מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 0003-17</u>
י"ט שבט תשע"ז 15/02/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	אפרת טולקובסקי	חברת מועצה
	ליאור שפירא, עו"ד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	דני ארצי	ממונה תשתיות ומקרקעין
	צילי בר-יוסף	מנהלת תכנון אסטרטגי
	עלמא צור רביבו	מתכננת בכירה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג הרשות למקרקעי ישראל
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר
	ארנון מוכתר	מבקר העירייה

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 17-0003</u>
י"ט שבט תשע"ז 15/02/2017 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 17-0002ב מיום 01/02/2017
.1	1	הפקעה בה"ס ניצנים דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3	מתחם הנרייטה סולד דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.3	10	סיירובן דיון בדיווח על אי הגשת התנגדות מה"ע לתכנית
.4	26	הטייסים 92 דיון נוסף
.5	37	שכונת מגורים בצפון דיון בהתנגדויות
.6	79	התנגדות מה"ע לתכנית רש/1084 רצועת הנופש מזרח דיון באחר

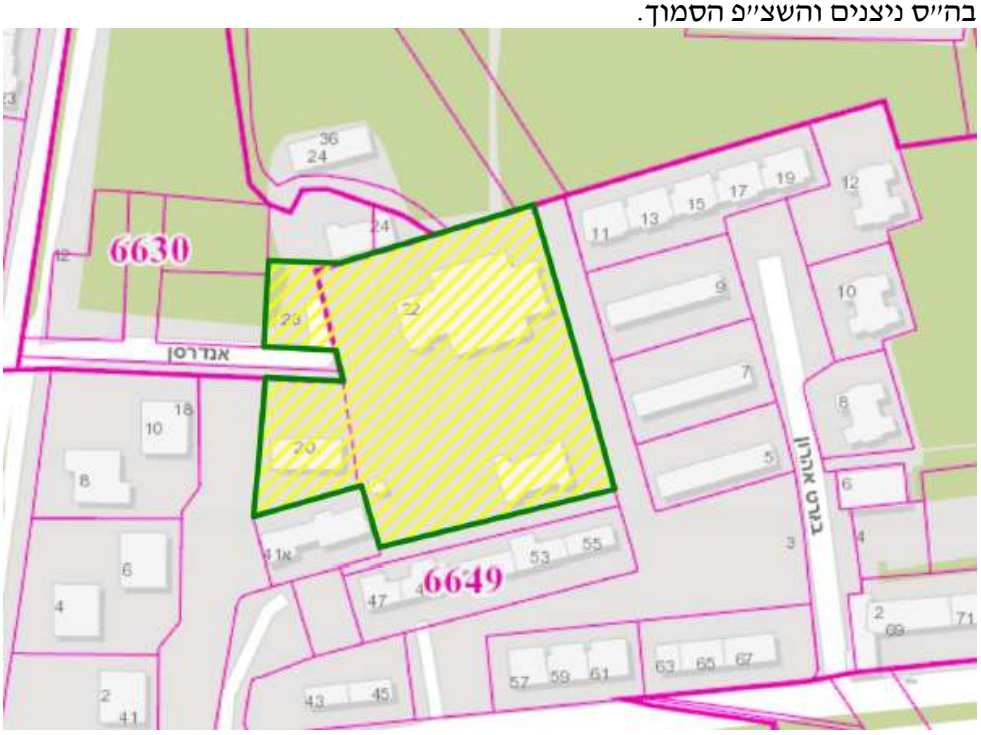
בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
15/02/2017 1 - ב17-0003'	- הפקעה בה"ס ניצנים דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
בה"ס ניצנים והשצ"פ הסמוך.



כתובת:
רחוב אנדרסן 23-22.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח הפקעה נדרש במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב בשטח
6630	328	רשפ"ת	662	362	שצ"פ	פנוי
6649	230	רשפ"ת	1,605	1,605	שב"צ	גן ילדים
6649	233	רשפ"ת	9,116	9,116	שב"צ	בה"ס ניצנים

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לשצ"פ ושב"צ עפ"י:
תב"ע 406 בתוקף לפי הודעה בי.פ 963 מיום 27/09/1962 כ"ח אלול תשכ"ב

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
ראובן כהן: מבוקש להפקיע שטח עם חלקות תפוסות, מדובר בשטח שהעיריה מחזיקה בו.

הועדה החליטה:
לאשר להפקיע בגוש 6630 חלקה 328 וגוש 6649 חלקות 230, 233 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל

<u>מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב:</u> ועדה מקומית ת"א יפו

<u>מיקום:</u>
בין רח' הנרייטה סולד לבין רח' דפנה, מגרש 2840

<u>גבולות:</u>
מזרח: שצ"פ/רח' דפנה
צפון: מגורים
ממערב: רח' הנרייטה סולד
מדרום: משרדים

<u>כתובת:</u>
רח' הנרייטה סולד 6

<u>גושים וחלקות בתכנית:</u>
נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	243,395	

<u>שטח התכנית</u>:

שטח המגרש: 8.17 דונם

<u>מתכננים:</u>
אדריכל תכנית: ליואי-דבוריינסקי אדר' בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר-מרום אדריכלית גנים ונוף
יועץ בנייה ירוקה:

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
בעלות: עירייה

<u>מצב השטח בפועל:</u>

4 מבנים בשטח:

1. מבנה 4 קומות – חטיבת תפעול עיריית ת״א.
2. מבנה 1 קומה – גן ילדים.
3. מבנה 2 קומות – ישיבה מעלה אליהו.
4. מבנה 1 קומה – בית כנסת (משמש את ישיבה מעלה אליהו).

בנוסף בשטח חניה מוסדרת של ״אחוזות החוף״ + מגרש כדורסל מגודר + גינה ציבורית עם מתקני ילדים.

<u>מצב תכנוני קיים</u>:

1. על המגרש חלה תכנית מתאר מפורטת תא/ 3885 דפנה ארלוזורוב. תכנית זו מגדירה את שטחו של המגרש ומייעדת אותו כשטח חום למבנים ומוסדות ציבור.
2. תכנית תא/צ עבור שטחים מבנים ומוסדות ציבור, מחייבת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם, בנוסף:
   א. מגדירה שימוש למטרות חינוך.
   ב. מגרש של 8 דונם רחק 2.7 ד׳, גובה המבנה יהיה עד 40 מ׳ ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.
   ג. קווי בניין: קדמי אפס, צידי 2.5 מ׳.
   ד. גובה גדר מקסימלי 2.4 מ׳.
3. תכניות מאושרות נוספות החלות על המגרש: ע1 – מרתפים.

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>

1. התכנית כוללת מבנה בית ספר יסודי ומבנים נוספים שייקבעו על פי צרכי העירייה בכל עת.
2. מבנה בי״ס יסודי 21-18 כיתות ואולם הספורט, מתוכננים לביצוע בשני שלבים. בשלב א׳ של ביצוע ביה״ס, שיכלול 18-12 כיתות ומגרשי ספורט על הגג, לא יפונו מבנים במתחם וישמר ציר הולכי רגל מקשר בין רח׳ הנרייטה סולד לרח׳ דפנה ברוחב 4.5 מ׳. בשלב ב׳ של ביה״ס יפונו מבני הישיבה וציר הולכי הרגל יועתק צפונה למיקומו הסופי.
3. ציר הולכי רגל דפנה- הנרייטה סולד: רצועה ירוקה המחברת את רחוב דפנה עם רחוב הנרייטה סולד תהווה שביל מרכזי במתחם ולא תותר בה בניית מבנים. הכניסות למבני הציבור יתייחסו לשביל זה. השביל המרוצף והנטוע יבוצע ברוחב מינמלי של 8 מ׳ והולך ומתרחב כמשפך בהצטלבות עם רח׳ דפנה (כפי שמופיע בתכניות המצורפות).המבנים ברח׳ הנרייטה סולד ייסוגו מקו המגרש ב 6 מ׳, על מנת להשאיר מדרכה רחבה, ויוצבו ללא גדר מוסדית בחזית. המבנה מהווה דופן לרחוב. השטח הפתוח המגונן פונה לכיוון רחוב דפנה.
4. המבנים במתחם ימוקמו בהתאם לתחום המסומן לבנייה בחוברת תכנית העיצוב, תוך התחשבות מקסימלית במיקומי העצים הקיימים. גובה הבניה יהיה לפי תכנית צ׳.
5. שינוי במספר המבנים, נפח המבנים וצורתם, יהיה באישור מה״ע או מי מטעמו לעת הגשת הבקשה להיתר.
6. במידה ויוחלט על תכנון גני ילדים/מעונות יום במבנה הצפוני של המתחם, גדר החצרות יופנו לחזית הצפונית של המגרש ולא לשביל פנימי החוצה אותו. שינוי להפנייה זו תהיה באישור מה״ע.
7. תכנית פיתוח השטח:

- כניסות: כניסה ראשית דרך ציר הולכי הרגל. כניסה דרך השער המשני לשטח בית הספר יהיו מלווה במדרגות, ע״מ לגשר על הפער המפלסי ומונגש ברמפה. המעבר עד לדלת הראשית למבנה ביה״ס יהיה משופע באופן קל או מלווה במדרגות ורמפה לצורך ניקוז המים מחוץ למבנה.
- מפלסים: בשל השינוי במפלסים ושיפוע המגרש יהיה צורך בפתרון מפלסי כלפי רחוב דפנה. הפתרון יהיה מדורג, לא יותרו קירות תמך מעל גובה של 1.2 מטר ובכל מקרה לא תותר חזית אטומה לכוון מזרח בשל הבדלי המפלסים. הפתרון יוצג במסגרת קליטת הבקשה לאישור מה״ע או מי מטעמו.
  הבנייה לכוון רחוב דפנה בצפון המגרש תאפשר יצירת רחבה שכונתית הפונה לרחוב דפנה בקצה השביל המחבר את רחוב דפנה והנרייטה סולד.

- עצים: סקר העצים יסווג עצים לשימור וחלוקת רמת הערכיות של העצים במתחם. תכנית מפורטת תאושר ע״י אגף שפ״ע לעת הגשת הבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות עצים לצורך מתן הצללה על שטח חצר ביה״ס וציר הולכי הרגל (התכנית המפורטת תאושר ע״י אגף שפ״ע).

8. **הסדרי תנועה וחניה (בתאום עם אגף התנועה)** –

א. רוכבי אופניים והולכי רגל: שביל הולכי רגל נשמר בדופן המזרחית של השב״צ (רח׳ דפנה) ומתחבר ומוביל לשער הכניסה הראשי שימוקם בציר הולכי הרגל במתחם. שערים נוספים נקבעו בגדר ביה״ס בהמשך רח׳ דפנה ויתכן שער מכיוון הנרייטה סולד בשלב ב׳ של ביה״ס.

ב. התכנון מוסיף מקומות חנייה לאופניים בכניסה לבית הספר בציר הולכי הרגל, בתוך גבולות חצר ביה״ס ומחוץ לו. שערי ביה״ס מצפון (הראשי) וממזרח מאפשרים גישה לביה״ס גם לאחר שעות הפעילות עבור הקהילה.

ג. חנייה לבית הספר תהיה ברחובות הסמוכים ולא בגבולות השב״צ.

ד. העלאה והורדת תלמידים תיעשה ברחוב הנרייטה סולד ממערב לשב״צ ותוגבל לשעות ע״פ תימרור במקום.

טבלת נתונים מקסימליים למגרש:

נתונים		לפי תכנית
סה״כ שטחים	-	- יש לתציין סה״כ שטח בניה מותר לפי צ׳
שטחי הבנייה מעל הקרקע	22,059 מ״ר	תב״ע תא/צ, 4.1.2.א.1
תכסית בנייה למרתפים	6,944 מ״ר	תב״ע תא/צ, 4.1.2.ה.3
גובה	10 קומות – לפי תכנית 3885 מותרים שם מגדלי בני 15 קומות ויותר	לפי תב״ע תא/צ, 4.1.2.ב.2 גובה המבנה עד 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ״י התכניות המאושרות במגרשים הגובלים
	עד 40 מטר	תב״ע תא/צ, 4.1.2.ב.2
תכסית המבנים: 4.902 דונם		תב״ע תא/צ, 4.1.2.ד.3

עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית צ׳.

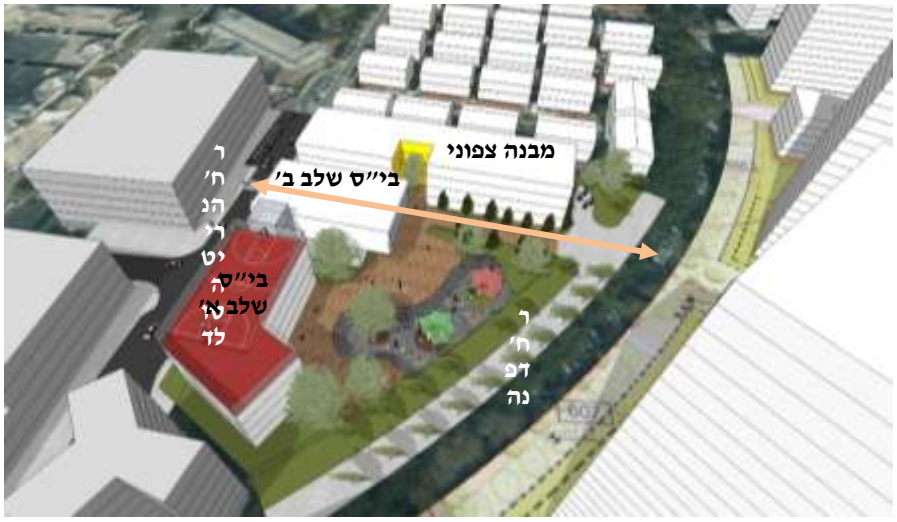
ב. קביעת קו חזית המבנים לרחוב הנרייטה סולד (על פי תכנית 3885) - 6 מ׳.

ג. הגדרת תחומי הבנייה ותחומי השטח הפתוח.

ד. הגדרת שביל הולכי הרגל במחבר בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד, רוחבו, תצורתו העקרונית, התייחסות המבנים אליו.

ה. הגדרת העצים לשימור.

הדמיות



תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. אופן העמדת המבנים

מבנה ביה"ס תוכנן בפינה הדרום מערבית של המגרש. המבנה מהווה דופן לרחוב, מותיר את השטח הפתוח המגונן לכיוון שכונת דפנה, ומאפשר גמישות תכנונית עתידית וניצול השב"צ באופן אופטימלי.

המבנים ברח' הנרייטה סולד ייסוגו מקו המגרש ב 6 מ', על מנת להשאיר מדרכה רחבה, ויוצבו ללא גדר מוסדית בחזית. על גג המבנה יתוכנן מגרש ספורט, לניצול מירבי של שטח המגרש.

המבנה הצפוני ממוקם לאורך קו מגרש צפוני ומאפשר השארת שביל הולכי רגל ציבורי, מגונן ונטוע, ברוחב 8 מ' לחיבור בין רח' הנרייטה סולד ורח' דפנה. מבנה זה נסוג מרח' דפנה להשארת רחבה ציבורית לטובת תושבי השכונה. תצורת המבנה תתייחס לעץ החרוב, לשימור מחמיר המצוי בשטחו.

בכל מקרה, המבנים במתחם ימוקמו בהתאם לתחום המסומן לבנייה בחוברת תכנית העיצוב, תוך התחשבות מקסימלית במיקומי העצים הקיימים. גובה הבניה יהיה לפי תכנית צ'.

לתת הסבר לנושא השלביות – מה נבנה כרגע ומה מתאפשר בעתיד

ב. גובה המבנים, מספר הקומות ומפלסים

- המבנה המתוכנן יגיע עד 10 קומות.
- גובה המבנה תואם לתכנית תא/צ.
- גובה קומה ממפלס רצפה למפלס רצפה הוא כ- 4 מ׳.
- גובה הקרקע באיזור ה 0.00 האבסולוטי הוא 19.20 מטר.

ג. קווי בניין

- קו בניין לחזית לכיוון מזרח – 0 מ׳ (עבור קו בניין שגובל בשצ״פ).
- קו בניין צדדי לכיוון צפון– 2.5 מ׳ (עבור קו בניין שגובל במגרש שייעודו מגורים).
- קו בניין צדדי לכיוון דרום – 2.5 מ׳ (עבור קו בניין שפונה למשרדים).
- קו בניין לחזית לכיוון מערב – 6 מ׳.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

כל חומרי הגמר יהיו באישור אדריכל העיר לעת הגשת הבקשה להיתר .

ב. שילוט

השילוט יהיה על פי הנחיות השילוט העירוניות.

ג. חזית לרח׳ הנרייטה סולד

תתוכנן כחזית עם פתחים מרובים ליצירת קשר בין פנים המבנה לרחוב. לא ימוקמו פונק׳ של שירותים וחדרי ממ״מ בחזית זו, אלא באישור אדר׳ העיר.

ד. חזית חמישית

גגות המבנים יטופלו על פי קובץ ההנחיות עיצוב מבנים של עיריית תל אביב.
מערכות טכניות יוסתרו בגגות- פרטים באישור מה״ע או מי מטעמו בעת הגשת הבקשה.
הצללת וגידור הגגות הפעילים תתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה ותוצג בשלב תכנית העיצוב והיתרי הבניה

ה. תאורה אדריכלית

במידה ותתוכנן תאורה אדריכלית היא תוצג בהדמיות ותכניות לאישור אדר׳ העיר לפני קבלת היתר הבנייה לאישור.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- ציר הולכי הרגל דפנה - הנרייטה סולד: רצועה ירוקה המחברת את רחוב דפנה עם רחוב הנרייטה סולד תהווה שביל מרכזי במתחם ולא תותר בה בניית מבנים. הכניסות למבני הציבור יתייחסו לשביל זה. השביל המרוצף והנטוע יבוצע ברוחב מינמלי של 8 מ׳ והולך ומתרחב כמשפך בהצטלבות עם רח׳ דפנה (כפי שמופיע בתכניות המצורפות) ליצירת רחבה שכונתית.
- **קו החזית הקדמית ברחוב הנרייטה סולד ייסוג 6 מטרים** מקו המגרש וזאת במטרה לאפשר מדרכה רחבה וגמישות תכנונית במידה ויוחלט בעתיד על סלילת שביל אופניים ברחוב.
- בגדר חצר ביה״ס ישולבו שערים לכיוון שביל הולכי הרגל מצפון לביה״ס שחוצה את השב״צ. הכניסות ישמשו גם לצורך כניסה בשעות אחה״צ לאחר שעות פעילות ביה״ס ותתאפשר גישה חופשית לקהילה לשימוש במתקני חצר ביה״ס ובמגרשי הספורט שבה.
- הכניסה דרך השער המשני לשטח בית הספר יהיו מלווה במדרגות, ע״מ לגשר על הפער המפלסי ומונגש ברמפה. המעבר עד לדלת הראשית למבנה ביה״ס יהיה משופע באופן קל או מלווה במדרגות ורמפה לצורך ניקוז המים מחוץ למבנה.
- במידה ופרוגרמת המבנה הצפוני תכיל גני ילדים ומעונות יום, אזי גדר חצרות גני הילדים ומעונות היום יופנו לחזית הצפונית של המגרש ולא לשביל פנימי החוצה אותו. בקשה להפניית החצרות לשביל תאושר ע״י מה״ע.
- במתחם עץ לשימור מחמיר. בהתאם לסקר עצים המסווג ערכיות העצים יוחלט בשלב היתרי הבנייה על שימור/כריתה/העתקה עצים במתחם. נטיעת עצים לפי הנחיות מחלקת שפ״ע בשלב הגשה להיתר.

- פרטי הפיתוח במעברים בזיקת ההנאה- יהיו על פי הסטנדרט העירוני ובאישור אדר׳ העיר לעת הוצאת היתר בניה
- בשל השינוי במפלסים ושיפוע המגרש יהיה צורך בפתרון מפלסי כלפי רחוב דפנה. הפתרון יהיה מדורג, לא יותרו קירות תמך מעל גובה של 1.2 מטר ובכל מקרה לא תותר חזית אטומה לכוון מזרח בשל הבדלי המפלסים. הפתרון יוצג במסגרת קליטת הבקשה לאישור מה״ע או מי מטעמו.

מאפייני בניה ירוקה

הפרויקט יתוכנן לעמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובליווי ואישור הגורמים הרלוונטיים בעת״א.

גמישות:

תכנית העיצוב תהיה מחייבת לנושאים הבאים:

א. המבנים ימוקמו בנסיגה בעומק שלא יפחת מ- 6 מ׳ לרחוב הנרייטה סולד, ללא גדר מוסדית.

ב. תחומי הבנייה ותחומי השטח הפתוח כמפורט בחוברת התכנית.

ג. שביל הולכי הרגל המחבר בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד, רוחבו, תצורתו העקרונית, התייחסות המבנים אליו.

ד. הגדרת כניסות ראשיות למבנים משביל הולכי הרגל.

ה. הוראות ביחס לעצים שהוגדרו לשימור.

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו.
אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

חו״ד צוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

1. התכנית תכלול את הבינוי המרבי שמאפשרת תכנית צ׳.
2. יש לפרט את כלל השימושים במבנה ב. לדוגמה גנים/ מעונות/ משרדים עירוניים וכו׳ ולציין בהוראות התכנית כי התכנון המפורט יהיה בסמכות מהנדס העיר.
3. גובה המבנה הצפוני יהיה עד 8 קומות, כל זאת במסגרת השטחים הקבועה עפ״י התכנית התקפה.

בישיבתה מספר 0003-17ב׳ מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
גילה גינסברג: התוכנית ממוקמת ברח סולד ומתחם דפנה ארלוזורוב. מוצגת תוכנית עיצוב אדריכלית שתראה את שלביות התוכנית, הדרפט שהופץ הוא לא נכון. הגבהים המדוברים כלפי שיכון הקציניים 4 קומות וכלפי הבנין שנמצא מדרום 8 קומות.
נעה לידור אדר׳: מציגה את תוכנית העיצוב במצגת.
אפרת טולקובסקי: למה לא להעביר את השביל מצפון רחב יותר עם שביל הולכי רגל ואופניים?
אהרון מדואל: מצטרף לאפרת, התכנית לוקה בחסר שהיא מחלקת את המתחם לשתיים.
להעביר את השביל צפונית למבנה הציבור – צמוד למגורי הקציניים,
ליאור שפירא: יכול שהמרחק גדול יותר מהשביל?
נעה לידור: כן.

מיטל להבי: תכנית יפה, במקום נחוץ, מכיוון שצריך לתקן את הדרפט המצגת תואמת את התכנית שצריכה להיות. אולם בשלב ב' גני הילדים וישנה בעיה עם החצר הוא מקום מאד מרעיש והוא פונה אל עבר המגורים. מבחינת הדיירים אין הבדל בין התקרבות הבנין למגורים רק מבחינת השימוש.
מלי פולישוק: חלק גדול מהתלונות של דיירים הם חצר ביה״ס. ההחלפה שלא לעשות את החצר מתחת לחלונות היא החלטה נכונה. דבר נוסף מדוע אי אפשר לעשות אולם ספורט מתחת לקרקע ולבזבז קרקע. כי הוא ללא חלונות. האם בצומת דרכים נעשה תסקיר השפעה לסביבה ובדיקת זיהום אוויר?
ראובן לדיאנסקי: אני מצדיק את מלי ויש לחשוב בנושא מגרשי הספורט איך ליצור בידוד של הרעש של מגרשי הספורט.
נעה לידור: מגרש הספורט נמצא על גבי המבנה ובינו לבין המגורים יששד' עצים שמהוים סוג של בידוד.
אסף זמיר: בדיוק בצד שרוצים לבנות את החצר בצד השני יבנו בניינים.
ראובן לדיאנסקי: התוכנית מראה וממחישה שאפשר לבנות אולם ספורט בקומה 3 ויותר נכון.
שמואל גפן: איפה תהיה החניה לבית ספר?
ראובן לדיאנסקי: ואיפה תהיה חניה לתושבי המקום?
אהרון מדואל: אולם הספורט הוא אולם רגיל?
נעה: אולם רגיל ללא טריבונות.
גילה גינסברג: השיקולים כלפי רח' סולד רצינו לקבל חזית טובה. כלפי רח' דפנה רצינו לקבל כיס ירוק הן בנושא בתי הקפה והשטח הפתוח העמדה שהיא מתבקשת מתוך נתוני המקום. לגבי השביל יש את השצ״פ שנמצא בדרום-מזרח והשביל מהווה המשך וחלק מרקמה עירונית. בהתחשב בשכון הקצינים מערכת הגבהים נקבעה כפי שנקבעה . לגבי מיקום השביל הוא שביל רציף הוא מפזר להולכי הרגל הן כלפי המבנה הציבורי המתוכנן בשלב הראשון, והן כלפי המבנה הציבורי המתוכנן בשלב העתידי. הליכה לאורך שביל בתוך מוסדות חינוך הכוונה היא בשביל ציר הולכי רגל ראוי מואר ומוחצן וגלוי שמהווה יותר מסתם מדרכה. לגבי העמדה של השביל מחוץ למתחם של השביל, רצינו להעביר את השביל בריש גלי בתוך המבנה ולפזר לשימושים השונים. לגבי החצרות הם היו בצד ונקבע שהצד שפונה אל אחורי המבנה הוא הצד הנכון על מנת למנוע מללכת בתוך גדרות. מערכות חינוך יוצרות גדרות. ולכן העדפנו את החצרות בצד הצפוני כאשר שימוש של מבנה חינוך הוא צורך חיוני. אלו לא שעות שמשתמשים בחצרות.
אסף זמיר: למה צריך שביל ציבור לשצ״פ?
גילה גינסברג: אנשים שעוברים נמיר ומגיעים אל איכילוב שביל ראוי ורחב.
אסף זמיר: השביל הוא לא כניסה לעיר השביל תאורטית משרת רק בנין אחד הייתי רוצה לשמור את כל האזור כמתחם אחד. השימושים הקיימים היום היו ב״ס בר כוכבא. כל התוכנית טובה אבל לא צריך שביל.
אורלי אראל: אם התוכנית הזו תמומש תסמיכו את מה״ע ובשלב בקשה להיתר אם רוצים לעשות שביל הוא לא שביל חובה אלא אופציונלי ובמסגרת היתר הבניה נבחן אותו.
אסף זמיר: השביל מצריך רוחב מנימלי כמו של חצר .
גילה גינסברג: מדובר בשטח חום שבא לתת מענה לצרכי ציבור ותקן החניה הוא אפס.

<u>הצבעה:</u>
לאשר את התוכנית עם התיקון שהשביל לא מחייב ויוחלט לעת הוצאת ההיתר.
בעד: נתן אלנתן, אסף זמיר, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי.
נגד: שמואל גפן.
נמנע: יהודה המאירי.

הועדה החליטה:
לאשר את תוכנית העיצוב עם התיקון לגבי השביל לעת הוצאת ההיתר.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אסף זמיר, אהרון מדואל, יהודה המאירי, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי.

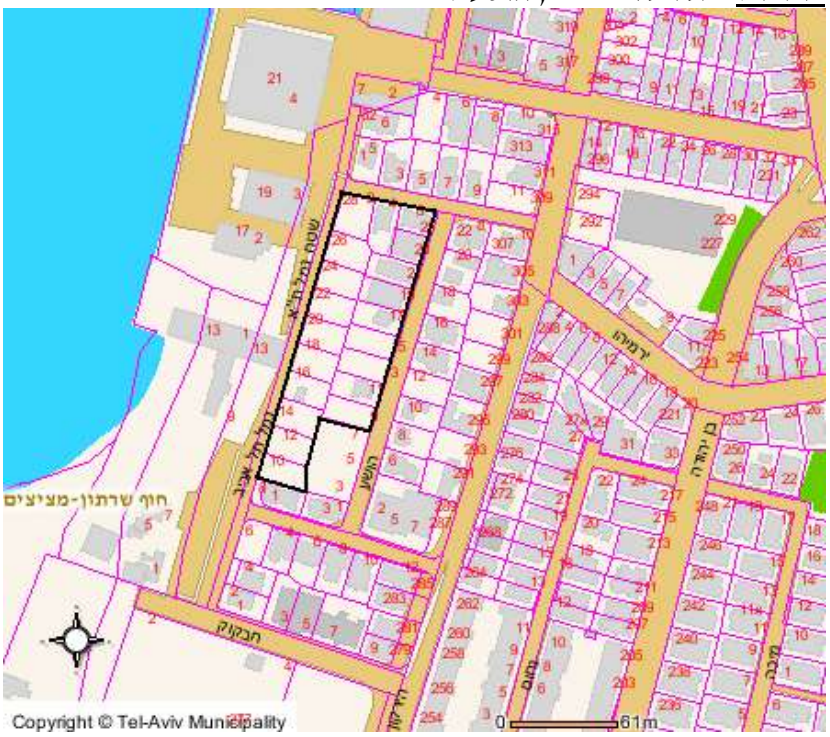
סיירובן הפקדה

מטרת הדיון: אישור להפקדה.

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

מיקום: ממערב - רח' נמל ת"א, מצפון - רח' שער ציון, ממזרח - רח' הושע וחלקות 204,134,137,138 מדרום - חלקה 202.

כתובת: נמל תל אביב 10, הושע 9.



גוש/חלקה:

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

6962		139	
6962		140	
6962		137	
6962		138	

<u>שטח קרקע:</u> כ- 8.262 ד'

<u>מתכנן:</u> יסקי-מור-סיון

<u>יזם:</u> סיירובן אינווסטמנט בע"מ

<u>בעלות:</u> פרטיים, מדינת ישראל ועיריית ת"א יפו.

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

<u>מדיניות קיימת:</u> לאפשר פיתוח האזור על ידי תוספת זכויות למגורים ולמלונאות תוך הרחבת דרכים קיימות.
התכנית המוצעת כלולה במתחם המהווה יחידה תכנונית אחת עם תכניות פועלים ג' ומתחם שער ציון/יורדי הסירה. הצעה לתכנון כולל של האזור הוצגה בפני הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.9.02 (פרוט19 – 2002 ב' החלטה מס' 12) וכללה פיתוח המתחמים למגורים, הרחבת רח' הירקון, פתיחת המשך ציר ירמיהו לכיוון נמל ת"א, פיתוח שטח ציבורי פתוח ברח' נמל ת"א וחניה ציבורית תת-קרקעית.

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

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

<u>חוק לשמירת הסביבה החופית</u>:התכנית נמצאת בחלקה תחום 100 מקו החוף ובחלקה בתחום 100-300 מ' מקו החוף בהתאם להראות החוק לשמירת הסביבה החופית.

התכניות המוצעות כפופות לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

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

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

<u>החלטת ועדה מיום 24.8.04:</u> להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטחי הבניה המוצעים בחלקות136, 139 ו – 140 בגוש 6962 ישמשו למלונאות בלבד עם אפשרות לקומת קרקע מסחרית.
   שאר החלקות בתחום התכנית ייועדו למגורים, שפ״פ ושצ״פ בהתאם למוצע בתכנית.
2. כל מקומות החניה במגרשי המגורים והשפ״פ יוסדרו במפלסי תת-הקרקע והשטחים במפלס הקרקע יפותחו ברצף עם השפ״פ והשצ״פ. תירשם זיקת הנאה ציבור במפלס הקרקע של השפ״פ.
3. תאום סופי של הסדרי התנועה והחניה עם אגף התנועה בעירייה.
4. מועדון הספורט לשימוש הדיירים ימוקם מתחת לקרקע.
   יותר למקם את מועדון הספורט בקומת הקרקע ובתנאי שלא יחרוג מתחום קוי הבנין ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית.
5. חתימת הבעלים על כתב שיפוי לעניין תביעה לפי סעיף 197.

<u>דיון והחלטה מיום 7.1.2009 (פרוט 31- 208ב החלטה מס׳ 14)</u>

<u>התכניות שהוצגו בדיון:</u>

לועדה הוגה תכנית בשני שלבים:

1. <u>תכנית בסמכות הועדה המקומית</u> למימוש חלק מזכויות הבניה למגורים בהתאם לתכנית תקפות ובהתאמה לתכנית המוצעת (בסמכות הועדה המחוזית כפי שיפורט להלן) לבניית 3 בניני מגורים בגובה 7 ק׳ מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג ברח׳ הושע.

2. <u>תכנית בסמכות הועדה המחוזית</u> הכוללת בין היתר תוספת זכויות בניה למגורים ומלונאות, קביעת שטחים לשצ״פ ושפ״פ וחניה ציבורית תת קרקעית.

גבולות התכנית המוצעת בסמכות העדה המקומית

גבול התכנית המוצעת בסמכות הועדה המחוזית

<u>תכנית בסמכות הועדה המקומית:</u>

1. התכנית תכלול את החלקות 124,127,128,131,132 , 135 (רח הושע מס' 17,19-9) ואת החלקות 136,139 , 140 (רח' שער ציון פינת רח' נמל תל אביב). כל החלקות הינן ביעוד מגורים א' על פי תכנית 58 ו- 623.

2. התכנית תקבע הוראות לאיחוד חלקות 124,127,128,131,132 למגרש אחד (מגרש 101) ואיחוד חלקות 135,136,139,140למגרש נוסף (מגרש 102).

3. תוספת זכויות בניה: 16% כפי שניתן לאשר בהקלה (6%+ 5% למעלית+ 5% הקלה לשתי קומות).

4. ממגרש 102 יועברו 1417 מ"ר למגרש 101 כך שבסה"כ יותרו לבניה במגרש 101: 5200 מ"ר שטחים עיקריים. סה"כ שטחי בניה עיקריים במגרש 102 לאחר ההפחתה יהיו 1382 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית מ' ולא יותר מ- 32% מהשטח העיקרי בכל אחד מהמגרשים. בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות.

5. הוראות בינוי:
א. במגרש 101 תותר בניית 3 בנינים למגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג.
ב. גובה הבנין לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין לא כולל חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' גגות.
ג. קוי הבנין יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

6. תותר העברת זכויות בניה לקומת העמודים לבניית דירות גן.
7. החניה תוסדר בתת- הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הכניסה והיציאה למרתפי החניה תהיה מרח' הושע בהתאם לנספח התנועה ובאישור אגף התנועה.
8. זכויות הבניה במרתפים יהיו בהתאם להוראות תכנית ע1. יותרו מרתפים בגבולות המגרש.
9. הוראות הבינוי במגרש 102 ייקבעו בתכנית מפורטת.

<u>טבלת השוואה – תכנית בסמכות הועדה המקומית:</u>

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

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

1. התכנית המוצעת כוללת חלקות בבעלות חב׳ סיירובן (חלקן בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל) בשטח כולל של 4.6 דונם נטו (לא כולל שטחים להרחבת רח׳ נמל ת״א ושער ציון), מתוכן שתי חלקות (מס׳ 121,122) ביעוד שטח חניה וחלקה 118 ביעוד מגורים 1.
כמו כן התכנית כוללת 3 חלקות בבעלות פרטיים ביעוד מגורים 1: חלקה 134 (הושע 19), חלקה 137 (הושע 23) וחלקה 138 (הושע 25).
בתכנית כלולות חלקות נוספות ביעוד שטח חניה: חלקות 125, 126 (בבעלות העירייה) וחלקות 129, 130, 133 בבעלות קק״ל).

2. חלקות 138 ,134,135,137 ,124,127,128,131,132 (רח׳ הושע 25-9) יישארו ביעוד מגורים, חלקות 135, 136, 139, 140 ישונו מיעוד מגורים ליעוד משולב למגורים ומלון.
כל החלקות ביעוד שטח חניה (למעט חלקות 130,133) וכן חלקה 118 ביעוד מגורים ישונו לשצ״פ וחניה ציבורית תת קרקעית.
מלוא זכויות הבניה למגורים הקיימות בחלקה 118 יועברו למגרש ביעוד מגורים.

חלקות 130,133 ישונו לשפ״פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ״פ הסמוכות.
בתחום השפ״פ יותר הקמת סקייליט עבור המרתפים, מיקומו ייקבע בתכנית פיתוח סביבתי.
מתחת לשפ״פ יותרו מרתפים לשרות מבנה המלון והמגורים.

3. סה״כ שטחים עיקריים בחלקות חב׳ סיירובן: 13,000 מ״ר ובנוסף, חדרי יציאה לגג עפ״י תכנית ג׳ גגות. מתוכם 7722 מ״ר למגורים ו- 5278 מ״ר למלון. ניתן יהיה להגדיל את חדרי היציאה לגג ל- 40 מ״ר מתוך סה״כ השטחים המותרים.
שטחי שרות מעל מפלס הקרקע – 5,600 מ״ר.

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

4. בינוי ושימושים בחלקות חב' סיירובן:
א. במגרש 101- ברחוב הושע- 3 בניני מגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע + חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' גגות (באופן המוצע בתכנית בסמכות הועדה המקומית כמפורט לעיל). ניתן יהיה להגדיל את חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים.

ב. במגרש 201- בפינת הרחובות שער ציון ונמל תל אביב- בנין בגובה 15 קומות מעל קומת קרקע לשימושי מלון ומגורים ובנוסף מתקנים טכניים על הגג . גובה הבנין לא יעלה על 66 מ' ממפלס הרחוב כולל מתקנים ותרנים על הגג. גובה הבניה כפוף לאישור הרשות לתעופה אזרחית.

ג. 2 קומות מרתף בגבולות מגרש 101 ו- 3 קומות מרתף במגרש 201.

5. מספר יחידות הדיור המוצע: כ-72 יח"ד.

6. קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בתשריט ונספח הבינוי.

7. חלקות 130,133 ישונו לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ויפותחו ברצף עם חלקות השצ"פ הסמוכות. מתחת לשפ"פ יותרו 3 קומות מרתף לשרות מבנה המלון והמגורים (מגרשים 101 ו- 201) בגבולות המגרש.

8. על מנת לשמור על רצף הבינוי לאורך רח' הושע ורח' שער ציון, מוצע כאמור לצרף 3 חלקות בבעלות פרטית לתכנית ולאפשר להן תוספת זכויות בניה כדלקמן:
א. <u>חלקה 134 (הושע 19)</u>: שטח החלקה הינו 410 מ"ר. בחלקה קיים בנין מגורים בגובה 4 ק' מעל קומת קרקע.
מוצע להוסיף 3 קומות מעל הבנין הקיים כך שסה"כ גובה הבנין לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג. התוספת תהיה בקונטור הבנין הקיים. לחלופין לאפשר הריסת הבנין הקיים ובניית בנין קיים בגובה 7 ק' מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג בדומה לבניה המוצעת בחלקות חב' סיירובן. תוספת כ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד הקיימות.

ב. <u>חלקות 137 ו- 138 (הושע 23,25)</u>: שטח שתי החלקות יחד (נטו) הינו כ- 603 מ"ר, מוצע לאחד את שתי החלקות ולקבוע בהן זכויות בניה של 184% (168% על פי תכנית מ' + 16% הקלה) לשטח עיקרי,לקבוע בהתאמה שטחי שרות מעל מפלס הקרקע, שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע יהיו בהתאם להוראות תכנית ע1. גובה – 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג. יותרו קומות מרתף בגבולות המגרש. סה"כ -16 יח"ד. מימוש זכויות הבניה בחלקות אלה יהיה לאחר הריסת המבנים הקיימים.

9. מתחת לשצ"פ כאמור תותר בנית 2 מרתפים עבור חניה ציבורית בגבולות המגרש. הכניסות והיציאות יהיו בהתאם לנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו.

<u>טבלת השוואה:</u>

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

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

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

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

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

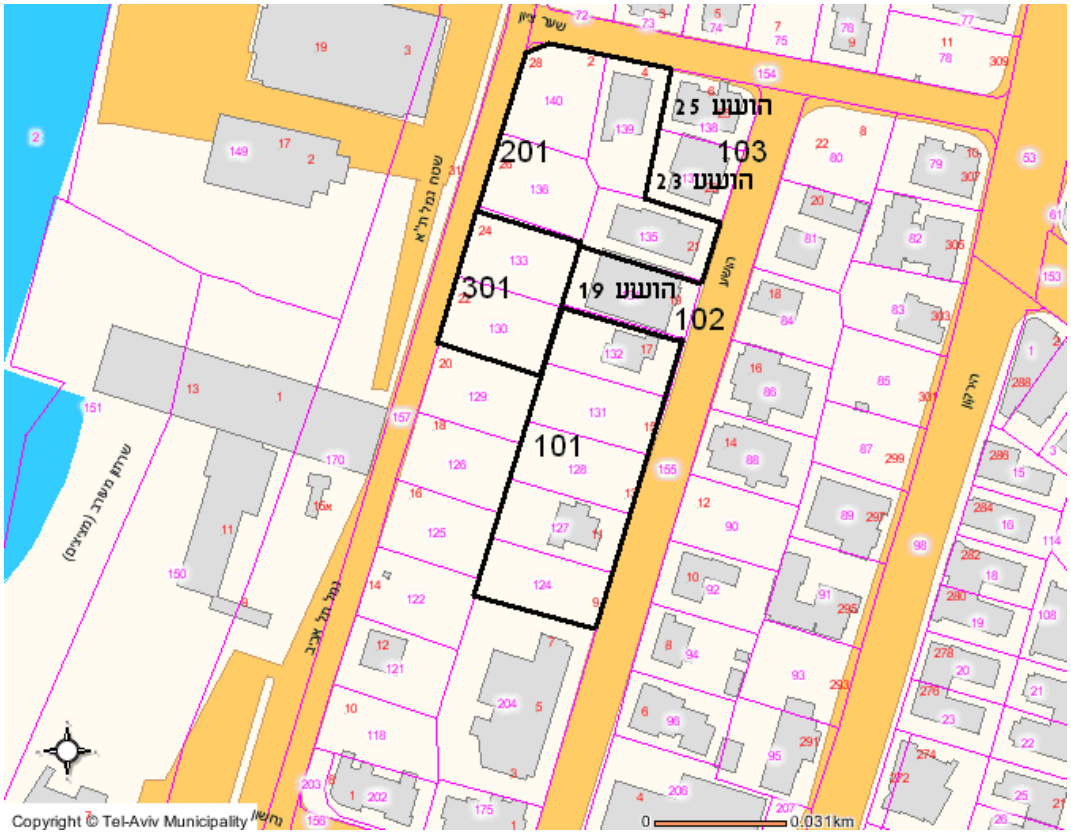
החלטת הועדה:
לאשר את שתי התכניות להפקדה בתנאים הבאים:
במקביל הועדה מבקשת מלריסה קופמן מצוות מרכז ומיטל להבי לשבת יחד עם היזמים ונציגי התושבים המבקשים להצטרף לתכנית, ולנסות ולהגיע לתכנית מוסכמת אחת בטרם שמיעת ההתנגדויות לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.

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

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

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

הצעה תכנונית בעקבות הליך הגישור



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

לבקשת הועדה המקומית התקיים הליך גישור בראשותה של סגנית ראש העיר לשעבר חברת המועצה מיטל להבי בהתייחס לתכנית בסמכות הועדה המחוזית (תא/2610). את תהליך הגישור ליווה מטעם הועדה המקומית השמאי אוהד דנוס.
במסגרת הליך הגישור נבדקה האפשרות לפיה חב' סיירובין תרכוש את החלקות ברחוב הושע 23 ו-25 מבעלי החלקות ובתמורה תעניק דירות חדשות לבעלים באחד מ- 3 בניני המגורים המתוכננים במגרשיה ברחוב הושע.

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

1. הדיירים ברחוב הושע 23 יקבלו דירות חדשות באחד מבניני חברת סיירובן שמתוכננים להבנות בשלב א ברחוב הושע. המפתח יהיה מ"ר חדש בתמורה למ"ר בנוי ובתוספת של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) וכן מרפסת מקורה (12 מ"ר), מחסן (6 מ"ר) וחניה תת קרקעית.

3. הבעלים במגרש הושע 25 אף הוא יקבל דירות חדשות באחד מבניני חברת סיירובן שמתוכננים להבנות בשלב א ברחוב הושע בהתאם לשווי שיוערך ע"י שמאי הועדה.

4. המגרש ברחוב הושע 19 שעליו בנוי בנין חדש יחסית יקבל תוספת זכויות בניה למימוש במגרש לתוספת 3 קומות וקומת גג, שינוי קו בנין לחזית מערבית לצורך הרחבת הבנין וזכות לרכישת 6 מקומות חניה במגרשי חברת סיירובן במחיר עלות הקמתן, תותר הבלטת אלמנטים קונסטרוקטיביים עבור תוספת הבניה מעבר לגבולות המגרש הצידיים במידת הצורך.

5. חברת סיירובן תקבל את החלקות ברחוב הושע 25-23 יחד עם זכויות הבניה המוצעות בתכנית 2610 ותאחד אותן עם מגרש 201 . בנין המלון והמגורים ייבנה על המגרש המאוחד בנסיגה לכיוון רחוב הושע בתכסית מצומצמת יותר.

6. על פי הערכת השמאי אוהד דנוס, עבור הפינוי והבניה של הדירות החדשות כולל רווח יזמי יש להוסיף לחברת סיירובן 2975 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. שטחים אלה כוללים את זכויות הבניה בתכנית 2610 בחלקות הושע 25-23 שהם 1715 מ"ר כך שסה"כ תוספת שטחים לתכנית הינה 1260 מ"ר.

המלצת הצוות המגשר: לאשר את התכנית עם תוספת 1260 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, תוספת 2 קומות למבנה המלון והמגורים, הזזת המגדל מזרחה ככל הניתן והשינויים המוצעים במגרש הושע 19.

7. על פי הערכת שמאי חב' סיירובן ובהתאם להסכמות שהגיעו אליהן עם דיירי הושע 23 ו- 25 התוספת המבוקשת על ידם בנוסף לזכויות הבניה המוצעות בתכנית 2610 הינה 3203 מ"ר שטחים עיקריים למגורים והמרת 1158 מ"ר שטחי מלון למגורים. תוספת 5 קומות כך שסה"כ גובה הבנין יהיה 21 קומות כולל קומת קרקע + קומה טכנית. מתוכן 6 קומות למלון ו-15 קומות למגורים (מצ"ב טבלה בהמשך).

8. <u>המלצת מה"ע</u>: הפרוייקט המוצע ע"י חב' סיירובן חורג בנפחיו מהסביבה ומפחית משטחי המלונאות. אינו ממליץ לאשר את התכנית המוצעת. ממליץ לקדם את התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית מיום 07/01/2009.

<u>המלצת הצוות המגשר:</u>

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

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

			7ק + ק.ק + חדרי יציאה לגג	שיוערך על ידי שמאי הועדה המקומית, המשקף את שווי החלקה שתימסר לסיירובן, עפ"י זכויות הבניה בתכנית 2610. מגרש 103 יאוחד עם מגרש 201.

<u>תוספת זכויות המוצעת ע"י חברת סיירובן</u>

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

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

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

<u>מהלך הדיון:</u>
לריסה קופמן: מיקום התוכנית בעורף נמל ת"א. בין רחובות נמל ת"א הושע ושער ציון. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בשנת 2009, כמו כן אישרה הועדה המקומית באותו הדיון תכנית בסמכות הועדה למימוש בניה בשלב ראשון, על רח' הושע. בשלב השני על שארית שטחי המגורים במגרש הצפון מערבי יתווספו שטחי מלונאות.
פאר ויסנר: המגרש נקי מזכויות.
מיטל להבי: הוצע להוסיף שטחי מלונאות.
לריסה קופמן: התוכנית בסמכות הועדה המקומית הופקדה, נדונה בהתנגדויות ונמצאת בדיונים בועדת ערר. טרם התקבלה החלטה של ועדת ערר. מציגה את שלב א' ואת המגרש שיתווספו בו שטחים למלונאות. בתוכנית שהומלצה ע"י בועדה המקומית מוצעת בניה של 7 קומות על רחוב הושע, ובניה בגובה 16 במגרש הצפון מערבי.
דורון ספיר: אישרנו תוכנית זו להפקדה ב-2009, מקריא מהתוכנית. נכתב בהחלטה שבמידה ולא יגיעו להסכמה תופקד התוכנית בועדה המחוזית. המצב כשהתוכנית אושרה להפקדה, במקביל לאפשר מרווח זמן ולאפשר לצוות מרכז יחד עם מיטל להגיע להסכמה בטרם שמיעת ההתנגדויות לפני הועדה המחוזית.
מיטל להבי: מבקשת להדגיש שאולי נעקב את ההתנגדות, אין קשר לגישור ותהליך התכנוני. התהליך התכנוני חייב להתקיים ולא ניתן לעקב בשום דרך וצורה.
בנושא הגישור לאחר התעמקות בתוכנית אני חושבת שאני צריכה להצביע.
אהרון מדואל: מה היה כל כך מיוחד בתוכנית זו.
מיטל להבי: בשני הבניינים בצד המזרחי בניינים שונים, בנין אחד של יזם, בנין שני של תושבים קשיי יום, ואם מחליטים על הבניינים למגדל ונפח רחב, לוקחים להם את הנוף האויר וכו'. פאר אמר גם שנלקחו הזכויות. דבר נוסף המגדל קרוב מאוד לנמל, אין כניסה לרחבה, עדיף להסיט את הבנין לכיוון מזרח.

לקחנו שמאי מקרקעין שיעריך את זכויות התושבים, היזם יהרוס את הבנינים הקיימים ויתרחק לכיוון מזרח כך שישאר שטח איכותי ממערב. האיחוד עם חלקות התושבים ימתנו את ההתנגדויות שלהם, ויעניק להם איכות חיים, השטח שינתן כפיצוי ליזם מוערך על ידו באופן גבוה, הויכוח בין היזם לבנינו, כמה מטרים מגיעים לו בעקבות חלוף השטחים המוצע.
יש כאן 3 הצעות:
הצעת החברה שרוצה יותר מכפי שמגיע להם.
הצעת הגישור שהיא תוצר של שמאי שנבחר ע״י הועדה.
הצעה שלישית להשאיר את התכנית כפי שהוחלט לגביה לפני ההפקדה.

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

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

מיטל להבי: הזכויות הקיימות הוא 1,095 מ״ר לתושבים.
מדואל אהרון: חושב שיחס כזה בקו ראשון לים, הוא יחס מופרז.
מדואל אהרון: שהועדה תציע שמאי מוסכם לשווי הזכויות.
פאר ויסנר: תוכנית שלא הופקדה. בואו נחזיר את התוכנית לשולחן הועדה המחוזית.
דורון ספיר: אנחנו אשמים שלא הפקדנו ולא העברו, לא היתה החלטה שלנו. לא יכולים לפגוע בו, צריך לקבל החלטה. היזם מבקש החלטה של אז. היזם צריך לתת כתב שיפוי. אם אין כתב שיפוי אנחנו לא נפקיד.

מיטל להבי: ניוד זכויות בוצע.
דורון ספיר: הצעתו לא טובה, לא נכון להפוך בינוי מסיבי למלון, הוא מציע רבע למלון ושאר למגורים.
פאר ויסנר: המגרשים ליד באיזה מצב? הם ביעוד מגורים. לתת 2,000 מ׳ ולהעביר שם מגורים וזהו. או לאופציה למלונאות על מנת לייצר רצועה ירוקה ולא לתקוע בנין באמצע. אם רוצה מלונאות לסגור עם התושבים ולעשות מלונאות בשטח הפונה מזרחה.
אופציה שניה:
לוקחים את כל הזכויות שמים על המזרח, ב-7 קומות.

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

פאר ויסנר: אישרנו את התוכנית להפקדה ונבטל אותה.
דורון: לא ניתן לבטל. לא יכול לעשות זאת.
מיטל להבי: היה בפגישות, תהליכים לאורך כל הדרך, החלופה תכנונית גרועה מאוד ומכוערת. התוכנית החלופית מפלצת.
מדואל: בנייני המגורים מכוער ומפלצתי, אפשר לשפר את התוכנית הזו.
פאר ויסנר: מסיט את הבנין הגבוה מזרחה ומושיב על 2 בניינים ישנים שקיימים שם, הוא ישאר בגובה.
דורון: הוא מסיט זה מה שהוא עושה.
פאר ויסנר: כמה דירות יש שם מיטל? אני אומר דירה תמורת דירה, שהיזם יקח את הבנין הזה יסיט אותו, ויש לו עוד 5.000 מ״ר מלונאות, רק להסיט את הבניין.
מיטל להבי: לא נאמר לו היכן לשים, הדיירים הסכימו דירה תמורת דירה.
פאר ויסנר: תפקידכם להסתכל על שטח ירוק. שלושת הבניינים שלו שאולי יסיט אותם.
מיטל להבי: היזם יתקע כבר שנים, התנאים לגישור אחד לאחד עם זכויות הבניה, תוספת המגורים היא התוספת שהיזם צריך לתת.
דורון ספיר: התוכנית אושרה להפקדה לפני שנים והציעו חלופה, או לאשר את התוכנית להפקדה או להפקיד את החלופה. קורא מתוך תוכנית ההפקדה.
פאר ויסנר: דשנו בתוכנית עושה בעיות בתכנון העיר.
מיטל להבי: בגלל המתנגדים הוחלט על הגישור.
אראלה אברהם אוזן: במקרה זה התקבלה החלטה ב-2009, היזמים ידעו שהתוכנית לא הגיעה לועדה המחוזית, יש נסיון לפתור את הבעיה, הועדה המקומית ממליצה על הפקדה, בסופו של דבר לא הופקדה התוכנית, לאור הנתונים האלה ניתן לחזור ולדון בתכנית.
פאר ויסנר: אני חושב שכל תיקון בטרם עת, בוא נתקן.

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

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

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

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

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

דיווח החלטת ועדה מחוזית 836 מיום 16.5.15

מינהל התכנון

עת"א-יפו - מינהל התנדסה
אגף תכנון חדיר
25 -05- 2016
התקבל

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

תאריך: 17.5.2016
מספר: 507-0166918

הנדון: תכנית - 507-0166918 : סיירובין

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

רקע:

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

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

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

מתחם 1: מגורים ומלונאות (תא שטח 201A) יכלול:

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

מינהל התכנון

ב. חלופה 2:

1. ייעוד חלקה 138 תסומן בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה להולכי רגל.
2. חלקה 137 לא תיכלל בתחום התכנית.
3. תא שטח 201A יכלול:

א. עד 2,522 מ"ר שטח עיקרי למגורים, ועוד 789 מ"ר בגין חלקה 138, ובסה"כ 3,311 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.

ב. 37 יחידות דיור.

ג. לפחות 5,278 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות.

ד. לפחות 100 יחידות אכסון מלונאי.

ה. 17 קומות מעל קומת קרקע כפולה וקומה טכנית על הגג.

ג. כללי:

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

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2016-1444

חו"ד הצוות:

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

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

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

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

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

<u>הועדה מחליטה:</u>
מהנדס העיר יגיש התנגדות לתוכנית.

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

בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא בועדת רישוי.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, ליאור שפירא, יהודה המאירי

רקע:
29.04.2015 - תוכנית זו עלתה לדיון בועדה המקומית כתוכנית בסמכות מחוזית. החלטת הועדה בדיון זה:
"להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן."
25.09.206 – מליאת הועדה המחוזית מאשרת בהחלטתה לאשר את התוכנית כתוכנית התחדשות עירונית ולהעבירה לסמכות ועדה מקומית וזאת בהתאם לסעיף 62א (א2) בחוק בנושא סמכות ועדה עצמאית מיוחדת לאישור תוכניות התחדשות עירונית.

תאור כללי: תכנית התחדשות עירונית ברח' דרך הטייסים בשכונת נווה חן– החלפת מבנה מגורים טורי קיים ובו 24 יח"ד במבנה מגורים בן 18 קומות סה"כ ובו עד 85 יח"ד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
דרך הטייסים 92, שכונת נווה חן

כתובת:
תל אביב - יפו
שכונת נווה חן
דרך הטייסים 92

שטח התוכנית המוצעת

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	מוסדר	חלק	23	30 ,40

שטח התכנית: 2.145 דונם

מתכנן: אדר' דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ, אינג' אלכס רבין - דרך הנדסה בע"מ. קמיל-טרשנסקי, שמאות.

יזם: בעלי הדירות בדרך הטייסים 92, בייצוג יורם אסידון, א.ת.ו.ס אסטרטגיות תכנון וסביבה.
עד כה הושגו 15 הסכמות המהוות 63% מסך הדירות בבנין, ויחד עם 2 דירות 'עמידר', סה"כ 17 דירות המהוות 70% מסך הדירות בבנין.

בעלות: פרטיים, 2 דירות בבעלות המדינה ובניהול ׳עמידר׳, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע״מ.

מצב השטח בפועל:
התכנית משתרעת על חלקה 23 בגוש 7241 ועל חלקי חלקות 30, 40 בגוש 7241.
על החלקה בנוי מבנה טורי בגובה קומת עמודים ומעליה 4 קומות, סה״כ 24 דירות ב-3 כניסות, כל כניסה בת 8 דירות. שטח הדירות, על-פי נסח הטאבו הינו כ-47 מ״ר בממוצע. הכניסה למבנה, להולכי רגל הינה דרך רחוב רפאל אליעז ורחוב מבוא וולקר.
הבנין כלול בתכנית מפורטת מס׳ 2383 המאפשרת הרחבות דיור. עד כה לא בוצעו בבנין הרחבות דיור מכוחה של תכנית זו.

מדיניות קיימת:
תא/5000 : התכנית המוצעת כלולה במתחם 907 א׳ שבתכנית המתאר העירונית (תא/5000). יעוד החלקה ׳אזור מגורים לבניה מרקמית׳. על המתחם חלות הוראות ׳מתחם התחדשות עירונית׳. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) בהמלצותיה להיקף הבניה ולגובה המבוקש :
תכנית המתאר מאפשרת רח״ק עד 4.0 וגובה עד 15 קומות (בנספח העיצוב העירוני) כולל אפשרות לחריגה בגובה עד 25 קומות בבניה נקודתית חריגה.
במידה ותתקבל התנגדות מהנדס העיר לתכנית, יגדל הרח״ק המירבי המותר ב-1.0 עבור תכנית התחדשות עירונית. הצפיפות המותרת על-פי תא/5000 המופקדת לא תפחת מ-12 יח׳ לדונם, ובמידה ותתקבל התנגדות מהנדס העיר לתכנית, לא תפחת מ-18 יח׳ לדונם.

מצב תכנוני קיים :
תב״ע תקפה : תא/2383 (׳הרחבות דיור נוה-חן׳), תא/2646 (תוספת יחידות דיור שכונת נווה חן), תא/2691, ע-1 (׳מרתפים׳), ג-1 (׳בניה על גגות׳).

יעוד קיים : ׳מגורים 4 קומות׳ (לפי תא/2383).
זכויות בניה : על-פי תכנית 2383 המגרש מיועד למגורים וקימות בו 24 דירות בשטח 56 מ״ר כל אחת, ולהן ניתן להוסיף שטח של 24 מ״ר לצורך הרחבת דיור (סה״כ שטח דירה עיקרי 80 מ״ר). סה״כ שטח קיים 1,344 מ״ר (עיקרי) ובתוספת להרחבות דיור 576 מ״ר מסתכמים שטחי הבניה המותרים במגרש ב-1,920 מ״ר (עיקרי). גובה הבנין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מצב תכנוני מוצע :
התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש במקומו. התכנית תכלול עד 85 דירות בבנין שגובהו עד 18 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג). סך השטח המוצע לבניה הינו 9,014 מ״ר (רח״ק 4.5). על-פי תכנון מוקדם מוערך השטח העיקרי העל-קרקעי בכ-6,400 מ״ר ושטחי שירות העל-קרקעיים בכ-2,600 מ״ר. גודל דירה ממוצע יהיה כ-80-85 מ״ר עיקרי. מספר היחידות הסופי ייקבע בהתאם ליחס שבין שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיתר, ובכפוף לטווח שטח הדירה הממוצע שנקבע בתכנית (ובכל מקרה לא יעלה על 85 יח״ד). תכסית מקסימאלית מותרת : 35%. תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע 12 מ״ר לדירה, ובהתאם לתקנות. ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים.
גובה קומה יהיה על-פי המדיניות העירונית. חריגה ממספר הקומות המוצע תוגדר במסמכי התכנית כסטיה ניכרת מהוראותיה. קווי בנין לצדדים לא יפחתו מ-6.0/7.0 מ׳. המרחק מהמבנה מדרום לא יפחת מ-15 מ׳, והמבנה מצפון מ-9 מ׳.
התכנית מציעה לאפשר שטח ליעוד משרדים/מרפאה וכדומה כפי שיוגדר בהוראות התוכנית, בהיקף של עד 100 מ״ר במפלס קומת הקרקע, אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף של דיירי הבניין וישמש כמקור הכנסה לתחזוקת השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים בבניין, בתנאים שיוגדרו בתכנית. תותר הקמת עד 3 קומות חניה תת-קרקעית בהיקף 85% משטח המגרש, ובהתאם להוראות תמ״א/34/ב/4.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה״ע .

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
יח״ד		24	עד 85
רח״ק		כ- 1.0	4.5
סה״כ זכויות בניה עיקרי	אחוזים	67	320
	מ״ר	1,344	6,400
גובה	קומות	4 ע״ע	18
	מטר		
תכסית		כ- 20%	35%
מקומות חניה		-	90 – ע״פ התקן התקף

תנועה ותחבורה:
בחזית המערבית של החלקה קיימת ׳דרך משולבת׳ (יעוד על-פי תכנית 2646) ברוחב 6 מ׳. בפועל הדרך משמשת שביל הולכי רגל. מדרום לחלקה מגיע רחוב אליעז רפאל (רחוב ללא מוצא) עד לגבול החלקה והוא משרת כניסה לחניה תת-קרקעית לבנין בדרך הטייסים 94, על גבול התכנית המוצעת.
מוצע לאפשר רישום זכות מעבר לרכב בשטח ציבורי פתוח בהיקף מצומצם של כ-30 מ״ר, כדי לאפשר כניסת כלי רכב למגרש. תקן החניה המוצע הינו תקן ארצי התקף, הכולל עד 90 חניות.

תכנון אסטרטגי:
- לאחר בחינת התוכנית המוצעת על מאפייניה השונים, נקבע כי לא נדרשת הפרשת שטחי ציבור נוספים. -
- נדרשת הקצאת שטח מניב במפלס קומת הקרקע לטובת תחזוקת השטחים המשותפים בפרוייקט (פתוחים ו/או בנויים).

זמן ביצוע: -

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

א. צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח״ק 4.5.
ב. תנאי למתן תוקף לתוכנית: הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה״ע.
ג. תנאי להעברת המסמכים למחוז: אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בישיבתה מספר 0007-15ב׳ מיום 29/04/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רן ברעם: מדובר במספר מגרשים שאמורים לעבור התחדשות עירונית ברח׳ הטייסים.
דודי גלור: מציג את התוכנית
ראובן לדיאנסקי: איך ישפיע על הבנינים הסמוכים לו וכל איכות החיים שנמצאים לידו
דודי גלור: אני משער שזה ישפיע, אבל התוכנית תואמת לחלוטין את תוכנית המתאר 5000. בקשתנו היתה לרח״ק 5 ונוכל להגדיל את גודל הדירה.
שמואל גפן: כמה חדרים יהיו בדירה.
דודי גלור: 4 חדרים ממוצע.
מיטל להבי: להגיע לרח״ק של 5 יאפשר הרחבת הדירות ולכן כמה יחידות לדונם?
דודי גלור: 12 יח״ד במצב הקיים , אפשר להגיע לפחות ל-18 לפי תוכנית המתאר. הגדלת הרח״ק משמעותה שמגדילים את התכסית.
רן ברעם: הצעת היזם הוספת החצי רח״ק יתווסף לגודל שטחי הדיור ולא תוספת יחידות הדיור.
נתן אלנתן: האם מבחינה כלכלית אם מסתפקים ברח״ק של 4.5 למה להגדיל ל-5? אין סיבה להגדיל.
מיטל להבי: האם יש היטל השבחה?
היטל השבחה: כן
מיטל להבי: מה קורה עם דיירי עמידר, יש 100 מ׳ נוספים ברכוש המשותף והייתי מציעה להוסיף גני ילדים.
ראובן לדיאנסקי: מותר במקום בנין עד 25 קומות למה עצרתם ב-18 קומות מבחינה תכנונית.

מיטל להבי: למה לא נוצרת חיבוריות עד למעלה?
דודי גלור: כרגע היעוד הוא דרך .
עידן עמית: בתצ״א יש מקבץ עצים מה קורה איתם ואם מדובר בחניון תת קרקעי האם יש תכנון לנטיעות מעל החניון.
רן ברעם: לגבי הרח״ק והכלכליות עפ״י התחשיבים מדובר על פרויקט (זה פרויקט ביוזמת בעלי הנכסים). בתוכנית המתאר המציגה את התפיסה במרחב כפר שלם מסומן עד 15 קומות. יש אמירה במידה ויש תוכנית התחדשות ניתן להגיע לבניה חריגה מסביבתה עד לקטגורית עד 25 קומות. כאן אין בניה חריגה לסביבתה, הפרויקט בנין אחד. הנפח השולט הוא עד 15 קומות. רווחיות הפרויקט וגם הקרבה לבנין השכנים, לכן הגדלנו את קווי הבנין כלפי המגרשים השכנים במחיר להצמד לכביש הטייסים בשביל להרחיק מהשכנים שישנם. ועלינו 3 קומות לגובה והתכסית הצטמצמה. וקבענו בתקנון שהעליה אפשרית בהליך רישוי בהקלה שהיא מסכמת את ההקלות לענין הגובה ולא יהיה ניתן לבקש יותר הקלות לגובה וכך הכנסנו את 3 הקומות הכנסנו אותם תב״עית. הבנין הצפוני הוא גבוה יותר הוא בנין H.
ראובן לדיאנסקי: הדבר יהיה עם תמריץ לענין הדיירים .הציר של דרך הטייסים הוא בעניין שצריך להרים בנינים גבוהים.
רן ברעם: גם נושא של בנינים יותר גבוהים המשמעות היא מקצינה את הדילמה מי יגור שם. לכן נכנס שטח מניב, ולענין גן הילדים אין לנו התנגדות לכל שימוש כל עוד לא יהיה מטרדי.
עודד גבולי: במקרה הזה אין סיבה להעלות בגובה.
ראובן לדיאנסקי: למה בהדר יוסף יש כן נכונות להרים בנין של 25 קומות מדוע כאן לא אומרים להרים בנינים גבוהים.
עודד גבולי: לא כל ציר ראשי דומה למשנהו. במקרה הנ״ל יחסית לסביבה הקרובה הדברים ברורים.
דורון ספיר: בהדר יוסף יש דרישה לתוספת צפיפות וגובה כאן פינוי בינוי יותר פשוט והוא מתייחס נקודתית למבנה מסויים ועונה לתב״א ולתוכנית המתאר.
רן ברעם: לענין הדרך אפשר להפוך לדרך, אבל המגמה הפוכה יש מרחבי חניה גדולים על קרקעים. כל פרויקט חדש מוריד לתת הקרקע חניות ומבחינתנו זו הזדמנות לשפר את המחרבים ולהפוך אותו לשביל דרך להולכי דרך ומדרכות רחבות.
מיטל להבי: אין להם יעוד בתוך המגרש והיעוד מאוד צר.
רן ברעם: זה גובל בשצ״פ .
נתן אלנתן: לאור העובדה שמדובר בתושבים שהתארגנו והם מקדמים יש מקום להתחדשות עירונית יש מקום לעודד הגדלת הדירות.
מיטל להבי: אני רוצה להציע את הרחבת הדרך ולהוריד את מגבלה של תוספת גובה בסטיה ניכרת .
יורם אסידון מנהל הפרויקט: רח״ק 5 הוא המינימום שנדרש כאן. לגבי סטיה ניכרת לגבוה צריך לאשר כאן איזו שהיא גמישות 6 יחידות דיור בקומה. אפשר להציע דיור חלופי בחזור יש עם זה בעיה.
רן ברעם: לגבי העצים יערך סקר ונפעל לפי החוק.
אודי כרמלי: לשאלתה של מיטל, היום יש דירות קטנות של 2.5 אז בואו נעשה שעמידר תקבל 3 דירות וכך עמידר לא תצא בהפסד, במקום להגדיל את שטח הדירות האלה ולדחוק את הדיירים החוצה נמיר את שתי היחידות הקיימות לשלוש יח׳ קטנות.

<u>דיון פנימי:</u>
רן ברעם: זהו לא דבר מובן מאליו שמגיע פרויקט של 2 דונם שמבקש להתחדש. צריך להבין שביחס לתוכנית המתאר וגם לתפיסה הכוללת יש סדר גודל של נפחים שהוחלט לגביו סדר של גבהים אם לוקחים את אוסף ההחלטות שלכם מתקבל מרחב שונה לחלוטין. יש 2 תוכניות שעומדות בפתח ואז אם אנחנו משנים ל25 קומות עם תכסית גדולה יותר 6 דירות בקומה עם בנינים דירות שהופכות מ46 מר׳ למעל 80 מר׳ זה משנה את כל המרחב זה מרחב עם צפיפות מאוד גבוהות. זה לא המרחב שאנחנו צופים בתמונת העתיד שלנו.
מיטל להבי: למה מותר להגדיל רח״ק תמורת תועלות הציבור, אני הצעתי שיש פה תועלות שאפשר להרחיב בעוד קצת מטרים.
אודי כרמלי: התועלת להרחבת הדרך היא לא נכונה כדי להשיג אותה רוב ההרחבה יהיה במגרש השכן ולא נגיע אליו.
רן ברעם: המגרש השכן הוא כבר 8 קומות.
מיטל להבי: זה יצור דרך.
רן ברעם: אנחנו לא רוצים דרך.
דורון ספיר: לא צריך שם דרך.
אודי כרמלי: כל איכות המגורים שם מדברת על כך שאין שם תנועה שעוברת. זה לא רחוב אחד ולא שניים.
נתן אלנתן: אני ממליץ לתת ליזמים רח״ק של 5 מ׳.

הצבעה

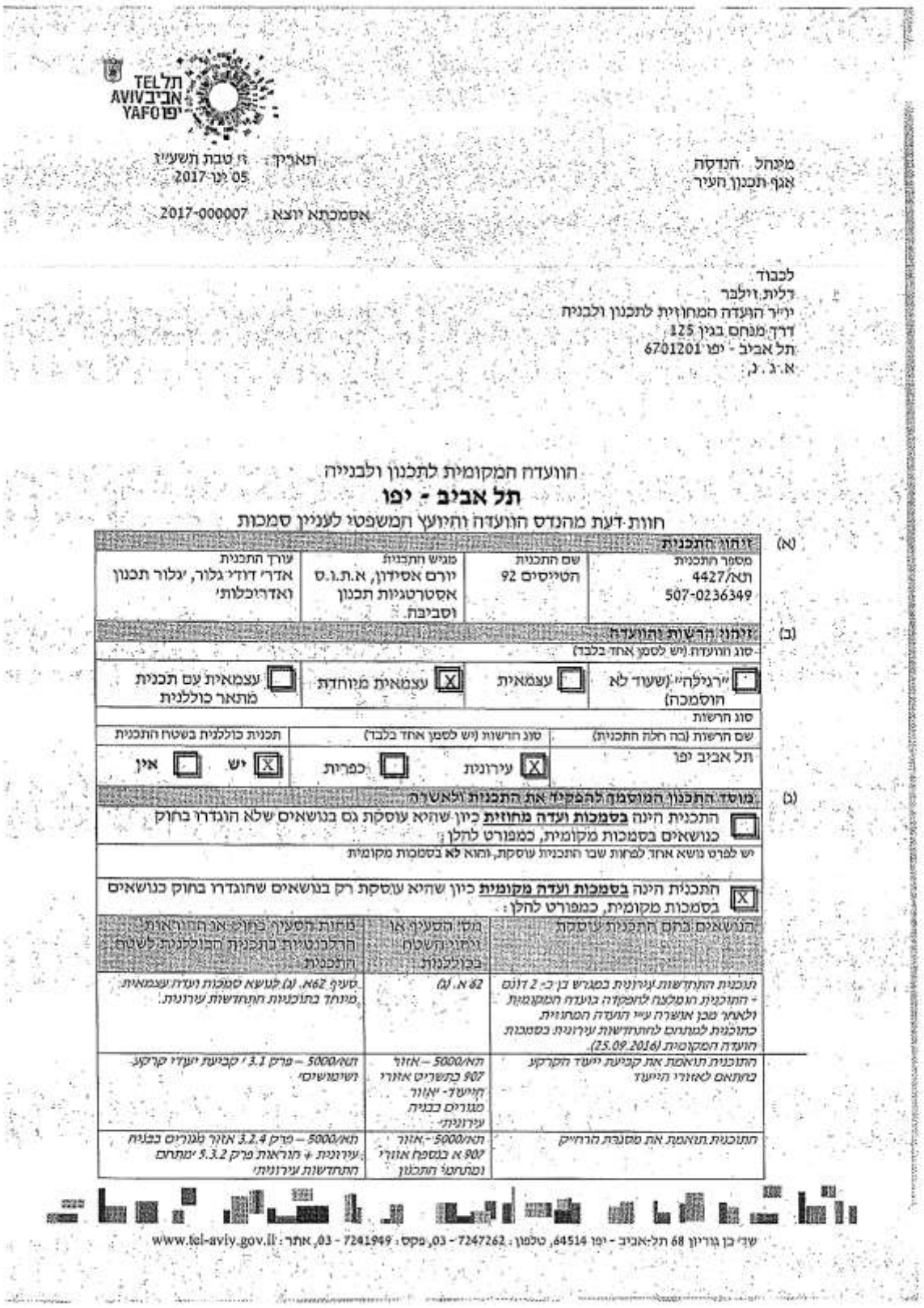
<u>מי בעד התוכנית:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי

<u>נמנעים</u>
שמואל גפן ומיטל להבי

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח׳ קטנות במקום להגדיל את שיטחן.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן מיטל להבי ונתן אלנתן.

TEL תל אביב AVIV יפו YAFO



מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ז' טבת תשע"ז
05 ינו 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000007

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א)	**זיהוי התכנית**			
	מספר התכנית תא/4427 507-0236349	שם התכנית הטייסים 92	מגיש התכנית יורם אסידון, א.ת.ו.ס אסטרטגיות תכנון וסביבה.	עורך התכנית אדר' דודי גלור, 'גלור תכנון ואדריכלות'
(ב)	**זיהוי הרשות והוועדה**			
	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
	☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
	סוג הרשות			
	שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
	תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
(ג)	**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**			
	☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
	יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
	☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
	הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
	תוכנית התחדשות עירונית במגרש בן כ- 2 דונם - התוכנית הוסלצה להפקדה בועדה המקומית ולאחר מכן אושרה ע"י הועדה המחוזית כתוכנית למתחם להתחדשות עירונית בסמכות הועדה המקומית (25.09.2016).	*62 א. (ג)*	*סעיף 62א. (ג) לנושא סמכות ועדה עצמאית מיוחד בתוכניות התחדשות עירונית.*	
	התוכנית תואמת את קביעת ייעוד הקרקע בהתאם לאזורי הייעוד	*תא/5000 – אזור 907 בתשריט אזורי הייעוד- 'אזור מגורים בבנית עירונית'*	*תא/5000 – פרק 3.1 ' קביעת יעודי קרקע ושימושים'*	
	התוכנית תואמת את מסגרת הרח"ק	*תא/5000 - אזור 907 א בנספח אזורי ומתחמי התכנון*	*תא/5000 – פרק 3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית + הוראות פרק 5.3.2 'מתחם התחדשות עירונית'*	

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ז׳ טבת תשע״ז
05 ינו 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000007

התכנית תואמת את מסגרת הגבה	תא/5000 - אזור 907 במשטח העיצוב העירוני, 907 א׳ בנספח אזורי (מתחמי התכנון	תא/5000 – בנוואנו (עשו) ועיצוב העירוני + הוראות פרק 5.3.2 ׳מתחם התחדשות עירונית׳.

(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, אדרי	05208163		10/1
הגורם המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזון, עו״ד	24389763-9		9.1.2017

העתקים
גב׳ אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (הוגש ע"י צוות מזרח בדיון הקודם בועדה)

א. צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח"ק 4.5.

ב. תנאי למתן תוקף לתוכנית: הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה"ע.

ג. תנאי להעברת המסמכים למחוז: אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בנוסף:

א. כתב שיפוי יהווה תנאי להפקדת התוכנית בפועל.

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

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

הראלה אברהם אוזן: תוכנית הטייסים 92 הגיעה לועדה המחוזית שבדקה אותה בהתאם לתוכנית 5000 והחזירה את התוכנית אלינו, היא מותאמת 5000 אבל לא הוכח שהתכנית מוגשת על ידי בעל ענין בקרקע. תוכנית שלא מקודמת ע"י ועדה מקומית או עיריה הבעלים שהקרקע כלולה בתוכנית צריכים לחתום עליה ולהסכים לה, אם אין חתימה מלאה של הבעלים יש הוראה בחוק כמה אחוז מהבעלים צריכים לחתום . כאשר מדובר בבתים משותפים התקנות קובעות את אחוז ההסכמה שנדרש. בתוכנית הזו עשינו בדיקה והיו צריכים הסכמות של 60% והגיעו רק ל50% חתימות ולכן אין מספיק חתימות ואי אפשר לדון בתוכנית.

עודד גבולי: אני קורא לועדה המקומית להצטרף לתוכנית.

מדואל אהרון: הטירוף הנד"לי שעובר על המדינה פוגע בציבור. אין כאן הסכמה כוללת של כל הבעלים. אי אפשר לפעול בניגוד להוראות החוק.

הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית רשאית להצטרף לתוכנית כמגישה, אבל צריך לתת החלטה עקרונית מתי כן מצטרפים ומתי לא מצטרפים. אם תצטרפו לזאת יפתח כאן תקדים.

נתן אלנתן: הנושא של הצטרפות או לא הצטרפות הוא ברור. אם זו תוכנית שהועדה המקומית רואה בעין ראויה להצטרף ומקדמת את האינטרס של התושבים היא תצטרף . במקרה הנוכחי אני חושש בגלל מערכת יחסים בין יזמים לבין דיירים שעלולים לעקוף אותם. הועדה המקומית לא מתערבת בעניינים קניינים אלא אם החוק קבע.

רן ברעם: התוכנית של הטייסים של 92 היתה בועדה המקומית והוצגה כתוכנית שקידומה הוא כתוצאה מהתארגנות של דיירים. בתוכנית, ע"פ אמירות ברורות של היזם מדובר על 66% הסכמות הבעלים ועוד 2 יח"ד עמידר, לפיכך עוברים את ה70% יש כאן ענין טכני שלא בוצע.

ראובן לדיאסקי: בדיון הקודם החלטנו להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הצוות.

דורון ספיר: נשוב ונדון לאחר הצגת חתימות כדין.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לשוב ולדון לאחר הצגת חתימות כדין ובדיקתם ע"י היועצת המשפטית והצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל , ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי ליאור שפירא

עיריית תל-אביב-יפו
השירות המשפטי

תאריך: 22.01.2017
כ"ד טבת תשע"ז
סימוכין: 03623617

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב - יפו

הנדון: **הטייסים 92 - חוות דעת לעניין בעל עניין בקרקע**

1. התכנית שבנדון הינה תכנית התחדשות עירונית למגרש בשכונת כפר שלם הגובל בדרך הטייסים בגוש 7241 חלקה 23 בכתובת הטייסים 92. התכנית מציעה הריסת מבנה בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יחידות דיור והקמת מבנה מגורים חדש בגובה של 18 קומות ובו 85 יחידות דיור.
2. ביום 10.1.2017 הועברו לעיוננו ייפוי כוח חתומים מאת בעלי דירות, וזאת לצורך מתן חוות דעת היועמ"ש בהתאם לדין, באשר לזכאים להגיש תכנית במקרקעין בהתאם **לסעיף 2(2) לתקנות התכנון והבנייה בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ן – 2016** (להלן: "**התקנות**") שזו לשונו:

> **"בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה –**
>
> **(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג)לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים;"**

3. ביום 12.1.2017 נשלח ליום מכתבנו לפיו, בחינתנו העלתה כי, לא הושג הרוב הדרוש לצורך הגשת התכנית, וכן נדרשו השלמות ופרטים נוספים נחוצים כמפורט במכתבנו.
4. ביום 16.1.2017 וביום 19.1.2017 הועברו לעיוננו חוות דעת משפטיות החונמות על ידי עו"ד יוסי קליין, אליהם צורפו ייפוי כוח חתומים על ידי הבעלים בדירות וכן פורטו התייחסויות ליתר העניינים שנזכרו במכתבנו אליכם לעיל.
5. נוכח האמור, ובהסתמך על המסמכים שפורטו לעיל, ניתנת חוות דעתי כדלקמן:
   א. המבנה מהווה "בית משותף" כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות.
   ב. החתומים על ייפוי הכוח עונים על הגדרת "בעל דירה" כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות.
   ג. בהתאם לייפוי הכוח שהוצגו, הוצגה הסכמה של למעלה מ – 60% הבעלים בחתי החלקות כנדרש על פי סעיף 2(2) לתקנות.
   ד. מהמסמכים שצורפו עולה כי, לא הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה ספציפית לפי סעיף 55(ג) **לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969**.
   ה. לא מתקיימת "פגיעה" כמשמעה בתקנות כמפורט להלן:
   - התכנית אינה תכנית פוגעת כמשמעה בפרק ט' **לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**
   - כמו כן, לא מתקיים התנאי לפיו הקורקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק.

רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64182 מלפון היועץ המשפטי: 03-5218352, פקס: 03-5216599, www.tel-aviv.gov.il

- בנוסף, בהתאם לנקנות, לא יראו כפגיעה אוו הקטנת שטח הרכוש המשותף כשלעצמה אם אין עמה הקטנה של שטח החלקה שעליה נמצא הבית והמשותף ובעניינו, מכל מקום, אין הקטנה של החלקה שעליה נמצא הבית המשותף.

6. נוכח האמור, חוות דעתי היא כי התכנית שבנדון מוגשת על ידי מי שיש לו עניין בקרקע.

בברכה,

הראלה אברהם אוזן, עו"ד
המשנה ליועמ"ש
(לענייניים מנהליים ומנהל הנדסה)

העתקים:
עו"ד הילה קמפוס מזרחי, עוזרת ראשית ליועמ"ש.
אדר' רן ברעם, רכז תכנון עיר בכיר.

בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
רן ברעם: התוכנית הובאה לדיון בועדה המקומית והומלצה להפקדה עם אמירה לגבי דירות התמורה לחברת עמידר, לאחר מכן התוכנית הועברה לועדה המחוזית שדנה בתוכנית והמליצה להחזירה להפקדה בועדה המקומית העצמאית ולכן היא חוזרת עם המלצה להפקדה.

נתן אלנתן: בדיון הקודם נאמר שאין מספיק חתימות.
הראלה אברהם אוזן: יצאה חוו"ד מסודרת בה הובהר כי היו מספיק חתימות. מקריאה את חוו"ד שנתנה.
נתן אלנתן: המחוז טען שהתוכנית תואמת את תוכנית המתאר וזוהי תוכנית בסמכות מקומית ויש 60% הסכמה מבעלי הקרקע, ומיכוון שתוכנית המתאר קבלה תוקף צריך להפקיד את התוכנית.
מובהר שזוהי תוכנית בסמכות ועדה מקומית.

<u>הצבעה:</u>
בעד: נתן אלנתן אפרת טולקובסקי ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי
נמנע: מדואל אהרון

הועדה מחליטה:
לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוו"ד צוות והחלטת הועדה המקומית מיום 29.04.2015.
"להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן".

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

ממערב- תחום שדה התעופה
ממזרח- רחוב לוי אשכול
מצפון- רחוב פרופס
מדרום- שכונת נופי ים

כתובת: רובע 1, צפון מערב העיר
לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק מהגוש	96, 98-101, 118, 130-131, 134, 151-154, 156, 161, 674, 676, 678, 681, 684, 687, 690, 692, 697, 699, 701, 797	720
6632	מוסדר	חלק מהגוש	33-34, 42-155, 272, 277-279, 280-291, 293-294	38, 273, 465
6896	מוסדר	חלק מהגוש	36, 40-44, 78-79, 80, 83, 105, 110-116, 122	14-16

שטח התכנית: 190.838 דונם

מתכנן: דאובר אדריכלים בע"מ

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

בעלות: רמ״י, עירייה, בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל: השטח ללא בניה כלשהי

מדיניות קיימת:

מתוך עקרונות מנחים ע״פ תכנית המתאר תא/5000

- ציפוף והגדלת היקפי בניה
- יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
- יצירת מגוון פתרונות דיור
- קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

מצב תכנוני מאושר:

תב״ע תקפה (שם ומספר): תא/3388א׳- שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול.
על השטח חלות מגבלות רעש וגובה בגלל הסמיכות לשדה התעופה.
יעודים קיימים: מגורים, מסחר ומשרדים, שב״צ, מתקנים הנדסיים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
מגורים-1117 יח״ד, בשטח עיקרי של 134,040 מ״ר, עפ״י ממוצע 120 מ״ר ליח״ד .
בחלק ממגרשי המגורים מותרת בניה של קומה מסחרית. מגרשים אלו מסומנים בתשריט.
מספר הקומות ומספר יח״ד בכל מגרש, משתנה בהתאם למגבלות התעופה החלות על שטח המגרש הספציפי.
מסחר ומשרדים- 3450 מ״ר של מסחר ו- 2830 מ״ר של משרדים (שטחים עיקריים):
בשני מגרשים הממוקמים על המשך רחוב אבן גבירול, מותרת בניה עד 4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית. שימושים מותרים במגרשים אלו: מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושירותים אישיים . בנוסף, שטחי מסחר במגרשי המגורים- 960 מ״ר שטח עיקרי בקומת הקרקע.
שב״צ- שני מגרשים קטנים, בשטח של כ- 1.5 דונם כ״א- זכויות בניה של 135% לשטחים עיקריים כ״א.
שני מגרשים גדולים- זכויות בניה של 180% לשטחים עיקריים כ״א.
השימושים המותרים- מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חירום עירוני וציבורי וחניה ציבורית.
גובה המבנים המותר - בין 3-4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
מתקנים הנדסיים- שטח מותר לבניה- 2000 מ״ר- שטח כולל (עיקרי + שרות). גובה המבנה המותר הוא עד 7 מ׳ ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
שימושים מותרים- מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מתקני פינוי פסולת פניאומטי, תקשורת, מתקני שידור סלולרים, מתקני חשמל ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

א. שיפור מערך הבינוי המאושר ע״י:
   1. הגדלת הצפיפות- הגדלת מספר יח״ד בתכנית והקטנת שטח הדירה הממוצע מ-120 מ״ר ל-95 מ״ר שטח עיקרי.
   2. קביעת סוגים של טיפוסי מבנים למגורים כדי לאפשר מגוון פתרונות דיור.
   3. יצירת תנועה המשכית בתחום השכונה ע״י ביטול דרכים ללא מוצא.
   4. הגדלת שטח עיקרי למשרדים והעברת שטח למסחר לחלק הדרומי ברחוב רודנסקי, בקומת הקרקע של מבני המגורים כדי להגדיל את עירוב השימושים בשכונה.

ב. איחוד וחלוקה - אישור פרצלציה וטבלאות איזון על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה.

ג. העברת שטח למתקנים הנדסיים מרחוב אבן גבירול.

ד. הגדלת השטח לבניה למבני ציבור בשטח התכנית בהתאמה לפרוגרמה מעודכנת ולתוספת יח״ד.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	מ״ר	%	מ״ר	%
מגורים	145,272	235%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1		50,819	35%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1
מסחר ומשרדים	7839*	160%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1		1960	25%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1
מבנים ומוסדות ציבור	עפ״י תכנית ל-4					עפ״י תכנית ל-4			
מתקנים הנדסיים	2000 שטח כולל	94%							

* כולל השטח המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית.

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

סך יח״ד: 1530 יח״ד
צפיפות: 24.9
שטח ממוצע ליח״ד: 94.9 מ״ר עיקרי
מספר יח״ד ששטחן 45-35 מ״ר (עיקרי): 0
מספר יח״ד ששטחן 90-45 מ״ר (עיקרי): 369- 24%
מספר יח״ד ששטחן 120-90 מ״ר (עיקרי): 699- 46%
מספר יח״ד ששטחן מעל 120 מ״ר (עיקרי): 462 – 30%
סה״כ יח״ד: 1530

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 4 עד: 17 (כולל קומת הגג).
גובה: מ: 31.70 מ׳ עד: 68.30 מ׳.
תכסית: משתנה בהתאם למגרש.
קווי בניין: משתנה בהתאם למגרש.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית מציעה שני סוגי בינוי עקרוניים בשכונה-
בינוי טורי- הגובל בשצ״פים הגדולים במרכז התכנית, מתאפיין בבניה נמוכה (עד 7 קומות כולל את קומת הגג). מבני מגורים אלו מאפשרים כניסה ויציאה אל הבנין מהרחוב ומהשצ״פ.
בינוי H- מבנים הממוקמים בהיקף השכונה. מבנים אלו מתאימים יותר על הצירים הראשיים- לוי אשכול ופרופס, ומאופיינים (בהתאם למגבלות התעופה), בבניה גבוהה יותר. מבנים אלו הפונים אל הרחוב הפנימי, עומדים בנסיגה בקומה השישית של הבנין, ובכך יוצרים חתך רחוב נעים.
תמהיל יח״ד כולל דירות גן (בחזית אחורית), דירות 1,3,4ו-5 חדרים.
מבני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע ממוקמים בציר פרופס (ציר מסחרי גם מעברו הצפוני של הרחוב), וגם בצדו הדרומי של רחוב רודנסקי- שדרה החוצה את השכונה ממזרח למערב, ולו המשך מסחרי גם בשכונות הגובלות ממזרח וממערב (מתוכנן).

תחבורה, תנועה, תשתיות:
השכונה ממוקמת בין שני צירי תחבורה ראשיים- לוי אשכול ואבן גבירול העתידי. בצירים אלו תחבורה ציבורית, הכוללת את תוואי הרק״ל על רחוב אבן גבירול.
אל השכונה 4 כניסות ויציאות לכלי רכב, כאשר התנועה בפנים השכונה הינה חד סטרית- במטרה להפחית תנועה עוברת בשכונה. רחוב רודנסקי המשמש ציר מזרח מערב חשוב מתוכנן כרחוב דו סיטרי.

רוחב הרחובות הפנימיים הוא כזה שיוכל בעתיד (אם ידרש) להפוך את נתיב התנועה החד סטרי לנתיב דו סטרי. חנית אורחים ממוקמת בצידי הרחובות הפנימיים.
כל הכניסות לכלי רכב אל המגרשים בשטח התכנית נעשים בפועל מתוך השכונה ולא מהרחובות ההיקפיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
הבינוי בשכונה מתחלק לשני מאפיינים: לאורך לוי אשכול- בניה מקסימלית בהתאם למגבלות התעופה.
בפנים השכונה- בניה מרקמית הסובבת סביב שצ״פים גדולים, הממוקמים בלב השכונה.
צירים להולכי רגל עוברים דרך השצ״פים הן ממזרח למערב בין רחוב לוי אשכול (ע״י זיקות הנאה בין מגרשי המגורים) ועד לרחוב אבן גבירול, והן מצפון לדרום דרך השצ״פים המרכזיים.
בתכנית מתוכננות שתי שדרות מלוות מסחר בקומת הקרקע של מבני המגורים, האחת על ציר רודנסקי והשניה על ציר פרופס.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
הקו הכחול הוא כמאושר בתכנית תא/3388א׳.
התנועה בשכונה- תנועה ברחובות צרים, בעלי כיווניות חד סטרית (למעט במקרים מסוימים), ותוך העדפה מובהקת של הולך הרגל. קיומן של פונקציות ציבוריות ומסחריות בשטח התכנית, מעודד הפחתת השימוש בכלי רכב לתנועה בשכונה. שביל אופניים המתחבר למערכת העירונית ברחובות לוי אשכול ואבן גבירול מסומן בשדרת רודנסקי.
הבנייה מתוכננת בגריד אורטוגונלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳):
עקרונות של שימור מי נגר עילי והשהייתם בתחום השצ״פים ,המדרכות ו/או צידי המדרכות. נספח ניקוז יצורף למסמכי התכנית.
שיקום ושיחזור בתי גידול של מערכות אקולוגיות על ידי שימור צמחייה מקומית ייחודית והשבת בע״ח מקומיים (ע״י פיתוח נופי מתאים וצמחייה מושכת ציפורים). ע״פ סקר טבע עירוני שהוכן עבור תכנית המתאר.
נספח אקוסטי יצורף לתכנית, ומעגן את מגבלות השימושים בהתאם לרעש הנובע מהסמיכות לשדה.

טבלת השוואה:

מגורים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	212%	230%
	מ״ר	134040(+11232 מ״ר לג-1)	145272 (כולל 11232 לג-1)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	עד 13 קומות (+קומת הגג)	עד 17 קומות (כולל קומת הגג)
	מטר	-	בהתאם למגבלות התעופה (עד 68 מ׳)
תכסית		עד 80% משטח המגרש	עד 85% משטח המגרש
מקומות חניה		2668	1761

מסחר ומשרדים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	104%	160%
	מ״ר	7240	7839
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		

גובה	קומות	בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות)	עד 2 קומות
	מטר	-	בהתאם למגבלות התעופה (עד 26 מ׳)
תכסית		לא תפחת מ-35% ולא תעלה על 50% משטח המגרש	עד 80% משטח המגרש
מקומות חניה		223	

שב״צ:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	135%-180%	עפ״י ל-4 על שינוייה
	מ״ר	33865	עפ״י ל-4 על שינוייה
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות)	עפ״י ל-4 על שינויה עם הסרת מגבלות שדה התעופה.
	מטר	-	
תכסית		עד 80% משטח המגרש	עפ״י ל-4 על שינוייה
מקומות חניה		89	

מתקנים הנדסיים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה על קרקעיות	אחוזים	135%	93%
	מ״ר	2000 (כולל)	2000 (כולל)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	-	
	מטר	עד 7 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת	
תכסית		-	עד 65% משטח המגרש
מקומות חניה		-	

זמן ביצוע: מיידי

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה

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

חוו״ד מה״ע שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 05/04/2016
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 05/04/2016

בישיבתה מספר 0011-16ב׳ מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר׳ עידו דאובר: תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה פרצלציה ושינוי בינוי - מציג את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: אני רואה שיש פה תוספת זכויות בניה של 11,000 מ׳.
עידו דאובר: אין לנו תוספת זכויות בכלל לשטחים עיקריים. הבאנו בחשבון את זכויות הבניה מתוקף ג1 והטמענו אותם בתוכנית.
נתן אלנתן: מה שהתווסף זה ג׳1.
ראובן לדיאנסקי: מה לגבי השטחים הירוקים והחומים האם יש קיטון או הגדלה ומה לגבי חניות?
נתן אלנתן: לפי התקן.
עידו דאובר: קבענו את החניות על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר בהוראות התוכנית .
ראובן לדיאנסקי: שירשם על פי תקן.
עידו דאובר: שמרנו על שטחי מגרשי המגורים כפי שהיו, לכן שטח התוכנית הוא קבוע ושטח מגרשי המגורים הם קבועים. הגדלנו את שטחי הציבור – ע״פ צרכים נורמטיביים, על חשבון השטחים הפתוחים אותם הצענו בתכנון יותר יעיל, מציג את השטחים הפתוחים.
עמית עידן: שדה דוב אמור להתפנות האם זה משפיע על תפיסת הבינוי בתוכנית? איך התוכנית שלכם מתקשרת לכיוון הים ולכיוון השדרות המוצעות בשדה דב? האם נעשה סקר לגבי הטבע העירוני מה הצעדים שנעשו?
אורית ברנדר: התוכנית מתבססת על תוכנית המתאר וניתן להוציא היתרי בניה. יש קישוריות לשדה דב השטחים החומים הם המשכיים לאורך אבן גבירול והרצועות שחוצות מזרח מערב בהמשך של רחוב רודנצקי ימשיכו בתכנית שדה דב . ויש תכנון של קומת קרקע עם שדרה רחבה ומעברים נרחבים.
התוכנית מתבססת על סקר טבע שנעשתה במסגרת תוכנית המתאר בתחום השצ״פ כבר סוכם שיאספו את הזרעים שמסביב ויזרעו אותה בתחום של התכנית. תוכנית העיצוב תציג את כל הנושא של שימור הטבע העירוני ושימור אופי המקום. כאשר התוכנית הזו תאושר תוצג תוכנית העיצוב לאישור הועדה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים:
נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9540 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר	01/09/2016
הארץ	01/09/2016
ישראל היום	01/09/2016

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית:

.1	דורון דר	לוי אשכול 106 ת"א
.2	דיירים ע"י יואב ודפנה אחיעם ועוד	לוי אשכול 106 ת"א
.3	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד	ז'בוטנסקי 7 מגדל משה אביב רמת גן 52520
.4	ישראל אמיר	בילויה 4 כוכב הצפון ת"א 6937004
.5	יורשי צביה סטרכלביץ ע"י עו"ד סוכובולסקי	יבנה 15 ת"א 6579119
.6	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי	מנחם בגין 132 ת"א 6701101
.7	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
.8	לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
.9	יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
.10	שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי	בית גבור ספורט, בגין 7 ר"ג 52521
.11	נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש	מגדל אמות השקעות, וייצמן 2 ת"א 64239
.12	פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין	מנחם בגין 7 רמת גן
.13	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון	מגדל אדגר,השלושה 2 ת"א6706054
.14	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י עו"ד משה שורר	דרך אבא הלל 14 רמת גן
.15	קנדה ישראל וקלוד נחמיאס ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות	מרכז עזריאלי 1 ת"א 6702101
.16	יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין	בית פז הרצל 182 רחובות 7626718
.17	אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות'	מגדל אמות משפט, שאול המלך 8 ת"א 64733
.18	אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח	בית אירופה, שאול המלך 37 ת"א
.19	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון	דניאל פריש 3 ת"א 6473104
.20	גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'	מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4 ת"א6423806
.21	ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי	החלוץ 20 חיפה 33201
.22	עו"ד ירון גבר	בית גיבור, דרך מנחם בגין 7, רמת-גן 52521
.23	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד אורית חזקיהו משרד עו"ד שוב ושות'	מגדל אמות משפט,ויצמן 2 ת"א 64239
.24	שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה	דניאל פריש 3 תל-אביב
.25	עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית	אבא הלל סילבר 14 ר"ג 52506

תשובות שמאי התכנית לנושאים ראשיים:

1. **אילוצי התכנית:**
היקף התכנית -

התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם, המרחק בין הגבול הדרומי לצפוני כ-350 מ׳ ורוחבה כ-200 מ׳. יחד עם זאת היא – מונה למעלה מ-800 בעלים. ב״מצב הקודם״ נאמד מס׳ החלקות בכ-180 חלקות ולעומת זאת, מספר מגרשי התמורה ב״מצב החדש״ הינו 37.

התכנית עברה גלגולים רבים:

תכנית 3388

- בשנים 2002-2003 החלה עבודה לקידום תכנית 3388. מטרת התכנית הייתה, לאפשר הקמת שכונה צפונית לשכונת נופי ים ובנוסף, לאפשר לבעלים בתחום התכנית לקדם היתרי בניה- ולכן כללה התכנית טבלאות איחוד וחלוקה.
- הפקדת תכנית 3388 נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 8.12.2004 ו- 11.1.2006 והומלצה להפקדה .
- התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 ואושרה להפקדה.
- לתכנית זו הוגשו 59 התנגדויות.
- חלק ניכר מההתנגדויות עסק בהיבטים שמאיים.
- כתוצאה מהניסיון לענות להתנגדויות, החליט הצוות המקצועי לתקן את התכנית- להוסיף זכויות, להגדיל מס׳ יח״ד ובהתאם לתקן את לוחות ההקצאה ולהמליץ על הפקדה מחדש.

תכנית 3388 א׳

- התכנית שונתה ועודכנה. בתאריך 2.3.2011 דנה הוועדה המקומית בהפקדתה וע״פ החלטה מס׳ 0006-11ב׳– 7 המליצה על הפקדה מחודשת של התכנית המתוקנת- 3388 א׳.
- לתכנית החדשה, הוגשו 46 התנגדויות.
- הועדה המקומית בדיונים מתאריך 17.7.2012 החלטה מס׳ 0017-12 ב׳-2 ומתאריך 18.7.2012 החלטה מס׳ 0018-12 ב׳-13 החליטה לדחות חלק גדול מההתנגדויות ולקבל בעיקר התנגדויות תכנוניות.
- בישיבת ועדת משנה להתנגדויות, בישיבה מס׳ 1118 מיום 3.9.2012 החליטה הועדה המחוזית, לתת תוקף לתכנית- ללא לוחות איחוד וחלוקה. וקבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

תכנית 3388 ב׳

- בשנת 2015 החל קידום תכנית 3388 ב׳. המטרה העיקרית של התכנית היה להכין טבלאות איחוד וחלוקה. הנוסף, כללה התכנית שינויים בבינוי ובצפיפות- ע״פ סמכות ועדה מקומית.
- בתאריך 20.4.2016, הובאה לאישור הפקדה, תכנית 3388 ב׳.
- במסגרת תכנית זו נעשה ניסיון להטמיע בטבלאות האיזון את טענות המתנגדים לתכניות בגרסתן הקודמת- במטרה לתת תוקף לתכנית ובכך לאפשר למרבית הבעלים לממש את זכויותיהם בפועל.
- לתכנית זו הוגשו 25 התנגדויות.

2. **עקרון ריכוז הבעלויות -**

עקרון זה מהווה תוספת לעיקרון הראשי עפ״י החוק, לפיו הקצאת הבעלים הינה לפי ״קרוב ככל האפשר״ לחלקת המקור. עקרון ריכוז הבעלויות מאפשר יצירת קבוצות הומגניות יותר הכוללות בעלים בעלי זיקה זה לזה (משפחות, גופים ממשלתיים/עירוניים ובתנאים מסויימים גם קבוצות שאוגדו ״אד הוק״ לצרכי התכנית). הזיקה בין הבעלים במגרשי התמורה מאפשרת מימוש מהיר יותר של זכויות הבניה, בדרך של בניה או מכירה.

מאידך, ריכוז הקבוצות יוצר מספר רב של בעלים במגרש. לאור גודל מגרשי התמורה, אין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד, למעט במקרים חריגים. בנוסף, הסיכוי כי היקף זכויות כלל הבעלים בקבוצה יתאים במדוייק למגרש תמורה ספציפי ההולם את מיקומם, אינו רב.

מיקומן המקורי של החלקות בהן מצויים חברי הקבוצה אינו מאפשר, במקרים רבים, את איגומן לכדי מגרש תמורה קרוב, בשל העובדה כי הפיזור הינו על פני שטח נרחב (לעיתים על גבי כלל שטח התכנית).

בנוסף, קיים קושי לאגד קבוצות אשר פרטים מסויימים מתוכן מהווים חלק מחלקה, שכן "חילוץ" פרטים אלו מהחלקה המקורית חושף את שמאי ההקצאה לטענות של אפליה מצד יתר המחזיקים בחלקה.

לאור האמור לעיל, הוקצו מגרשי התמורה לקבוצות במידת האפשר, תוך שמירה על איזון בין עקרון ריכוז הבעלויות לעיקרון "קרוב ככל האפשר" של בעלי החלקות האחרות.

3. <u>ריכוז הקבוצות:</u>

ריכוז הקבוצות נעשה לגבי הבעלים הרשומים בעת הפקדת תכנית. בעת זיהוי הבעלויות נעשה ניסיון, ככל האפשר, לזהות קרבה משפחתית. יצוין כי במסגרת הרישום לא ניתן, בד"כ, לזהות אחים, אחיות ובני משפחה אחרים וקרובי משפחה בדרגות שונות אחרות.
לעניין הבקשות לאיגום זכויות – מקובל על שמאי התכנית שיש לאגם חלקות פרטיות ככל האפשר על פי קשרים משפחתיים בין הבעלים, אולם איגום זכויות בצורה של קבוצות בעלויות על ידי עורכי דין ובאי כוח אחרים גורם ליצירת קבוצות אקראיות של בעלי רסיסי חלקות שאין ביניהם לרוב כל קשר.

קיימת סתירה מובנית בין דרישות קבוצות הבעלים המיוצגות ע"י עורכי דין. לא ניתן בעת ובעונה אחת לדרוש איגום של הבעלויות ובו זמנית לשמור על מקומן המקורי של החלקות. יצוין כי עובדתית, במקום להקל על ביצוע התכנית ע"י איגום, האיגום לקבוצות אקראיות גורם לפיזור הקבוצות.

ההקצאה מתעדפת קבוצות בעלות מכנה משותף אמיתי ולא קבוצות שהמכנה המשותף שלהן הוא שם המאגד. חלק מההתנגדויות, בעיקר של עורכי הדין, סותרות זו את זו ומבקשות מגרשי תמורה זהים (באופן לא מפתיע – במרכז התכנית) אולם על שמאי התכנית להתייחס לכלל הדרישות ובאופן טבעי אינו צריך להיות מוטה לטובת התנגדות זו או אחרת.

לאור האמור לעיל יש לתעדף תחילה את בעלי החלקות <u>שאינם מיוצגים</u> על פי עיקרון "קרוב ככל האפשר" (שהוא העיקרון היחיד לבעלים במצבם), גם במחיר הזזת חלק מבעלי החלקות המשויכים לקבוצה זו או אחרת למגרש מרוחק יותר.

לעניין חלקי החלקות – מנהלי הקבוצות השונות "אוספים" שברי זכויות מחלקות שונות ומבקשים לאחדם במגרשים שלמים. בקשותיהם נעשות ללא התחשבות בבעלויות <u>הנותרות</u> באותן חלקות, שעל שמאי התכנית להתחשב בהן כדי למנוע אפליה וקיפוח.

4. **<u>סוגיית המושע</u> -**

האיזון הוא של חלקות בשלמותן. לא נעשה איזון נפרד לחלקי בעלות (מושע) שכן הדבר אינו על פי עקרונות החוק והוא אינו ניתן לביצוע. יצוין כי רוב החלקות היו, במצב התכנוני הקודם, בבעלות משותפת (מושע). כל מי שרכש נכס לאחר מועד אישור התכנית הקובעת במצב התכנוני הקודם (תכנית 1111 שאושרה בשנת 1969), רכש חלקי בעלות בלבד, מה גם שחלק מהבעלויות נוצרו על ידי חלוקות לאחר שנת 1969.

יצוין כי שמאי התכנית אינו יכול לבחון את הרכב המושע, העשוי לעיתים להיות אף מאורגן יותר מהרכב בודד של בעלויות.

5. <u>מקדם הפחתה למושע ב״מצב הנכנס״:</u>

בתכנית יש כ-180 חלקות ו-37 מגרשי תמורה. מספר הבעלים בתכנית מונה כשמונה מאות. כלומר – איגוד התמורות במגרשים עשוי לאחד מספר רב של בעלים במגרש, ואין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד.

6. <u>פיזור מגרשי התמורה –</u>

פיזור החלקות ב״מצב הקודם״ הינו אחיד לכלל התכנית, אלא שב״מצב החדש״ מוקצה כל חלקה המערבי של התכנית לצרכי ציבור, דהיינו - יש להקצות לחלק גדול מהחלקות המערביות תמורה לא במקומן.

לפיכך הוקצו חלקות אלו ככל הניתן לפי עיקרון ״קרוב ככל האפשר״, בהתחשב, בין היתר, בעובדה כי חלקות אלו מצויות ב״מצב הקודם״ על תוואי רח׳ אבן גבירול המתוכנן.

ככל שניתן, קיבלו חלקות אלו מגרשים סמוכים (בעדיפות למגרשי המסחר) אך בשל מיעוט מגרשי המגורים במרכז התכנית לא נותרה ברירה אלא להקצות לחלקות אלו מגרשי תמורה לאורך גבולה המזרחי של התכנית. יצוין כי לאור שטחה הקטן של התכנית, המרחק הממוצע של מגרשי התמורה מחלקות המקור בד״כ אינו עולה על עשרות מטרים בודדים.

יש לציין, כי ההחלטה לרכז את השטחים לצרכי ציבור לאורך הגבול המערבי של התכנית, נובעת מהעובדה כי על שטח זה חלות המגבלות החמורות ביותר מבחינת מגבלות רעש – ולא ניתן להקים בתחומו מגורים. ההנחה הייתה כי השכונה תשורת בהתחלה ע״י שטחי ציבור בשכונות סמוכות.

7. <u>קרוב לים:</u>

המושג ״קרוב לים״ בתכנית זו הוא אבסורדי, ראשית בשל הממדים הקטנים של התכנית (3-4 שורות בנינים) ושנית בשל העובדה כי התכנית אינה סמוכה לים ובין התכנית לים חוצץ שדה״ת דב שיהפוך בעתיד לשכונת מגורים.

8. <u>חלקה 34:</u>

לגבי חלקה 34 בגוש 6632 קיים פסק דין של ביהמ״ש המחייב את שמאי התכנית להקנות את מגרש/י התמורה לחלקה כקבוצה אחת.

9. <u>מקדמי השווי:</u>

שמאיי המתנגדים הגישו מקדמי שווי הנוחים להם, כל אחד בנפרד. אף שמאי לא הגיש תחשיב המוכיח את הנחותיו.
שמאי הועדה ערך את מקדמי השווי באופן אובייקטיבי על פי שיקוליו המקצועיים ועסקאות בסביבה. מקדמי השווי נקבעו על פי תחשיב אובייקטיבי <u>בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות</u> ולכן ההתייחסות לשוויו של מגרש תמורה לא הושפעה מהכוונה להקצות חלקות אלו או אחרות למגרש. עוד יצוין כי המקדמים הבסיסיים אושרו לאחרונה בהחלטות עירייה והחלטות ועדת ערר (לרבות ועדת ערר מחוזית תל אביב – ראה תיק ערר תא/5763/14 מיום 12.09.2016).

10. <u>מקדם שווי יחסי:</u>

לפי התקנות ניתן לאזן את התכנית על פי שווי יחסי לכל בעל בתכנית. לדעת שמאי התכנית קיים שווי בסיסי (מקדם 1) אולם הדרישה להציג שווי זה בשלב זה אינה מעשית, שכן במרוצת הזמן שחלפה מאז הכנת התכנית ושתחלוף עד שתתאשר, חלים שינויים בשווי המוחלט. יחד עם זאת, אין מניעה להציג בעקרונות את המספרים המוחלטים. שמאי התכנית מבצע מעקב שוטף אחר השינויים. יצוין כי הטבלאות נערכו כך שאין תשלומי איזון ולפיכך לשווי המוחלט אין משמעות בסוגיה זו.

באשר לדרישה לעדכן מדי פעם את השווי היחסי, הרי מדובר ב"כלים שלובים" של איזון ולפיכך מקדמי השווי חייבים להיקבע במועד אחד ויחיד. אי אפשר "מדי פעם" לשנות את מקדמי השווי בהתאמה לשינויים מקריים בעסקאות אלא יש לעבוד לפי מועד קבוע אחד.

תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיור אקוויולנטיות ובשטח אקוויולנטי בייעוד מסחרי. השווי היחסי לזכויות הבעלים בשני מצבי התכנון תמיד זהה. איש מהמתנגדים לא הציג תחשיב המעיד על מקדמים שונים מהנקבע.

מקדמי השווי ב"מצב החדש" מוצאים את ביטוים בצורה מפורטת במסמך עקרונות השומה. המקדמים נקבעו על פי התנהגות שוק המקרקעין והניסיון המקצועי של שמאי התכנית, לרבות ניסיון באזור התכנית המופקדת. הובאו בחשבון גורמי קרבה לדרכים הראשיות - דרך אשכול ורחוב פרופס, ולמגרשים שיעודם לשטח ציבורי פתוח או ש.ב.צ. המסחר בשטח התכנית שכונתי, מצומצם ביותר ונועד לתת שירות לבניני המגורים שבשטח התכנית ולפיכך הינו נכון וראוי.

11. <u>הקצאה לעיריה ולר.מ.י:</u>

לגבי מגרשים בהם יש הקצאה משותפת לבעלים פרטיים ומינהל/עיריה: ככל האפשר נמנע מצב זה כדי למנוע חיכוך בין הצדדים. עם זאת, במגרשים בהם לא נותרה בידינו ברירה אלא לשלב גופים אלו עם מחזיקים פרטיים, הבאנו גוף זה כתחליף למספר רב של מחזיקים פרטיים, אשר הקושי למצוא אותם, לנהל איתם מו"מ ולהגיע איתם להסדרים הינו רב. כמו כן התארגנות משותפת של עת"א ורמ"י יכולה לגרום למימוש מהיר יותר אם דרך שווק או מכירה של המקרקעין.

עיריית תל אביב ומדינת ישראל לא קבלו כל זכויות בתמורה לשטחים המיועדים לשטחי ציבור. השתתפותן בלוח ההקצאות ב"מצב קודם" הינה אך ורק לחלקות הנמצאות בבעלותן לא מתוקף תוכניות הפקעה או הפרשה לצרכי ציבור. לגבי הזכויות הנובעות מחלקה 720, העיריה משמשת רק כנאמנה עבור בעלים פרטיים.

12. <u>מגרש 607</u>

מגרש 607 הינו שטח לתכנון בעתיד שעד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגונן זמנית. הזכויות בגין שטח המגרש מוצו בתכנית זו וניתנו לבעלים בתכנית זו, במטרה לפצותם כבר בשלב זה ולא לדחות את התמורות למועד מאוחר ולא ידוע.

לאור האמור לעיל, ניתן מגרש זה לעת"א ללא זכויות וללא תמורה, ואינו בא בחשבון בשווי היחסי בטבלת האיזון. אם וכאשר, בעתיד, תהיה כוונה לשנות את יעוד מגרש זה, הדבר ייעשה במסגרת תכנית מפורטת עתידית.

13. <u>הצפיפות ב"מצב חדש":</u>

לגבי מספר יחידות הדיור ב"מצב החדש" - הזכויות לחלקות במצב התכנוני הקודם הינן על פי עקרונות תכנית 1111 החלה על השטח ומהווה תכנית בסיסית לחישוב הזכויות.

הצפיפות על פי תכנית 1111 הינה 6 יחידות לדונם ברוטו. זוהי גם הצפיפות בתכניות "הגוש גדול" הגובלות בתכנית זו והנובעות מתכנית 1111. הגדלת הצפיפות אינה סבירה, הן בשל מחסור בשטחי ציבור מתאימים לשטח התכנית והן בשל מגבלות גובה שדה התעופה.

14. <u>נכסי האפוטרופוס הכללי:</u>

נכסי האפוטרופוס הכללי - האפוטרופוס הכללי מנהל, בשם המדינה, נכסים שונים. הפרדת זכויות התמורה בין צורות הרישום השונות של בעלות המדינה היא בניגוד לעקרון "ריכוז הבעלויות".

מענה פרטני להתנגדויות:

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
1.	דורון דר דייר בלוי אשכול 106 ממול לתב"ע	התנגדות תכנונית- המרווחים בין הבנינים בתכנית שעל לוי אשכול קטנים ויחסמו לי את הנוף זרימת האוויר ויגרמו לזיהום אוויר	המרווחים בין הבנינים המתוכננים על לוי אשכול נעים בין 13-10 מטר. מרווחים אלו דומים למרווחים בין הבנינים הקיימים שממזרח לרחוב לוי אשכול. רוח ואויר אינם משפיעים בקו ישר ותמיד ימצאו את דרכם בין ומעל המבנים.	לדחות את ההתנגדות

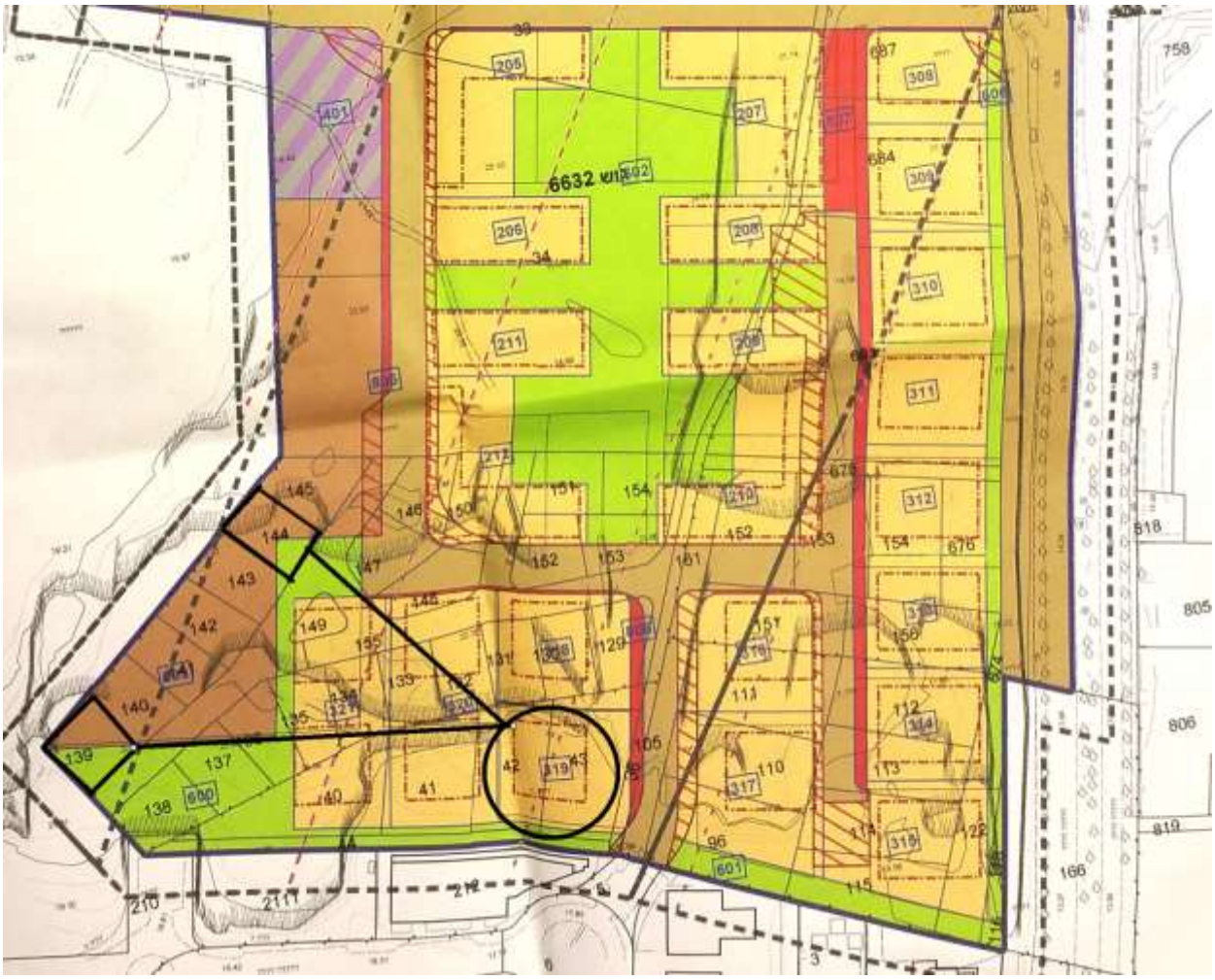
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
2.	יואב ודפנה אחיעם ועוד גוש 6630 חלקה 752 רח' לוי אשכול 108 (סמוך לתכנית)	מבקשים שהתכנית תכלול מגבלה לבניה בין המבנים בתאי שטח 308-301. מבקשים שיחס בין המרווח הפתוח לבנוי לאורך רח' לוי אשכול יהיה 50% בנוי. מבקשים לאסור מתן הקלות בניה. זאת בטענה שהבינוי יחסום מחסימת רוח, אוורור לקוי ופגיעה בנוף האורבני.	הבניה במגרשים אלו בתחום קוי הבנין. לא תהיה בניה בין המבנים. היחס שבין הבנוי לפתוח בין המבנים תואם את המופע בצידו השני של רחוב לוי אשכול. הקלה היא זכות מוקנית ע"פ החוק ולא נראה כי יש נימוק מכריע לאסור זכות זו בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות

6632
33
34
38
36
720
687
684
681
678
676
674
161
151
152
153
154
156
111
112
110
105
208
145
144
143
142
141
146
147
148
149
150
155
136
135
134
133
132
131
130
129
137
40
41
42
43
55
122
131
130
690
758
763
764
752
750
802
804
803
818
819
805
809
100
ארסטידס דה סוזה מנדס

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
3.	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד. גוש 6632 חלקה 72 מגרש תמורה 311	הזכויות הוקצו במגרש שאינו קרוב ככל האפשר למיקומו של המגרש שבבעלותי היום	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		התכנית כוללת חלקות ללא ייעוד ותכנון בחלקה המערבי לתכנון עתידי שהפיצוי ניתן באופן בלתי חוקי.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		ככל שהוקצו לעיריית תל אביב זכויות סחירות הדבר אינו חוקי	לעירייה הוקצו זכויות סחירות מעצם היותה בעלים של שטחים סחירים כמו כל בעל בתכנית	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל את התלות בפינוי שדה דב.	בהנחה כי רוצים לאשר תוכנית הניתנת למימוש כיום, לא ניתן להתעלם ממגבלות שדה התעופה דב. יחד עם זאת, בתקנון התוכנית כתוב במפורש כי לאחר הסרת מגבלות התעופה, גובה הבנינים יוכל להשתנות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן את התכנון בגלל הפחתת השטחים לצרכי ציבור. ביחס להגדלת הצפיפות ותוספת זכויות במגרשי התמורה.	אין הפחתה של שטחי ציבור. שטחי ציבור: שטח הקרקע מצב נכנס- 19.4 ד'. שטח הקרקע מצב יוצא-20.05 ד'. שטח בניה מצב נכנס- 33,817 מ"ר שטח בניה מצב יוצא-65,568 מ"ר (עפ"י ל-4).	לדחות את ההתנגדות
		התכנית אינה משקפת אפשרות לתוספת זכויות עם פינוי שדה התעופה.	תוספת זכויות בתחום התכנית יתאפשר ע"י קידום תכנית חדשה.	לדחות את ההתנגדות

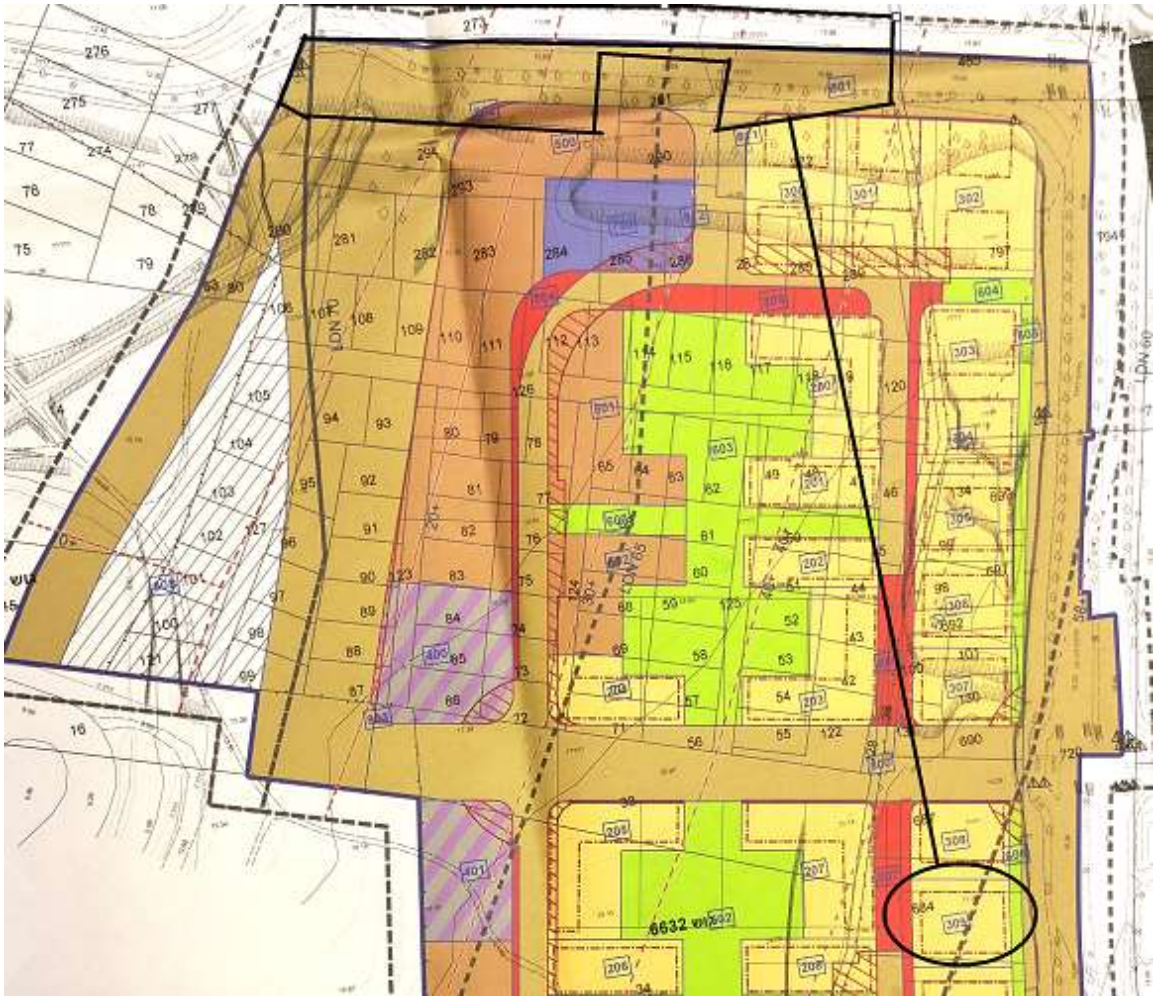
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
4.	ישראל אמיר גוש 6632 חלקה 34	מבקשים לתקן את הקצאת השמאי ולהקצות במגרש אחד את כל בני משפחות פרץ ואמיר תחת מגרש אחד.	לאור גודל המגרשים ביחס להיקף זכויות פרץ ואמיר גם יחד, לא נמצאה התאמה למגרש יחיד. יצוין כי טרם ההקצאה לא הובהר הקשר בין פרץ לאמיר ומתווה החלוקה של חלקה 34 אושר ע"י מפרק החלקה מטעם בית המשפט.	לדחות את ההתנגדות
5.	יורשי צביה סטרכילביץ ע"י עו"ד אריה סוכובולסקי גוש 6632 חלקה 33	מבקשים לתקן טעות בטבלת ההקצאות כך שיתוקנו החלקים של נאווה וצביה סטרכלביץ	ככל שנפלה טעות סופר ברישום הזכויות אין מניעה לתקנה. יצוין כי הן צביה סטריכלביץ והן נאוה סטריכלביץ קיבלו זכויות באותו מגרש תמורה	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
6.	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי ושמאית מיכל בר פרו גוש 6632 חלקות 139,144 (ניסנוב מייצגים מלא הזכויות לחלקה 139 ו-**50%** מהזכויות בחלקה 144	ההקצאה שניתנה לחלקת המקור הינה במגרש שלא בקו ראשון לים כפי שממוקמת החלקה מבקשים לקבל זכויות במגרש 321 המצוי בקו ראשון לים.	החלקות הינן בקו ראשון לגדר שדה התעופה. ב"מצב חדש" מצויות החלקות במגרש המיועד לשב"צ ולפיכך אין מנוס מלהעבירן. בנוסף, ע"פ תכנית 1111 המשתרעת מערבית לתכנית זו נקבעה בניה עתידית לגובה של מגורים מיוחד, מלונאות ונופש. ובהתאם, אין קו ראשון לים בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
		קיימת סתירה בין נספח הבינוי לבין הוראות התכנית בכל הנוגע לגובה ומספר קומות במגרשים 319 ו-321	חישוב מספר הקומות המופיע בטבלה 5, הוא כל הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (קרי, ה-00), כולל קומת הכניסה. לפיכך אין סתירה בין הכתוב בתקנון, לבין נספח הבינוי.	לדחות את ההתנגדות
		המתנגדים קופחו בהקצאות ביחס לחלקיהן במקרקעין וקופחו בקבלת זכויות מופחתות במצב המוצע.	השווי היחסי בין היקף הזכויות ב"מצב הנכנס" ל"מצב היוצא" נשמר. בנוסף שמר השמאי על האיזון הנכון בשווי היחסי בין הבעלים כדי שלא יקופחו.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
7.	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך ושמאי גיל לזר חלקה 129 בגוש 6632	יש לתקן טעות סופר בטבלת ההקצאות במצב הנכנס הבעל יתוקן למחצית במקום שליש בחלקה.	ככל שישנה טעות סופר בתכנית, תתוקן הטעות בהתאם לטבלת ההקצאות.	לקבל את ההתנגדות
		ההקצאה של הבעלים אינה קרוב לחלקת המקור.	לאור ריכוז הבעלויות ביחס להיקף המגרשים באזור הנדון לא היה מנוס מלהעביר את חלקם של הבעלים למגרשים סמוכים. ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
8.	לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	מיקום חלקה 273 טוב ממיקום הבניינים כפי שהוקצו למגרשים לחלקה.	ראה תשובה 6 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית טועה בקביעת מקדמי השווי לפי פרוט מצורף.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		ההקצאה של המתנגדים אינה קרובה לחלקת המקור ובהתאם יש להגדיל את כמות יח"ד למגרשים הנחותים שהוקצו.	חלקה 273 מצויה ב"מצב הקודם" על תוואי דרך אבן גבירול המתוכננת ועל תוואי רחוב פרופס. לפיכך הוקצה לה מגרש סמוך לדרך דומה.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע כי יוקצו למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב	כל זכויות המתנגדים ניתנו במסגרת תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות



מס׳	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
9.	יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע״מ ע״י עו״ד מיכאל שטיינבך והשמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	הזכויות שהוקצו בתכנית זו הינם פחותות מההקצאה שניתנה בתכנית 3388א׳, יש לתקן את התכנית כדי שיאוזנו זכויותיהם בטבלת האיזון.	תכנית 3388 א׳ לא אושרה ולכן לא ניתן להתייחס לזכויות שלכאורה נתנו במסגרתה.	לדחות את ההתנגדות
		המגרשים שהוקצו רחוקים מחלקות המקור והוקצו במגרשים מסחריים מבקשים תיקון למגרשים אחרים.	המתנגד קיבל מגרש קרוב ככל האפשר, ביעוד מסחרי.	לדחות את ההתנגדות
		מקדמי השווי למסחר ומשרדים לא הביאו בחשבון שוני בין מסחר במבנה מגורים לבין מגרשי מסחר ומשרדים בלבד.	שמאי התכנית לא מצא מקום להבחנה בין שווי בחזית מסחרית לבין מסחר במבנה מסחרי. המתנגד לא הביא כל אסמכתא או תחשיב המאשש את טענתו	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את השווי בין מגרשים 400 ו-401 כך שמגרש 401 נחות בגלל הקשרו לבניה תלוית אישור תכנית שדה דב.	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

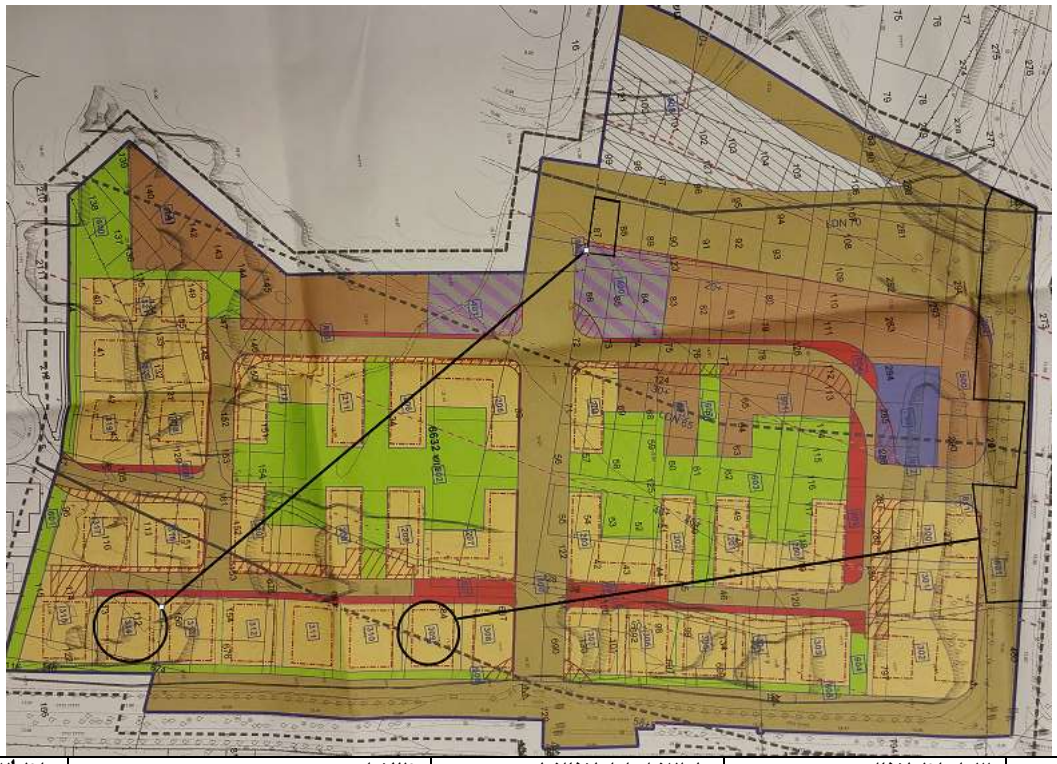
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.10	שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי גוש 6632 חלקה 34	מבוקש לתקן טעות סופר שבו יש לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות
.11	נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש ושמאי גיל לזר גוש 6632 חלקה 129 מקבלים ב-307	מבקשים לתקן את הקצאה למתנגד להקצאת מגרש קרוב ככל האפשר	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

מס׳	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
12.	פרוימוביץ רחל ואחרים ע״י עו״ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג חלקות שונות בגושים 6632,6630,6896 הוסיפה להתנגדות את : לחוביץ מרקוס דב (34) וינשטיין נילי (154)	מבקשים מינוי שמאי בורר מוסכם עפ״י החוק בגלל שעת״א הינה בעלת זכויות בתכנית.	אין צורך ולא מקובל עלינו למנות שמאי בורר התשובות כפי שניתנות ע״י שמאי התכנית מספקות . קבוצת חלקה 6632/34 הובאה בחשבון כמקשה אחת בהתאם להוראות הכינוס וקיבלה מגרשים במסגרת הקצאה פנימית לחלקה. לפיכך לא ניתן להוציא מתוכה מחזיקים.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את מגרש 318 ולהוציא את יעקב להב ובמקומו להכניס אחד מקבוצת המתנגדים.	יעקב להב אינו בקבוצת דונין ואין סיבה להוציאו במקומו בשל נוחות מרכז הקבוצה.	לדחות את ההתנגדות
		בעלי חלקה 34 בגוש 6632 המאוגדים בקבוצת המתנגדים מבקשים הקצאה משותפת במגרש 208 או 209.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 101 בגוש 6632 במגרש תעסוקה מס׳ 400 הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 102 בגוש 6632 במגרש מגורים הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקות 92 ו-93 בגוש 6632 במגרש הקרוב יותר מהמגרש המוקצה	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		314.		
		מבקשים הקצאת זכויות לקבוצת המתנגדים מחלקות וגושים שונים במגרש תמורה אחד.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		עפ״י השמאי יש לתקן מקדמים בשווי נכנס כמו להרכב בעלות בנכנס והיוצא ולקחת בחשבון נתוני כל מגרש במצב היוצא. מקדם לקרבה לדרך ולשצ״פ ומקדם מושע	ראה תשובות 4, 5 ו-9 לתשובות שמאי התכנית. כל השטחים והחלקות הנמצאים בצפון מערב ת״א עד פרופס כלולים בתכנית מתאר 1111 שחולקה למספר תכניות מפורטות. כל מי שרכש חלקה בשטח תכנית זו מודע או אמור להיות מודע לכך ששטח התכנית יעבור תכנית איחוד וחלוקה ואין משמעות למיקום חלקה זו או אחרת שתקבל מגרש תמורה במקום אחר.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
13.	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון גוש 6632 חלקות 87 ו-273	בניגוד ל-3388א הוקצה למתנגדים מגרש שאינו קרוב לחלקה המקורית מבקשים תיקון להקצאה.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		מתנדים לשינוי הצפיפות וכמות יח״ד שנעשתה בתכנית 3388ב׳ לעומת תכנית 3388א׳.	תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות הינה במסגרת החלטת הועדה המקומית ומדיניותה ותואמת את תא/5000. הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקטנת גודל יח״דויצירת תמהיל המאפשר למגוון רחב של אוכלוסיה לגור בעיר.	לדחות את ההתנגדות
		מתנגדים לשינוי בהסדרי התנועה שנעשו בתכנית 3388ב׳ לעומת תכנית 3388א׳.	תכנית זו הינה תוכנית מוטת הולכי רגל. בתכנון ביקשנו ליצור שכונה ממותנת תנועה, וזאת ע״י יצירת רחוב מרכזי מעגלי וחד סיטרי בעל מדרכות רחבות. לתחום התוכנית הוספו שבילי אופניים. יתר על כן, רחובות ללא מוצא אינם ידידותיים למשתמש, יש לאפשר רציפות וחיבוריות בין הכבישים בשכונה וסביבתה. המטרה הינה להימנע מ״שכונת בועה״ מבודדת כי אם שכונה המספקת שירותים מקומיים ומסחר שכונתי במרחק הליכה.	לדחות את ההתנגדות
		מתנגדים לתוספת שורת בניינים וקביעת נסיגה מקומה 7 בבניינים לחזית שנעשו בתכנית 3388ב׳ לעומת תכנית 3388א׳.	תוספת שורת המבנים מאפשרת מגוון בסוגי מבנים וסוגי דירות. הנסיגות בחזיתות מאפשרות חתך רחוב בקנה מידה ידידותי ומותירה גמישות תכנונית רבה. תפקיד נוסף לנסיגה הוא לאחד את החזית לאורך הרחוב בין הגבהים המשתנים של הבניינים כתוצאה ממגבלות השדה.	לדחות את ההתנגדות



מס׳	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
14.	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע״י עו״ד	מתנגדים להקצאת מגרשים תוך התעלמות מבקשת	ראה תשובה מס׳ 5 כללית של השמאי	לדחות את ההתנגדות

	משה שורר והשמאי אריה קמיל	המתנגדים להתאגד בקבוצות כאשר לא ניתן להם אף מגרש אחד בבעלות הקבוצה.	עו״ד שורר מבקש לרכז קבוצת בעלים אקראית לארבעת המגרשים הנתפשים כטובים ביותר בשטח התכנית. ריכוז כזה יכול לבוא על חשבון בעלים אחרים הנמצאים במקום. לכן ככל שקיימת עדיפות לריכוז קבוצה ע״י עו״ד שורר הרי היא חייבת לבוא ע״ח מיקומן המקורי של החלקות, משום שבעלי חלקות שאינם בקבוצה אמורים לקבל תמורה במקום בו הם נמצאים לפי עקרון ״קרוב ככל האפשר״.	
		מתנגדים להקצאות של בעלים בקבוצה בהקצאה שמרבית הבעלים אינם קרובים לחלקות המקור.	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים תיקון טבלת ההקצאות וכפי שעת״א ורמ״י קבלו מגרשים מאוגדים מבקשים המתנגדים לקבל הקצאה במגרשים 200,202,204 ו-212 בשלמות אולם אם לא יהיה שינוי מבקשים להשאיר את הבעלים מהקבוצה שלהם. הוקצו במגרשים אלו.	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים עריכה מחודשת של טבלת ההקצאות באופן הבא : משפ׳ גבאי מבקשת את מגרש 212 ואם לא להשאירה במגרש הקיים, צפריר אורלי מבקשת עם משפ׳ גבאי, מתנגדים שהוקצו במגרשים 202,204 ו-212 מבקשים את איחודם במגרש 202 או לשמור על הקיים, להקצות את פנחס נצר מבקש להקצות את זכויותיו (כולל חלק שלא נרשמו) במגרש בבעלות יחידה, משפחת לביא עפ״י הפרוט מבקשים לרכז זכויות מארבעה מגרשים למגרש יחיד או לחלק באופן אחיד בין מגרשי הקבוצה.	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים תוספת בניה מכח ס׳ 101 לחוק התכנון והבניה.	מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א׳ ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- בעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
15.	קנדה ישראל וקלוד נחמיאס בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות	טוענים להתעלמות השמאי מבקשות המתנגדים להקצאתם כקבוצה במגרשים נפרדים ומרוכזים. מבקשים לתקן	המתנגדים אינם בעלים בתכנית. למרות זאת ניסה השמאי לאגם את זכויותיהם אך לא עלה בידו בשל האילוצים הרבים של תכנית זו. בנוסף ראה תשובה 2 ותשובה 3	לדחות את ההתנגדות

	והשמאי אריה קמיל	את טבלת ההקצאות בהתאם.	לתשובות שמאי התכנית.	
		מבקשים לתקן את טבלת ההקצאות ולשמור על קרוב ככל האפשר למתנגדים לפחות כמו בעלים אחרים בתכנית.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים תוספת בניה מכח ס' 101 לחוק התכנון והבניה.	מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א' ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- הן בגלל מגבלות גובה ובעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
16.	יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין גוש 6632 חלקה 118	מבקשת להעיר לועדה על קיום ביצוע עסקה בתרמית בזכויות המתנגד (רישום הערת אזהרה)	התנגדות משפטית	תוזמן לדיון

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
17.	אסתר ריניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה.	ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי משרדים ורסיסי זכויות מסחר	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות באחד משני המגרשים 400 ו-401.	לקבל את ההתנגדות בתנאי שימצא אפשרי
		טענות לפגיעה לשווי הזכויות שהוקצו למסחר ומשרדים.וכמו כן שווי שנקבע למגורים מבקשים לתקן בהתאם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין פרוט שוויים יחסים ואקוויולנטים של הזכויות במגרשי התמורה.	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמת תכנית 3388א גורמים לפגיעה בשווי הזכויות	הוגדלו הזכויות למסחר ככל שהחוק מתיר בסמכות הועדה המקומית, בהתבסס על עקרון של עירוב שימושים המאפשר חיים ומגוון בשכונה. ובכל מקרה, אחוז השטחים העיקריים למסחר קטן מאד (5%) ביחס לאחוז השטחים העיקריים למגורים, העומד על 85% .	לדחות את ההתנגדות
		לא הוקצה קרוב ככל האפשר למתנגדים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים קיים הפרשי שווי בין המגרשים המוקצים 400 ו-401	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות

		לטענת המתנגדים בוצע פיצול בזכויותיהם בכך שפוצלו במגרשים שונים עם בעלים שלא מחלקת המקור וקבלו זכויות גם למסחר וגם למשרדים.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס׳	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
18.	אורה וייסמן ע״י עו״ד רמי מנוח גוש 6632 חלקה 116	השווי היחסי שנקבע למתנגדת הינו שגוי מבקשת לתקן את טבלת ההקצאה	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין להשתמש בכלי של שחזור זכויות לחלקות בתכנית	השמאי עבד על פי ההנחיות שניתנו מתקן 15 של משרד המשפטים ומועצת השמאים והפסיקה הקיימת בנושא.	לדחות את ההתנגדות
		מקדם שווי לחלקות מטרוקה(דרך) הינו שגוי	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג ״מטרוקה״ אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות.
		השמאי שגה שלא קבע מקדם מושע לחלקות במצב הקודם.	ראה תשובה 5 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של חלקת המתנגד במצב הקודם	השמאי לא הביא תחשיב המוכיח את המקדם שקבע, ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של מגרש מס׳ 200 שבו הוקצה המתנגד בגלל צורך בהפחתה על סמיכות למגרש 700.	אין כל סמיכות.המרחק גדול ובין המגרשים עובר שצפ ועוברת דרך. בנוסף, הוכן ניתוח ההשלכות הסביבתיות ע״י חברת ESDפיתוח סביבה וקיימות בע״מ. הניתוח מכיל דו״ח ריחות (ע״י ד״ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן: ***סיכום*** *לאור תוצאות החישובים ובהנחה*	לדחות את ההתנגדות

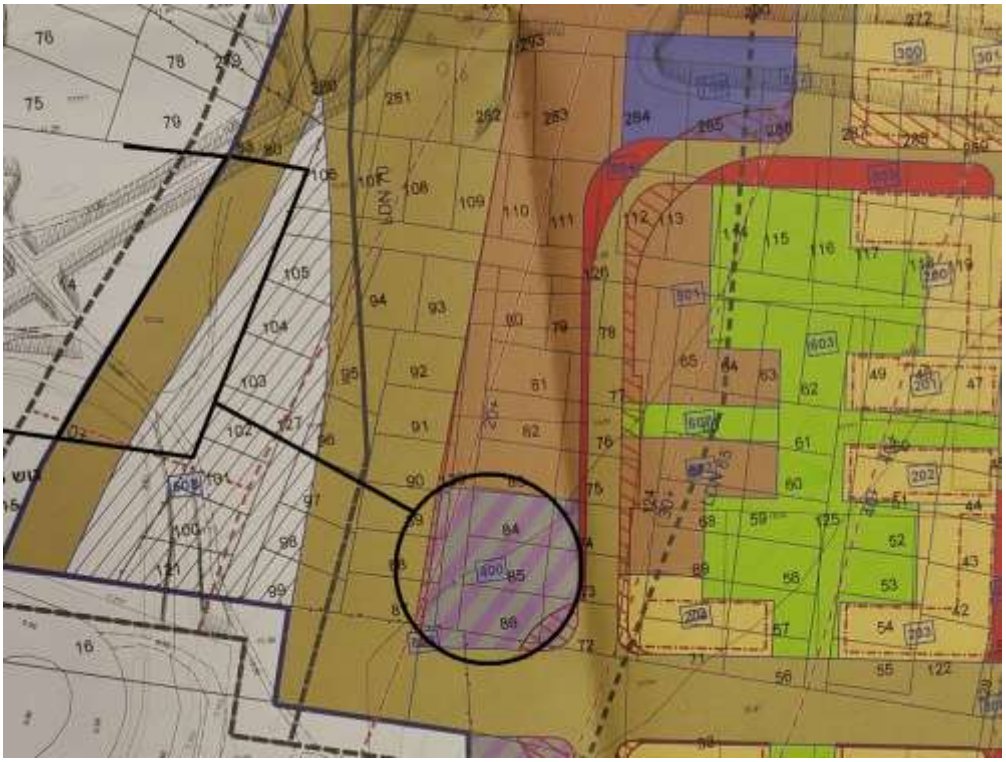
			שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמותקנת בשכונה ביבנה, לא צפויים מטרדי ריחות ממתקן הפסולת. המערכת מצוידת במערכת סינון אוויר הכוללת פילטר שקים לסינון חלקיקים ופילטר פחם פעיל לסינון ריחות, תדירות ההחלפה והתחזוקה של המערכת ובעיקר של פילטר הפחם הינם בעלי השפעה ניכרת על ריכוזי הריח שיפלטו מארובת המבנה לסביבה. על כן יש לדאוג לביצוע תחזוקה נאותה והחלפה/ ניקוי פילטרים בתקופת זמן מקסימלית המוגדרת על ידי היצרן. ובנוסף, דו״ח הנחיות אקוסטיות (ע״י קומפורט- יעוץ אקוסטי) הכולל הנחיות לעת ההקמה ולגבי נהלי התפעול.	
		למגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן מקדם הפחתה גבוה מדי יש לתקן.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		המקדם שניתן לבניה הטורית ביחס לבניני ״אייג״ גבוה מדי ושגוי יש לתקנו.	הובאה בחשבון מידת הפרטיות במגרשים המרקמיים ביחס לעלויות בניה נוספות הנובעות מגרם מדרגות נוסף. המתנגד לא הציג כל תחשיב לגיבוי טענתו זו.	לדחות את ההתנגדות.
		אי מתן תוספת שווי למגרשים בעלי חזית מסחרית בגין מרפסות גדולות מעל מהווה שגגה שיש לתקנה.	סך שטחי המרפסות בכל מגרש הוא כללי, בינוי מפורט יעשה ע״י הבעלים בשלב הרישוי.	לדחות את ההתנגדות.
		אי מתן הפחתה למגרשי מושע מהווה שגגה יש לתקנה.	התאמה לצפיפות במגרשי התמורה הינה דרך מתן מקדם למס׳ הקומות.	לדחות את ההתנגדות
		כל יתרת המגרשים מלבד מס׳ 311-316 נמצאים מחוץ למתחם רעש מטוסים יש לתקן שווי בהתאם.	במידה וקיימים מטרדים מקיום שדה תעופה סמוך הם נכונים גם למצב קודם וגם למצב חדש ואינם שונים ממגרש למגרש. המתנגד לא הציג אסמכתאות לטענה זו.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע״ש עת״א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
19.	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון גוש 6896 חלקה 96	בתוכנית הוגדל מס' יח"ד ולא הוספו זכויות בניה ראוי להוסיף 70,000 מ"ר בניה למגורים	תוכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית- אין בסמכותה להוסיף זכויות. התוכנית מוסיפה 30% יח"ד ע"פ הקלות מותרות ותיקון לשבס. השטח העיקרי הממוצע ליח"ד עומד על כ-95 מ"ר, שהוא שטח ממוצע ראוי המאפשר תמהיל דירות מגוון.	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל הקצאת השטחים למגורים לעירייה ולמדינה שהם מקרקעי ייעוד יש להשיב לבעלים	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.20	גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'	ההקצאה נעשתה למגרשים 301 ו-203 ולא התקבלו נתוני אקסל מהשמאי, לא מסכימים עם מקדמי השווי השמאי למגרשים שהוקצו	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
.21	ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי חלקה 797	מבקשת שחלקיה יוקצו באחד ממגרשי 306 עד 321 מגורים מיוחד ללא מסחר כפי שניתן לבעלים זליג אשר היה איתה בחלקה המקורית, לא מוכן לקבל מסחר שיגרום לו להפסדים.	אנו לא סבורים כי נעשתה הטבה מיוחדת לזליג. המתנגדת קיבלה מגרש במקום בו היא מצויה. לצערנו לא ניתן להקצות את כל חלקה 797 (חלקת ענק מרובת מחזיקים) למגרש זה ולפיכך נאלצנו להוציא חלק מהמחזיקים בחלקה למגרשי תמורה דומים.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.22	עו"ד ירון גבר גוש 6632 חלקות 34 ו-55	השמאי פעל שלא בעקרון איחוד זכויות למתנגד וזכויותיו משתי חלקות הוקצו בשני מגרשים. מבקש לרכז את זכויותיו במגרש 206 המתקבל מחלקה 34 ללא צורך בפגיעה באחרים.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
.23	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד ענת חיזקיה משרד עו"ד שוב ושות'	הסכם השיתוף והחלוקה שנחתם בין הבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 לא הוכר בטבלאות האיזון.	התנגדות משפטית	
		בהתאם לעיקרון ריכוז הקצאת הבעלויות מבקשים לרכז את המתנגד תם טייכר שזכויותיו הוקצו בשני מגרשים למגרש אחד מגרש 200 יחד עם בני משפחתו.	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.	לבחון קבלת ההתנגדות בתנאי בדיקת היתכנות ע"י שמאי התכנית.
		מבקשים תוספת זכויות בגין אפשרות פינוי שדה דב.	תכנית זו הינה בסמכות וועדה מקומית- מטרתה העיקרית הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. היא מתבססת על זכויות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית בתכנית 3388 א'.	לדחות את ההתנגדות
		מבוקש בבניינים בהם יש 7 קומות שחלק מהחניות תהיינה עיליות.	ע"פ בדיקתנו, ברוב המגרשים יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה ב-2-1 מרתפי חניה. בנוסף, מתאפשרת חניה במפרצי חניה ברחוב.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים שייקבע בהוראות התכנית שמגרשים סמוכים בעל קרקע שיקדים את בנית הרמפה לחניה ישיב לו שכנו את חלקו היחסי בהשתתפות בלויות הבניה של הרמפה.	עפ"י התכנון, הרמפות המשותפות מתחלקות באופן שווה בין שני מגרשים. תכנון זה מקטין את החיכוך בין הולכי הרגל והרכבים החוצים בכניסה לחניונים. ניתן יהיה לבנות את הרמפות בשלב הראשון - רמפה ברוחב 3 מטרים ולהוסיף לה את החצי השני במגרש השני (בשלב הבא). באופן כזה כל	לדחות את ההתנגדות

			מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש.	
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א ויש להקצותו לבעלים שיממשו בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
מס׳	**שם המתנגד**	**תקציר ההתנגדות**	**מענה**	**המלצה**
24.	שולמית פרידמן ע״י עו״ד אפרת ידידיה	הטבלאות אינן ערוכות לפי תקן שמאי מס׳ 15, שמאי התכנית ציין שווי יחסי ולא אבסולוטי. השמאי לא צרף עסקאות לביסוס ערכי שווי יחסי	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות הבנייה הוקנו לחלקה בייעוד למסחר ומשרדים ולא מגורים וכמו כן חל היטל השבחה בגין חלקה 14 שלקח בחשבון את תכנית ג1 הכוללת מגורים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הקצאת זכויות במסחר ותעסוקה יש להקצות לגופים מוסדיים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שווי יחסי נכנס לחלקה 14 הסמוכה לקו החוף צ״ל גבוה יותר מהניתן.	ראה תשובה 7 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שווי מצב נכנס למטרוקה(דרך) נכנס בשווי מלא ולדעתנו נדרשת הפחתה. שמאי התכנית קובע מקדמי שווי לדירות באפן שגוי היה צריך להעלות שווי בגין דירות קטנות.	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג ״מטרוקה״ אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית שגה בקביעת מקדמים לצפיפות שהינם נמוכים יחסית לשוק.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית טעה במקדם משרדים שהיה צ״ל נמוך יותר תואם תכנית 3700.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
25.	עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית	יש לתקן את הוראות התכנית: התכנית מקטינה את שטחי הדירות יחסית לתכניות קודמות- ואינה בוחנת אפשרות מימוש מיטבית כלכלית.	השטח הממוצע ליח"ד עומד על כ- 95 מ"ר- שטח ממוצע גבוהה מהמקובל היום בתכניות אחרות. אפשרויות המימוש של שטחים ממוצעים אלו נבחנו. התכנית קבעה תמהיל של גדלי יחידות דיור. ובהתאם, לאחר תכנון 25% דירות קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר, נותרות יתר הדירות בשטח עיקרי ממוצע עבור הדירות הגדולות בין 92 ל- 113 מ"ר ל 75% יח"ד הנותרות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הבלטת מרפסות כך שהשטח מתחתן לא יחשב עיקרי	שטחי המרפסות המצויינים בטבלה 5 הינם שטחים בנוסף לשטחים העיקריים בתוכנית. שטחים אלו כוללים גם את שטחי המרפסות המקורות כהגדרתן בחוק.	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל מגבלת רוחב החצר הפרטית	דירות הגן מקבלות גינה בעלת רוחב מקסימלי של 5 מטר בעוד שהמגרש רחב יותר כדי לאפשר קומת חניה יעילה. שאר השטח יצורף ויטופל כהמשך ישיר של השצ"פ הסמוך. זאת בתיאום עם אגף שיפור פני העיר- ובכדי למנוע חצרות משותפות שאינן מפותחות.	לדחות את ההתנגדות
		תוספת והגדלת שטחי מסחר ומשרדים ושטחי ציבור מקטינה את שטחי המגורים ומעמיסה על התשתיות- ללא מתן תועלת לשכונה.	הוספת שטחי מסחר ותעסוקה- המהווים 5% מסך השטחים בתכנית לעומת 85% שטחים למגורים- מאפשרת מגוון, מסחר ושירותים שכונתיים- עובדה המוסיפה איכות חיים לדיירי השכונה.	לדחות את ההתנגדות

		צמצום שטחי הבניה פוגע בניצול יעיל של התכסית לחניה ואחסנה.	ע״פ בדיקת אנשי המקצוע, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה באחד עד שני מרתפי חניה.	לדחות את ההתנגדות
		שטחי המגרשים במדידה גראפית אינם מאפשרים ניצול מיטבי לחניה מחסנים ושטחי תרבות.	מגרשי התכנון השונים נבדקו באופן מעמיק. הבדיקה כללה בחינה של מרתפי חניה לפי התקן הנדרש. אין בעיה להסתדר ולנצל את שטח המגרש לצורך מרתפים על כל השימושים הנדרשים.	לדחות את ההתנגדות
		לבטל חובת הקצאה של דירות קטנות	תמהיל דירות מאפשר שכונות הטרוגניות עבור תושבים בגילאים שונים, בעלי הכנסה שונה. תמהיל זה הינו אינטרס עירוני .	לדחות את ההתנגדות
		לבטל חובת הסכמה בין מבנים שכנים כתנאי להיתר בניה.	ניתנת אפשרות לבעלי שני מגרשים סמוכים לעשות רמפה משותפת על מנת לייעל את הכניסה והיציאה למרתפים. ולהקטין את החיכוך בין הולכי רגל לרכבים נכנסים לחניה. תבחן אפשרות מימוש של רמפה ברוחב חלקי כשלב א׳ שתושלם ע״י הבניין השכן.	לדחות את ההתנגדות
		אין להתנות רישום זיקות הנאה כתנאי לאיכלוס.	זוהי הדרך המאפשרת בקרה ויישום ההוראה.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר מבואה בגובה עד 6 מ׳	הנושא יקבע בהנחיות הסביבתיות. יש לציין שמגבלת הגובה שמשית שדה התעופה הוא המגביל את גובה הקומות.	לדחות את ההתנגדות
		יש להגדיר כי שטחי השירות אינם כוללים ממ״ד או שטחים אשר חובה להכלילם ע״פ חוק.	שטחי השירות כוללים את כל השטחים אשר ישנה חובה להכלילם עפ״י חוק.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הקמת תחמ״ש / חדרי טרנספורמציה עבור בניני המגורים והמסחר בתחום השב״צ- בתת הקרקע. אין לחייב בעלי זכויות להקים תשתיות אלו עבור מבני הציבור. מגרשים מסחריים ממילא יידרשו לטראפו עצמאי. אין כל מניעה, ואף נראה ראוי להשתמש בטראפו זה לצורכי הציבור הסמוכים, כגון גני הילדים	שטחי הציבור משמשים את דיירי השכונה. קיימת בעיה להקים תשתיות אלו במבני ציבור. זהו הפתרון המיטבי. חדרים אלה יבנו גם במגרש לתשתיות- מגרש 700.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הגבההת בנינים מחוץ למגבלות גובה שדה התעופה.	הבניינים אינם זהים בגודלם ולא נראה נכון להגביה את הבניינים במגרשים 311-315 מעבר למתוכנן, וזאת על מנתץ ליצור בכל זאת אחידות אדריכלית מסוימת.	לדחות את ההתנגדות
		מקדמי השווי של קרבה לכביש ומקדם נוף ומקדם צפיפות לא ריאלים ויש לתקנם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

תיקונים טכניים

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.

2. בעקרונות השומה בעמ׳ 5 ״רשימת החלקות״ - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן:

מס' התנגדות	**חוו"ד צוות**
1	לדחות את ההתנגדות
2	לדחות את ההתנגדות
3	לדחות את ההתנגדות
4	לדחות את ההתנגדות
5	לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את זכויות היורשים
6	לדחות את ההתנגדות
7	לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס במקום שליש חלקה חצי חלקה ב. לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8	לדחות את ההתנגדות
9	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10	לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12	לדחות את ההתנגדות
13	לדחות את ההתנגדות
14	לדחות את ההתנגדות
15	לדחות את ההתנגדות
16	הוזמנה לבקשתה לדיון
17	לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות באחד משני המגרשים 400 ו-401.
18	לדחות את ההתנגדות
19	לדחות את ההתנגדות
20	לדחות את ההתנגדות
21	לדחות את ההתנגדות
22	לדחות את ההתנגדות
23	לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.
24	לדחות את ההתנגדות
25	לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן:

3. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
4. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

<u>דיון התנגדויות</u>

דורון דר: ההתנגדות מתייחסת לגבי מרווח בין הבניינים לצד המזרחי של לוי אשכול. הבניה של רכבת הבנינים יגרום לזיהום אויר ורעש.

יעקב אחיעם: אנחנו מבקשים שתכנס התניה לתכנית שלא יתאפשרו הקלות שיאפשרו בניה רציפה ללא מרווחים בגלל חסימת אויר שתהווה זיהום ורעש.

עו"ד מירי דונין:. הבעייתיות בתוכנית זו היתה גם בתכנית 3388/א . בדיון בועדה המחוזית משראינו כי התוכנית לא תעבור בקשתי למשוך את הטבלאות כדי שההקצאות תעשינה במסגרת הועדה המקומית. חלק מהבעייתיות לא תוקנה ולכן הבקשה שלנו למנות שמאי בורר שיקשיב לכל טענות הצדדים ויכריע ובכך לקצר הליכים. לעיריית ת"א שטחים בתחום התכנית בבעלויות ויש חשש של ניגוד עניינים. ולכן אני

מציעה שתהיה הכרעה וימונה שמאי בורר. לגבי איגום זכויות- חלק מבקשתנו התקבלו וחלק לא התקבלו וחלק מהבעלים נכללו לקבוצה שלא שייכת. אנחנו מבקשים שיתקונו במסגרת האפשר. ישנם בעלים שיש להם חלקות בצד המערבי ששמו אותם במגרשים המזרחיים ביותר וזה נוגד את התקנה של קרוב ככל האפשר לעומת בעלים אחרים.
ישנה חלקה 34 בגוש 6632 יש כאן ענין משפטי אולם כונס הנכסים קבל 3 בנינים מתוך הבנינים שמוקצים לקבוצה והקבוצה שאני מייצגת קבלה רק בנין אחד ולא היה מקום לחלק את הבנינים ואני מבקשת שקבוצת פרי יקבלו את הזכויות ביחד.
שמאי שאול רוזנברג: צריך לעשות אבחנה בין לרכז זכויות ככלל לבין ריכוז זכויות במקום מסוים. הסוגיה של קבוצות מאורגנות עולה כל הזמן ואי אפשר להגיד שריכוז הזכויות צריך להיות רק לקרובי משפחה וכד'. ע"פ תקדימים גם ועדת הערר הבינה שיש להתייחס לקבוצה מאוגדת.
עו"ד משה שורר: בקשתנו לרכז בעלי קרקעות לתוך בניינים כדי שניתן לבנות את הבנינים ולא להגיע לפירוקי שיתוף. הדבר מוסכם גם ע"י העיריה ובפועל יש פיזורים (מראה על מצגת).מציג את הפיזור של הקבוצה שלו לעומת הזכויות של המינהל שניתנו באופן מרוכז. במענה להתנגדויות נאמר שהכלל קרוב ככול האפשר עדיף על פני איחוד. הפתרון שאנחנו מבקשים יחד עם עו"ד מירי דונין ושמואל פלגר שימונה שמאי בורר .
עו"ד עמי בן יעקב: אין -נתונים בטבלאות המתייחס לפאקטור של ריכוז הזכויות. בנוסף, ההתנגדות מתייחסת לשינויים בתוכנית לעומת הגרסאות הקודמות, בעיקר נושא הקטנת שטחי הדירות והגדלת הצפיפות. הענין משרת את עיריית ת"א שתוכל לגבות היטל השבחה עם אישור התכנית ולא בעת הוצאת היתרי בניה. התוכנית לא התחשבה באפשרויות של העתקת שדה דב ולכן אין התאמה לאותה תוכנית מבחינת התכנון. נושאים נוספים מפורטים בהתנגדות.
עו"ד אורית חזקיהו: לבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 ניתנו זכויות גם בתוכנית 3700 וגם ב3388 לקוחות שלנו חתמו על הסכם שיתוף וחלוקה שלא בא לידי ביטוי בתוכנית. חבל שהבעלים יפוצלו בין שתי התוכניות מבחינה פרקטית ראוי לכבד את הסכם השיתוף שהובא לידיעת הרשויות כולל הצגת שומות היטל ההשבחה שהכירו באיחוד וחלוקה. נקודה שניה היא ריכוז בעליות יש לאפשר ריכוז בעלי זכויות מאות המשפחה. מגרש 607 אי אפשר לקחת את המגרש ולייעד אותו שטח לתכנון עתידי ולא לתת על כך את הדעת.
עו"ד דנה פירון: עיקרי ההתנגדות לזכויות שהוקצו לקבוצה שאני מייצגת. כמו כן מתנגדים לצפיפות שהועלתה. כמו כן טענותינו לשינויים התנועתיים כגון כביש הגישה ללוי אשכול ולאבן גבירול דבר שיוצר ועומס תחבורתי תנועתי מיותר. קביעת הנסיגה מהקומה ה-7 משמעותה שגם בדירות בקומות הגבוהות עם פוטנציאל יוקרתי הדירות שיתקבלו תהיינה קטנות באופן משמעותי כשלמעשה לדירות בקומות הגבוהות יש ערך כלכלי גבוה.
עו"ד מיכאל שטיינבך: אני מייצג 3 בעלים כמפורט בדרפט. מגרש 607 שהיעוד שלו לתכנון בעתיד והזכויות של הבעלים מוצו והקרקע עוברת לבעלות העיריה הדבר הוא לא חוקי כי התוכנית לא מייעדת את המגרש לצורך ציבורי. עקרון ההקצאה קרוב ככול האפשר לא נשמר, צריך להיות הגיון ועקרון מנחה לגבי המיקום בהקצאה. אנשים באותה חלקה מקבלים זכויות בקצוות שונות של התוכנית. נושא שלישי הוא השמאות והשווי ואנחנו מבקשים שתעשה הערכה מחדש של מקדמי השווי ע"י שמאי בורר.
עו"ד שי כהן: לטענתנו בשמאות יש כאן פערים של 50% בשווי הזכויות שהתקבלו. החלקה שלנו נמצאת חלק בשדה דב וחלק בתחום התוכנית. (מציג את מיקום בעלי הקרקע במצגת). המגרשים הם מסחריים 400 ו401 והעבירו אותם למגורים ואת הבעלים שלנו הכניסו לשטחים המסחריים, הפגיעה מאוד חמורה מבחינת שווי הזכויות. גם אם לא היו מתקנים את העיוות הזה יש לנו השגה שנמצאת בפערי שווי. שווי שטחים מסחריים קבלו שויי גבוה והמגורים קבלו מחירים נמוכים מדי. יש פיצול משמעותי של הזכויות בתוך המגרשים המסחריים ואנשים שיכלו לקבל יחידות דיור מקבלים רסיסים מסחר ומשרדים והתוצאה פיצול על פיצול בתוך משפחות לשני מגרשים. אנחנו מצטרפים לבקשתה של עו"ד דונין למינוי שמאי בורר.
נבטי אריה: מקריא מההתנגדות נתנו לי זכויות במגרש 311 רחוק מהמגרש שהיה בבעלותי. כל הזמן מצופפים את בעלי המגרשים ויש חלקות שלא נותנים בכלל לבנות ומצופפים כמו מיכלאה. בתוכנית 3388ב הפכו ל191 דונם. התוכנית כוללת חלקות ללא יעוד ותכנון לתכנון עתידי או פיצוי זה לא חוקי.
מיכל בר-פרי -שמאית מטעם ניסנוב: ההתנגדות שלנו מתייחסת למיקום ההקצאה שאינו קרוב למיקום השטח המקורי. ביחס למצב קודם מבחינת הזכויות הורע המצב. התוכנית בנספח הבינוי לא תואם את התקנון מספר הקומות יותר גבוה מאשר התקנון.
עו"ד שמואל פלגר: מייצגים 120 יח"ד בתוכנית. הקצאת המגרשים לא מוצדקת בשני אופנים, ריכוז הבעלויות מפוזר לא באופן שווה ועיקרון קרוב ככל האפשר לא נשמר. אנחנו מצטרפים לקריאה למנות שמאי בורר. המגרשים שהוקצו לעיריה ולמינהל קבלו מגרשים במלואם חרף הפיזור שלהם בשטח התב"ע.
עו"ד רמי מנוח: מגרש 700 שמיועד למתקנים הנדסיים והשמאי פאן לא ראה לנכון ליחס הפחתה בגין קרבת המגרש שהוקצה לנו. הנימוק שניתן שנערכה בדיקה הנדסית שקבעה שאם ינקטו ההמלצות לא יגרמו מטרדים. השמאי שגה – ע"פ החלטת בימ"ש עליון היה צריך להתחשב בציפיות האובייקטיביות של השוק. נקודה שניה מגרש 607 שנקבע לתכנון לעתיד והוקצה לעיריית ת"א, את המגרש היה צריך להקצות לכל הבעלים הפרטים ולא לעיריה כאשר אין עדין תכנון בעתיד.

נקודה נוספת היא של השחזור. סמוך מצפון נמצאת תוכנית 3700 שהועדה המקומית נלחמה בטענה שאין לבצע שיחזורים. ובתוכנית הזו טוענת ההיפך כאשר התוכנית הבסיסית שעליה נסמכים היא אותה 1111 דבר שלא יכול להתקיים, הועדה המקומית לא יכולה להפלות בין התוכניות. השמאי פן טען שפעל לפי תקן 15 שלא מאפשר שחזור. צריך לתת ערך כאשר יש ריכוז של זכויות עם פוטנציאל יותר גדול. מי שמגיע עם מגרש מקורי שהוא לא מושה צריך לקבל יותר. אני מצטרף לחברי למנות שמאי בורר סעיפי ניגוד האינטרסים לפי חוק התו"ב אומר שאם יש פוטנציאל לניגוד אינטרסים אז אם לא כאן איי מתי.
עו"ד דנה שטיר ממשרד בסון: הטענה העיקרית שיש מקום שהועדה תגדיל את הזכויות לפי סעיף 62 א לחוק. מתנגדים להעברת מגרש 607 ע"ש העירייה, וטענה שלישית נוגעת למגרשים 701 ו720 שהיו מיועדים לדרך והפכו לקרקע עם זכויות של העיריה וצריך לתקן זאת.
עו"ד אורי חורש: אני מייצג את חלקה 129 ורלוונטית לכל הטיעונים. המגרש שלי היה מגרש פנימי והפך למגרש חיצוני והנימוק שהגוש קטן כי הוא מימלא מאוד קטן ויש בו שורה קטנה של בנינים ועל כן המיקום לחלקה המקורית לא רלוונטי ההטענה הזו דינה להידחות. אם היה מדובר בשכונה גדולה יותר הייתי מסכים אבל השכונה מצומצמת אי אפשר לקחת מגרש שנמצא בקצה המזרחי ולהעבירו לקצה השני המערבי ולהגיד לא קרה דבר צריכה להיות כאן מידתיות. גם הטענה מהחלקה המקורית במערב למי שזז לחלק המזרחי של השכונה הנימוק דינו להידחות. במגרש 307 יש ריבוי דירות וידוע שריבוי דירות תהליך מעכב ופוגע. הדבר לא מהווה יתרון אלא חיסרון ולכן דחיה של מקדם זה או ביטולו דינו להידחות. אני גם בעד מינוי שמאי בורר.
עו"ד רם מוסרי: ההתנגדות שלנו נוגעת למקדמים. תוכנית 1111 שמכוחה דנים ב3388ב בין שתי התוכניות יש קשר גורדי אי אפשר לפצל. זוהי תוכנית מתארית שקבעה הוראות ועקרונות לתכנון שאמור לעשות בתוכניות מפורטות. מדובר במהלך תכנוני אחד וע"פ הפסיקה של בימ"ש עליון שמצדיקים שחזור זכויות. גם נושא הזכויות בתוכנית חושב לפי דונם ברוטו כולל דרכים, לא יכול להיות שאותם שטחים שמופקעים לטובת דרכים, מדובר בדרך שאמורה לשמש את אותם תושבים שיגורו בשכונה. התוכנית קבעה את היקף הזכויות לפי שטחים את יח"ד לפי דונם כולל דרכים ולא יכול להיות שבעלי הזכויות בתחום התוכנית יהנו וזכויות הבניה יוגדלו אבל מאיתנו נלקחו שטח מהחלקות שלנו נפגע ולא נקבל על כך פיצוי.
עו"ד אפרת ידידיה: רוב הטיעונים שלנו שמאיים. במצב היוצא בתוכנית הקיימת סביר לתת לבעלים פרטיים שווי שיכול לשקף דירת מגורים ולא לצרף בהקצאה לשינוי יעוד בחלק מזערי במתחם מסחרי.
ג'נט תמיר שמאית: אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים . לבעלים בחלקה 14 הוציו דרישת תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1 -תשעה חודשים אחרי ש3388א אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרוקות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרוקה ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרוקות (חלקת דרך) נכנסו במקדם אחד וצריך להיות מקדם מינימום של 0.75 .
עו"ד גבר ירון: אני מפנה לפסקי דין שונים שניתנו לגבי ריכוז זכויות בועדת ערר. יש לשנות את ההנחיה ששמאי פן בחר להתעלם לגבי מיקום וריכוז הזכויות ולפיכך יש לשנות את ההחלטה הזו.
עמי אלמוג מטעם רמ"י: אנחנו רוצים להגיש בקשה שאם תפתח טבלת איזון יש לנו שני מגרשים שנתנו לנו במושע. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יח"ד של האפוטרופוס הכללי שהוא גורם פרטי שמייצג משרד המשפטים כנאמן ששמו אותו במגרש שלנו. מנגד יש מגרש נוסף עם העיריה ועוד גורמים פרטים במגרש 307 שהיינו רוצים לעשות הצרחה לאותם 0.25 יח"ד ולקבל מגרש עבורנו בלבד- זאת רק אם יפתחו את הטבלאות.
דני ארצי: מקריא את ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון.

<u>מענה להתנגדויות:</u>
אדריכל עידו דאובר: שינוי הבינוי היה במטרה להפוך את השכונה למוטת הולכי רגל ושהשכונה תתנהג שכונה בתוך עיר. קבלנו את מגבלות שדה דב מתוך מטרה לאפשר את מימושה של התוכנית. הגדלת הצפיפות למקסימום והקטנת שטח ממוצע לדירה על פי המדיניות העירונית. שיפור המערך התנועתי ותוכנית איחוד וחלוקה. הגדלנו את מספרי יח"ד הדיור והקטנו את השטח הממוצע העיקרי בדירה מ120 ל-92 מ' הגדלנו את שטחי המסחר ומשרדים והגדלנו את שטחי הציבור.
אורית ברנדר: נושא המרווחים בין הבניינים בלוי אשכול: במצב הקיים בפועל המרחק בין המבנים הינו 12-10 מטר. התכנית המוצעת קובעת אותם מרווחים. אותו קצב גם בשכונה המזרחית כך שיש בדיוק אותם המרווחים ורואים את זה בתוכנית הבינוי. לפיכך, לא אמורה להיות חסימת אויר או זיהום או רעש.
הראלה אברהם אוזן: ככלל לפי החוק יש זכות לבקש הקלה אפשר בתוכנית למנוע את הזכות להקלות אבל מה"ע צריך לקבוע שלא יהיה ניתן לקבל הקלה וכי הקלה תהווה סטיה ניכרת כי יש לענין הזה חשיבות מסויימת.
אורית ברנדר: התוכנית קובעת את קווי הבנין והם גדולים מאשר בגדה המזרחית. צפיפות של 6 יח"ד לדונם ושטח של דירה ממוצע 120 מ"ר אינה תואמת את המדיניות העירונית. הוחלט על תמהיל דירות והגדלת צפיפות שתתאים למדיניות הארצית. הוספנו 30% צפיפות ע"פ זכויות קיימות . בגלל מגבלות של

שדה התעופה קשה להוסיף זכויות לתוכנית. תכנון הרחובות מאפשר רצף מעבר במקום רחובות ללא מוצא במטרה להפוך את השכונה לחלק ממרקם עירוני ומוטת הולכי רגל.
שמאי פן: יש בתוכנית 840 בעלים 180 חלקות מקור לעומת 37 מגרשי תמורה. צריך להתייחס לכל המאסה הזו. החלק של המערבי של התוכנית עולה התואי של רח' אבן גבירול הבעלים בשטח זה צריכים לקבל תמורה. לגבי העקרון של קרוב ככל האפשר, כל המרחק ממערב למזרח הוא 3 בנינים.
בתוכנית איחוד וחלוקה יש 3 עקרונות 1. שווי יחסי ותשלומי איזון. 2. עיקרון לפי סעיף 122 מיקום מגרשי תמורה קרוב ככל האפשר. 3- ריכוז בעלים ואיגומם אנחנו העיריה מעודדים זאת אולם יש כאן בעלי מגרשים קטנים שצריך לשמור עליהם ועקרון קרוב ככל האפשר ישמר לבעלי הקטנים ועיקרון האיגום לבעלים הגדולים והעקרון הזה הנחה אותנו ברפרצליציה הזו. אי אפשר גם לשמור על קרוב ככל האפשר ואיגום להעתיק את מגרשי האיגום. אי אפשר לעמוד בציפיות פוטנצאליות של השוק ולהיענות לדרישות של כל הקבוצות .
אי אפשר לאזן שברי זכויות, אם יש מאגד שאיגד 60% מתוך שטח הכולל מושה - אי אפשר להוציא את חלק הבעלים שאינו חתום ולתת לו זכויות במקום אחר ולכן קשה לתת מענה לקבוצות.
נתן אלנתן: כלומר לקחת כל חלקה והכנסת אותה למגרש ולא פיצלת לפי בעלויות.
פן: אין משמעות אמיתית למיקום מגרשי התמורה.
נתן אלנתן: יש כאן עו"ד שמייצגים קבוצות של בעלים והגיעו איתם להסכמה שטוענים למה לא נתתם לנו את כל הזכויות במגרש אחד כדי שנוכל לממש. זו הטענה שחזרה על עצמה
שמאי פן: משום שלא תמיד אפשרי.
נתן אלנתן: דוגמא: קבוצת שורר שיש להם 120 יח"ד ופיזרתם אותם על 12 מגרשים מדוע לא לקחת אותם ולאגד אותם במגרש אחד או שניים ואז הם היו מממשים עכשיו במקום לפזרם ב- 12 מגרשים מדוע?
אורי שושני שמאי: המתנגדים שמדברים על אותו איגום מתייחסים כאילו כל החלקות שוות. המאוגדים מפוזרים לפעמים בחלקות שלמות ולפעמים בחלקי חלקות ולפעמים החלקות נמצאות במרחק זה מזה.
שמאי פאן: שוק המקרקעין אינו מבחין בין מזרח ומערב ואין משמעות לקרוב ככל הניתן.
נתן אלנתן: השאלה למה לא לאגד במגרש אחד את הקבוצות.
ראובן לדיאנסקי: הוויכוח הוא על קצב המימוש.
דני ארצי: התחשבנו בנושא המימוש וניסנו לרכז בקבוצות.
אורי שושני: אחרי שהגדרנו מי מהקבוצות ראוי לאיגום והוצאנו את שברי הרסיסים של הבעלויות הנוספות, אז נכנסת בעיה שסך הזכויות של חברי הקבוצה לא תואמת את היקף הזכויות שהמגרשים הקיימים יכולים להכיל. אנחנו משתדלים להתחיל במגרשים שלמים וככל האפשר משלימים במגרשים הסמוכים את חלקי הזכויות של האחרים בקבוצה. לפעמים בקבוצה של עשרות מאוגמים נוצרים עשרה מגרשי תמורה שמקבלים חלקים בהם.
שמאי פן: אנחנו צמודים לתכנון המדויק של המגרשים ולכן אין תמיד התאמה בין ממדי המגרשים לזכויות הקבוצה. הים לא יראה לא היום ולא בעתיד מכיוון ששדה דב יבנה ביום מהימים. בנוגע לחלקה 34 היא ממוקמת באמצע התוכנית קיימת לגביה פסיקה של בימ"ש כולל הנחיות מפורשות שצריך לדווח לבימ"ש עליה ולכן זו סוגיה משפטית צריך לפנות לבי"מש.
מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע"פ עסקאות סמוכות ל3388 ע"י ועדות הערר. אין לדבר הזה סוף ומאחר והשמאים שמגיעים מנקודת מבט של הלקוח היחיד ללא ראייה כוללת. אני סבור שהשמאות שלי אובייקטיבית מבחינה זכויות. גם אני מסכים שהעיריה או המדינה שהם שותפים טובים מאחר שהם מוכרים את חלקם ללא מכרז ולכן השתדלנו לתת להם מגרשים שלמים בגלל אילוצי התוכנית.
לגבי מגרש 607 הוא מגרש ציבורי ולא ישמש אף יזם פרטי הוא נרשם ע"ש העיריה בנאמנות ואין לו זכויות צריך להיות אפס.
נתן אלנתן: אבל עדיין זה לא אומר שהוא עובר בעלות.
נתן אלנתן: גם המגרש הוא אפס ואין זכויות זה לא אומר שהוא צריך לעבור לבעלות העיריה.
דני ארצי: המגרש הוא אפור וומיועד לתכנון בעתיד. העיריה תקבל בנאמנות את המגרש וברגע שתהיה תוכנית אחרת העיריה תעביר את הזכויות לאותה תוכנית.
שמאי פן: לגבי תוכנית 1111 כל החלקות בעבר הירקון ממערב דרך חיפה לכביש נמיר כולל בעתיד החלק הדרומי של 3700 כולם חישוב הזכויות נובע על פי הוראות התוכנית מ-1969 לפי 6 יח"ד לדונם ברוטו כולל השטחים לשחזור למטרות ציבוריות. המילה שחזור יש הטוענים שצריך להיות שחזור לפני ה-6 יח"ד לדונם.
דני ארצי: לגבי מינוי שמאי בורר לא נקבל זאת ומבחינתנו זו דחיה מיותרת, גם מהלך כזה זה יביא לעוד התנגדויות נוספות.
לטענה של עו"ד שורר, אי אפשר לקבל גם ריכוז קבוצות וגם במרכז התכנית. ניסינו כמה שיותר לרכז, לא ניתן לתת ריכוז שישביע את כולם. הסכם חלוקה נפסל משפטית להתנגדות 23.
נתן אלנתן: נזמן ישיבה נוספת.

<u>הועדה החליטה:</u>

לזמן את המתנגדים לוועדה הבאה למתן תגובה קצרה ודיון פנימי לצורך קבלת החלטה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, אסף זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

כתובת:

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

מתכנן:

יזם:

בעלות:

מצב השטח בפועל:

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים:

מצב תכנוני מוצע:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		
	מטר		
תכסית			
מקומות חניה			

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

זמן ביצוע:

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

בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
מאיר אלואיל: מבקש לדווח לועדה על החלטת ועדת התנגדויות המחוזית שדנה בתוכנית של רמת השרון רש/1084 רצועת הנופש מזרח. מה"ע הגיש התנגדות לתכנית. הדחיפות היא שהתקבלה החלטה ועל הועדה להחליט כיצד לפעול. המהות של התוכנית היא תוספת של כ- 3000 יח"ד ברצועת נופש מזרח, מצפון למשתלה לצהלה ולנווה שרת וההתנגדות של מה"ע כללה 3 סעיפים:
נושא ראשון התייחס להתליות תחבורתיות ושלביות. בקשנו להקדים את השלביות מ-3000 יח"ד במצטבר בשתי התוכניות רצועת הנופש מזרח ומערב שמצפון לשכונת נוה גן ל-1500. התוכנית מאפשרת להם לשחרר 3000 יח"ד לפני שמחברים את רצועת הנופש לכיוון מזרח לכביש 4.
נתן אלנתן: כלומר כל החיבור הסתמך על משה סנה ותוצאה כזו תגרום שתל אביב תסבול מעומס אדיר בתנועה.
מאיר אלואיל: למעשה רק מעל 3000 יח"ד הם נדרשים לחבר את רצועת הנופש לכביש 4 וכביש 20.
מיטל להבי: האם אין בהתניות בתל אביב. צריך לבדוק את כל ההתניות שבסביבה, צריך לבדוק את זה, כבר חרגתם בהתליות של בני ברק.
מאיר אלואיל: אין התליות בתכניות בתל אביב על רמת השרון. אני מדווח שהועדה המחוזית קבלה את בחלקה את התנגדות מה"ע ע"י הבטחת ביצוע רשת תחבורה ציבורית. לגבי הסעיף השני בהתנגדות להתאמת הבינוי אצלם לבנוי אצלנו- דחו ואת הסעיף השלישי בהתנגדות בנוגע לעצי השקמה-קבלו.
ליאור שפירא: איך הם פתרו את זה?
מאיר אלואיל: הם פתרו זאת ע"י הקמת רשת תח"צ (תחבורה ציבורית) מהנימוק שככל שיהיה נתיב תחבורה ציבורית זה יקל על העומס, קידום רשת תח"צ היא חלק מהדברים שצריכים לקדם בתוכנית.
מיטל להבי: זה יהיה תנאי שלא ניתן יהיה ליישום.
עודד גבולי: היו פעמים שהגשנו עררים נגד רשויות אחרות כאן זה לא המקרה. הגשנו התנגדות רק על נקודות תכנוניות ולא כל כך מהותיות.
ראובן לדיאנסקי: יש להסתפק בתשובת המחוזית. מדובר כאן בחוסר אחריות עם ההחלטה שהגיעה רק עכשיו לשולחן הדיונים, הדבר חמור מאוד. להביא לדיון נושא בועדה כאשר יש רק יומיים לפני שהזמן נגמר להגשת ערר.
נתן אלנתן: מה"ע יבדוק הנושא.
הראלה אברהם אוזן: אם הועדה תגיע למסקנה שכן צריך להגיש עתירה תוגש השאלה היא האם להגיש עתירה צריך להבין מה העתירה תתקוף. כדי להגיש עתירה אנחנו צריכים להראות על כשל מהותי של הועדה המחוזית או ועדת המשנה של המחוזית וכרגע לא נשמע כאן בדיון על כשל כזה שאפשר להצביע עליו זו השאלה שעליה צריך להצביע עליו.
ליאור שפירא: כרגע אנחנו לא מוכנים לדיון אבל מהבנה כללית אפשר להבין שכל התחבורה תיפול על כתפיה של העיר תל אביב. לכן מדוע לא להגיש בקשה להארכת מועד? אתם לא נותנים לנו את האפשרות לשקול אם להגיש עתירה.
ראובן לדיאנסקי: האם מישהו מטעמנו דן בשיקולי המדיניות האלה?
עודד גבולי: התייעצתי עם ראש העיר והמנכ"ל והוא הסכים איתי.

מי בעד הצעתו של מהנדס העיר לא להגיש ערר:
נתן אלנתן, ואסף זמיר, מדואל אהרון

נגד: שמואל גפן, מיטל להבי.
נמנע: ראובן לדיאנסקי וליאור שפירא

<u>הועדה החליטה:</u>
לקבל את המלצת מה"ע
משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, ליאור שפירא, יהודה המאירי