשימוש באי בתי הקפה.
 7. הנגשת המתחם וחיבור לרצף תנועה עירוני כולל שבילי אופניים.
 8. שימוש בבניה קלה וחומרים יציבים מתקדמים בקומת התוספת, והתאמת חזיתות המבנה הקיים לשפה העיצובית החדשה, וביטול הדרישה לחיפוי בפסיפס בגוון בהיר.
תחבורה, תנועה, תשתיות:
- החניה תהיה תת קרקעית, מתוכננת הרחבת שטח המרתף והכשרת תוספת מקומות חניה לפי תקן כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים. כניסות ויציאות לחניון ללא שינוי מהמצב הקיים.



תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מובאת לאישור הועדה לאחר תיאומים שנעשו מול מח' תכנון צפון, אדריכל העיר, מחלקת תנועה, מח' רישוי בניה, מכון הרישוי, אגף שפ"ע ובת"ש.

בהמשך לסיכום פורום מה"ע, תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי הוצגה בתאריך 19/4/2016 ליו"ר וועד רמת אביב ג', גב' נעמי מחרז, וחברי הוועד במרכז רוזין ע"י האדריכל, מנה"פ ונציגי היזם. במפגש השתתפו גם ס. מנהל אגף רבעים ושכונות ונציג מח' תכנון צפון.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

בישיבתה מספר 10017-16 ב' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת היזם.

הועדה מחליטה :

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

בישיבתה מספר 10018-16 ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : בעלי הנכס מבקשים למצות את הזכויות בהתאם לתב"ע התקפה. כתנאי להיתר בניה מתבקשים לאשר שינוי לתכנית העיצוב הקיימת.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית.
ראובן לדיאנסקי : הבעלות של המרכז בידי גורם אחד.
גידי בר אוריין : כן
אלי רוזנסקי מנכ"ל שוסטר : 50% מהחנויות שייכים לבעלים פרטים 50% שייכים לנווה שוסטר . בקומה הנוספת החדשה כל זכויות הבניה שייכות לנווה שוסטר, החניון שייך לנווה שוסטר.
ראובן לדיאנסקי : כמה מעליות יש ?
גידי : 2 או 3 אלו מעליות גדולות אבל אפשר להוסיף עוד מעלית זו לא בעיה.
ראובן : מה חניה יש היום והאם יש תוספת לחניות.
גידי בר אוריין : אנחנו מוספים 87 חניות לרכבים מלבד אופנים.
ראובן לדיאנסקי : האם לא שקלתם במקום להרחיב את המדרכה וליצור עוד מסלול בגלל, שיש נתיב תנועה ומסלול נוסף שהוא מסלול חניה ויש קושי תחבורתי במשך היום ורק 2 יציאות.
מאיר אלואיל : במסגרת תכנית העיצוב בקשנו להציג מעבר לתחום גבולות המגרש שלהם ולהציע הצעות ושינויים. עדיין אנחנו חושבים שאפשר להוסיף שביל אופנים שישתלב עם כל הרחוב. אם נעשה את השינוי אגף התנועה יבדוק את ההצעה והמשמעויות של זה, שהיא לא חלק מהתוכנית.
ראובן לדיאנסקי : אם מכפילים את מרכז שוסטר יש צורך בהסדרת מסלולים נוספים באחי מאיר וגם טוב לפרוייקט. אם לא יהיה לאנשים איך להגיע לא יגיעו למרכז זה חלק מהעניין.
יהודה המאירי : חשבתם על חניה עילית?
גידי בר אוריין : לא.
במסגרת השיפוץ שנעשה במרתף בתוספת 89 מקומות חניה אופנועים ואופניים בעיית החניה תיפתר. כל הנושא שראובן דיבר זה באחריות העיריה אבל נצטרף אם הועדה תיזום.
ראובן לדיאנסקי : אם אתם רוצים שהפרוייקט יצליח אז אני חושב שצריך לעשות עבודה משותפת ואם צריך להצר את המדרכה אז לעשות זאת.
נעמי-תושבת-יו"ר ועד השכונה : אם היה רק שינוי ושיפוץ היינו מסכימים, אבל כל בעיות של תנועה ותחבורה יש בעיה של תושבים שגרים באזור ואתם אישרתם מרפסות 15 מ' פשוט תהיה כאן חומה שתהיה. כל תוכנית גם אם היא תוכנית שאושרה מעבר לפגיעה של התושבים יש להתחשב בכל הנוגע לתחבורה. כבר היום חב' נווה שוסטר שאמורה לטפל בתחזוקה של המקום התחזוקה היא מתחת לכל ביקורת.
החזית האחורית פוגעת בתושבים, האם באמת צריך כאן עוד חניות מסעדות ולהעמיס על המרכז הזה. יהיה באזור הזה משהו שלא יהיה פתרון. התושבים לא נכנסים למקום כי הוא בתשלום. אני מבקשת למצוא את הפתרונות הנדרשים ולשים את הדגש על החזית האחורית.
דר' פלק פיש : התושבים נפגעים בשל החזית האחורית, היו דרכי גישה שנחסמו, הצעת האדריכלים להרחבת את המסלול זו שערוריה. אין תורים לכניסה למרכז ולכן לא צריך שיפור הנגשה. אנחנו מבקשים שבת קפה שלא יהיו למעלה שתהיה קומה מיוחדת למכונות ומהר מאוד יהיו ארובות ומזגנים. בנוסף דחסינית האשפה היא פועלת ברעש וללא לצורך.
ראובן לדיאנסקי : היתה פגישה עם ועד השכונה אבל אם רוצים לשפר היו צריכים ליצור פגישה יותר רחבה אלא גם עם תושבים עצמם.
גידי בר אוריין : התוספת של עוד קומה היא תבע תקפה ואין עליה זכות התנגדות. הצענו לשפץ את כל המרכז כולל האזורים המפריעים לדיירים כמו החזית האחורית כל אזור הפריקה והטעינה דחסינית הכל יוחלף ויהיה ברמה הכי גבוה. מה שנוכל לשפר בענין חצר של פריקה וטעינה נעשה. המזגנים יכוסו וכל המערכות הדיירים לא יראו לא ארובה ולא מזגן בחזית. כולם יודעים איך לגור בעיר והמרכז הוא בגובה של 3 קומות מלאות.

דין פנימי :

דורון ספיר : עשיתי סיור במקום והמצב רע מאוד, וחיבים לשפר את המקום באופן דרמטי. צריך לוודא שהחזית האחורית תהיה יפה. אני מבקש להסמיך אותי ואת ראובן כדי לערוך סיור במקום ולהראות לנו את החזית העורפית בצורה מפורטת.
ראובן לדיאנסקי : כשנצא לסיור יציגו לנו את המצגת בסיור. האם אנחנו יכולים להתנות או ליצור מינוף על פעולה מידית לשיפור התחזוקה של מבנה ובמיוחד הצד האחורי.
דורון ספיר : אין טעם להשקיע כרגע.
ראובן לדיאנסקי : שמנהל שוסטר יגיע לסיור.
אפרת טולקובסקי : אם יש אישור בתבע 40% הנסיגה מאיפה תהיה מאחורה או מקדימה ממה היא נקבעת מבחינתם עדיף שהנסיגה תהיה אחורה.
מאיר אלואיל : הם שומרים על קווי הבניה, הם סה"כ רצו להוסיף קומה והצוות התעקש שישפרו את המרחב הציבורי שישפרו את כל התחלואים בבנין שאתם מבקשים שהם כבר הציגו את השיפורים.
אם הנסיגה תהיה אחורית שם יהיה המסחר.
מאיר אלואיל : מערך התנועה ברחוב לא קשור לתכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

יו"ר הועדה דורון ספיר יחד עם ראובן לדיאנסקי ייצאו לסיור במקום. הודעה על הסיור תימסר לאפרת טולקובסקי.
הנושא יחזור לדיון פנימי לועדה תוך שבועיים להחלטה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי .

בישיבתה מספר 10-0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ראובן: בסיור דיברנו על שטחים פתוחים.

הועדה החליטה:

הוועדה המקומית רואה בחיוב חידוש המרכז המסחרי וניצול הזכויות במתחם.
עם זאת בקשת יו"ר הועדה להציג פתרון לתחזוקת המתחם נענתה בהתחייבות חתומה בלבד. לאור ההזנחה הרבה של המתחם על ידי הבעלים שהינם גם היוזמים בפרוייקט זה, הרי שקיים חשש רב שהמרכז לא יתוחזק כראוי ויהווה גם בעתיד מפגע סביבתי הפוגע בחזות העיר וברוחות התושבים.
לפיכך מבקשת הועדה להציג פתרון שיבטיח תחזוקה ראויה של המרכז לפחות בעשר השנים הקרובות. לרבות השארת המתחם הפתוח לרווחת הציבור בחזית העורפית.

לשוב ולדון לאחר הצגת ההתחייבות הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי