

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

**פרוטוקול מספר 0005-17
ג' אדר תשע"ז 01/03/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד יהודה המאירי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ממונה תשתיות ומקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל כרמלה עוזרי אסף זמיר	חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג גיורא רובינשטיין עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0005
ג' אדר תשע"ז 01/03/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0003 מיום 15/02/2017		
חלק מחלקה 47 בגוש 7011 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
תכנית עיצוב מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב-יפו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3	2.
שכונת מגורים בצפון דיון נוסף	8	3.
77-78 נווה שרת דיון בסעיף 78 (2) - תיקון החלטה	53	4.
מתחם אמבסדור -תכנית עיצוב אדריכלי דיון באישור תכנית העיצוב הארכיטקטוני (3)	59	5.
קאפח יחיה 14 דיון בהפקדה (2)	67	6.
רבן גמליאל 17, 19 דיון בהפקדה	73	7.
שינוי לתכנית בינוי לביצוע 3000 / 3 א במגרש 3.2 - העברת שטחי מסחר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	76	8.
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 77 ו-78	85	9.
מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה התחדשות עירונית דיון בדיווח החלטת ועדת המשנה בועדה המחוזית מיום 7.2.2017	90	10.
רובע שדה דב דיון בהפקדה (2)	115	11.
בניין לשכת המס דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מיום 20.2.17	125	12.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4439 - שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נוה שרת
תא/מק/4560 - אצטדיון בלומפילד

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה 01/03/2017
- חלק מחלקה 47 בגוש 7011 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - 17-0005

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



להמחשה בלבד



כתובת:

תוואי הרכת הקלה, סמוך לתחנת אליפלט

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
שטח של 1,166 מ"ר מתוך החלקה הופקע לצורך תוואי המסילה, לאחר התכנון המפורט עלה כי צריך את מלוא זכות הדרך – על כן מבוקשת הפקעה נוספת של 126 מ"ר. השטח בחלקו פנוי ובחלקו קצה מבנה המשמש לאחסנה שחלק קטן ממנו מיועד לפינוי.	דרך מאושרת	126	11,649	פרטית	47	7011

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י :
תב"ע 3750 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5872 מיום 27/11/2008 כ"ט חשוון תשס"ט

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.

ח"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 47 בגוש 7011 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.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

גלעד טבת : חלק מהחלקה ביעוד הפקעה לצורך תוואי הרכבת הקלה.
רוב שטח ההפקעה הופקע בעבר, לאחר השלמת תוכניות העבודה הסתבר שצריך הפקעה של מלוא זכות הדרך.
ההפקעה כוללת חלק קטן ממבנה המשמש כמחסן של תאטרון גשר.

הועדה מחליטה :

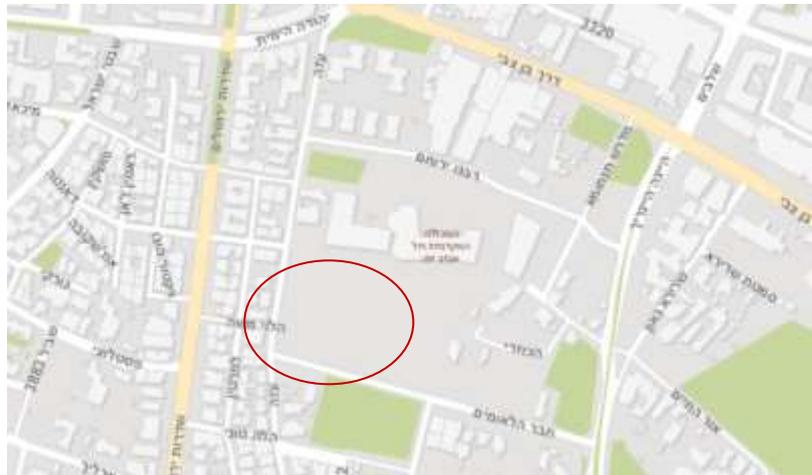
לאשר להפקיע בגוש 7011 חלק מחלקה 47 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא 1/4529 - תכנית עיצוב מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב-יפו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/03/2017 2 - 17-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: המכללה האקדמית תל אביב יפו



כתובת: רח' עזה 25, תל אביב יפו (מכללה – רח' רבינו ירוחם 2, ת"א-יפו)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089			20 - תא שטח 1	

שטח התכנית: כ- 5.86 דונם – תחום הקו הכחול של תכנית העיצוב

מתכנן: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: המכללה האקדמית תל אביב-יפו, באמצעות חב' שיכון ובינוי – סולל בונה תשתיות בע"מ.

בעלות: רמ"י - חכירה ראשית לעיריית ת"א, חכירה משנית המכללה האקדמית ת"א יפו.

מצב השטח בפועל: תא שטח מס' 1 קיימים מבנים אקדמיים של המכללה, תחום התכנית הוא חלק מתא שטח 1, פנוי מבנייה ובו קיים חניון עילי, כניסה לחניון העילי מרחוב חבר הלאומים.

מדיניות קיימת: לאפשר עירוב שימושים תוך שימת דגש על מגרשים ציבוריים ולאפשר הקמת מעונות סטודנטים בתחום המכללה האקדמית תל אביב-יפו על פי תכניות תא/3422 ו-תא/4529 – "תנאי למתן היתר בניה במגרשים בתכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי".

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת תא/3422 מכללת אייזנברג, תכנית מפורטת תא/4529 מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב-יפו.

יעוד קיים: לפי תכנית תא/3422 ותכנית תא/4529 - מעונות סטודנטים כולל חדרי לימוד וחוגים, חדרי מנהלה וכיו"ב, שטחי מסחר נלווים לשימושי המכללה והמעונות. זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.

שטח התכנון: כ- 5.86 דונם

זכויות בניה: 681%, שטח בניה מותר 200,000 מ"ר מסך כל תא שטח 1, לא יעלה על 9 קומות, לא יעלה על 36 מ' מגובה הכניסה הקובעת, בנין ציבורי מיוחד.

מצב תכנוני מוצע: בניית מבנה מגורים לסטודנטים 400 יח"ד (439 מיטות). שירותים לסטודנט חדרי מנהלה, חדרי לימוד ומועדון הכל כנדרש לשירות דיירי המעונות. שטחי מסחר נלווים לשימושי המכללה והמעונות. קומת מרתף אחת לחניה.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
			23600					59000

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 400 (439 מיטות)

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד: **23 מ"ר**

מספר יח"ד ששטחן 21-45 מ"ר: 392

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 8

סה"כ יח"ד: 400

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מרתף+קרקע+8 קומות מגורים+ גג טכני

גובה: 33.70 מ' - סה"כ כולל קומה טכנית

תכסית: 18.7% מסך כל תא שטח 1

קווי בניין: **דרומי לרחוב חבר לאומים - 12.7 מ'**

צפוני לתאי שטח 2 ו- 3 - 5 מ'

אחורי לתא שטח 4 - 15 מ'

קדמי לרחוב עזה - 0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים: תכנון מעונות סטודנטים בתחום המכללה, התכנון כולל 400 יח"ד מעל קומת קרקע שאינה מיועדת למגורים ובה שימושי מסחר ושירותים נלווים לסטודנטים כגון: חדר עיון, מועדון, מכבסה, חדרי אופניים, חדרי מנהלה ועוד, הכל כנדרש לסוג זה של מגורים. תחבורה, תנועה, תשתיות: תכנון חניון ת"ק בקומת מרתף אחת ובו 56 חניות. החניון המוצע יעמוד בתקן החניה עבור המבנה וחלק מפתרון החניה הכולל למכללה האקדמית תל אביב- יפו. חניון עילי קיים: כניסה מרחוב חבר הלאומים.

עיצוב: הפרויקט כולל שני מבנים מחוברים היושבים על פינת רחובות דרך עזה וחבר לאומים. קומת מסחר פתוחה הבינוי מאופיין בחלוקות ורטיקליות ופתחים באוריינטציה יפואית. לכיוון יפו (חזית מערבית) מאופיין המבנה בפירוק של המסות ויצירת מקומות שהייה לסטודנטים. שימוש בחומרים של אבן, בטון וטיח בגוונים המאפיינים את הקמפוס.

התייחסות לסביבה: המגרש ממוקם בפינת הרחובות עזה וחבר הלאומים ותוחם את שטח המכללה מדרום מערב. צידו המערבי של רח' עזה הגובל בפרויקט מאופיין בבניה מרקמית בגובה 2-3 קומות בקו בניין אפס לרחוב, לעברו הפרויקט מפנה חזית "מפורקת" ועירונית. בצידו הדרומי של רח' חבר הלאומים הגובל בפרויקט ממוקם גן ילדים וחורשה על מגרש ביעוד ציבורי – לעברו הפרויקט מפנה חזית רציפה וחזרתית. הכניסה הראשית להולכי הרגל למעונות ממוקמת למול רח' הלוי משה שמחבר את המכללה לשדרות ירושלים ולתחבורה הציבורית. הפרויקט מפנה חזית מסחרית רציפה לעבר הרחובות הגובלים אשר מלווה בארקדה רחבה הפתוחה לציבור.

פיתוח בסביבת הפרויקט: פיתוח היקף המתחם באמצעות המשך המדרכות הרחבות הקיימות (החדשות). עיבוי פיתוח המרחב העירוני. תוספת ריצוף ומדשאות. שמירה על גישה ישירה בין מתחם הפרויקט והתחום הציבורי. רחבה פנימית המשכית פיזית וחזותית המאפשרת מעבר ושירות, וקושרת בין המרחב הציבורי, הפרויקט, מתחם החניה והקמפוס בהמשך.

טבלת השוואה:

**ייתכנו שינויים עם סגירת ההגשה הסופית, שינויים לא מהותיים יהיו באישור מהנדס העיר.

מצב מוצע בתכנית העיצוב	מצב קיים לפי תכנית תקפה	נתונים	
53	681	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
15,563	200,000	מ"ר	
5.3	75.66	אחוזים	זכויות בניה לקומה
1560	22222	מ"ר	
9 + גג טכני	9	קומות	גובה
36	36	מטר	
18.7%	40%		תכסית
512	566		מקומות חניה

זמן ביצוע: מידי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרי הגמר** - חיפוי אבן בגוון לבן, חיפוי אבן בגוון אחר לצד החלונות, בטון חשוף, מחיצות טרספה בין המרפסות.
על גבי הקיר ביציאה למרפסות בקומה ראשונה וקומה 8, חיפוי פח צבוע. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתר הבניה.
- ב. **מרפסות** - גמר טיח ומעקה ברזל צבוע.
קומה א: מרפסות גג עם חלק קונזולי לאורך המבנה. באגף הצפוני מרפסות בשיעור של כ- 40% מאורך החזית המערבית. בחזית צפונית מרפסות לכל האורך החזית.
קומות טיפוסיות: מרפסות קטנות עבור הדירות שבקצות כל אגף.
קומה עליונה: מרפסות גג במעטפת הבניין בנסיגה לקו החזית.
- ג. **שילוט** - יהיה על פי הנחיות עיריית תל אביב, ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני
- ד. **חזית חמישית** - קומה 8 בנסיגה ביחס לקו החזית ובה מרפסות גג, על הגג העליון מתקנים טכניים, הסתרת המתקנים ע"י מעקה בנוי ומעקה קל מעליו בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.

2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות למבנים** – הכניסה הראשית למעונות הסטודנטים הינה כניסה מבוקרת מרח' עזה בחזית המערבית. מתוך הקמפוס ניתן להיכנס למבנה הצפוני והדרומי בחזיתות הפנימיות.
- ב. **קומת הקרקע** - קומה מסחרית / חללים דו תכליתיים לשימוש הסטודנטים, בחזית שקופה ופעילה עם וויטרינות, המקורה על ידי מרפסות.
- ג. **שטחים משותפים בנויים** – בקומת הקרקע מועדון סטודנטים, חדר כביסה, חדר אופניים, וניתן יהיה להשתמש בחללים נוספים במקום השימוש המסחרי, על פי צרכי המכללה.

2.3 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יונגש בהתאם לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. נספח נגישות יאושר במסגרת היתר הבניה.

2.4 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדר טרפו במתחם יבנו 2 חדרי טרפו של חברת חשמל, סה"כ 5 שנאים
- ב. **מערכת סולארית**: ניצול אנרגיה סולארית ייעשה באמצעות התקנת תאים פוטוולטאים לייצור אנרגיה על שטח הגג כפי שמופיע בתשריט התכנית. חימום המים ייעשה באמצעות מערכות יעילות מבחינה אנרגטית דוגמת משאבות חום דירתיות או מרכזית. (תנאי ליישום סעיף זה יהיה שינוי בתקנות חו"ב בנושא חיוב מערכות סולאריות לחימום מים)
- ג. **מערכות מיזוג אויר** – ממוקמות על הגג ומוסתרות ע"י מעקה הגג.
- ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – איוורור טבעי לחניון כמפורט בתכנית הפיתוח. תכנון המסחר יכלול ארובות מנדוף לבתי האוכל ובחזית המערבית באופן חלקי.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מתוכנן חדר אצירה ל- 2 דחסניות, בנוסף מתוכננים 2 חדרי אצירה יומית ב-2 אזורים של המבנה, כולל עגלות לאשפה ולמיחזור לפי דרישות העירייה. החדרים הכוללים גישה מהאזור המסחרי עם הפרדה בשל דרישות ביטחון לאזור הפנימי של הקמפוס. שינוע האשפה מחדרי האצירה היומיים אל חדר הדחסניות יבוצע ע"י החברה המנהלת.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** – לכל המערכות הטכניות יבוצעו השתקות לעמידה בתקנות למניעת מפגעים ודרישות העירייה. יופק דו"ח איכות הסביבה כנדרש לשלב ההיתר.
- ז. **תאורה** – כל התאורה בשטח הציבורי תהיה מסוג חסכונית באנרגיה בעלת נורות לד. בפיתוח ישולבו גופי תאורה ועמודים מסוג לד בעלי חתך אלומה נמוך לצמצום הזיהום האורי.
- ח. **כיבוי אש** – לבניין מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש בצידם הדרומי והמערבי של הבניין, בסמוך לכל רחבה מתוכננים ברז הסנקה להידרנטים, ברז הסנקה לספרינקלרים וברז הסנקה לכיבוי אש שיתוכננו בנישות ייעודיות לדרישת העירייה. בנוסף מתוכננים שני ברזי כיבוי לכיסוי כל 60 מ' מסביב לבניין, לפי תקנות התכנון והבניה חלק ג' והוראות נציב שרות הכבאות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- השטחים הפתוחים בחזיתות הבינוי ברחובות חבר הלאומים ועזה יהיו המשך המרחב הפתוח של המדרכות ויכללו מרכיבי ריצוף, גינון, נטיעות וריהוט רחוב, לשימוש ושהות הזדירים והתושבים יחד. קביעת המרכיבים ויחסי השטחים (שרות, מעבר, נתיבי אופנים וגינון) בתאום עם המחלקת העירונית.
- תכנון המרחב הפתוח יהיה בסטנדרטים הנהוגים בעיר (מבחינה חזותית ומבחינת עמידות המרכיבים), באופן שיאפשר תחזוקה ותפעול פרטיים ו/או עירוניים שקולים, בכלל המרחב ו/או בחלקיו השונים להבטחת רצף ציבורי אחיד.
- השקית עצי הרחוב הקיימים והנוספים בתחומי המדרכות תהיה ע"ב הקיים ממערכת השקיה עירונית. השקיית תחומי הגינון בתחום הקמפוס תהייה ממערכת השקיה ייעודית שתתוכנן במסגרת הפרויקט. השקיית עיבוי גינון בשולי המדרכות תבוצע מהמערכת העירונית ו/או הייעודית, לפי הנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להסכם תחזוקה שיחתם כתנאי להיתר הבניה.

3.2 פיתוח השטח

- **מי נגר**- תכנית פיתוח השטח תכלול מינימום 15% משטח המגרש בתכנית גינון במפלסים מתאימים לצורך חלחול טבעי והשהיית מי נגר להגברתו.
- שטחי הגינון יהיו בעומק קרקע גננית שלא יפחת מ- 50 ס"מ. בורות נטיעת העצים יהיו בנפח קרקע גננית של 20 מ"ק לפחות ובעומק שלא יפחת 1.5 מ' נטו. הקרקע הגננית תהיה מסוג חמרה חולית לפי הגדרות המפרט העירוני. שתילה ונטיעה - שתילים יסופקו בגודל 4-5 לפחות. עצים שיינטעו יהיה בגודל 9 לפחות.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי ותפקודי רציף עם המדרכות וללא אמצעי תיחום, למעט גידור הקמפוס (הנדרש מבחינה בטיחותית).

4. מאפייני בניה ירוקה

א. עמידה בת"י 5281

תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ועל פי פרק בניה ירוקה בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

ח"ד משולבת

(מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב המוצעת בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור סופי של אדריכל העיר לחזיתות המבנים ולפיתוח המגרש, לפני חתימה על תכנית העיצוב.
2. תאום סופי עם אגף שפ"ע לתכנון פיתוח השטחים הפתוחים, הקמה ואחזקתם, לפני חתימה על תכנית העיצוב.
3. אישור הגורם העירוני לנושאי בניה ברת קיימה ועמידה בתקנים לנושא בניה ירוקה, לפני חתימה על תכנית העיצוב.
4. אישור מחלקת דרכים לפיתוח הדרכים בהיקף הפרויקט, לפני חתימה על תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0005-17/ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: מציג את תוכנית העיצוב של מעונות הסטודנטים המכללה האקדמית ת"א-יפו במצגת. ראובן: יש גדרות?
אלעד: המבנה עצמו משמש חיץ.
ראובן לדיאנסקי: יש שצ"פ, גינות, אזור פתוח לציבור.
אלעד דמשק: יש נסיגה של 12.7 מ"ר בחזית רחוב חבר הלאומים שמאפשרת רצועת גינון בשטח המדרכה. בבניה העתידית של מבני המכללה, במקום החניון העילי הקיים יתקבל פיתוח המאפשר גינון בתוך שטח המכללה ותהיה אפשרות גישה לציבור.
ראובן לדיאנסקי: כמה מקומות חניה נשארו?
אלעד דמשק: התכנון מציע חניה בתת הקרקע, בסה"כ, מקומות חניה יהיו כ- 512 מקומות כולל הקיימים לכלי רכב.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב ע"פ חוות צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ב3388 - שכונת מגורים בצפון דיון נוסיף	01/03/2017
	3 - 17-0005

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

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

* 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 35-45 מ"ר (עיקרי) : 0

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר (עיקרי) : 369 - 24%

מספר יח"ד ששטחן 90-120 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 3,4, ו-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 בצדי 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 ושקולים כוללניים): הקו הכחול הוא כמאושר בתכנית תא/3388א'. התנועה בשכונה- תנועה ברחובות צרים, בעלי כיוונויות 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 עליו 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 מקומות חניה		עד 80% משטח המגרש	עד 85% משטח המגרש
		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	135%-180%	עפ"י ל-4 על שינוייה
	33865	עפ"י ל-4 על שינוייה
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	קומות	בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות)
	מטר	-
תכסית		עד 80% משטח המגרש
מקומות חניה		89

מתקנים הנדסיים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על קרקעיות	135%	93%
	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: מייד

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 486'ד לחוק

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

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

מהלך הדיון:

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.

הועדה מחליטה:

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 486' 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	זיבוטנסקי 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 וכ"י 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 דונן	מנחם בגין 7 רמת גן
13.	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון	מגדל אדגר, השלושה 2 ת"א 6706054
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 לוי	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"א 6423806
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, וייצמן 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' 11-0006 ב'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 לתכנית 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 הומוגניות 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. ריכוז הקבוצות:

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 שאינם מיוצגים 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 הנתרות באותן חלקות, שעל שמאי התכנית להתחשב בהן כדי למנוע אפליה וקיפוח.

4. סוגיית המושע -

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. מקדם הפחתה למושע ב"מצב הנכנס":

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. פיזור מגרשי התמורה –

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. קרוב לים:

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. חלקה 34:

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

9. מקדמי השווי:

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 בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות ולכן ההתייחסות לשווי 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. מקדם שווי יחסי:

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 ושחלף 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 אקוויוולנטיות ובשטח אקוויוולנטי ביעוד 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 ביטויים 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 לבנייני המגורים שבשטח התכנית ולפיכך הינו נכון וראוי.

11. הקצאה לעירייה ולר.מ.י:

לגבי מגרשים בהם יש הקצאה משותפת לבעלים פרטיים ומינהל/עירייה: 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, העירייה משמשת רק כנאמנה עבור בעלים פרטיים.

12. מגרש 607

מגרש 607 הינו שטח לתכנון בעתיד שעד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגוון 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. הצפיפות ב"מצב חדש":

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 בתכנית "הגוש גדול" הגובלת בתכנית זו והנובעות מתכנית 1111. הגדלת הצפיפות אינה סבירה, הן בשל מחסור בשטחי ציבור מתאימים לשטח התכנית והן בשל מגבלות גובה שדה התעופה.

14. נכסי האפוטרופוס הכללי:

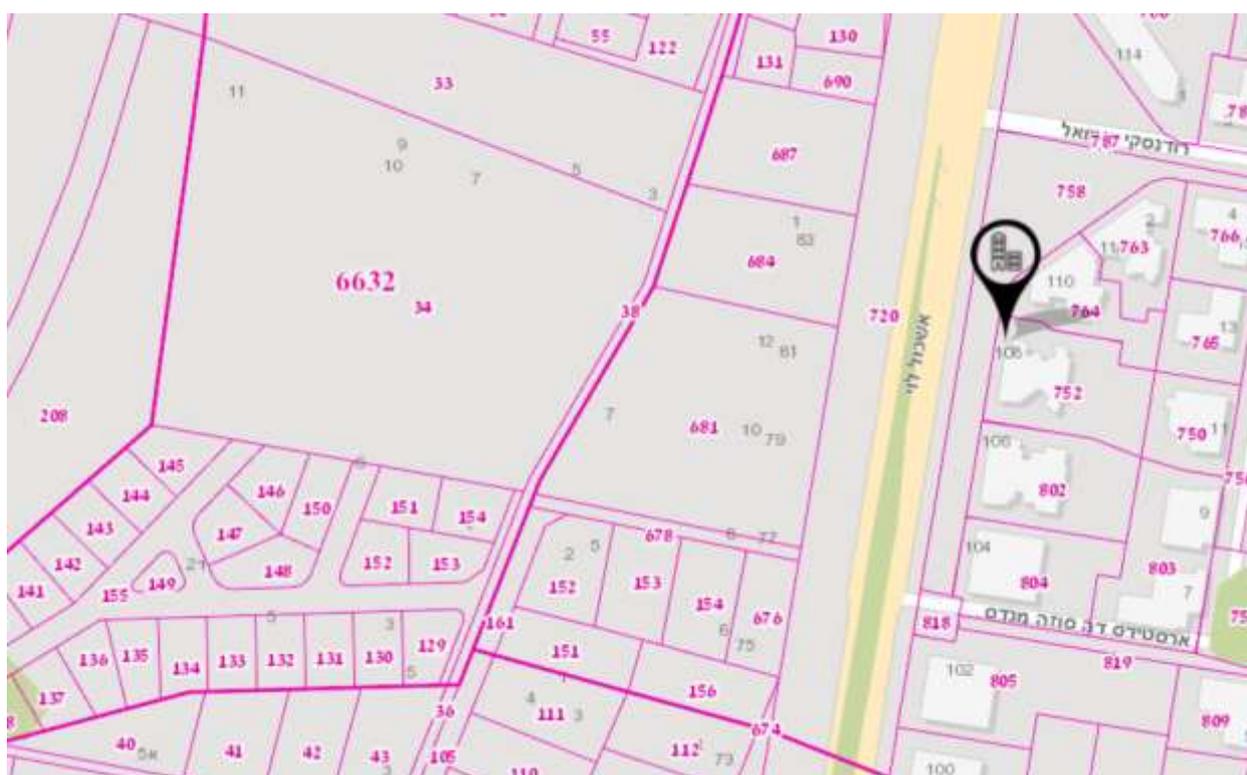
נכסי האפוטרופוס הכללי - האפוטרופוס הכללי מנהל, בשם המדינה, נכסים שונים. הפרדת זכויות התמורה בין צורות הרישום השונות של בעלות המדינה היא בניגוד לעקרון "ריכוז הבעלויות".

מענה פרטני להתנגדויות:

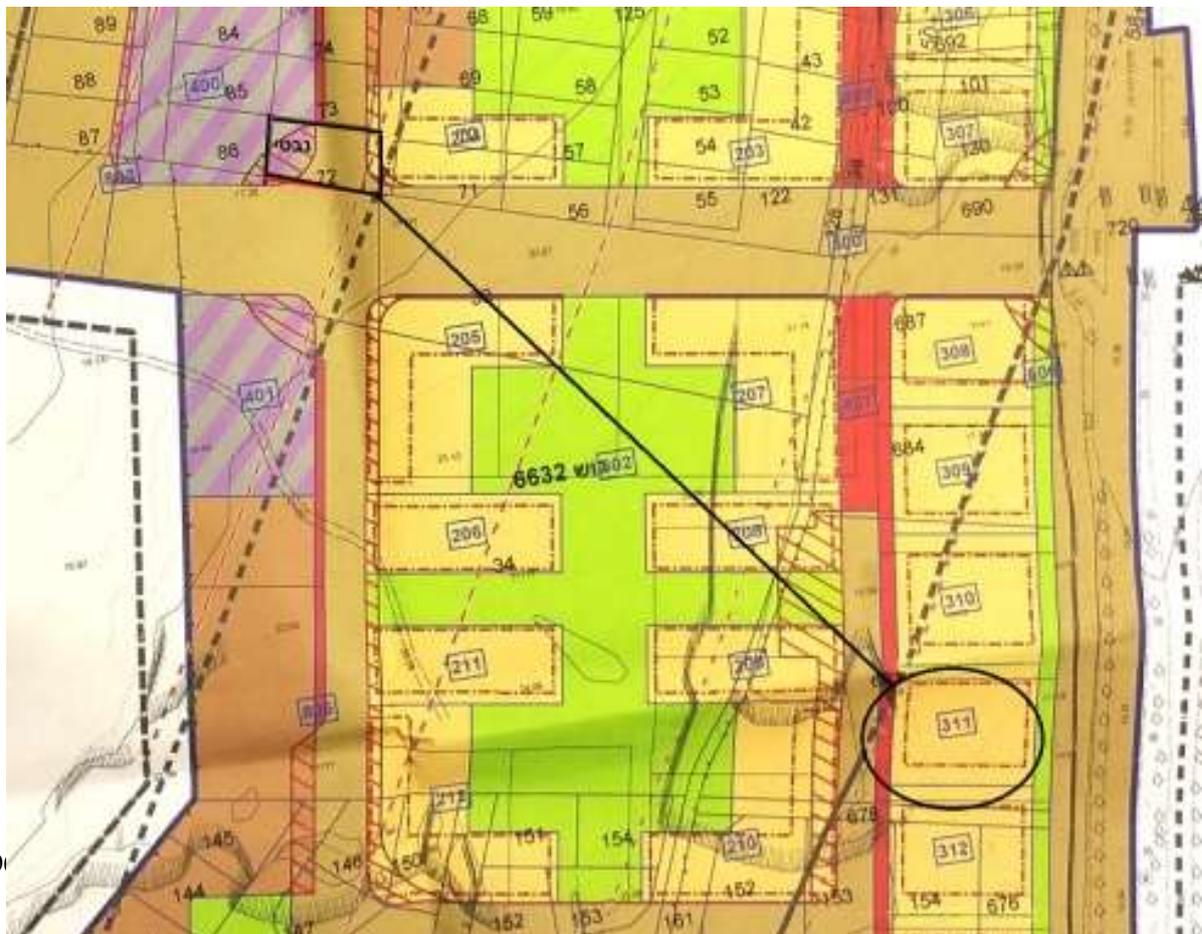
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
1.	דורון דר דייר בלוי אשכול 106 ממול לתב"ע	התנגדות תכנונית- המרווחים בין הבניינים בתכנית שעל לוי אשכול קטנים ויחסמו לי את הנוף זרימת האוויר ויגרמו לזיהום אוויר	המרווחים בין הבניינים המתוכננים על לוי אשכול נעים בין 10-13 מטר. מרווחים אלו דומים למרווחים בין הבניינים 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 301-308. מבקשים שיחס בין המרווח הפתוח לבנוי לאורך רח' לוי אשכול יהיה 50% בנוי. מבקשים לאסור מתן הקלות בניה. זאת בטענה שהבינוי יחסום מחסימת רוח, אורור 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

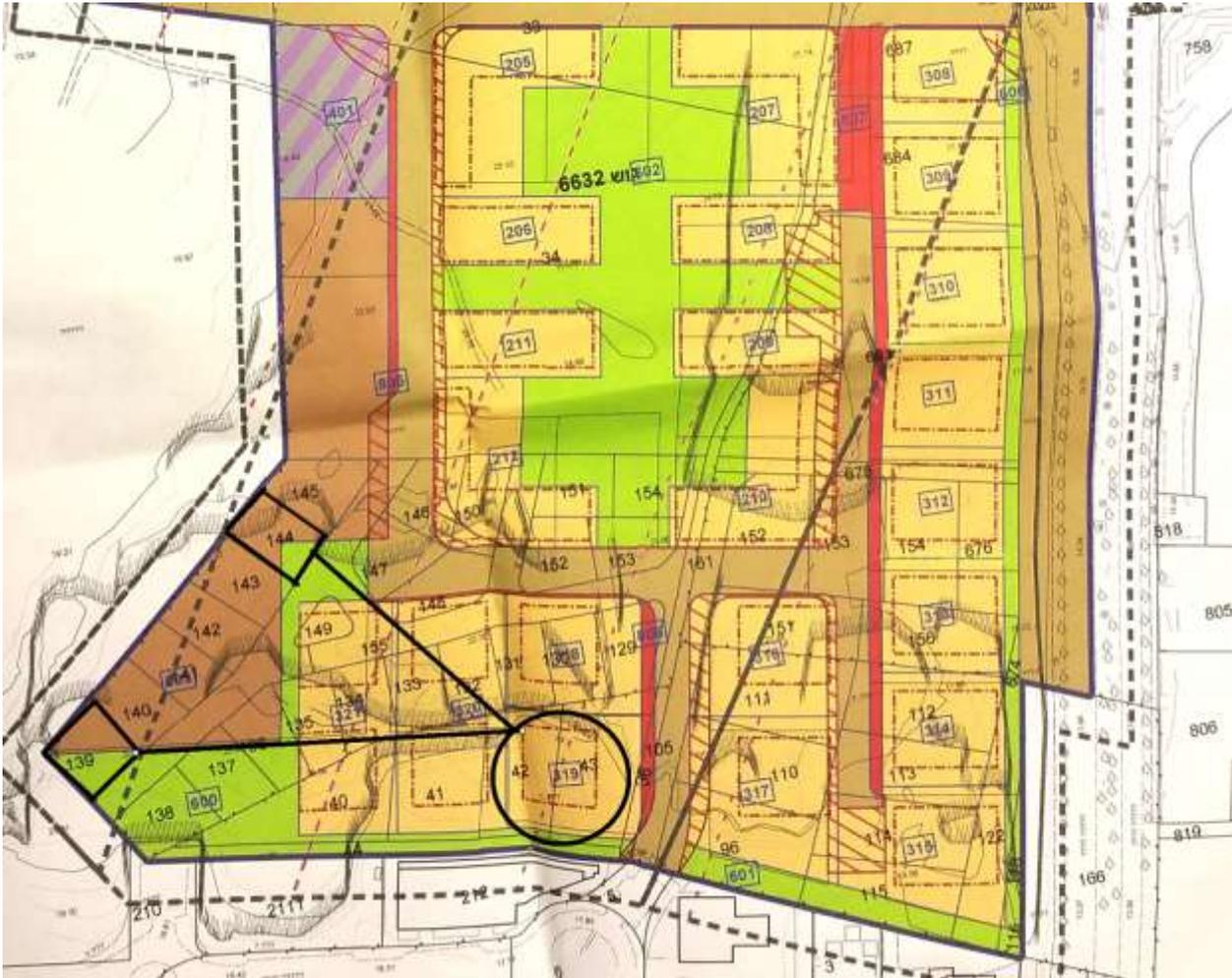


מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
3.	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד. גוש 6632 חלקה 72 מגרש תמורה 311	הזכויות הוקצו במגרש שאינו קרוב ככל האפשר למיקומו של המגרש שבבעלותי היום	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		התכנית כוללת חלקות ללא ייעוד ותכנון בחלקה המערבי לתכנון עתידי שהפיצוי 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 הבניינים 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 סטרכילביץ	ככל שנפלה טעות סופר ברישום הזכויות אין מניעה לתקנה. יצוין כי הן צביה סטרכילביץ והן נאווה סטרכילביץ קיבלו זכויות באותו מגרש תמורה	לקבל את ההתנגדות

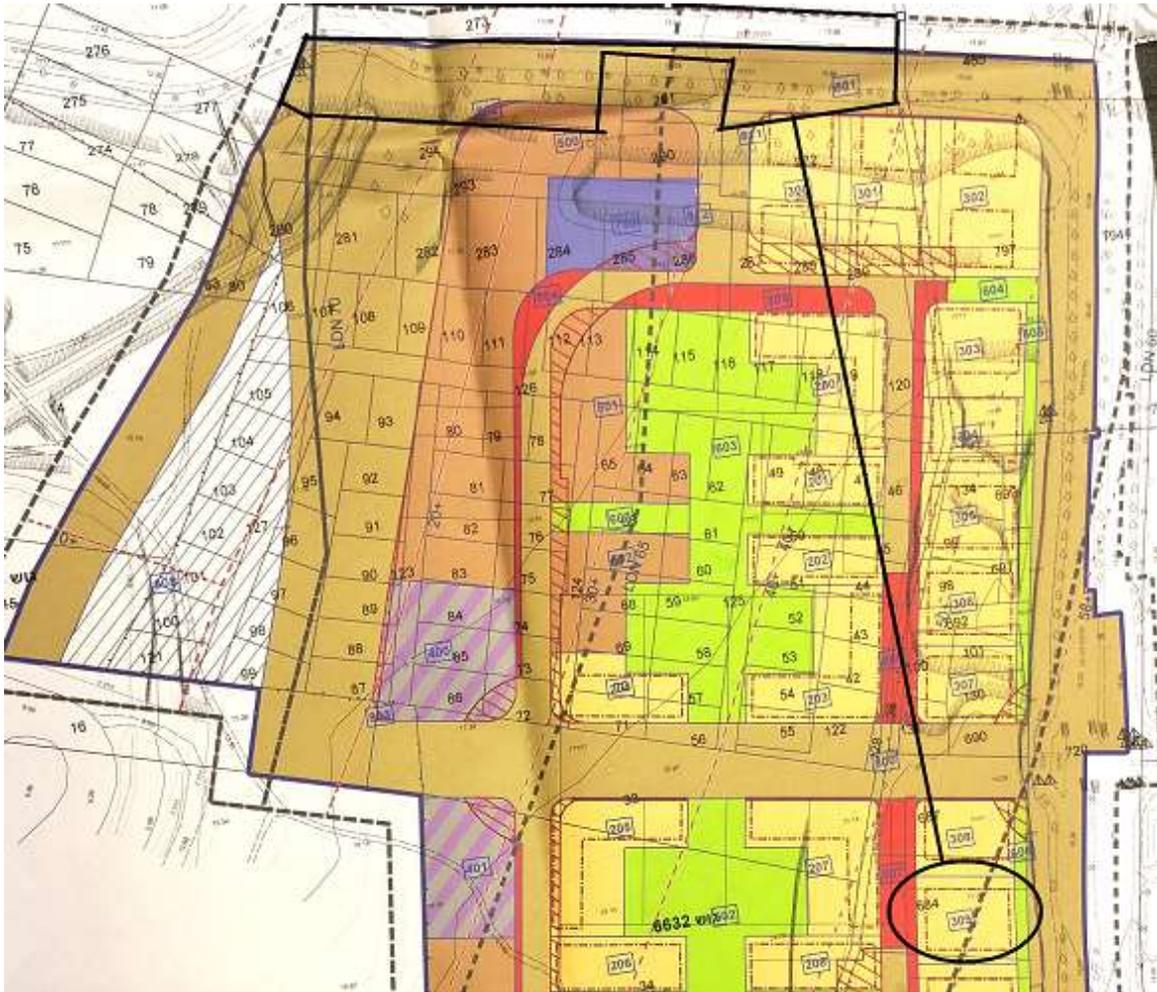
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
6.	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי ושמאית מיכל בר פרו גוש 6632 חלקות 139,144 (ניסנוב מייצגים מלא הזכויות לחלקה 139 ו-50% מהזכויות בחלקה 144	ההקצאה שניתנה לחלקת המקור הינה במגרש שלא בקו ראשון לים כפי שממוקמת החלקה מבקשים לקבל זכויות במגרש 321 המצוי בקו ראשון 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. שמאי התכנית טועה בקביעת מקדמי השווי לפי פרוט מצורף.	ראה תשובה 6 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.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע כי יוקצו למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב	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
			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 3388 א', 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 עקרונית 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.
		יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיא 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 עקרונית השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות



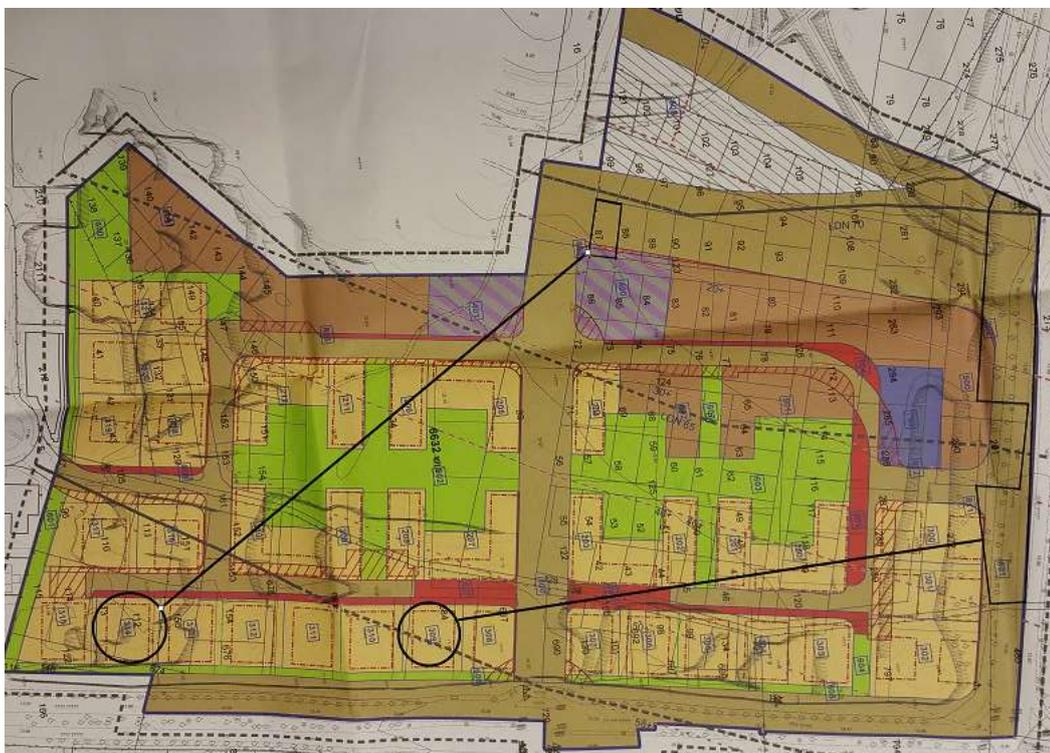
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
12	פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג חלקות שונות בגושים 6632, 6630, 6896 הוסיפה להתנגדות את: לחוביץ מרקוס דב (34) וינשטיין נילי (154)	מבקשים מינוי שמאי בורר מוסכם עפ"י החוק בגלל שעת"א הינה בעלת זכויות בתכנית.	אינן צורך ולא מקובל עלינו 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.	
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	מבקשים הקצאת זכויות לקבוצת המתנגדים מחלקות וגושים שונים במגרש תמורה אחד.	
לדחות את ההתנגדות	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.	עפ"י השמאי יש לתקן מקדמים בשווי נכס כמו להרכב בעלות בנכס והיוצא ולקחת בחשבון נתוני כל מגרש במצב היוצא. מקדם לקרבה לדרך ולשצ"פ ומקדם מושע	



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-3388 א הוקצה למתנגדים מגרש שאינו קרוב לחלקה המקורית מבקשים תיקון להקצאה.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

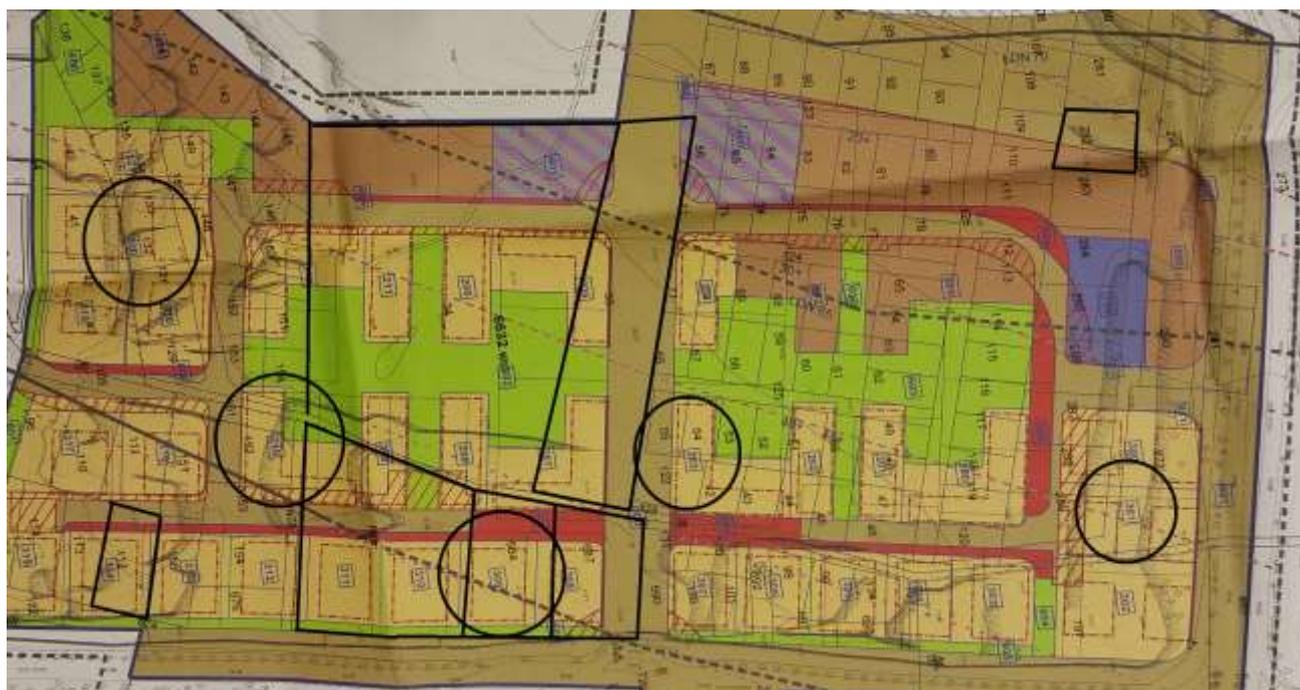
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות הינה במסגרת החלטת הועדה המקומית ומדיניותה ותואמת את תא/5000. הועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקטנת גודל יח"ד ויצירת תמהיל המאפשר למגוון רחב של אוכלוסיה לגור בעיר.</p>	<p>מתנגדים לשינוי הצפיפות וכמות יח"ד שנעשתה בתכנית ב'3388 לעומת תכנית א'3388.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>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.</p>	<p>מתנגדים לשינוי בהסדרי התנועה שנעשו בתכנית ב'3388 לעומת תכנית א'3388.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>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.</p>	<p>מתנגדים לתוספת שורת בניינים וקביעת נסיגה מקומה 7 בבניינים לחזית שנעשו בתכנית ב'3388 לעומת תכנית א'3388.</p>	



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
14.	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632, 6896 ע"י עו"ד משה שורר והשמאי אריה קמיל	מתנגדים להקצאת מגרשים תוך התעלמות מבקשת המתנגדים להתאגד בקבוצות כאשר לא ניתן להם אף מגרש אחד בבעלות הקבוצה.	ראה תשובה מס' 5 כללית של השמאי 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".	לדחות את ההתנגדות
		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, צפרייר 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 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.		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' והשמאי אריה קמיל	טוענים להתעלמות השמאי מבקשות המתנגדים להקצאתם כקבוצה במגרשים נפרדים ומרוכזים. מבקשים לתקן את טבלת ההקצאות בהתאם.	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 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		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 שיוצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.	לדחות את ההתנגדות



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

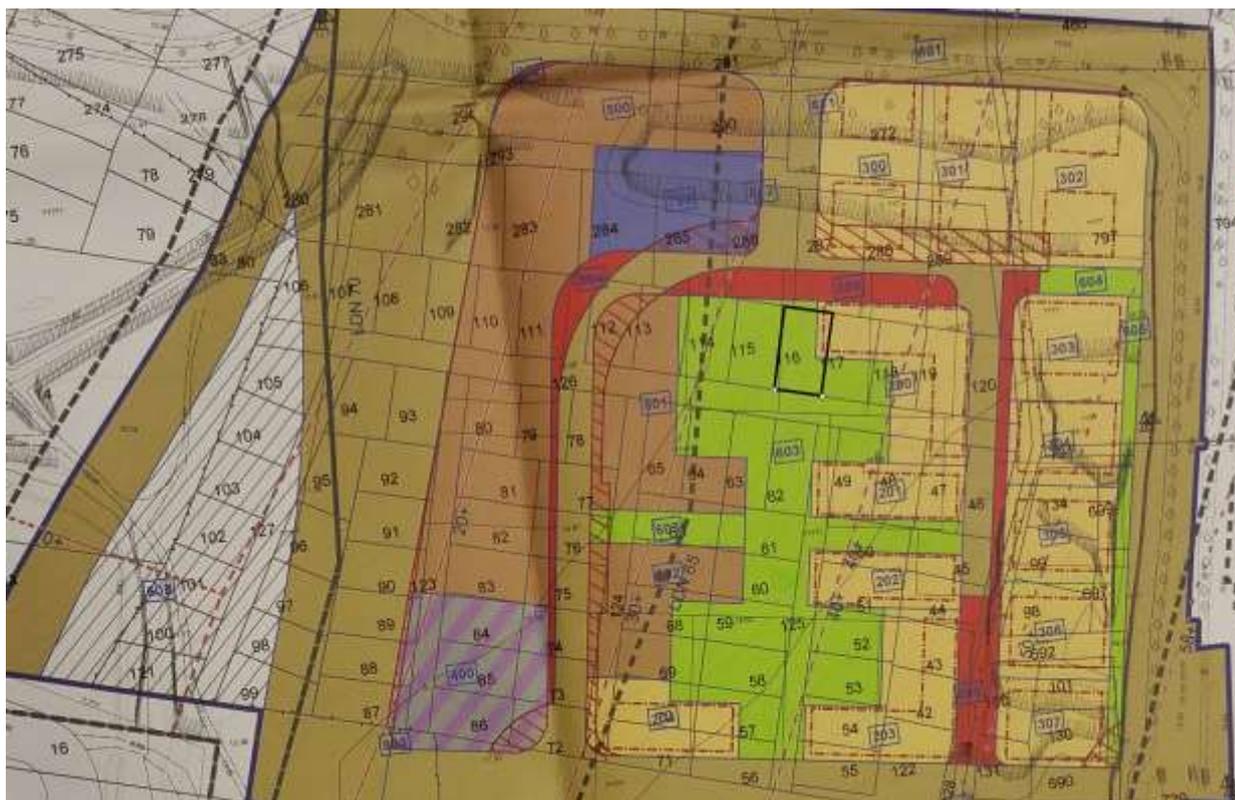


מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
17.	אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה.	ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי 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 ואקווילנטים של הזכויות במגרשי התמורה.	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמת תכנית 3388 א 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 ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ. הניתוח מכיל דו"ח ריחות (ע"י ד"ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן: סיכום לאור תוצאות החישובים ובהנחה שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמוקמת 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.	לדחות את ההתנגדות

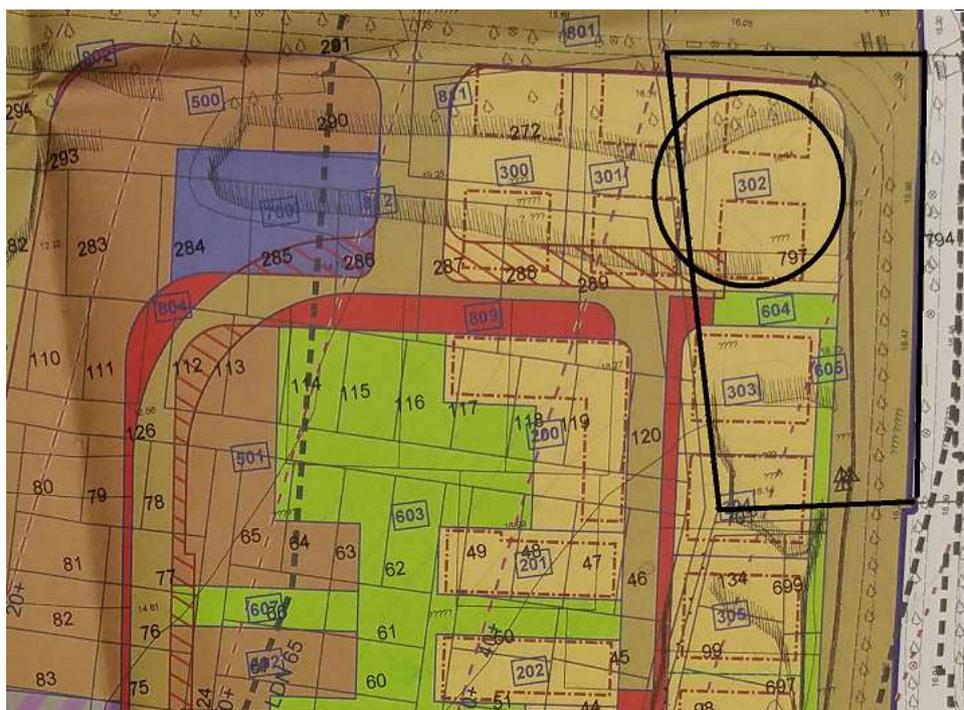
	<p>על כן יש לדאוג לביצוע תחזוקה נאותה והחלפה/ ניקוי פילטרים בתקופת זמן מקסימלית המוגדרת על ידי היצרן.</p> <p>ובנוסף, דו"ח הנחיות אקוסטיות (ע"י קומפורט- יעוץ אקוסטי) הכולל הנחיות לעת ההקמה ולגבי נהלי התפעול.</p>	
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	למגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן מקדם הפחתה גבוה מדי יש לתקן.
לדחות את ההתנגדות.	הובאה בחשבון מידת הפרטיות במגרשים המרקמיים ביחס לעלויות בניה נוספות הנובעות מגרם מדרגות נוסף. המתנגד לא הציג כל תחשיב לגיבוי טענתו זו.	המקדם שניתן לבניה הטורית ביחס לבניני "אייג'י" גבוה מדי ושגוי יש לתקנו.
לדחות את ההתנגדות.	סך שטחי המרפסות בכל מגרש הוא כללי, בינוי מפורט יעשה ע"י הבעלים בשלב הרישוי.	אי מתן תוספת שווי למגרשים בעלי חזית מסחרית בגין מרפסות גדולות מעל מהווה שגגה שיש לתקנה.
לדחות את ההתנגדות	התאמה לצפיפות במגרשי התמורה הינה דרך מתן מקדם למס' הקומות.	אי מתן הפחתה למגרשי מושע מהווה שגגה יש לתקנה.
לדחות את ההתנגדות	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.	כל יתרת המגרשים מלבד מס' 316-311 נמצאים מחוץ למתחם רעש מטוסים יש לתקן שווי בהתאם.
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.



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.	י"פ בדיקתנו, ברוב המגרשים יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה ב-1-2 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 ולחוסף לה את החצי השני במגרש השני (בשלב הבא). באופן כזה כל מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
		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
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 שלקה 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 שהגדרתן 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

לדחות את ההתנגדות	ע"פ בדיקת אנשי המקצוע, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה באחד עד שני מרתפי חניה.	צמצום שטחי הבניה פוגע בניצול יעיל של התכסית לחניה ואחסנה.
לדחות את ההתנגדות	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.	שטחי המגרשים במדידה גראפית אינם מאפשרים ניצול מיטבי לחניה מחסנים ושטחי תרבות.
לדחות את ההתנגדות	תמהיל דירות מאפשר שכונות הטרוגניות עבור תושבים בגילאים שונים, בעלי הכנסה שונה. תמהיל זה הינו אינטרס עירוני.	לבטל חובת הקצאה של דירות קטנות
לדחות את ההתנגדות	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.	לבטל חובת הסכמה בין מבנים שכנים כתנאי להיתר בניה.
לדחות את ההתנגדות	זוהי הדרך המאפשרת בקרה ויישום ההוראה.	אין להתנות רישום זיקות הנאה כתנאי לאיכלוס.
לדחות את ההתנגדות	הנושא יקבע בהנחיות הסביבתיות. יש לציין שמגבלת הגובה שמשת שדה התעופה הוא המגביל את גובה הקומות.	יש לאפשר מבואה בגובה עד 6 מ'
לדחות את ההתנגדות	שטחי השירות כוללים את כל השטחים אשר ישנה חובה להכלילם עפ"י חוק.	יש להגדיר כי שטחי השירות אינם כוללים ממ"ד או שטחים אשר חובה להכלילם ע"פ חוק.
לדחות את ההתנגדות	שטחי הציבור משמשים את דיירי השכונה. קיימת בעיה להקים תשתיות אלו במבני ציבור. זהו הפתרון המיטבי. חדרים אלה יבנו גם במגרש לתשתיות- מגרש 700.	יש לאפשר הקמת תחמ"ש / חדרי טרנספורמציה עבור בנייני 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
לדחות את ההתנגדות	הבניינים אינם זהים בגודלם ולא נראה נכון להגביה את הבניינים במגרשים 311-315 מעבר למתוכנן, וזאת על מנת ליצור בכל זאת אחידות אדריכלית מסוימת.	יש לאפשר הגבהת בניינים מחוץ למגבלות גובה שדה התעופה.
לדחות את ההתנגדות	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	מקדמי השווי של קרבה לכביש ומקדם נוף ומקדם צפיפות לא ריאלים ויש לתקנם.

תיקונים טכניים

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ובתאום עם האחראים על תחום המקרקעין)

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן :

מס' התנגדות	חוו"ד צוות
1	לדחות את ההתנגדות
2	לדחות את ההתנגדות
3	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
4	לדחות את ההתנגדות
5	לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
6	לדחות את ההתנגדות
7	לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם. לתקן במסמך עקרונית השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8	לדחות את ההתנגדות
9	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונית 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 עקרונית השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
13	לדחות את ההתנגדות
14	לדחות את ההתנגדות
15	לדחות את ההתנגדות
16	הוזמנה לבקשתה לדיון
17	לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
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 :

- בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
- בעקרונית 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 :

דיון התנגדויות

דורון דר : ההתנגדות מתייחסת לגבי מרווח בין הבניינים לצד המזרחי של לוי אשכול. הבניה של רכבת הבניינים 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 בוועדה המחוזית משראינו כי התוכנית לא תעבור בקשתי למשוך את הטבלאות כדי שההקצאות תעשינה במסגרת הוועדה 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 העירייה 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 הזקיהו: 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 השבחה שהכירו באיחוד וחלוקה. נקודה שניה היא ריכוז בעלויות 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 העירייה הדבר הוא לא חוקי כי התוכנית לא מייצגת 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 שווי גבוה והמגורים קבלו מחירים מוכים מדי. יש פיצול משמעותי של הזכויות בתוך המגרשים המסחריים ואנשים שיכלו לקבל יחידות דוור 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 3388 הפכו ל191 דונם. התוכנית כוללת חלקות ללא יעוד ותכנון 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 ממשד 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 הטענה 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 שזו 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 3388 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 יזידיה : 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.

גינט תמיר שמאית : אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים. לבעלים בחלקה 14 הוציאו דרישת תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1-תשעה חודשים אחרי 3388א אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרות ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרות (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 במושה. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יח"ד של האפוטרופוס הכללי וישמו אותו במגרש שלנו. מגרש נוסף עם העיריה ועוד גורמים פרטים ועוד מגרש 307 היינו רוצים לעשות הצרכה ולקבל מגרש עבורנו בלבד - זאת רק אם יפתחו את הטבלאות.

דני ארצי: מקריא את ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון.

מענה להתנגדויות:

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 הדירור 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 10-12 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 פוטנציאליות 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 נתת 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 ופזרתם 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 הריסיסים 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 לבימ"ש.

מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע"פ עסקאות סמוכות ל-3388 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.

הועדה החליטה:
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

בישיבתה מספר 0005-17' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
דנה שיחור יצאה מהדיון

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: אנחנו ממשיכים עם זכות התגובה לגבי דיון בהתנגדויות

רמי מנוח: בתשובת השמאי לא מצאנו מענה לטענה שנוגעת למקדמים. השמאי בתשובותיו בסעיף 8,9 מסתמך על החלטה בערר שעולה ממנה שצריך להציג תחשיבים לגבי קביעת המקדמים. השמאי פן העיר וביקר את המתנגדים שגם הם לא הציגו תחשיבים למקדמים שהם הציגו. בשומתו של פן אין תחשיבים ואין ביסוס למקדמים שהוא נותן. לא ניתן מענה לגבי השחזור. לא יתכן שבתוכנית 3700 העיריה תטען שלא ניתן לעשות שיחזור, ואילו בתוכנית הנוכחית הם מבצעים שיחזור מבקש את התייחסותה של היועמ"ש. מגרש 607 בדיון הקודם השמאי פן אמר שמגרש 607 ישמש לצרכי ציבור גם בעתיד וגם באופן קבוע על כך העיר דני ארצי שלא מדובר על יעוד ציבורי אלא שטח לתכנון בעתיד. חילופי הדברים לא הופיעו בפרוטוקול ואנחנו מבקשים שיופיעו בפרוטוקול. משום שמדברים אלו ניתן ללמוד שנקודת המוצא של שמאי פן נקודת המוצא היתה כנראה שגויה. לא ניתן לייעד את מגרש 607 לתכנון בעתיד ובאותה עת להקצות אותו לעיריה.

עו"ד מירי דונין: התוכנית כפי שהיא לא תקוים ויהיה דיון בוועדת ערר. דני ארצי לא הסכים למינוי שמאי בורר. נקודה נוספת לגבי המיקומים של מזרח מערב: הדבר נעשה בצורה לא עקבית. אמר השמאי שמדובר במרחק של שלושה בניינים אולם חלקות על לוי אשכול קבלו בצד המערבי והפוך ועדיין החוק קובע קרוב ככול האפשר וזה לא קרוב ככל האפשר. יכול להיות שיש מקום לחרוג ולתת פסק זמן חודש כאשר הנציגים של הקבוצות הגדולות של בניינים שלמים יגיעו להסכמות.

שמואל גפן: ואם לא יגיעו להסכמות?

עו"ד מירי דונין: הסכמות הן בין הקבוצות השונות בינן לבין עצמן. מדובר על מאות רבות של יחיד. עו"ד משה שורר: טענת "קרוב ככול האפשר" הדבר לא נעשה. חלקות מהמערב הועברו למזרח על לוי אשכול והפוך. (מציג את הפיזור במצגת). אני אספתי כ-600 יחידות בערך 1/3 תוכנית מאוגדים בקבוצות והראיתי כיצד ישנה אפשרות לאגד. כלומר אם נשב כל הקבוצות נגיע להסכמות. המצב של היום גרוע. הראלה אברהם אוזן: יש 3,4 קבוצות מיוצגות ע"י שלושה ארבעה עו"ד ההסכמות שאתם רוצים להגיע היא בינכם איפה אותם אנשים שלא הגישו התנגדויות. אתה אומר אנחנו נעשה כמיטב יכולתנו והשינויים יהיו אך ורק ביננו, אך מה עם שאר הבעלים שמסכימים לתוכנית.

משה שורר: מציג בתשריט את ההעברות בין הבניינים. לא משנה למי שלא מיוצג לאן מועברות הקבוצות.

הראלה אברהם אוזן: כלומר אתה משאיר אותו על לוי אשכול ולא מזיז אותו מהמיקום היחסי.
משה שורר: נכון. אני מבקש להכניס לפרוטוקול את דברי השמאי פן על מגרש 607 שהוא יהיה מגרש ציבורי.

עו"ד אורית חזקיהו: לגבי הבעלים בחלקה 465 שנחלקת בין תוכנית 3700 ל-3388 ההסכם הזה הובא לידעת הרשויות אבל לא הוכר במסגרת התוכניות המפורטות, אף אחד לא יזוק מההסכמה ואנחנו מבקשים שיכירו בהסכמה הזו למימוש הזכויות.

עו"ד דנה פירון: נאמר בעיקר ההתנגדות שלנו כי אנחנו רוצים לקבל את הזכויות שלנו קרוב ככול האפשר.

גיל לזר שמאי: חלקה 173 ו-129 בגוש 6632 מר פן אמר שהשכונה החדשה היא הומוגנית ואין משמעות בין החלקות המערביות למזרחיות. טענתי שחלקות על לוי אשכול נמכרות בסביבות 60% פחות מחלקות

פנימיות ואותו דבר בנינים עם חזית מסחרית עם מקדם 1.05 בין יח"ד רגילות לבין יח"ד בבנין עם מסחר למטה וגם לכך יש התנגדות. ראינו שדירות עם מסחר למטה נמכרות אחד לאחד. אם אתם לא נותנים תמורה לפי עקומה של מקדמים נכונים תשאירו אותנו לפי העקומות המקוריות.

עו"ד שי כהן: הלקוחות שלי נמצאים בחלקה המערבית ובמקום זה העבירו אותם מזרחה למגרשים מסחריים. יש כאן הפרה של העיקרון קרוב ככל הניתן וכאן השגיאה של השמאי, ואין הסבר מדוע מי שיושב על חלקת מקור שמתחתיה היה מרכז מסחרי עבר פתאום למגרש של מגורים, ואחרים קבלו מסחרי. ללקוחות שלי נגרמו נזקים באלפי שקלים. גם בנושא שווים והפיצולים אין בתשובת השמאי מענה. לגבי מינוי שמאי בורר תשימו לב שכל המתנגדים בקשו להצטרף לבקשה למנות שמאי בורר.

עו"ד שמואל פלגר: אנחנו מאגדים 120 יח"ד אפריקה ישראל ונחמיאס בתוכנית פוזרנו על פני 4 מגרשים באף אחד אנחנו לא בשלמות. אנחנו מצטרפים לבקשה למינוי שמאי בורר ע"מ שנוכל לאגד את הקבוצות למימוש מהיר.

עו"ד דוד בסון: לגבי מגרש 607 היועמ"ש צריך לתת חו"ד משום שמגרש פרטי לא יכול להיות ציבורי. אי אפשר להשאיר אותו פרטי זה לא חוקי. מדוע אתם לא מוסיפים זכויות בניה? התבע היא ברח"ק של 2.5 ואפשר לשנות ל-3.5 בתוכנית שאושרה. טענתם שאין לכם סמכות, אתם העיר הכי גדולה וכן יש לכם סמכות ואתם יכולים להוסיף זכויות.

עו"ד אורי עורש: חלקה 129 שאני ורעייתי מחזיקים במחצית של הזכויות ובגינה הגשנו התנגדות המסתמכת על שמאותו של השמאי גיל לזר. אני מבקש לציין שכל העובדות שמצוינות בשמאות ביחס לטענות של עו"ד שטיינבך הם רלוונטיות.

עו"ד ערן מוסרי: נקודה ראשונה לא קבלנו תשובה לטענות שלנו לגבי המקדמים, טענותינו הם יותר לטעויות יותר עקרוניות. נקודה נוספת לנושא שיחזור הזכויות. תוכנית 1111 והתוכנית הנוכחית אי אפשר להפריד ביניהן. תוכנית 1111 היא תוכנית מתארית שקבעה עקרונות כללים לתכנון שיעשה בעתיד ע"י ע"י תוכניות מפורטות שאושרה ב-1969, התוכנית שמפקדת מקודמת לאחר תקופה ארוכה. בתוכנית 1111 סעיף 10 מדבר על חלוקת השטחים ע"פ התוכנית תבוטל, בתוכנית ותשריט התוכנית 1111 מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים.

שחזור הזכויות 1111 קובעת את השטחים ויח"ד לפי שטח של דונם ברוטו כולל שטחי הדרכים. לא יכול להיות ששטחים הופקעו לצורכי ציבור יניבו שטחי בניה ויח"ד ומי שיהנה מהפרות כל יתר בעלי הזכויות שלא סבלו את אותה ההפקעה.

שגית אבנרי: בתוכנית הראשונה ישראל אבנרי קבלה את החלקים שמגרשים המרוחקים לכביש הראשי. לאחר התיקון התוכנית נעשתה אפליה החלקים של זליג הועברו לחלקה 313 עברו למגרש יותר טוב והחלקים של משפחתי הועברו 302. טענתנו היא שאין מקום להפליה הזו לפיכך אנחנו מבקשים לעבור למגרשים לבעלות פרטית ללא מסחר אלא לבניה בלבד 310 211 209 320 318 או 311.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: כל חלוקה הייתה נתקלת בהתנגדויות. המושכות לחלוקה הזו היו אצל אנשי המקצוע. ונלקחו בחשבון מעמדם של אותם 50% בעלי זכויות על יחידות שהם לא הגישו התנגדויות ואין להם כוח ההתנגדות כקבוצה. גם ההצעה למינוי שמאי בורר לא ושכל הקבוצות יחתום חתימה חד משמעית לא תסתום את הגולל על הגשת ערר. אני סומך את ידי על הקביעה המקצועית של אנשי הצוות, ואם וועדת הערר תמנה שמאי בורר זה מכוחה ולא מכוחנו. אני מציע לקבל את ההמלצות של הצוות.

נתן אלנתן: אני מבקש התייחסות לגבי מגרש 607. בנוסף אני מסכים שאין שום ענין למנות שמאי בורר. השמאי פן פעל באופן מקצועי. יחד עם זאת מדוע לא מובן לי למה לא לתת עדיפות לאותם קבוצות מאוגדות להיות ביחד במגרשים שאותם קבוצות שהגיעו להסכמות מדוע לפזר אותם. אני כן הייתי בודק להכניס את הקבוצות לבניינים בפני עצמם, ועל ידי זה נוכל להביא את מימוש מהיר של התוכנית. כל טענות של קרוב ככול האפשר שנטענו ע"י אותם קבוצות אם יתנו להם להיות בבנין אחד הם ירדו ממינוי את נושא שמאי בורר. הטענה של הקבוצות יכולה להתקבל ע"י ועדת ערר לכן הייתי מציע לקחת את 4 הקבוצות לשים אותם במגרשים נפרדים להגיע למימוש מהיר ולהוריד את נושא שמאי הבורר.

ראובן לדיאנסקי: לא צריך לעזור למיליונרים אלא לעזור לאנשים הקטנים שיש להם דירה/יחידה קטנה. יהודה המאירי: מדוע לא לתת עוד חודש לקבוצות שרוצה להגיע להסכמות?

ליאור שפירא: אני מצטרף לדברי ראובן לא לשנות את הפאזל גם מבחינה חברתית השילוב הוא נכון ומבורך. לחילופין אולי אפשר לשקול שרק בעלי הקבוצה הם בתוך עצמם יעשו את החלופה ביניהם ובהסכמה וזה לא יפגע באחרים.

מיטל להבי: אני מצטרפת לדברי אלנתן לגבי מגרש 607. אני לא רואה את הקבוצות השתוללות בקומה פה קומה שם מדרבנות את האחרים ומתמודדות עם קשיים שלא יביאו לישום מהיר. אולי כדאי לתת כללים לקרוב רחוק. יש אפשרות לתת איחוד בתנאי ששטח השטחים המאוחדים יהיו ברובו בעורף כמו במינהל. אני כן הייתי עושה איחוד זכויות וריכוזם אבל לא הייתי נותנת את הזכויות בגדה המערבית אלא את רוב הזכויות הייתי נותנת בגדה המזרחית. הייתי משאירה את זה לשמאי בורר שיכול למנוע הגשת ערר. אני יכולה להנחות את השמאי לגבי הקריטריונים. כרגע נראה שהזכויות של הקבוצות הגדולות מפורזות אבל בפתרון שלהם הם מנכסים את הצד המערבי. לכן התנאי של ריכוז הזכויות יהיו בדופן המזרחית. השאלה

אם מותר להנחות שמאי שעושה איחוד וחלוקה שירכז זכויות בדופן המזרחי. את הפירוורים צריכים להתאחד במבננים קטנים ביותר בדופן המערבי. ריכוז זכויות, השניה וריכוז זכויות והמיקום של ריכוז הזכויות כתוצאה מאינטרס עירוני. איך ניתן להגדיר שמאות מוסכמת.

הזכויות לפי תא 5000 אם יש רח"ק שאפשר 3.5 ומאושר כאן רק 2.5 צריך לפעול לפי תוכנית המתאר. במקום שהנושא יגיע בשיטת הסלאמי בואו נתייחס ל-30% שמוזכרות במתחם. יש לנו חובה שיהיה בהם היבט חברתי וצריך להתייחס בגידול ברח"ק ולהגדיר אותו לדיוור בר השגה ויש להוסיף לתמהיל הדירות. אורלי אראל: תא 5000 נתנה את הרח"ק המיריבי בהנחה ששדה דוב יאושר. אין אפשרות להכניס את זכויות הבניה הנוספות כל עוד שדה דב לא אושר. התוכנית שהופקדה היא בהתאם למגבלות של הגובה והרעש של שדה דב. לכן ברגע שנתגבר על אותם תנאים אנחנו נגיש תוכנית להגביר זכויות הבניה נגביר את תוספת שטחי הציבור והיח"ד.

השמאי שמואל פן: לפני 12 שנה התוכנית נקראה 1111/2א והועדה כאן אישרה אותה במשך הזמן התוכנית בוטלה. השטח תוכנן כמה פעמים. בתוכנית הזו התייחסתי לכל הבעלים ורוב האנשים אינם נמצאות בקבוצות של המנהלים. יש קבוצות של 4 מנהלים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה מרוכזת אבל זה לא פותר את את הבעיה של האחרים אלא פוגעת בהם. חשבתני שאני משמש להם כפה יכול להיות שטעיתי.

המושג מקדמים בשמאות שכתבתי 0.95 ושמאי אחר רשם 0.96 פירושו שמישהו צריך להכריע ואתם מיניתם אותי כשמאי אחראי. מקדמי השווי בשטח הזה חיים והמחירים עולים כך שמבחינה זו הפיכת הטבלאות מחדש פירושו הגשה תוכנית מחדש. קבוצת קנדה ישראל הם קבוצת יזמים שליקטו חלקות וחלקי חלקות במהלך העבודה שלנו והשטחים אינם רשומים על שמם בטאבו דני ארצי: הם לא בעלים יש להם זכויות אבל לא בטאבו.

השמאי פן: החלק המערבי של התוכנית הפך לשדה דב והתמורות של החלקות שלהם זו מזרחה ואין סוף לדבר הזה. כרגע התוכנית כרוכה אחת בשני ואפשר לנהל מו"מ בינם לבין עצמם אבל זו קבוצת מיעוט. מיטל להבי: מדוע המוסדיים השטחים הכחולים מקבלים ריכוז זכויות ולא נותנים מנוף לקטנים. השמאי פן: בניגוד לדעה הרווחת בשוק למעשה יותר כדאי לאנשים להיות בבעלות משותפת עם העיריה או מינהל אבל הם סבורים ששותפות עם המוסדיים היא דבר שלילי לכן לקחת את החירות לתת לעיריה חלקה נפרדת כי אנשים פוחדים מהמוסדי.

נתן אלנתן: עו"ד שמייצגים את הקבוצות אמרו שהם מייצגים כ-600 יח"ד בתוכנית. כמה העיריה והמדינה שיש להם יח"ד כלומר הקבוצות בערך 50% מהבעלים במגרש שהם מאוגדים והם יכולים לצאת לשיווק. אורי שושני: לקבוצה של שורר הוקצו 5 מגרשים 202 212 308 311 320, יתר החברים שכלל שורר לא יכולים להכלל בקבוצות שאירגנו כמו חלקה 34 שהקצנו להם בנפרד לגמרי כי זו החלטה של בית משפט. נתן אלנתן: מגרש 311 מגרש שהוקצה 310 יש 2 קומות 308 310 למה לא לשים אותם ב-311. אורי שושני: אנחנו לא יכולים כי יש בעלים אחרים שצריכים להתחשב בהם. מציג בתשרי את ההקצאה של שורר.

ראובן לדיאנסקי: אין לנו את הכלים לרדת לפרטי פרטים של 600 הבעלויות שישנה אז או שאנחנו סומכים על אנשי המקצוע שלנו או שממנים שמאי בורר. אני בעד מה שיהודה הציע לתת חודש להידברות ובנוסף לזה נאשר את חו"ד לענין החלוקה. כי ברגע שמזיזים חלק אחד מהפאזל הכל קורס ויקומו מתנגדים ויגישו עררים.

שמואל גפן: יש סכנה במינוי שמאי בורר.

נתן אלנתן: חייבים לקבל תשובות מפורטות מאחר ושה יגיע לוועדת ערר היא תראה שאנחנו לא חותמת גומי.

אורי שושני: במקרה אבנרי טוענה בדיוק כך על האפליה וזו בדיוק הבעיה בכל הנושא- הבעלים הפרטיים שאינם מאוגדים. דבר נוסף לרוע המזל עו"ד דונן הייתה הראשונה להציע את נושא שמאי בורר ואחריה כל חבריה. אני בדקתי ומעולם לא נטען בהתנגדויות למנות שמאי בורר.

דני ארצי: שחזור זכויות זה ללכת לחלקות המקור שמהן הופקעו שטחים. כאן תוכנית 1111 קבעה לקחת שטח תכנון לפי 6 יחידות דיוור לדונם ברטו וזה מה שנעשה בתכנית זו. הטענה הזו עלתה גם ב-3700 והגיעה לדיון במועצה הארצית וכובדה שם, זה לא שחזור זה נובע מהוראות תוכנית 1111.

הראלה אברהם אוזן: מגרש 607 הוא מגרש שהיעוד שלו אזור לתכנון לעתיד ומכיוון שאי אפשר לבנות בו כיום, המגרש רוקן מזכויות הבניה שלו והן ניתנו לבעלים בתכנית זו. הוא נרשם בבעלות העיריה בנאמנות כדי שיהיו לו בעלים. זו תוכנית של איחוד וחלוקה בלי הסכמת בעלים ויום אחרי שהיא נרשמת וכדי לרשום אותה צריך בעלים והעיריה נרשמת כבעלים בנאמנות. המגרש הזה יכנס לתוכנית הבאה הוא יכנס עם אפס זכויות. המתנגדים חשבו שבגלל שהעיריה תירשם כנאמן המגרש יהיה מגרש ציבורי וכאן הבלבול אבל העירייה היא רק נאמן. בעלי הזכויות בתוכנית הנוספת לא יקבלו זכויות בניה בגין מגרש זה, הוא נכנס שטח קרקע בלבד. המתנגדים חשבו שברגע שהעיריה תרשם כנאמן המגרש יהפוך כציבורי בשלב הזה הוא לא מגרש ציבורי. כשתוכן תכנית חדשה המגרש הזה יכנס אליה כקרקע שרוקנו אותה מזכויות בניה.

דני ארצי: במגרש הזה העיריה תרשם כבעלים בנאמנות.

מלי פולישוק: ברגע שתהיה תוכנית חדשה השטח הזה ימולא במשהו בזכויות.

.....
.....
אורית ברנדר : השטח יקבל יעודי קרקע ע"פ התוכנית הבאה והוא יכנס לתוכנית חדשה הכוללת איחוד וחלוקה עם אפס זכויות. ההחלטה לכלול את הבעלים במשולש הזה בתכנית 3388 היתה מתוך כוונה לתת אפשרות מימוש בתוכנית עכשיו כי אף אחד לא ידע מתי שדה דב יתפנה .
ליאור שפירא : בנאמנות עבור מי ?
הראלה אברהם אוזן : עבור הציבור.
אורלי אראל : כל בעלי הקרקע קבלו זכויות במגרש אחר ופוצו.
נתן אלנתן : אני מציע לתת 30 יום לשבת עם הקבוצות ולהגיע להסכמות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי בעוד 30 יום בהם ניתנת אפשרות לבעלי הקבוצות להגיע להסכמות ביניהם ועם שמאי התכנית .

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי , יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2017	תא/4526 - 77-78 נווה שרת
4 - 0005-17ב'	דיון בסעיף 78 (2) - תיקון החלטה

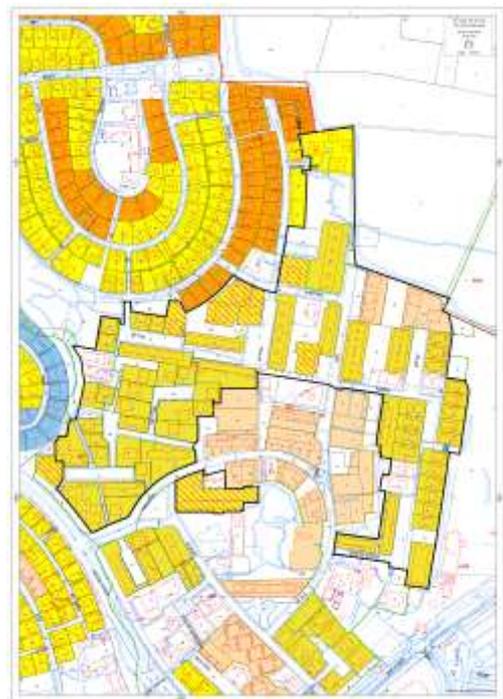
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

תיקון החלטת הועדה לסעיף 78 – מגבלות בניה. בתאריך 22.7.15 המליצה הועדה המקומית לתנאים לפי סעיף 78 לחוק. הועדה המחוזית אישרה תנאים אלה בתאריך 16.5.16 שפורסמו ביום 22.6.16 ו – 23.6.16.

אנו מבקשים לתקן את המגבלות לפי סעיף 78 ע"פ המפורט בחו"ד צוות. להלן החלטות הועדה:

מטרת הדיון: אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית להתחדשות שכונת נווה שרת בהתאם למתחמי התכנון שנקבעו במסמך מדיניות להתחדשות נווה שרת שאושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום ה 30.4.14. וקביעת תנאים מגבילים להגשת היתרים בחלקות המגורים שבמתחמי התכנון עד לאישורם של התכניות המתחמיות.

מיקום: שכונת נווה שרת



כתובת: בכל הרחבות הבאים: בית אל, אח"י דקר, נהריים, אדירים, רמה, כורזים, פילדלפיה, קהילת קליבלנד,

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335	מוסדר	חלק	304, 307, 306, 246, 313, 303	
6337	מוסדר	חלק	115, 116, 119, 123, 109, 127, 66, 120, 121	
6882	מוסדר	חלק	53	
7321	מוסדר	חלק	8, 132, 145, 125, 123, 7, 133, 23, 22, 120, 21, 44, 24, 9, 62, 129, 14, 45, 15, 17, 46, 122	

	19, 20, 16, 13, 128, , 143, 119, 139, 47, 33, 32, 48, 117, 71, 74, 75, 116, 112, 113, 108, 115, 114, 109, 107, 76, 77, 118, 26			
--	---	--	--	--

שטח התכנית: כ 168 דונם (השטחים הסחירים בלבד)

מתכנן: מחלקת תכנון צפון, מתכננים נוספים שיבחרו בהמשך

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: רמ"י/פרטים

מצב השטח בפועל:

מס' תושבים (לא כולל תוספת תושבים מתוקף תכנית בית אל 3463 המאושרת): **7,300 נפש**
מס' יח"ד בפועל: **כ 2900 יח"ד**.

סביבה

ממזרח ואדי נוה-שרת (נחל הפרדסים) המפריד בינה לבין פרדסי יכין חכ"ל המשתרעים עד כביש מספר 4. מצפון שכונת צהלה. ממערב שכונת רמת החיל. מדרום אזור התעסוקה של רמת החייל וקריית עתידים. הקריה החרדית הממוקמת במרכז השכונה וקהילתה מנהלת אורח חיים עצמאי ומרוכזת בעמה ובמוסדותיה.

תנועה

מערכת התנועה בשכונה היא מעגלית- "שכונת בלון"- אופיינית לשכונות הצפון. לשכונה 3 כניסות/יציאות: 2 ראשיות: מדבורה הנביאה ומראול וולנברג, וכניסה משנית מרחוב פילדלפיה לרחוב הפרסה שבצהלה. מערכת התנועה הפנימית בשכונה מאופיינת במערך רחובות ללא מוצא ("אשכולות"), המסתיימים במגרשי חנייה עיליים.

שטחים פתוחים ותכנון נוף

פארק מודעי, שצ"פ רחב ידיים ומגוון, שרובו בשטח צהלה, מתחבר לשכונה מצפון-מערב, ורצועת הטבע העירוני של ואדי נוה-שרת (נחל הפרדסים) גובלת בשכונה לכל אורכה ממזרח. אם זאת מוקדים אלו מנותקים מהרצפים הפנים שכונתיים. 18% משטח השכונה הוא שטח ציבורי פתוח, אולם מערך הדרכים בשכונה מנתק את רצף המעברים אל מבני הציבור בדרום מזרח השכונה והשצ"פ הראשי בלב השכונה.

שטחים למבני ציבור

בשכונה ריבוי שטחים למבני ציבור 15% משטח השכונה מיועד למבני ציבור. מעבר לשטחי הציבור השכונתיים גם מבני הציבור רובעים ובהם: הקאנטרי קלאב, הקונסרבטוריון, המרכז הקהילתי והמרפאה. מרבית השטחים למבני ציבור מרוכזים בשולי השכונה.

המרקם הבנוי (בתחום הקו הכחול)

מבני מגורים משנות ה 60-70 בשטח של 80-35 מ"ר בצפיפות ממוצעת של כ 15 יח"ד לדונם. טבלת טיפולוגית בניה:

סוג הטיפוס	מספר קומות	מספר יח"ד בקומה	מספר מבנים	סה"כ יח"ד
רכבת	4	8 - 12	12	480
רכבת כפולה	4	4	4	352
H	4	4	41	656
H	8	4	12	384
H כפול	3	8	3	72
H משולש	3	12	1	36

1980				סה"כ
------	--	--	--	------

מצב תכנוני קיים:**תכניות להתחדשות עירונית בתהליכי בינוי:**

תא/3463, פינוי בינוי מתחם בית אל – הכוללים 3 מתחמי בינוי בשלבי בינוי שונים
מתחם א' – היתר בניה – 324 יח"ד
מתחם ב' – לפני אכלוס – 270 יח"ד
מתחם ג' – היתר בניה - 447 יח"ד

תכניות להתחדשות עירונית בתהליכי תכנון:

תא/4370 מתחם הצנחנים: התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית ב 30.7.14. ואושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך ה 18.5.15. סה"כ 370 יח"ד.

תא/4112 מתחם אח"י דקר: התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית ב 25.12.13 ולפני העברת המסמכים למחוז. סה"כ 1160 יח"ד.

מדיניות מאושרת: תא/9054 מדינות שכונת נווה שרת להתחדשות השכונה.
עקרונות המדיניות:

- הגדרת מתחמים:** הגדרת מתחמי בינוי המבוססים על רשת הרחובות המוצעת. המערכת נקבעה ברובה ע"פ שלוב של מערכת הדרכים הקיימת והטופוגרפיה הקיימת במטרה לגמישות תכנונית מרבית.
- מערכת התנועה:** רשת דרכים שכונתית מקושרת לסביבתה.
- בינוי:** בינוי מלווה רחוב ובניה גבוהה. מגוון יחידות דיור למשיכת אכלסיה מגוונת. תוך איזון בין בניה חדשה והתחדשות הקיים.
- מערכת ירוקה:** משטחים מגוונים לא רציפים לשלד ירוק רציף וברור וחיבור אל טבע עירוני שבסמיכות.
- טבע עירוני:** "קו פרשת המים" עובר בשכונה מצפון לדרום ויאפשר ע"י שימוש מושכל ותיעול מי הנגר השקיה נכונה של הפארקים והגינות, הזרמת המים לנחל הפרדסים יבטיח את קיומה של צמחיה משמעותית ורצף אקולוגי. פיתוח תפיסה מערכתית בכל הנוגע לתשתיות ונוף בשכונה ובצירים הירוקים הפנימיים ובהיקף השכונה לאורך רחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג.
- עירוב שימושים:** ערוב שימושים מושכל ומאוזן במטרה להעצמת המרחב הציבורי למרחב נגיש ופעיל.
- מסחר:** חיזוק המרכז המסחרי הישן ותוספת מסחר ברחובות: הצנחנים/בית אל/ראול וולנברג/דבורה הנביאה. ותוספת של עסקים קטנים/חללי עבודה בקומת הקרקע בשאר רחובות השכונה.
- מבני ציבור:** חיזוק הקשר בין מוסדות הציבור בשולי השכונה אל פנים השכונה ותוספת מבנה ציבור רובעי/עירוני בלב השכונה.
- קצב התחדשות:** קצב התחדשות מהיר ובהכוונת העיריה.

תשריט מתחמי התכנון:



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

הכנת תכנית/יות בנין עיר ע"פ עקרונות תכנית המתאר תא/5000 שלקראת מתן תוקף והמדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום ה' 30.4.14, להתחדשות המרחב הציבורי, הכולל הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לאפשר תוספת יח"ד להתחדשות מבני המגורים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.

השינויים המוצעים:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. במסמך המדיניות להתחדשות נווה שרת נקבע עקרון ההתארגנות למתחמי תכנון כעקרון תכנוני מנחה. לפיכך עולה הצורך לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג עד להכנתה ואישורה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

תוקף התנאים: 3 שנים.

בישיבתה מספר 0013-15ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אילן רוזנבלום יצא מהדיון

מהלך הדיון:

שגיאת תמרי: מציג את תחום הבקשה ע"פ הקו הכחול המצורף לפרסום מתוקף 77-78 לחוק. מהות הבקשה היא תמיכה בעקרונות המנחים של מדיניות להתחדשות נווה שרת כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית הכוללים: התוית רשת דרכים, תכנון מתחמי, וכו'. מתוך ראייה ארוכת טווח ובאופן בו בקשות להיתר לא יפגעו בעקרונות אלו. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה בהתאם לתכניות הרחבה מאושרות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום לפי סעיפים 77 + 78 לחוק למתחמי התכנון כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי ואסף זמיר.

מצב תכנוני קיים:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 מחוז: תל-אביב, מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-1פו
 הודעה בדבר הכנת תכנית מס': 507-0400044
 שם התכנית: תא/4528 התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת,
 הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק
 נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 78 + 77 לחוק התכנון והבניה,
 התשכ"ה-1965, בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בנייה
 507-0400044.
 תחום התכנית:
 שכונת נווה שרת בין גן מודעי במערב לבין נחל פרדסים במזרח, ובין
 רחוב הצרחנים בדרום לבין שכונת צהלה בצפון.
 גושים וחלקות מוסדר:
 גוש: 6335 חלקות במלואן: 277, 303-304, 306, 307, 315, 344.
 גוש: 6335 חלקי חלקות: 246, 313-314, 343.
 גוש: 6337 חלקות במלואן: 66, 75, 109, 114-125, 127.
 גוש: 6882 חלקות במלואן: 53, 69.
 גוש: 7321 חלקות במלואן: 7-11, 13-26, 31-33, 42-48, 53,
 59-64, 71-78, 87-88, 90, 93-97, 100-102, 107-123,
 125-126, 128-135, 139, 143-144.
 גוש: 7321 חלקי חלקות: 35, 40, 92, 140, 145-146.
 השינויים המוצעים:
 הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק כדלקמן: הכנת תכנית/יות מתאר
 מקומית להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר
 תא/5000 (שלקראת מתן תוקף) ועל פי העקרונות המפורטים
 במדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, כפי שאושרה ע"י הוועדה
 המקומית ביום ה-14.30.4.
 א. התחדשות על פי מתחמים המאפשרים גמישות ומגבירים את
 חוודאות התכנונית.
 ב. הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול
 במספר התושבים.
 ג. הוספה ושדרוג כניסות ויציאות לשכונה בכדי לשפר את הנגישות
 לשכונה ומערך התנועה בה.
 ד. הגדלת סך שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה
 לענות על צרכי תוספת האוכלוסייה.
 ה. תכנון רחובות בהם שימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת
 התלות במסחר מחוץ לשכונה.
 ו. הפיתוח יהיה עפ"י הוראות תכנית תממ/2/5.
 התנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט להלן:
 א. לא יוצא היתר בנייה (כולל היתר בנייה מכוח תמא/38) ו/או שימוש
 חורג כתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול
 לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות
 התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, תא/5000
 ותממ/2/5.
 ב. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות
 תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 ג. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכנית הרחבה
 מאושרת, אך לא תאושרנה הקלות הרחבות שההיתר עבורן יוצא
 לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון בימצב הנכנס לעת
 הכנת תכנית מפורטת.
 תוקף התנאים:
 תוקף התנאים הינו שלוש שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור פניות של מספר תושבים הגרים בדירות קרקע של כ-35 מ"ר בדבר מצוקה בתנאי הדיור והצורך המשפחתי בהרחבת הדירות, מוצע לשנות את תנאי סעיף 78 הנוגע לאי הכללת הרחבות שאושרו לאחר פרסום 77-78 ב"מצב הנכנס" בפרויקטים של התחדשות עירונית.

מוצע לתקן את סעיף ג' בפרסום 78 כך :
ג. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו, לעת הכנת תכנית מפורטת יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" שטחי דירות של עד 50 מ"ר בלבד. יחידות דיור שהורחבו מעבר ל-50 מ"ר, שטחים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן : הנושא ירד מסדר היום

משתתפים : נתן אלנתן, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, שמואל גפן.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2017	תא/3641/תעא - מתחם אמבסדור - תכנית עיצוב אדריכלי
5 - 0005-17	דיון באישור תכנית העיצוב הארכיטקטוני (3)

תכנית תא/3641/מח – מתחם אמבסדור, מגורים ותיירות - אושרה בתאריך 08/05/2011.
בתכנית זו נקבע בין השאר:

1. סעיף 6.2 ז. - תנאי למתן היתר בניה "הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית."
2. סעיף 7.2 – "במידה ולא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך שלוש שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית."

תכנית עיצוב אדריכלי, כנדרש מהוראות התכנית "מתחם אמבסדור עא תא/3641/מח" אושרה בהתאם בתאריך 1.5.2013, מסמכי סט תכנית העיצוב האדריכלי, נחתמו ב 21.01.2014.

בתום 3 שנים מאישור התכנית הראשית, לא הוצא היתר בניה.

לאור זאת הוגשה תכנית "תא/3641/1 (507-0211755) מתחם אמבסדור, חידוש תוקף" – אשר אושרה בתאריך 21/07/2016.

בתכנית זו נקבע כי מטרת התכנית "לחדש תוקף תכנית תא/3641/1" אשר פג תוקפה. אין שינוי להוראות התכנית שפג תוקפה.

מאחר ושם ומספר התכנית התקפה שונה, יש לאשרר את תכנית העיצוב האדריכלי, כך שתתייחס לתכנית "תא/3641/1 (507-0211755) מתחם אמבסדור, חידוש תוקף", ולא לתכנית שפג תוקפה. כאמור, מדובר בייחוס תכנית העיצוב לאותה תכנית, אלא שמספרה (טכנית) שונה, בשל חידוש התוקף.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מיקום:

רח' אלנבי בצפון, רח' הירקון במזרח, רח' יונה הנביא בדרום, רח' הרברט סמואל במערב

דיון נוסף:

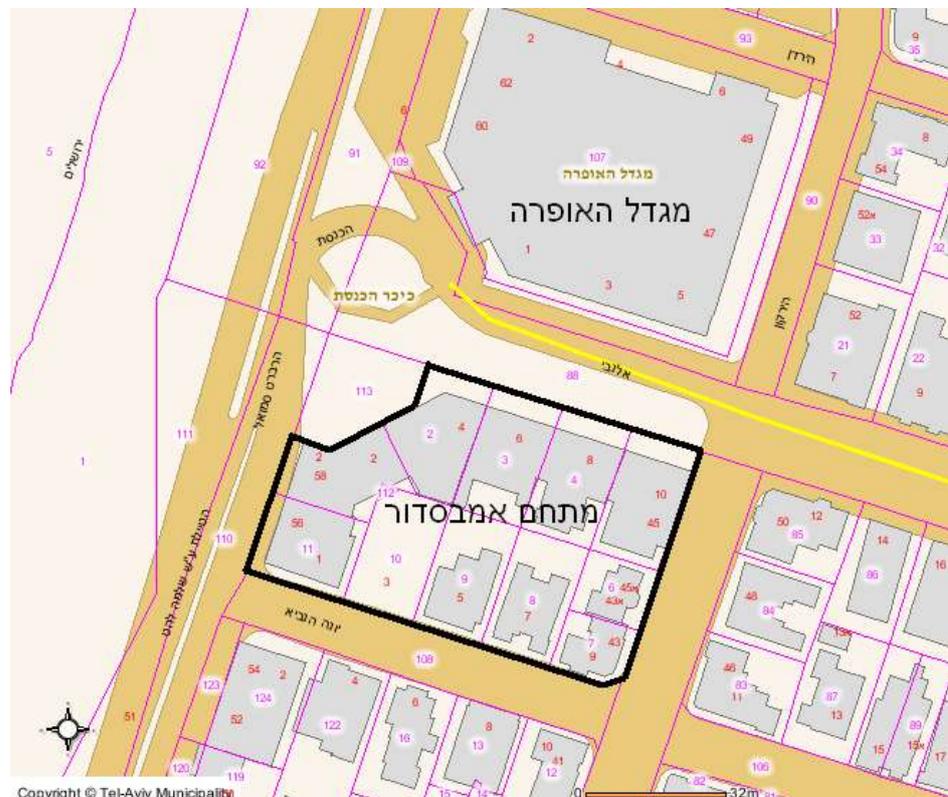
**בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 26.06.2012 :
לאשר את תוכנית העיצוב כפי שהוצגה לוועדה למעט תוספת של 3 קומות על הבנין
לשימור, הועדה מבקשת להציג בפניה חלופה נוספת לתוספת זו.**

מיקום:

רח' אלנבי בצפון, רח' הירקון במזרח, רח' יונה הנביא בדרום, רח' הרברט סמואל במערב

כתובת:

אלנבי 6
יונה הנביא 9
הרברט סמואל 56



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	1-4, 6-11, 112	

שטח התכנית: 3.472 דונם

מתכנן: קו-מתאר בע"מ דרויאנוב 5 ת"א

יזם: וואליד אבולעפיה

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

ברח' אלנבי והרברט סמואל, מבנים בקו בניין צדדי 0, ברובם בני 2 קומות מעל קומת קולונדה, ובהרברט סמואל מבנה בן 3 קומות. מבנים אלה מיועדים להריסה, למעט הקולונדה והחזית הקיימת. המבנים ברח יונה הנביא מבנים המיועדים להריסה בני 2-1 קומות מעל קומת קרקע

מדיניות קיימת:

עידוד תוספת מלונות בעיר ושימור מבנים הסטוריים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/3641/מח - "מתחם אמבסדור"

יעוד קיים: מגורים ותיירות

זכויות בניה:

שטחים עיקריים: סה"כ 17,350 מ"ר מתוכם 10,200 למלון, 350 מ"ר לשטח ציבורי (בתוך מבנה המלון) ו- 6,800 מ"ר למגורים.

שטחי שרות: סה"כ 8,341 מ"ר מעל הכניסה הקובעת לבנין. סה"כ 12,150 מ"ר במרתפים.

גובה הבניה: מגדל 26 קומות, בניה נמוכה: 8 קומות. מרתפים: 4 קומות.

צפיפות: עד 150 חדרי מלון. מגורים: עד 97 יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית להוראות תא/3641/מח - "מתחם אמבסדור"

תיאור מטרת התכנון: הקמת בית מלון בדירוג גבוה תוך שילוב מגורים ומסחר בהתאם להוראות התכנית הראשית.

עקרונות בינוי:

קומת קולונדה וקומות 3-1 בהתאם לקיים: הקולונדה מיועדת לשימור לשימוש מסחר ומלונאות.

קומות 4-6: קומות חדשות בנסיגה של 6.00 מ' מקו החזית לכיוון הרחובות אלנבי והרברט סמואל – לשימוש מלונאי.

מגדל קומות 7-22: מגורים

תנועה: גישה לחניה והורדת נוסעים מרחוב יונה הנביא.

חניה: הקצאת 50 מקומות חניה לציבור במרתף מעל התקן הנדרש.

הקצאת 350 מ"ר עיקרי ו 140 מ"ר שירות לצרכי ציבור בפינת הרחובות הירקון ויונה הנביא בתוך מבנה המלון עם גישה נפרדת.

זמן ביצוע:

הוצאת היתר בניה ראשון (דיפון וחפירה) עד מאי 2014 לכל המאוחר.

חז"ד צוות:

לאשר את תכנית העיצוב המוצעת בכפוף להמלצות כדלקמן:

1. בקומות 4-6 מוצע לאשר נסיגה של 3.0 מ' במקום 6.0 מ' כמצויין בנספח הבינוי. הנסיגה אינה מהווה קו בנין בתכנית ואינה מהווה שינוי מהותי לה.
2. מוצע לאשר את שחזור החזית לשימור בתאום מול מחלקת השימור.
3. השלמת תאום סופי של נושא התנועה והחניה עם אגף התנועה.
4. השלמת תאום סופי של נושא פיתוח הציר הירוק בציר אלנבי מול אדריכל העיר.
5. התייחסות בהוראות התכנית לטיפול במי נגר עילי.
6. יוגדר בהוראות התכנית כי תוקף התכנית מותנה בהוצאת היתר בניה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.
7. שינויים לא מהותיים בתכנית כתוצאה של התאמת התכנית להוראות התכנית הראשית או להוראות החוק לא יהוו שינוי לתכנית זו.
8. במידה ויתבקשו שינויים מהותיים להתאמת התכנית לדרישות רשת במלונות 4 העונות, השינויים יובאו לאישור הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0016-12ב' מיום 04/07/2012 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לריסה קופמן: הציגה את עיקרי תכנית העיצוב. תוכנית 3641 אפשרה פרויקט למגורים ותיירות.

גל מוברמן אדריכלית: נתנה סקירה של מסמכי התב"ע. התוכנית תאומה מול מח' השימור ואגף התנועה. הציגה את תכנית הפיתוח והחניה. קומות 1-3 מתייחסות לחזית הקיימת שנתבקשו לשמר.

שמואל גפן: מה יש בצד האחורי של המלון?

צבי גבאי: היום בנין מגורים. לא מתנגדים לבנית בנין נוסף היזם הוא בעל הקרקע ומגיש התוכנית.

שמואל גפן: מה יהיה אם הבנין יהרס ויבנה בנין 37 קומות.

פאר ויסנר: מציע להוסיף את הבניה שמתוכננת על בנין לשימור מעל הבנין הראשי. על מנת לתת למבנה לשימור את הכבוד הראוי לו.

עודד גבולי: הפרוייקט נעשה בשתוף אדריכל אמריקאי, יש סוגיה שפאר העלה ובצדק, מח' השימור אישר את התכנית. היינו מעדיפים שכל הבניה על בנין לשימור תעבור לבנין הראשי. אם מעלים את הגובה של הבנין הראשי הוא עובר גובה של בנין האופרה. אנחנו נבדוק את ענין הגבהים שבין הבנין הזה לאופרה, לעת עתה ממליצים לאשר את תוכנית העיצוב.

פאר: זה מגמד את הבנין לשימור, מעוניינים במלונאות בשיפוץ הבנין. האם אנחנו רוצים לפרוץ את קו הגובה. למצוא פתרון אדריכלי שנותן יותר כבוד לבנין השמור. וגם לקבל תוצאה של מלון מכובד.

צבי גבאי: אנחנו שומרים על קו הגובה של בנין האופרה. המלון יקבל תוספת קומות מעל לבנין השימור. התחייבנו להפקיד תב"ע בסמכות מקומית לאחר אישור תוכנית העיצוב. הבנין בן 22 קומות.

אביגדור פרויד: הבנין לשימור יוצר ניגוד במראה שלהם.

יעל דיין: לעלות גובה ולהגדיל את הנפח. מה הפרוש להגדיל את הנפח?

צבי גבאי: שהבנין ישאר בגובהו הנוכחי אך יהיה יותר רחב בכיוון מזרח מערב.

פאר: התחייבו לעשות שימור מודרני לבנייני השימור. אני מעדיף להוסיף על הבנין הגבוה ולהשאיר את בנין השימור.

דיון פנימי:

עודד גבולי: אנחנו לא מתנגדים להוסיף על הבנין אבל צריך תב"ע בסמכות מקומית, מה שאתם רואים פה זה מה שהתב"ע מחייבת. השימור קבע כאן נכון אם אתם רוצים להביא עוד אופציה מקובל נבדוק ונביא לכם. התב"ע מחייבת את מה שאתם רואים.

שמואל גפן: שיבנה באותו גובה אבל בהמשך לבנין הקיים.

פאר ויסנר: חברי הועדה רוצים לראות אופציה שיש המשכיות לבנין לשמור. מציע לאשר את זה בכפוף להצגת חלופה על מנת לא לעצור אותם.

יעל דיין: שימור זה לא שחזור. המדיניות הינה לא לאפשר שחזור.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב כפי שהוצגה לוועדה למעט תוספת של 3 קומות על הבנין לשמור, הועדה מבקשת להציג בפניה חלופה נוספת לתוספת זו.

הועדה מתנגדת להקמת מפרצי חניה לאורך רח' הירקון לאחר מימוש ההפקעה.

משתתפים: אסף זמיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, פאר ויסנר ויעל דיין.

דיון נוסף:**בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 26.06.2012 :****לאשר את תוכנית העיצוב כפי שהוצגה לוועדה למעט תוספת של 3 קומות על הבנין לשימור, הועדה מבקשת להציג בפניה חלופה נוספת לתוספת זו.****תאור חלופות ע"י אדריכל הפרוייקט:**

חלופה מתואמת שהוצגה לוועדה,

חלופה 1:

חלופה מתואמת עם מח' השימור וצוות מרכז, כדי להגיע לחלופה תכנונית מוסכמת ומקובלת, אשר הוצגה בוועדה.

החלופה כללה עיצוב החזית בקומות 1-3 ("החזית לשימור") על-פי התכנון המקורי (התאמת הקיים והשלמת החסר), ואת התוספת בקומות 4-6, על-פי עיצוב המגדל – עיצוב "עכשווי".

• נראות –

- השונות בגמר עיצוב החזיתות, ידגיש היכן נגמרת החזית לשימור (התכנון ההיסטורי) והמבנה המקורי, והיכן מדובר בתוספת חדשה.

• יעילות בתכנון - פרוגרמה

- העיצוב המתואם שהוצג בוועדה, מאפשר תכנון מיטבי של חדרי המלון בקומות 4-6, שכן מודול תכנון חדרי מלון, בשנת 2010 שונה ממודול תכנון חדרי מלון בשנת 1925 (התכנון ההיסטורי). הצעה זו מאפשרת גמישות בקביעת רוחב חדרי המלון (בניגוד למצב בקומות 1-3) לפי הסטנדרט המקובל של מפעיל המלון.

חלופה לפי בקשת הוועדה,

חלופה 2:

קומות 4-6, מעל החזית לשימור, בגמר ועיצוב דומה לקומות 1-3

• נראות –

- מצג שווא אשר מטשטש את הגבולות בין המבנה ההיסטורי, הראוי לשימור, לבין התוספת החדשה.

• יעילות בתכנון - פרוגרמה

- מודול החלונות, הזהה למודול החלונות בחזית לשימור, אינו מותאם לסטנדרטים של המלונאות העכשווית, ובכך מתקבלים חדריים רחבים יותר מהנורמה. הדבר יוצר פחת במספר החדרים בחזית ובמידת הגמישות של תכנונם.

חוו"ד מחלקת שימור:

1. מח' שימור ממליצה לשמור ולהדגיש את הרעיון התכנוני המקורי של המתחם (מדובר על חזיתות הפונות לכר ולכיוון הים) כפי שתוכנן על ידי אדר' יוסף נויפלד - אחד מהאדריכלים המובילים בתקופה של שנות השלושים. בשנת 1925 אדר' יוסף נויפלד זכה בתחרות לתכנון כיכר הכנסת.
2. מח' שימור ממליצה על חלופה לתוספת הבניה של שלושת הקומות העליונות בעיצוב שונה – בשפה אדריכלית חדשה אשר תשמש כרקע ולא תתחרה בנוכחות המבנה ההיסטורי וזאת כדי להדגיש את התכנון המקורי של מתחם לשימור.

חוו"ד צוות + אדריכל העיר :

1. לנושא תוספות הבניה של שלושת הקומות מעל המבנה ההיסטורי, להצטרף לחו"ד שנתנה מחלקת שימור.

א. חו"ד קודמת:

1. מוצע לאשר נסיגה של 3.0 מ' במקום 6.0 מ' כמצויין בנספח הבינוי. הנסיגה אינה מהווה קו בנין בתכנית ואינה מהווה שינוי מהותי לה.
2. מוצע לאשר את שחזור החזית לשימור.
3. יש לתאם את נושא התנועה והחניה עם אגף התנועה.
4. יש לתאם את פיתוח הציר הירוק בציר אלנבי מול אדריכל העיר.

ב. תוספת לחו"ד שניתנה בדיון קודם:

1. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה עפ"י מדיניות הוועדה המקומית והחלטותיה.
2. התכנית מציגה מגדל בתכנית מקסימלית בין קוי בנין. בתכנון המפורט בשלב הוצאת היתר הבניה תכנית הבנין, מספר הקומות וגובה קומה ישקפו את זכויות הבניה המותרים בתכנית כך שלא יכללו חללים ללא רצפה (למעט לפירים למערכות טכניות ומעליות), קומות כפולות או קומות בגובה העולה על 3.6 מ' תוך עדיפות למיצוי מקסימלי של מספר הקומות המותר על חשבון הקטנת תכנית הבנין. המרפסות תהיינה בתחום קוי הבנין.
3. פיתוח-הצעת התכנון הנופי והפיתוח המוצע לא נותנת מענה ראוי למקום ולקשר הנדרש אל הסביבה (מפגש אלנבי והים, יחס לבנין האופרה, חיבור מרחב ציבורי מתואם, קשר לכיכר מוגרבי, קונספט עיצובי, נטיעות, תנועה וכד'). נמליץ על התכנון המוצע כפתרון בסיסי מקובל. יידרש תכנון מפורט ומותאם לתכנון העירוני- כתנאי להיתר בניה.
4. תנועה- פתרון התנועה המוצע הצגת פתרון מוסכם לנקודות הבאות:
 - פתרון תנועה, חניה על רקע מצב תכנוני קיים לעומת תכנון העתידי של רח' הירקון (אבן שפה, נתיבים וכד').
 - יש לצמצם חניה מקבילה ביונה הנביא בקטע שבין אזור העלאת נוסעים ועד קצה מערבי- לצורך מדרכה רחבה.
 - ביטול מפרץ חניה אלכסונית בהרברט סמואל. אפשרות לחניה מקבילה.
 - פריקה טעינה/אשפה- פתרון תת קרקעי באישור תברואה ותנועה
 - בחינת שינוי סיטריות בקטע יונה הנביא בין הירקון לטיילת.
5. היבט נכסי קנייני- הצגת פתרון הכולל את מגרשים 240 ו- 250 וכן חלופה עיצובית (ישימה...)
6. מסמכי תכנית העצוב האדריכלי כפי שהוגשו ע"י האדריכל (תקנון + תכניות/הדמיות), חסרות. תנאי לחתימת מה"ע על מסמכי תכנית העיצוב האדריכלי הוא, השלמות ותיקון מסמכי התכנית לרבות, ביטול התלות בהתקשרות עם אדריכל נוסף (עתידי) והצגת פתרונות מתואמים לכל סוגיות התכנון, לפי דרישת מה"ע.
7. שלביות – התכנית קובעת כי "בסמכות וועדה מקומית לאשר מתן היתרי בניה בשלבים".
 - ניתן יהיה להוציא היתר בניה לחפירה ודיפון כשלב משלבי היתרי הבניה האפשריים.
 - את היתר הבניה לחפירה ודיפון ניתן להוציא בשני שלבים.
 - שלב ראשון עשוי לכלול חלק ממגרש הבניה.
 - והיה ובתוך שנה וחצי מיום הוצאת היתר הבניה הראשון לדיפון וחפירה לא הוצא ביתר בניה לחפירה ודיפון לכלל מגרש הבניה, יבוטל תוקפו של היתר הבניה הראשון והנ"ל לא יכלל כהיתר בניה לעניין מימוש התכנית ומכאן יפקע תוקף התכנית.

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

בישיבתה מספר 0006-13' מיום 01/05/2013 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר.

מהלך הדיון:

צביקה לוי: הועדה החליטה לאשר את התוכנית למעט התוספת ע"ג המבנה לשימור לה ביקשה הוועדה להציג חלופה נוספת. צוות התכנון ואדריכל העיר מצטרפים לחו"ד צוות השימור. גל מוברמן: מציגה את תוכנית העצוב. צביקה לוי: אנחנו מבקשים לחדד כמה נקודות שעלו לאחר החלטת הוועדה והעבודה מול אדריכלי התכנית בהכנת מסמכי תכנית העיצוב לחתימה. מקריאה מתוך חו"ד הצוות. להזכירכם, ב - 2014 התוכנית תפוג. צבי גבאי: כל הרשימה שהוצגה חורגת מתוכנית עיצוב אדריכלית ואשר סותרת את התב"ע. אנחנו נדרשים לדברים מחוץ לקו הכחול. הסמכות היא לא במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית. כמובן שנקבל כל דעה ומה שחשוב לנו הוא להוציא היתר בניה ככדי לקבע את התוכנית וידוע הדבר כי לא קל להוציא היתר בניה עד מאי 2014. להבי מיטל: אני חושבת שהתוכנית המקורית היא זו שצריכה להיות. היזמים מגיעים בלי אוויר עד לשלב זה ואנחנו צריכים לראות מה הגיוני ומה לא. יואב דוד: רוב הדברים שאנחנו מבקשים הם בגדר המקובל ואם הדברים היו מגיעים בצורה מסודרת לא היינו מגיעים לדיון בתוכנית העיצוב. שמדברים על סעיף קניני עסקי יש חור שאנחנו לא יודעים מתי ואיך יסגרו אותו אם בכלל. דורון ספיר: אני מציע לקבל את הצעת הצוותים המקצועיים ושיעזרו ללוות את היזמים. יועץ משפטי מטעם היזם: אחת הבעיות היא שורה של מבנים שבחלקם מבנים משותפים עם גורמים אחרים ובכדי לעשות את הבניה עלינו לפנות את המבנים, אולם מדובר בדיירים מוגנים. בכדי לפנות את הדיירים החברה יכולה לפנות אותם אך רק במסגרת היתר של דפון וחפירה. הראלה אברהם-אוזן: מהנסיון של ההליך הזה אתם לא תצליחו בתוך שנה וחצי להוציא היתר ולפנות את הדיירים. יועץ"פ: חייבים להתחיל את התהליך עם היתר חפירה ודיפון כדי שנוכל לפנות את הדיירים. הראלה אברהם אוזן: צריך לקבוע תקופה לשם הוצאת היתר על כלל המגרש. מיטל להבי: האם זה ברור כי הפינוי של דייר מוגן הוא לבית מלון? צבי גבאי: כן זה רשום. דורון ספיר: הויכוח הוא בין שנה וחצי לשנתיים. נקבע שנה וחצי ונוכל להאריך לשנתיים. גבאי צבי: זה נוגד את מסמכי התב"ע. אורלי: נקודת המוצא היא כי אנו בעד מימוש התכנית ואנחנו לא מעוניינים שהתוכנית הזו תוקפא. יחד עם זאת, לרוב, אנחנו לא מוציאים היתר בניה לחלק קטן מתוכנית כ- 1/3 משטח התוכנית. במקרה זה, אנחנו מוכנים-להמליץ על הוצאת היתר לחלק מתחום המגרש, ובינתיים בשנה וחצי תנסו להגיע להסכם עם הדיירים ולפינויים.

הועדה מחליטה:

הועדה מקבלת את המלצת הצוות ומאשרת את תוכנית העיצוב כפי שהומלץ ע"י מהנדס העיר. בנוגע לסעיף השלבויות, בתוך תקופה של שנה וחצי ממועד הוצאת היתר הבניה הראשון לחפירה ודיפון יוצא היתר בניה לחפירה ודיפון לכלל המגרש כאשר בסמכות מהנדס העיר להאריך תקופה זו עד חצי שנה נוספת. בהיתר לחפירה ודיפון יכלל תנאי הנוגע לכיסוי הבור שיווצר באם לא ימשיכו בעבודות הבניה תוך שנה מיום הוצאת היתר הבניה האחרון.

משתתפים: דורון ספיר, מאיר מוזס ומייטל להבי.

חו"ד הצוות:

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי, שכן התכנית המאושרת, תא/ 3641/1 זהה לתכנית הראשית, תא/ 3641.

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 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: תכנית העיצוב האדריכלית למתחם אמבסדור אושרה ע"י הועדה המקומית ונחתמה ע"י היו"ר וכו'. התוכנית הראשית, פג תוקפה. הועדה המחוזית קבעה כי יש להפקיד התכנית מחדש בשם חדש ללא כל שינוי. אנו ממליצים לאשרר את תוכנית העיצוב ולקבוע כי היא תהיה תקפה גם לתכנית החדשה.

הועדה החליטה:

מאשרים את התוכנית העיצוב.

משתתפים:

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4457 - קאפח יחיה 14	01/03/2017
דיון בהפקדה (2)	6 - 17-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: כרם התימנים

כתובת: פינת רחוב קאפח יחיה ורחוב חבשוש חיים:

רחוב קאפח יחיה 14, ורחוב חבשוש חיים 27 ו 29, תל אביב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7001	מוסדר	חלק	58	-
7001	מוסדר	חלק	59	-
7001	מוסדר	חלק	62	-

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 0.233 דונם.
לפי הפרוט:

גוש	חלקה	שטח
7001	58	0.069 ד'
7001	59	0.108 ד'
7001	62	0.056 ד'

מתכנן: גולני אדריכלים, אדריכלית אחראית: גלית גולני

יזם: גדעון שפיר

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

1. גוש 7001, חלקה 59- קיים מבנה בן שתי קומות.
2. גוש 7001, חלקה 58- ללא בינוי קיים.
3. גוש 7001, חלקה 62- ללא בינוי קיים.

מדיניות קיימת:

תכנית 2510-כ"רם התימנים' מעודדת שיקום ופיתוח שכונת כ"רם התימנים תוך הדגשת הרקמה העירונית המייחדת אותה.

מצב תכנוני קיים:

שלושת החלקות נמצאות בתחום התכנית התקפה, מס' 2510 (מתן תוקף נובמבר 1993) המייעדת את החלקות ל-"מגורים א - שיקום".
תב"ע תקפה: 2510, ע1- מרתפים
זכויות בניה מתוקף תכנית 2510.

שטח עיקרי מתוקף 2510 : 350מ"ר
שטח עיקרי במצב מוצע: 350 מ"ר

קווי הבנין המוגדרים:

- גוש 7001, חלקה 59- קו בנין קדמי 0 מ' מחייב- ע"פ 2510
- קווי בניין צדדיים 2 מ' או 0 מ'- ע"פ 2510
- קו בנין אחורי 5 מ'- ע"פ 2510
- גוש 7001, חלקה 58- קווי בנין קדמי 0 מחייב- ע"פ 2510
- קווי בניין צדדיים 2 מ' או 0 מ'- ע"פ 2510
- גוש 7001, חלקה 62- קו בנין קדמי 0 מ' מחייב- ע"פ 251
- קווי בניין צדדיים 2 מ' או 0 מ'- ע"פ 2510
- קו בנין אחורי 5 מ'- ע"פ 2510

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שלושת החלקות בכדי לאפשר בניה במגרש אחד ושינוי קווי הבנין.

שינוי קווי בנין

כל קווי הבנין יהיו עפ"י התכנית הראשית 2510.
למעט קו בנין צפוני (הגובל בחלקה 63):
לאורך הגבול עם חלקה 62 קו בנין 0 (ע"פ תכנית ראשית 2510), ולאורך הגבול עם חלקה 59 קו בנין 5 מ'.
ניתן לתכנן חצר אנגלית עד לקו בנין 0 מצפון ועד לקו בנין 3 מ' לכיוון מזרח.

אחוזי בניה

ע"פ התכנית הראשית.
גובה הבנין ומס' קומות
ע"פ התכנית הראשית.
קומות המרתפים
ע"פ התכנית הראשית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	150%
אחוזים	350 מ"ר (=108+56+69)	350 מ"ר
זכויות בניה לקומה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מ"ר		
גובה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
קומות		
מטר		
תכסית	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי

זמן ביצוע:
ל"ר



תאריך: י"ב כסלו תשע"ו
24 נוב 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000325

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

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

זיהוי התכנית (א)		
מספר התכנית 4457/מק/תא	שם התכנית קאפח יחיה 14	מניש התכנית גדעון שפיר
עורך התכנית גלית גולני אדרי	עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
זיהוי הרשות והוועדה (ב)		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלו התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד חלקות	62(א)(1)	איחוד חלקות
שינוי קווי בניין	62(א)(4)	שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות



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



תאריך: י"ב כסלו תשע"ו
24 נוב 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000325

(ד) תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208203		24/11/15
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		24. 11. 2015

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



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

חו"ד הצוות:

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:
 ע"פ התכנון מבוקשים 3 מכפילי חניה בחזית הרחוב. המלצת הצוות היא כי לא תתאפשר הסדרת מכפילי חניה בחזית הקדמית ותהייה עדיפות למתקן חניה אוטומטי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

בישיבתה מספר 0022-15'ב' מיום 16/12/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: מציגה את התוכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כמפורט בחו"ד לעיל.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

דיון נוסף להפקדה:

רקע:

לאחר הדיון בהפקדת התכנית והמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העיריה השונות, לקראת הפקדת התכנית בפועל. לאותה עת, ביקש מגיש התכנית להוסיף יחיד בתכנית, הנחיית המחלקה המשפטית היתה כי יש צורך לחזור לדיון נוסף בוועדה לעניין תוספת יחיד. בנוסף, נבחנה שאלת הזכויות מכח תמ"א 38, אם בכלל. התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה. ישנו ספק אם הבניין בחבשוש חיים 29 עומד בקריטריונים לחיזוק כנדרש והיתר בניה כנדרש לא נמצא בארכיון העירוני.

מכיוון שכך,

בחנת תוספת זכויות בניה, אם בכלל, מכח תמ"א 38 תיבחן לעת הוצאת היתר בניה.

כאמור, מבקש מגיש התכנית, להוסיף יחיד כמפורט בטבלא הרצ"ב:

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	150%
אחוזים	350 מ"ר (=108+69)	350 מ"ר
זכויות בניה לקומה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מ"ר		
צפיפות	4	5
גובה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
קומות		
מטר		
תכסית	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי

חו"ד הצוות:

המלצה:

להפקיד התכנית בהתאם לחוות דעת מהדיון האחרון בתוספת יח"ד אחת כמבוקש, דרך סעיף 3.2.3(ג) מתכנית המתאר תא/5000, הקובע צפיפות מינימלית עליה ניתן להוסיף יח"ד.

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

בישיבתה מספר 0005-17'ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: לאחר הדיון בהפקדת התכנית והמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העירייה השונות, לקראת הפקדת התכנית בפועל. לאותה עת, ביקש מגיש התכנית להוסיף יח"ד בתכנית, הנחיית המחלקה המשפטית היתה כי יש צורך לחזור לדיון נוסף בוועדה לעניין תוספת יח"ד. בנוסף, נבחנה שאלת הזכויות מכח תמ"א 38, אם בכלל. התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה. האישור כמו קהילת עדן. דורון ספיר: מאושר פה אחד.

הועדה החליטה:

להפקיד את התוכנית בהתאם לחו"ד צוות מדיון 16.12.15 בתוספת יח"ד אחת כמבוקש.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

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

מס' החלטה	התוכן
01/03/2017	תא/מק/4635 - רבן גמליאל 17, 19
7 - 0005-17ב'	דיון בהפקדה

רקע:

התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י אדריכלית התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב

כתובת: רבן גמליאל 17-19

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7466	מוסדר		36,37	

שטח התכנית: 227 מ"ר

מתכנן: אדר' אפרת ברמלי, ברמלי-דנילוב אדריכלים

יזם: חגית ושלמה בכר

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: בכל אחת מהחלקות קיים בניין בן קומה אחת.

מדיניות קיימת: 2510, תמ"א 38

מצב תכנוני קיים:

תכנית 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים", מייעדת את החלקה לאזור מגורים א' שיקום. רחובות רבן גמליאל ונג'ארה מוגדרים כדרך משולבת. התכנית מאפשר זכויות בנייה של 150%. תמ"א 38 – תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידה שניתן לבנות במגרש טרם האיחוד וכן תוספת שטח השווה לשטח של קומה טיפוסית 2.5X שניתן לממש כאגף נוסף בבניין. ע"1 – שטחים במרתפים עבור דירות בקומת קרקע וכן תוספת שטחי שירות.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית: לאפשר בנייה במגרש ע"י איחוד 2 החלקות ושינוי בקווי הבניין. עיקרי הוראות התכנית:

1. עריכת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ומימוש זכויות מתוקף תכנית 2510 תמ"א 38 וע"1.
2. איחוד חלקות בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
3. שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הגדלת הצפיפות המותרת ע"י הוספת יחידת 2 יח"ד, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק. סה"כ מבוקשות 6 יח"ד.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
280%	280%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
636 מ"ר	636 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
	אין התייחסות בתכנית הראשית	אחוזים	גובה
	אין התייחסות בתכנית הראשית	מ"ר	מטר
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית	קומות	תכסית
18 מ'	אין התייחסות בתכנית הראשית	מטר	צפיפות
90%	אין התייחסות בתכנית הראשית		מקומות חניה
6	4		
לפי התקן	לפי התקן		

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

זמן ביצוע : ל"ר

חוו"ד הצוות :

- **רקע :**
- תכניות דומות, קהילת עדן 4-2 ו שאפח יחיה 14, הומלצו להפקדה ע"י הוועדה המקומית בדצמבר 2015, לאחר הדיון, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העירייה השונות, לקראת הפקדת התכניות בפועל.
- לאותה עת, התגלו מחלוקות בין מגישי התכנית לגורמי העירייה בהתייחס לזכויות הנובעות מכח תמ"א 38 אם בכלל.
- בנוסף, התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה.
- תכניות אלו שבו לדיון בימים אלו (פברואר 2017).
- הצוות והנהלת האגף, בראותם כי בקשות דומות לנ"ל, הובאו לדיון מול הצוות, הציעו לבחון הכנת תכנית עירונית, כחלק מתכנית לרובע 5 ו/או תכנית נפרדת לכרם התימנים במסגרתה יינתנו הנחיות לאיחוד חלקות, ללא הכנת תכניות נקודתיות.

לאור האמור לעיל :

אישור קידום התכנית, לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- במידה והוועדה המקומית תקבל החלטה לקדם ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנהלים המקובלים ובכללם :
- א. אישור מדידה (תתי"ג) וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
 - ב. יש לחזור לוועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר אישור סמכות מקומית ע"י היועמה"ש ודיון בפורום מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

צבי לוי : הצוות והנהלת אגף תכנון העיר החליטו להכין תוכנית או מסמך מדיניות לכרם התימנים לנושא איחוד חלקות, עבורנו ועבור בעלי הקרקע. לכן שהגיע התוכנית בקשנו מהיזמים שימתינו אולם מכיוון שלא הוכן עדיין מסמך מדיניות מטעם האגף, בעלי הקרקע החליטו להגיש את התוכנית ללא המלצת הצוות.

התוכנית דומה לתוכניות הקודמות שנדונו, יחיה קפאח 14 וקהילת עדן 4-2, ואנחנו עובדים עם אדריכלית לקידום מסמך מדיניות. מיטל להבי: אבל כרגע אנחנו לא עוצרים אז נאשר להם את התוכנית. דורון ספיר: מה החלטתכם לגבי תוכניות נקודתיות. אורלי אראל: אני מבקשת שתוכניות נקודתיות לא יקודמו.

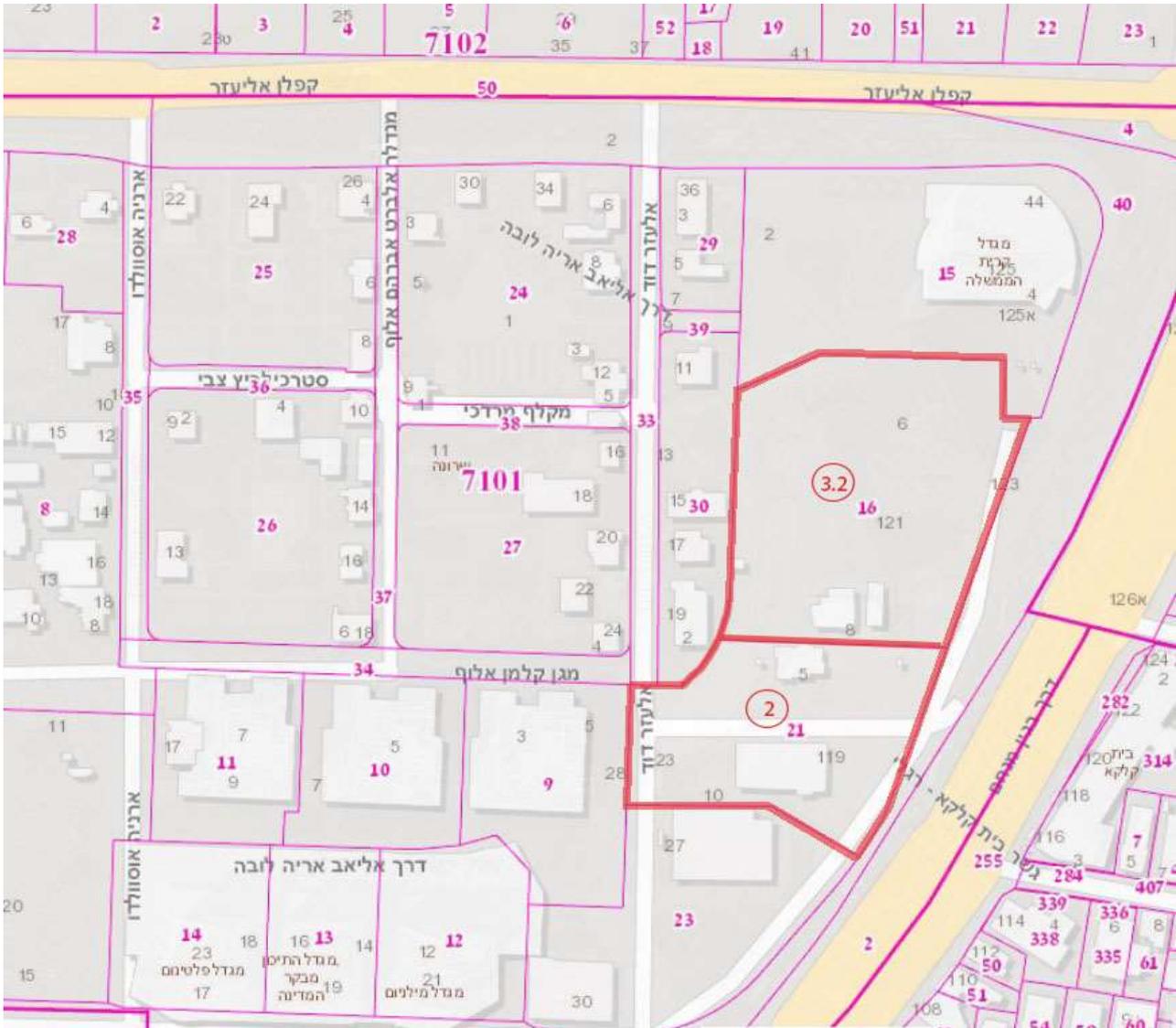
הועדה החליטה:

להחזיר לדיון לועדה המקומית אחרי תיאום עם אגף התכנון כמפורט בחו"ד צוות. הועדה לא תדון בתוכניות נקודתיות אחרות במתחם עד אישור תוכנית כללית לנושא איחוד החלקות בכרם התימנים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3000/א(3.2) - שינוי לתכנית בנינו לביצוע 3א / במגרש 3.2 - העברת שטחי מסחר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/03/2017 8 - 17-0005

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית



כתובת:

מנחם בגין 121-123
תל אביב - יפו

מיקום:

מצפון: מתחם 3.1 - קריית הממשלה;
מדרום: מתחם 2 - מלונאות;
ממזרח: דרך מנחם בגין;
ממערב: שטח ציבורי פתוח (פארק שרונה)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש	21, 16	

שטח התכנית :

15.426 דונם

מתכנן :

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ, הירקון 323, ת"א

יזם :

קבוצת עזריאלי בע"מ

בעלות :

חלקה 3.2 - מדינת ישראל, חוכרת: קבוצת עזריאלי בע"מ
 חלקה 2- מדינת ישראל, חוכרת: נצבא החזקות 1995 בע"מ

מצב השטח בפועל :

מגרש 3.2: המרתפים בנויים והמגדל והקניון בשלבי בניה.
 מדרש 2: קטע דרך תת קרקעית בנוי, היתר לחפירה ודיפון

מדיניות קיימת :

מימוש זכויות בניה במע"ר מכח תכנית דרום הקריה תא/3000.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/3000 דרום הקריה

תכניות בינוי לביצוע מתכנית תא/3000:

מגרש 2:

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית מס' תא/תעא/3000/א / 2 תכנית בינוי לביצוע מתחם מס' 2 שרונה

(חלק מתכנית 3000 דרום הקריה)

מגרש 3.2:

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית מס' תא/תעא/3000/א 3.2 תכנית בינוי לביצוע מתחם מס' 3.2 שרונה

(חלק מתכנית 3000 דרום הקריה)

תכנית תא/מק/4081- שינויים ביחידת תכנון 3.2.

יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי במגרש 3.2; מלונאות במגרש 2.

שטח התכנון: 9.385 דונם במגרש 3.2; 6.04 דונם במגרש 2.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

שטחים עיקריים/מ"ר					שטח מגרש דונם	מס' מגרש
סה"כ במגרש	שטחי ציבור	מלונאות	מסחר	משרדים		
89,810	400	10,000	10,050	69,360	9.386	3.2
42,000	-	40,000	2,000	-	6.04	2

הוצאו היתרי הבניה הנדרשים להקמת הפרויקט.

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

- 1.1 העברת 400 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור מקומה 12 לקומה 29 ללא שינוי בזכויות.
- 1.2 העברת 1,000 מ"ר עיקרי למסחר ממגרש 2 למגרש 3.2 בהתאם לסעיף 16.5 לתכנית הראשית.
- 1.3 תוספת קומות חלקיות בקומות המסד המסחרי בלבד, במסגרת הגובה המאושר לצורך מסחר/אחסנה/טכני וכד' ללא שינוי בסך השטחים המותרים. קומות אלו יימנו במניין הקומות הכולל. סך שטחי האחסנה בקומות המסד לא יעלה על 2,000 מ"ר ובמרחק שלא יפחת מ-4 מ' מהחזית.
- 1.4 הקמת שטחי אחסנה על קרקעיים בקומות המגדל בלבד בשטח של עד 2,000 מ"ר שטחי שירות מסך זכויות הבנייה המותרות לשירות, שימוקמו בצמוד לקונטור הגרעין.

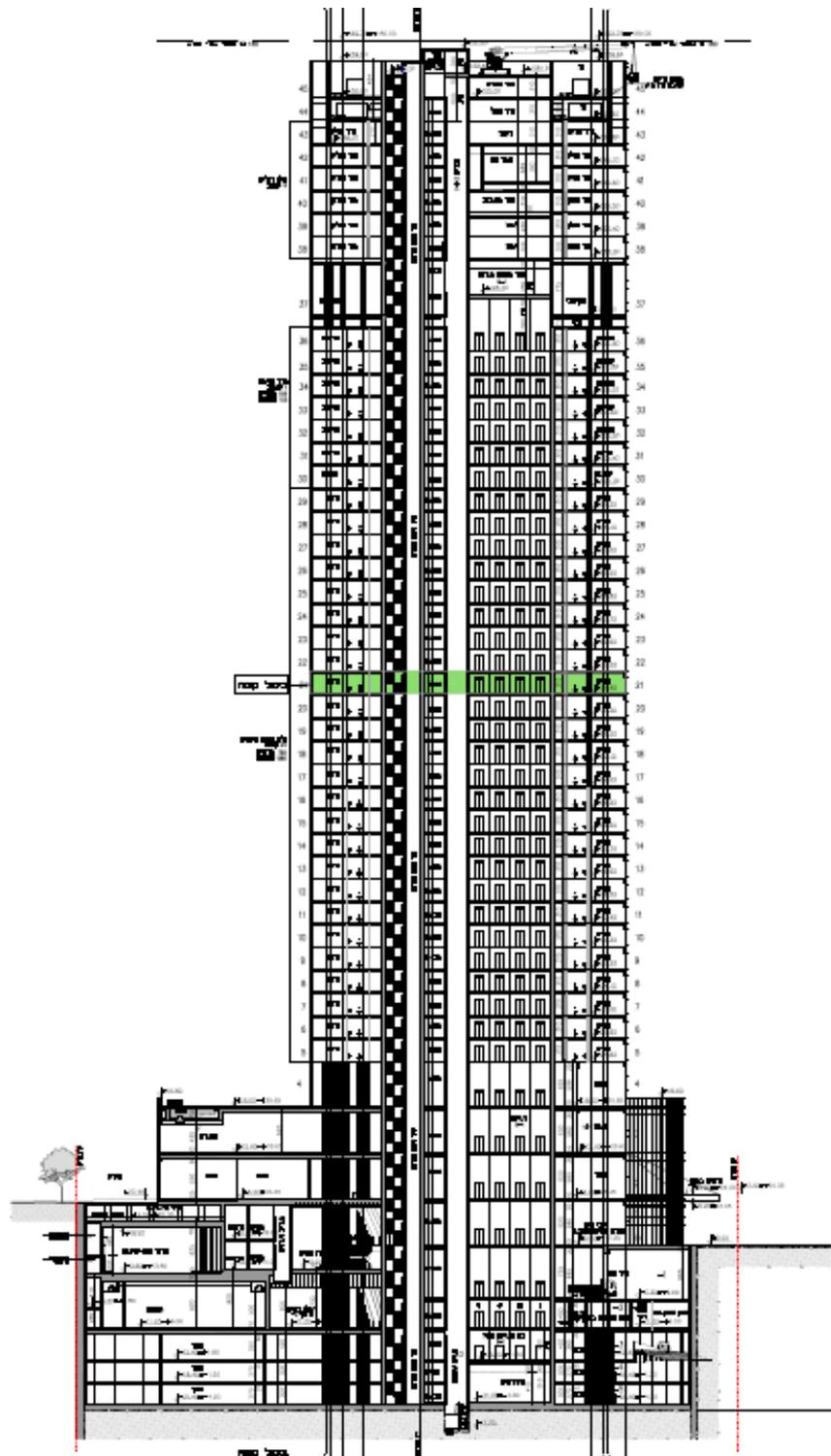
שטחי בניה מוצעים למטרות עיקריות :

מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	משרדים עיקרי (מ"ר)	משרדים שירות (מ"ר)	מסחר עיקרי (מ"ר)	מסחר שירות (מ"ר)	מלונאות עיקרי (מ"ר)	מלונאות שירות (מ"ר)	שטחי ציבור עיקרי (מ"ר)	שטחי ציבור שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי במגרש (מ"ר)	סה"כ שירות במגרש (מ"ר)
3.2	9.386	69,360	27,744	11,050	4,420	10,000	4,000	400	160	90,810	36,324
2	6.04	-	-	1,000	400	40,000	16,000	-	-	41,000	16,400

מגרש 2 – גריעת השטחים בחתך ובתכנית



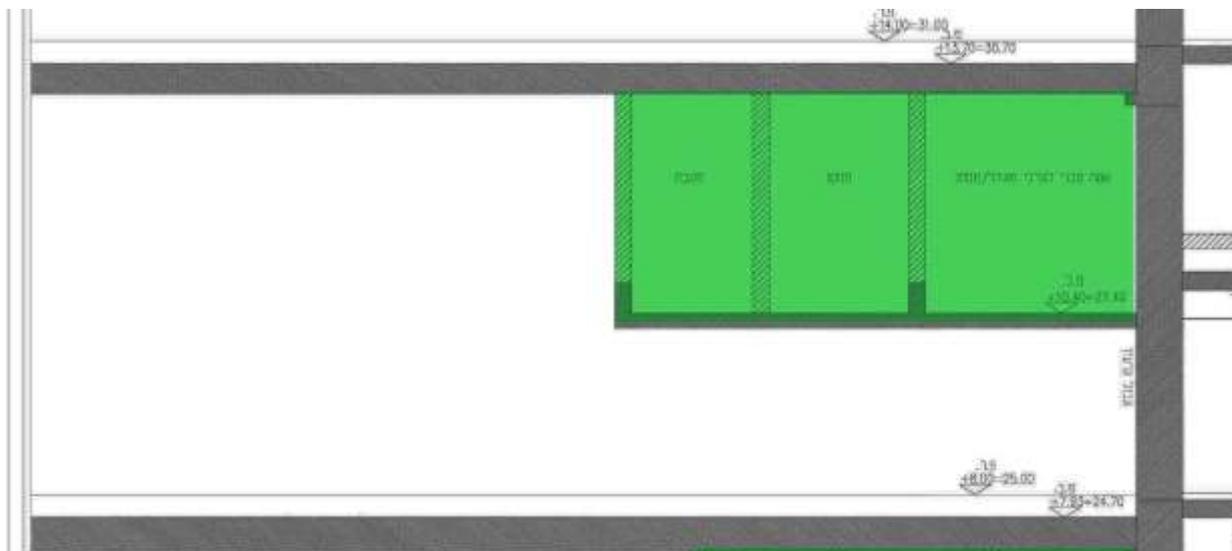
חתך מגרש 3.2, בו מסומנת העברת השטחים הציבוריים לקומה 29:



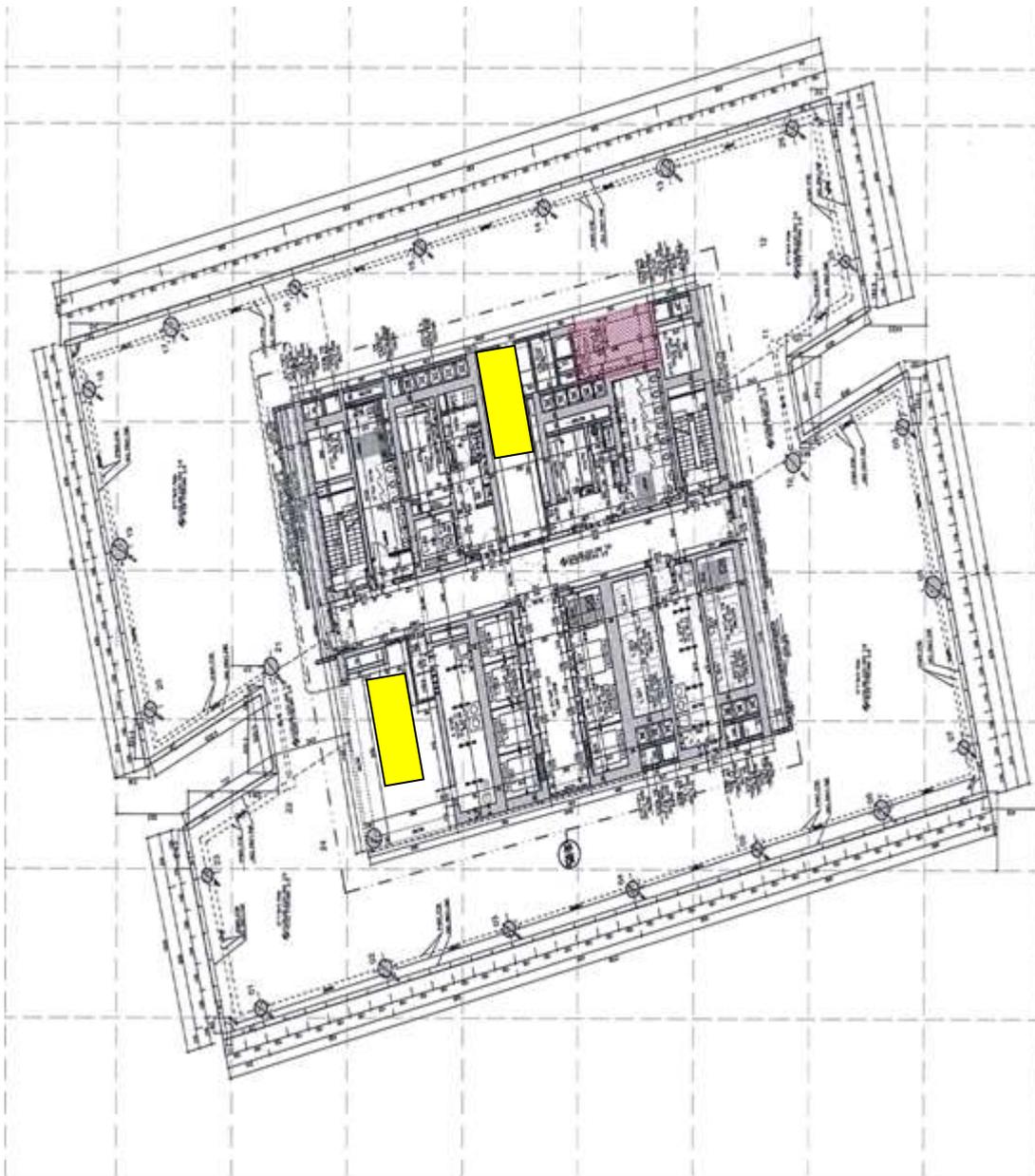
חנך בקומות המסחר המראה את תוספת הגלריות/קומות חלקיות:



תקריב ליחידה מסחרית:



תכנית עקרונית המציגה את גרעין המגדל, שבה ניתן לראות את אזורים שיכולים לשמש לשטחי האחסנה בקומות:



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים :

1. לעניין העברת השטחים ממגרש 2 למגרש 3.2, יש להעביר את הסכמת בעלי הקרקע בכתב, כפי שדורשת התכנית הראשית כתנאי לאישור תכנית הבינוי לביצוע.
2. יש להציג את גריעת השטחים ממגרש 2 המוסר ואת מיקומם במגרש המקבל, בתיאום עם אגף רו"פ לעת הוצאת היתר הבנייה.
3. לעניין תוספת קומות חלקיות בקומות המסד המסחרי, יש לתאם עם אגף רו"פ לעת הוצאת היתר הבנייה – והכל במסגרת השטחים המותרים לבנייה וללא תוספת שטח.
4. לעניין תוספת שטחי אחסנה במגדל, השטחים המבוקשים יהיו צמודי גרעין בלבד ובמסגרת השטחים המותרים לבנייה וללא תוספת למניין השטחים המותרים לבנייה.

בישיבתה מספר 0005-17' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

- עירא רוזן : מדובר בעדכון תוכנית הבינוי לביצוע במגרש 3.2 בתחום תכנית תא/3000 דרום הקריה, העדכון מבקש ארבעה שינויים.
- א. העברת מיקום 400 מ"ר שטחים ציבורים בתוך המגדל מקומה 12 לקומה 29.
 - ב. העברת 1000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים ממגרש מספר 2 (מלון נצבא) למגרש 3.2 (עזריאלי שרונה) תוך שימוש בסעיף הגמישות 16.5 לתכנית הראשית המאפשר העברת שטחים ממגרש למגרש.
 - ג. לאפשר תוספת של עד 2000 מ"ר שטחי אחסנה צמודי גרעין במגדל
 - ד. תוספת קומות חלקיות בקומות המסד המסחרי לשימושי מסחר ואחסנה בשטח כולל של עד 2000 מ"ר והכל בתיאום עם השירות המשפטי ואגף הרישוי.

משה צור מציג את תוכנית העיצוב.

- מיטל להבי : כמה שטחי שירות יש לו?
משה צור : מעטפת הבניין לא משתנה.
ראובן לדיאנסקי : יש סל שיש בו זכויות, הזכויות הללו שהן מוקנות ליזם לצורך הבנין. הזכויות האלה לא נוצלו היזם יכול היה להביא את הסל לרישוי או לסגור את הנושא מול מה"ע לפני הועדה. מצאו לנכון להביא את זה לוועדה.
נתן אלנתן : אם ההצעה של מה"ע היתה מתקבלת והיו מפסיקים שטחי השירות לשטחיים העיקריים לא היה צורך להתמודד עם הדבר הזה.
משה צור : היה חישוב של שטחים של כל קומות המגדל, שבהן חלק מהפרוזדורים היו שטחי שירות וחלק מהגרעין היה עיקרי ובעקבות המדיניות של הועדה לבטל את שטחי השירות. צמצמו את שטחי השירות בפרוזדורים והפכנו אותם לעיקרי ולקחנו את שטח השירות שהיה והפכנו לעיקרי במקום אחר לשירות, מדובר בהעברת שטחים בתוך נפח שהבניין.
עירא רוזן : אני מבקש להכניס הערה להחלטה כי "העברת השטחים בין מגרש 2 למגרש 3.2 תהיה אפשרית אך לא תחויב והיא תתבצע רק אם העסקה בין הצדדים תושלם".

הועדה החליטה :

לתקן את תוכנית הבינוי לביצוע בהתאם לחו"ד הצוות. מובהר כי השינויים שהתבקשו בעקבות ניוד הזכויות ממגרש 2 למגרש הנדון מותנים בכך שאכן עסקת מכירת השטחים תושלם.

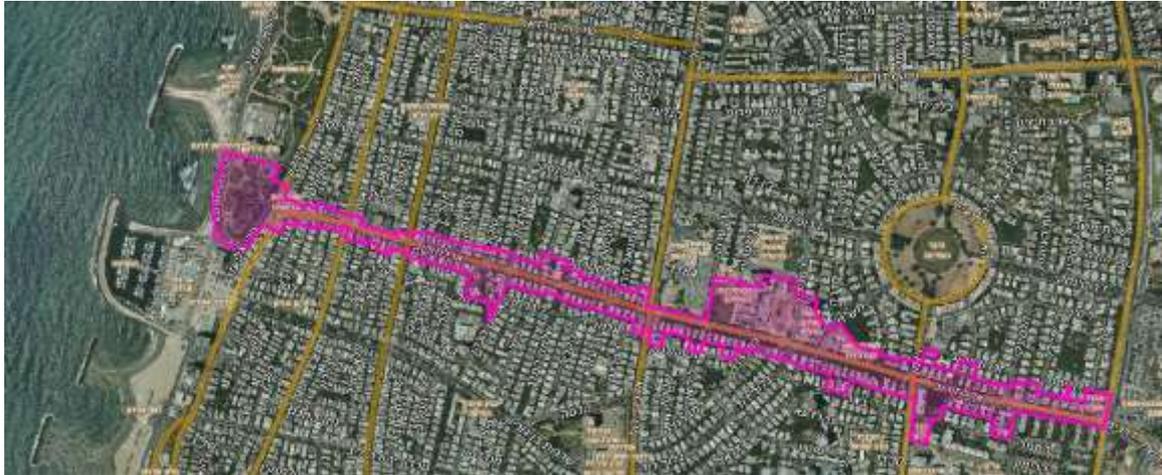
משתתפים :

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 77 ו-78	01/03/2017 9 - 0005-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

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

שטח התכנית : כ-270 דונם

מתכנן : מחלקת תכנון מרכז באגף תכנון העיר בשיתוף עם משרד אדריכלים UR פלטפורם

יזם : וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות : בעלים שונים

מצב השטח בפועל :

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

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר החוצה את רובעי המגורים והרחובות הראשיים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל נכון להיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה- מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, וכן כולל מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רצוף.

מדיניות קיימת:

התכנון העתידי ברחוב כולל תכנית להתחדשות עירונית דפנה ארלוזורוב בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב בה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

בשונה מצירי האורך העירוניים (צפון דרום) אשר התפתחו באופן טבעי במהלך השנים וקבלו אופי עירוני הכולל רציפות של מסחר אינטנסיבי ותנועת הולכי רגל, מאופיינים צירי הרחוב בעיר בעיקר כמובילי תנועה שחלקם נקטעים, לא רציפים, משנים את אופיים, ואינם מאפשרים תפקוד של רחוב עירוני רצוף ומשמעותי. דוגמאות לכך ניתן לראות בציר יצחק שדה-לינקולן-שינקין, השלום-קפלן-דיזינגוף, ז'בוטינסקי ר"ג-בגין-שאל המלך-הנביאים, ביאליק ג'ג-פנקס-שד' נורדאו ועוד. נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי במרכז העיר.

מצב תכנוני קיים:

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

בשלב זה אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מזדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (3616א) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (3729א).

תכניות רובע 3 ורובע 4 אשר חלות על המגרשים הכלולים ברחוב קובעות כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית והוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי

הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית ניפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב ופרסום תנאים מגבילים להוצאת התרי בניה.
 התכנית תהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א' – תכנית תשתית לאומית לקו רכבת קלה (הקו הסגול) בנושאי המרחב הציבורי והוראות בניה למגרשים לאורך הרחוב וכן תיישם את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לרחוב ארלוזורוב שהוגדר כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות לאורכו. כ"כ, בהתאם להחלטת המועצה הארצית בתכנית הרובעים כאמור לעיל, נקבע כי בתוך תקופה של שנתיים מיום ההחלטה, תוצג תכנית לרחוב ארלוזורוב. לפיכך, מוצע כי במסגרת סעיף 78 לא תתאפשר הוצאת התרי בניה במגרשים לאורך רחוב ארלוזורוב לתקופה של שנה. בתוך תקופה זו, תוצג התכנית לוועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור במסגרת יתקיים במסגרת הכנת התכנית ויוצג לוועדה בדיון נפרד.

זמן ביצוע: מיידי

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז) מומלץ לאשר התנאים לתקופה של שנה.

בישיבתה מספר 0005-17'ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: רח' ארלוזורוב נמצא בעבודה באגף. אנחנו מבקשים לפרסם הודעה בדבר הכנת תוכנית ולהשהות הוצאת היתרים עד שנסיים לעבוד על התוכנית למשך שנה. הרקע להכנת התוכנית הוא ב-2 נקודות עיקריות:
 תוכנית המתאר שקובעת את הרח' כרחוב מעורב שימושים לכן יש להכין תוכנית בהתאם לכך. הנקודה השניה הינה אישור תת"ל 70א' (תכנית תשתית לאומית לקו הסגול של הרכבת הקלה). שקובעת הפקעות מסויימות לאורכו אך ורק לצורך הקמת רצועת הרכבת הקלה ההפקעות הן מזעריות.
 הצוות מתעתד להגיע בנובמבר השנה עם תוכנית לדיון להפקדה ולכן מבקשים להשעות הוצאת היתרים למשך שנה. כמו כן גם בשל סוגיית קומת הקרקע שאנחנו מבקשים לעשות בה שינוי והוצאת היתרים לפי תוכנית הרבעים לא תאפשר את השינוי שאנחנו מבקשים בתוכנית העתידית לעשות.
 דורון ספיר: הצוות הביא לבדיקה את התוכנית עם רשימת סעיפים מגבילים, היתה התלבטות והוחלט שתהיה הקפאה לשנה שזה זמן סביר להכין תוכנית.
 ארנון גלעדי: ארלוזורוב הוא בעירוב שימושים ורוב הקומות הם במסחר.
 דורון ספיר: רב הקומות הם מגורים. אנחנו נותנים כאן בין 8-10 קומות בבניינים חדשים ובמסגרת הפינוי בינוי הם יקבלו קומות נוספות וזכויות נוספות והדיירים יכולים לעבור למעלה ולמטה יהיה מסחר.
 אורלי אראל: הרח' משתנה כתוצאה מהקו הסגול.

המתכנן: מציג את התוכנית במצגת

ראובן לדיאנסקי: בשלב כל שהוא נצטרך לעשות התאמה בין בנית הרכבת לבין מימוש של מתן זכויות והפקעות. איך כל הנקודות הללו יתואמו?
 ארנון גלעדי: אחרי שמפקיעים ודנים בכל ההפקעות האם הפרויקט יהיה כדאי כלכלית ובר מימוש מבחינת זכויות הבניה וההפקעות שיינתנו.
 דורון ספיר: הרוב הם 3, 4 קומות.
 מיטל להבי: במסגרת קידום הקו הסגול היה נסיון להטמיע את העקרונות שלנו אבל היתה התנגדות. יחד עם זאת מה התהליך של שיתוף ציבור בכוונת הצוות לעשות? פירסום 77-78 נעשה לאחרונה מאוד נפוץ בוועדה ולכן אני מבקשת לקבל מיפוי של כל הבקשות והקפאות השטחים ל77-78.
 מלי פולישוק: אסור לכם להסכים לקו עליון מעל הקרקע של הרכבת ואסור להסכים לדבר הזה. זהו הרס מוחלט לרח' ארלוזורוב.

עודד גבולי : אני דירקטור בנת"ע כנציג עיריית ת"א. הרכבת היא מעשה עשוי והקו אדום הוא כבר בעשיה ושאר הקווים נמצאים לקראת מכרזים לביצוע וזה קורה יש לזה תקציבים מאושרים.
אורלי אראל : התוכנית הזו הגיעה כי התוכנית של הקו הסגול למרות ההתנגדות שלנו, לא קבלנו מענה למרחב הציבורי וזוהי תוכנית משלימה לתוכנית התת"ל האומרת שאנחנו רוצים מרחב ציבורי נאות להולכי רגל ורוכבי אופנים שינתן מענה לרח' המרכזי מבחינה של ציר תנועה וגם להולכי רגל ומסחר. גם אם הקו הסגול ימומש בלו"ז מאוחר יותר מ2019 התוכנית עומדת בתנאי תוכנית המתאר ולהפוך את רח' ארלוזורוב לרחוב מסחרי עם חזית מסחרי זו היתה אחת המטרות של תוכנית המתאר ואנחנו ממשיים אותה. התוכנית תאפשר גם תוספות בניה לבנינים שזה לא יהיה כלכלי להם ולא רק הריסה ולאפשר להטיל את עצמם ע"י תוספת הבניה. התוכנית לא תפקיע את הבנינים עצמם וקו הבנין יהפוך לקו בנין אפס. כל הנושא הוא בבדיקה נקודתית פרטני אבל ברוב התוכנית תוספות הבניה יתנו מענה כלכלי להפקעות.

ראובן לדיאנסקי : מדוע לא לסגור את הרחוב הזה ולהפוך אותו לרח' מוטה תחבורה ציבורית.
אורלי : אפשר לבדוק את זה. נבחן זאת במסגרת ההיבטים התחבורתיים בעיר.
ראובן לדיאנסקי : כך מתייחר הצורך של ההפקעה. והפיכת התחבורה הציבורית בעיר למשהו משמעותי בעיר.

מיטל להבי : ארלוזורוב הוא לא מנותב תחבורה ציבורית ולכן כדאי לבדוק את הצעתו של ראובן. במפת החלקות ניכר שהאזור המערבי יש חלקות קטנות ובמזרחי יש חלקות גדולות.
אורלי אראל : נושא של התייעצות עם הציבור נשכ עם הועדה נקבל אישורים ונמשיך הלאה לשיתוף הציבור.

אביגדור פרויד : הפקעות בארלוזורוב בחלק המערבי מאבן גבירול זה מובן אולם מזרחה לרובע 4 גם שם תהינה הפקעות?
אורלי : כן

אביגדור פרויד : כדאי לבדוק פרטני לגבי החלק המזרחי שהוא רחב שהחלק המערבי הוא יותר צר ואז לראות את מיתון התנועה בעיקר בחלק המערבי.

הועדה החליטה :

הועדה מחליטה להורות על הכנת תוכנית לפני סעיף 77 וכן על פרסום סעיף 78 לחוק לפיו לא יוצאו התרי בניה במשך תקופה של שנה ממועד פרסום ההחלטה כדין.

משתתפים : דורון ספיר , ראובן לדיאנסקי , יהודה המאירי , ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית	01/03/2017
דיון בדיווח החלטת ועדת המשנה בועדה המחוזית מיום 7.2.2017	10 - 17-0005

מהות הבקשה: תכנית לפינוי בינוי במתחם ווינגייט – לה גוורדיה ביד אליהו. עקרונות התכנית תואמים לתוכנית המתאר העירונית באופן עקרוני (נדרש התאמה טכנית למתאר), למדיניות רובע 9 שאושרה בועדה ומשלימים את התכנון במתחם התעסוקות אנילביץ ופארק גלית. ביום 18.07.12 הוצגה התכנית בפני הועדה המקומית ואושרה לפרסום ע"פ ס' 77-78 לחוק. התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהבי"ש ועברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה בכנס לתושבים.

הועדה מתבקשת להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

פרטי התכנית המובאים להלן הינם עקרוניים וכפופים להמשך תהליך התכנון לקראת אישור הועדה להעברה למחוז.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מיקום התכנית: שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו.

- גבולות התכנית:**
- במערב - נתיבי אילון.
 - במזרח - שד' המעפילים.
 - בצפון - רחוב ווינגייט.
 - בדרום - רחוב לה גוורדייה.

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

מספר גוש	חלקה מלאה	חלק חלקה
7090	4-9	10,11,3
7108		35,52,39,34

שטח התכנית: כ- 23 דונם (כולל שטח בייעוד דרך קיימת ומוצעת).

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים.

חברה מנהלת: חושן ניהול פרויקטים.

יוזם התכנית: התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית, במתכונת תכנית לפינוי בינוי במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.

בעלויות: המגרשים בייעוד מגורים בבעלות עיריית תל-אביב יפו + פרטיים. הדירות מוכרות לבעלים פרטיים. חלק מהדירות נמכר בשלמות לחוכרים. מבנה אחד בחכירה מעזרא וביצרון. מגרש מיוחד -איזור לתכנון בעתיד- בבעלות עירונית מלאה. שטחי דרך בבעלות עירונית.

מצב השטח בפועל:

מדרום למתחם ציר תנועה מרכזי וסואן – רח' לה גווארדיה המוביל תנועה לנתיבי איילון. ממערב למתחם – נתיבי איילון המהווים מפגע לבנין המגורים הגובל בו. מצפון למתחם – כיום שטח פתוח המשמש ברובו לחניה. לפי תכנית 2381א' שבתוקף "פארק תעסוקות ונופש יד אליהו" מצפון למתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח ובמגרש 3 מצפון מערב למתחם קיימות זכויות ליעוד תעסוקה, מגורים ומלונאות בהיקף של 43,713 מ"ר. 3,000 מ"ר מתוכם יועדו למטרות ציבוריות. במתחם 5 בניינים טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. ובנין חד קומתי בשימוש העירייה. שימושים: הבניינים הטוריים משמשים למגורים. בבנין המזרחי, עם החזית לרחוב המעפילים – חזית מסחרית בקומת הקרקע. הבנין המערבי – החד קומתי בשימוש עירוני ציבורי – מועדון הקשיש. מצבם הפיסי של הבניינים ירוד, הגינות מוזנחות.

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
9.4	מגורים א3
2.4	תכנון עתידי
8.8	דרכים
1.3	ש.צ.פ
1.1	ש.פ.פ
23	סה"כ

זכויות בניה:

זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות : מספר קומות : 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. אחוז קומה טיפוסית : 25% לקומה סה"כ אחוז בניה : אחוז הבניה המירבי הוא 100%. שימושים מותרים : מגורים. בבנין הגובל ברחוב המעפילים מותרת חזית מסחרית. **בינוי:** 3 קומות

מדיניות קיימת:

באזור אושרה מדיניות למרכז רובע 9 המגדירה את עקרונות התכנון והבינוי בכל מרחב יד אליהו והשכונות הסובבות אותו. במסגרת מדיניות זו הומלץ על מתחם זה כמתחם לבחינת פרויקטי פינוי בינוי. מתחם זה עתיד להשתלב עם המשך רחוב לה גווארדיה אשר בו מוצע עיבוי אינטנסיבי לאורך הרחוב וכולל תוספת אגפים לבניינים הקיימים ויצירת דופן מסחרית/ציבורית לרחוב לה גווארדיה. עקרונות המדיניות אושרו ע"י הועדה המקומית, ועיקריה משולבים במסגרת תכנית המתאר שאושרה בועדה המקומית והומלצה להעברת המסמכים להפקדה בועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע:

1. תיאור מטרות התכנון:

- חיזוק שכונת יד-אליהו ע"י תוספת היצע יחידות דיור שתאפשר למשפרי דיור מהשכונה ומחוצה לה איכות דיור טובה.
- פיתוח אינטנסיבי של המתחם בהתאמה למאפייני המתחם הגובל - נוקיה/השלושה, וניצול הסמיכות לש.צ.פ.
- הרחקה מרבית של מגורים מנתיבי איילון ומיקום של שימושים פחות רגישים על נתיבי התנועה.
- מתן בסיס לפתרון תנועתי מקיף לנגישות למתחם נוקיה/השלושה.

2. השימושים המוצעים בתכנית הינם מגורים מעל חזית מסחרית ובנין תעסוקה החוצץ בין נתיבי איילון ובניני המגורים.

עקרונות בינוי

התכנית כוללת 2 מתחמים עצמאיים.
המתחם המזרחי: 2 מגרשי מגורים, בכל אחד מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדייה והמעפילים.
המתחם המערבי: מגרש מגורים ובו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדייה. ממערב למגרש המגורים מגרש תעסוקה ובו – מגדל תעסוקה בן 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

יעודי הקרקע המוצעים

יעוד	שטח	אחוז משטח התכנית
מגורים עם חזית מסחרית	6.8	30 %
תעסוקה	2.0	9 %
דרכים	14.2	61 %
	23	100 %

זכויות בניה:

יעוד	שטח (מגרש)	יחיד	שטח מעל הקרקע				שטח מתחת לקרקע	
			מגורים	מסחר תעסוקה	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות
מתחם			%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
מגורים	מערבי	141		400		19100		400
	מזרחי	135		400		17300		400
		135		400		17300		400
תעסוקה	(1)			16000		22500		400
סה"כ		411		17200		76200		1600

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקפי הבניה נקבעו על בסיס העקרונות הבאים:

- מספר יחיד המוצע בכל מתחם הוא ביחס של כ- 3.2 למספר יחיד קימות.
- שטחי הבניה בכל מתחם מאפשרים דירות לבעלים בשטח הגדול בכ 30 מ' משטח הדירות הנוכחי.
- יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של כ 85 מ'ר. (לא כולל מרפסת).
- שטחי שרות בממוצע לדירה 45 מ'ר
- בכל מגרש תותקן חזית מסחרית לרחוב לה גרדייה בשטח עיקרי של כ400 מ'ר.
- שטחי התעסוקה מבוססים על עקרונות תכנית המתאר לא. תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בשטח של למעלה מ2 דונם – רחק 11.2

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחו של הפרויקט מייצר פתרון תנועתי מהותי לנגישות למתחם נוקיה/השלושה ופארק תעסוקות ולמתחם עצמו, ומאפשר לערוך מתווה תנועה חדש שמטרתו ביטול השיקוע של רח' המעפילים כל זאת באישור משרד התחבורה. הנושא מתואם ומטופל מול מחלקת תנועה בעת"א.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
% מגרשי הבניה	במ"ר	% ממגרשי הבניה	במ"ר		
600	51800 (1600 תת קרקע)+	100%	*9,400	שטח עיקרי	זכויות בנייה
287	24800			שטח שירות מעל הקרקע	
417	36000	200%	18,800	שטח שירות מתחת לקרקע	
	36	4 כולל ק. עמודים		קומות	גובה
תכסית					

* השטח אינו כולל שטחים להרחבת דירות קיימות לפי תכנית תקפה 2325

תאום עם בעלי הקרקע: בתאריך 10.06.2012 התקיים מפגש עם דיירי המתחם ביוזמת אגף תכנון העיר. מטרת המפגש הייתה לידע את הדיירים על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ע"י ממשלת ישראל ועל התחלת תהליך התכנון. הוצגו עקרונות התכנית המוצעת והמסגרת התכנונית בה מקודמת התכנית. הושם דגש, כי התכנית מקודמת ביוזמת העירייה במימונה ובמימון משהב"ש וכי אין מאחורי התכנית יזם מבצע. במפגש הועלו שאלות תכנוניות ושאלות בנושא חלוקת המתחם למתחמי משנה. סוכם כי יתקיימו מפגשים נוספים עם הדיירים, בצמתי התכנון החשובים כגון טרם דיון בוועדה המקומית, טרם העברת התכנית למחוזית, במהלך הפקדת התכנית וכד'.

החל מ 10.6.2012, מועד מפגש הדיירים הראשון, התקיים דיאלוג עם דיירים מהמתחם הן באמצעות התכתבויות במיילים, שיחות טלפוניות והן במפגשים אישיים וכל זאת על מנת לתת את מלוא ההסברים הדרושים לתושבים על מנת להבין את התהליך הצפוי. בנוסף, נערכו מספר מפגשים בין צוות התכנון לבין יזמים המייצגים בנינים במתחם במטרה לשמוע את הצרכים התכנוניים כפי שאלו רואים אותם מנקודת מבט יזמית.

בתאריך 06.02.2013 התקיימה פגישת יידוע שניה טרם הדיון לאישור התוכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית המוצעת אינה תואמת במלואה את עקרונות תכנית המתאר לנושאי רח"ק ואזורי ייעוד כפי שהומלצה בועדה המקומית.
2. מומלץ להורות על תיקון של מסמכי המתאר להגדיל את שטח המע"ר המטרופוליני כהמשך ישיר למתחם התעסוקות עד לרח' לה-גווארדיה.
3. תנאי להעברת התוכנית לועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין הצורך בחתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח בפני המחוז.
4. השלמת תיאום תכנון מול אגף התנועה ומשרד התחבורה.
- 5.

בישיבתה מספר 0003-13/ב' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון צפרי: מציג את תוכנית.
דן אלרוד: אנחנו מייצגים 44 משפחות מתוך 130, 2 מבנים מתוך 5. אנחנו בעד הפרוייקט. אולם יש סוגיות בעייתיות. החלוקה לא נכונה, אנחנו רוצים שהחלק של העיריה יהפוך לשימוש מעורב. אנחנו רוצים שהמגרש הזה יהפוך למגרש ברח"ק תעסוקתי.
להבי: שוב לא נעשה איחוד וחלוקה.
אראלה אוזן אברהם: איחוד וחלוקה הועדה המחוזית נוטה לאשר את התוכניות בלי איחוד וחלוקה כדי לפשט את התוכנית ולהעביר את התוכנית לועדה המקומית.
גבולי עודד: הועדה המחוזית החליטה שהם לא מקבלים יותר תוכניות של איחוד וחלוקה.
דן אלרוד: התושבים רוצים 2 בנינים ולא אחד בגלל הגובה והדבר ניתן לביצוע. הנושא של הגובה הוא חשוב מבחינה חברתית.
אריה בר: הויכוח הינו ענייני קנייני. אי אפשר לקחת מגרש להגדיל אותו על חשבון מגרש אחר. אם יש הסכמה או איחוד וחלוקה כן להסכמה או לא. מבקש שהחלטה לא תסטור את כללי החוק.
דליה קלשבסקי: 2 הבנינים הם אומנם 44 משפחות אבל הדירות מאוד גדולות למעלה מ-90 מ'. 2 הבנינים שונים לחלוטין. אין ספק שהעיריה רוצה בנין משרדים אך אנחנו מבקשים מתוך 2200 שהעיריה הקציבה לבנין המשרדים 1060 מר' ניתן לדיירים אנחנו לא מסכימים להפסיד את השטח ולכן אנחנו מבקשים שתי בנינים.

הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0004-13/ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' איל רונן: מציג את התוכנית.

עו"ד דורון ספיר: שמענו את היזמים והתושבים ודחינו את הדיון לדיון פנימי.

אדר' אודי כרמלי: יש לקבל החלטה/המלצה האם להמליץ להפקדה ולהעביר למחוז. טענה שהוצגה בפני הועדה היתה שמגרש המגורים המערבי נכנס עם שטח מסויים ויוצא עם שטח יותר קטן מזה.
הפרוייקט הוא כמו מערב בטון השאלה האם מה שיוצא הוא לטובת התושבים. ואכן כן יש רווח בדירות חדשות.

עו"ד דורון ספיר: הם טענו שהם רוצים 4 בנינים ולא 3.

אדר' אודי כרמלי : יש זכויות של העיריה בשטחי המגורים. אנחנו מנקזים את כל בעלויות העיריה למגרש התעסוקה.

ארנון גלעדי : למה הם מתנגדים לפרוייקט?

עו"ד דורון ספיר : הם לא מתנגדים, הם רוצים במקום בנין אחד לפצל לשני בניינים.

אדר' אודי כרמלי : הכל נעשה בכדי לנתק את הבעלות של העיריה על השטח.

אדר' עודד גבולי : האם היה במקומות אחרים בעיר שיזמים ואדריכלים אחרים יעשו את התוכנית כפי שכאן הבעלים עושים תוכנית חלופית, זה לא מקובל.

אראל אורלי : לחלק את המגרש בצורה שהתושבים מציעים זה לא עובד וזה תכנון רע.

אדר' כרמלי אודי : התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבוקש תיקון לתוכנית המתאר שיכניס את המגרש לאזור התעסוקה שבתוכנית המתאר.

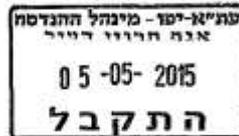
הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ארנון גלעדי.

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 29.04.2015
מספר: 3944 / תא/ 507-159673



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית 507-0159673 : תא/ 3944 מתחם וינגייט – לה גוארדיה

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 821 מיום 27.4.15 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה:

- א. המתחם המערבי של התכנית (תאי שטח 1 ו- 2) יכלול איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. המתחם המזרחי (תאי שטח 3 ו- 4) – תנאי לחיתוך בניה יהיה אשור תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.

2. זכויות בניה ומס' יח"ד:

המתחם המערבי(תאי שטח 1,2)

- א. תא שטח 1 בייעוד תעסוקה- 16,000 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים.
- ב. תא שטח 2 בייעוד מגורים די- 13,200 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, ובנוסף שטחים למסחר.
- ג. תא שטח 2 יכלול 150 יח"ד לצורך הפינוי בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יח"ד בשטח עיקרי של 1,496 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה יהיו בהסכמה כאמור בסעיף 1 לעיל (המגרש יכלול סה"כ 167 יח"ד).
- ד. המתחם המזרחי של התכנית תאי שטח 3 ו-4 בייעוד מגורים די יכלול 24,080 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, שמתוכם 800 מ"ר למסחר. המתחם יכלול 280 יח"ד. שטחי הבנייה והדירות יחולקו באופן שווה בין שני תאי השטח במתחם.
- ה. 20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + מ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

3. הוראות בינוי:

- א. בתא שטח 1 מס' הקומות יהיה 25 ובגובה מירבי של 123 מ'.
- ב. בתאי שטח 2,3,4 בצמוד לרח' לה גוארדיה מס' הקומות לא יעלה על 8 קומות בגובה של 32 מ' מעל הכניסה הקובעת. לאורך הבניינים לכיוון לה גוארדיה תקבע קולונדה ברוחב של 3 מ'.

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

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- ג. בתאי שטח 2,3,4 בחלק הצפוני מסי הקומות לא יעלה על 27 קומות סה"כ ובגובה מירבי של 108 מ'.
ד. השטח בין גבול המגרשים ביעוד מגורים עד לחזית המסחרית (כולל שטח הקולונדה) לאורך הרחובות לה - גוארדיה, שדרות המעפילים, ולכיוון נתיבי איילון יסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לחולכי רגל.
ה. המרחק בין בנין התעסוקה לבנין המגורים המערבי יוגדל ככל הניתן עד 20 מ'.

4. שימושים:

- שטחי ציבור:** יתווספו שטחים מבוזנים לצרכי ציבור למטרת חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שיירשמו על שם העירייה.
בתא שטח 1: 500 מ"ר.
בתא שטח 2: 150 מ"ר.
בתא שטח 4: 300 מ"ר.
השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. בתאי שטח 1 ו-2 לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומתעדן קשישים.
מיקום שטחי הציבור בתוך תא השטח, והבטחת גישה נפרדת יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

5. סביבה:

- א. חו"ד המשרד להגנ"ס: התכנית נמצאת בסמיכות לנתיבי איילון, לפיכך יש לקבל את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לענין גוי קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות על פי המתווה של המשרד להגנת הסביבה ולהטמיעה בתכנית.
ב. תכנית: התכנית חלה באזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמא/ 34 ב/ 4, יש להותיר בתחום התכנית לפחות 20% תכנית פנויה על ותת קרקעית ובכפוף לחוות דעת רשות המים.
ג. עצים לשימור: יש לערוך תשריט מדידה עם סימון העצים ולהעבירו לחו"ד פקיד היערות והטמעתה בתכנית.
ד. חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
ה. פסולת בניין: טיפול בפסולת בניין יהיה על פי תכנית האב של פסולת בניין במחוז תל אביב שהוחלט לאמצא ע"י הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

6. תחבורה:

- א. בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור וייגייט / רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי איילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתוכנית.
- ב. **שביל אופניים**: התכנית תכלול הוראות להבטחת פיתוח שביל האופניים המתוכנן בצד הצפוני של רחוב לה גוארדיה.
- ג. **חניה לרכב דו גלגלי**: תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם.
- ד. **הצמדת מקומות חניה**: במגרש התעסוקה לא תותר הצמדת מקומות חניה, והחניון ינוהל כחניון ציבורי.

7. תיאומים ואישורים:

- א. **תמ"א 3 ותמ"א 23**: הוועדה מחליטה לאשר הקלה בקווי בניין על פי סמכותה כמסומן במסמכי התכנית. קו בניין של 75 מ' לכיוון ציר הדרך של נתיבי איילון, והקלה של 85 מ' מציר הרצועה של מסילת הברזל ע"פ סמכותה בתמ"א/3 ותמ"א/23.
- ב. **משרד הבטחון ורת"א**:
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 80 מ' מעל פני השטח הינו אישור עדכני של משרד הביטחון. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים ניתן יהיה לבנות על פי מגבלות הגובה של משרד הבטחון ולפי האמור בסעיף 3.3 לעייל.
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. **רשות המים**: יש לקבל חו"ד רשות המים לתכנית.
- ד. כל חוות הדעת שנדרשו לעייל יוגשו בתוך 30 יום.

8. כללי:

- א. סעיף 6.1.6 בהוראות התוכנית ימוחק.
- ב. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות כאישור הוועדה המקומית שינתן טרם מועד התכלות הזכויות.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 09.08.2015
מספר: 507-0301101 תא/3944

לכבוד
✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

ד.א.

הנדון: תכנית 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט - לה גווארדיה

הרינו מתכבדת להודיע כי הועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 826 מיום 05.08.2015 דנה בתכנית שבנדון, ותחליטה כדלקמן:

בתאריך 27.4.2015 החליטה הועדה לתפקיד את הותכנית בתנאים. במהלך בדיקת הותכנית והתברר כי נפלו טעויות הנוגעות לזוכה המבנים, ועוד תיקונים שנדרשו מלשכת התכנון בעניין תכנית מרוטמים ותקן חניה.

כן הונחו בפני הועדה בקשת היזם להגדיל את שטח הדירה הממוצע של 17 דירות התמורה לפי סעיף 2.2. בהחלטה הקודמת מ-88 מ"ר עיקרי ל-110 מ"ר עיקרי.

הועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 27.4.2015 כדלקמן:

1. תקן חניה למגורים יהיה 1:1.
2. סעיף 3.5. ירשם: יש להותיר בתחום הותכנית 15% תכנית פנויה על ותת קרקעית, נותן למקס שטחים אלו גם בתחומי יעד דרך, ויהיו תדירי מים.
3. גובה - הבהרה ותיקון:
 - א. סעיף 3.4. ירשם: בתא שטח 1 (בייעוד תעסוקה) מס' הקומות יהיה 25 מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת טכנית על הגג, ובגובה מרבי של 116 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 - ב. סעיף 3.5. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4-1 (בייעוד מגורים ד') בצמוד לרח' לה גווארדיה, מס' הקומות לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת גג חלקית. גובה רצפת קומת המגורים העליונה לא יעלה על 29 מ' מעל הכניסה הקובעת; סטייה מחוראה זו תחווה סטייה ניכרת. לאורך הבניינים לכיוון לה גווארדיה תסבע קולונדה ברוחב 3 מ'.
 - ג. סעיף 3.6. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4-1 בחלק הצפוני, מס' הקומות לא יעלה על 27 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג, ובגובה מרבי של 108 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 4. יתווסף לחוראות התכנית כי ככל הנדרש, תתאפשר תוספת קומה למגדלים לטובת שילוב שטחי ציבור בגינים בתא השטח. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

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



משרד האוצר יחידת שפד
מינהל התכנון

התנדה המחוזית לתכנון ולבניה ונל אביב

5. סעיף 2.ג. ירשם: תא שטח 2 יכלול 150 יחיד לצורך הפיני בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יחיד ושטחו עיקרי של 1,870 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה בתאי שטח 1 ו-2 יהיה בהסכמות. ומגרש יכלול 167 יחיד, 15,070 מ"ר עיקרי למגורים.

יובהר כי מספר התכנית במערכת המקוונת יהיה: 507-0301101 במקום המספר הקודם: 507-0159673.

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 (ונקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

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

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

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

בכבוד רב
סמך
רחל דני
ק/ ממונת הוועדה המחוזית

תנת 2015-6063

בישיבתה מספר 0015-15ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: וינגייט לה גרדיה תוכנית ביוזמה של הוועדה מקומית. הוגשה תוכנית במקביל ע"י יזם בשם בעלי הקרקע, הועדה המליצה להפקיד את התוכנית שאנחנו קדמנו. מתכנת המחוז הציעה ליזם למשוך את התוכנית שלו. אולם, בדיונים בוועדה המחוזית הועדה המחוזית הוסיפה 37 יחידות דיור על 411 יח"ד שהועדה המליצה. כמו כן הוסיפה 374 מ"ר והגדילה את שטח ממוצע ליחידת דיור בתוספת מ-88 מ"ר שטח עיקרי ל-115 מ"ר שטח עיקרי ממוצע. היה דיון קשה בו הבענו את התנגדותנו להגדלה הדירות מול הועדה המחוזית והועדה לא קבלה את עמדתנו והחליטה על הפקדה.

בהמשך להכרזת הועדה המקומית ת"א-יפו לועדה עצמאית מיוחדת, נערוך דיון לגבי התוכניות שאנחנו מושכים מהועדה המחוזית, במסגרת הסמכתנו כועדה מקומית מוסמכת זו אחת התוכניות שנדון בה. היזם טען שהתוכנית שהועדה המקומית הציעה היא לא כלכלית. הוכנסו שינויים לתוספת בהתאם לבקשת היזם.

ארנון גלעדי: אישרנו כמה תוכניות בנושא גודל דירות האם זה סותר את כל מה שקבענו.

דורון ספיר: 1 זה סותר 21 התוכנית לא תואמת את תוכניות פינוי בינוי בלה גרדיה שאישרנו.

ארנון גלעדי: כאן משנה תמהיל הדירה ואיך אנחנו רוצים לראות את רח' לה גרדיה.

דורון ספיר: הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

הועדה מחליטה:

הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין ושמואל גפן.

דיווח בדבר החלטת הועדה מחוזית מיום 29.02.2016

לאור חו"ד משרד התחבורה, ההוראה בדבר חיוב ביטול השיקוע תבוטל במסמכי התכנית ובמקומה תבוא הוראה המאפשרת את ביטול השיקוע בכפוף להצגת פתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת אילון או כל פתרון תחבורתי אחר (רצ"ב מטה החלטת הועדה המחוזית).

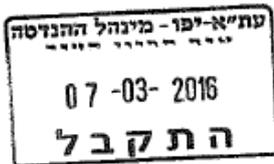


משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 1.3.2016
מספר: 507-0159673

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

הנדון: תכנית - 507-0159673 : תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה



הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בשיבתה מס' 833 מיום 29.2.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית הנדונה מציעה לבטל את השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482, ומציעה פתרון חלופי ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת נתיבי איילון.
הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 27.4.2015, והחליטה להפקידה בתנאים. בסעיף 6.א בהחלטה נקבע כי:
"בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור וינגייט/ רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי איילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתכנית".
משרד התחבורה טרם אישר את החיבור לרמפת איילון, ודרש בדיקות אזוריות נוספות, שאינן צפויות להתבצע בתקופת מילוי התנאים להפקדה.

לאור זאת מחליטה הוועדה כדלקמן:

לבטל את התנאי שנקבע בסעיף 6.א בהחלטתה מיום 27.4.2015, ולקבוע כי:
תנאי לביטול פתרון השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482 יהיה אישור משרד התחבורה לפתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רח' וינגייט לרמפת איילון כמוצע בתכנית זו, או כל פתרון תחבורתי אחר.
מסמכי התכנית יכללו את פתרון השיקוע והן אפשרות החיבור של רחוב וינגייט לרמפת האיילון.

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 2016-752

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ביטול השיקוע ברחוב לה גווארדיה לרחוב המעפילים היה מאבני היסוד של תכנית זו. החלטת הועדה המחוזית, למעשה מאפשרת את המשך קיומו הסטטוטורי (והביצוע) של השיקוע המדובר. לאור זאת אנו ממליצים לוועדה להגיש התנגדות לסעיף זה בהחלטת הועדה המחוזית עם הפקדת התכנית.

בישיבתה מספר 0008-16' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

איל רונן : מדווח את פרטי התוכנית שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית, והחלטת הועדה המחוזית אשר אישרה את הפקדת התכנית בכפוף להתניית ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרחוב המעפילים באישור משרד התחבורה לפתרון תנועתי, זאת על רקע העדר הסכמות עם משרד התחבורה. אנחנו ממליצים לוועדה להתנגד לסעיף הזה בתכנית. התוכנית היא ביוזמת עיריית תל אביב ואנחנו ממליצים להתנגד לסעיף הזה. בבסיס התוכנית נמצא ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרח' המעפילים אשר יפגע באופי הרחוב העתידי.

דורון ספיר : אפשר לבטל את התנאי ולא את התב"ע.

אורלי אראל : הם לא מוכנים לבטל את השיקוע.

אודי כרמלי : עדיין צריכים להתנגד לזה.

דורון ספיר : זו תוכנית בסמכות מחוזית ביטול התנאי גובר על התוכנית.

עוז : ענין השיקוע לא קשור דווקא לתוכנית הזו אל לכל האזור. משרד התחבורה לא ביטל את הפתרון באופן גורף הוא ביקש שהועדה ועיריית ת"א יעשו את הבדיקות הנדרשות.

דורון ספיר : מה דעתך על ביטול התנאי בשלב זה?

עוז אלמדין : התנאי הוא לא ספציפי לתכנית הזו.

אודי כרמלי : הבעיה שלנו היא בשאר הפרויקטים אשר קשורים בשיקוע. ברגע שאני מבטל את שורש הבעיה כל התוכניות האחרונות זה לא רלוונטי.

איל רונן : התנאי הוא תנאי לפיתוח במגרש אחר.

דורון ספיר : הדרך לבטל את השיקוע זו אותה הדרך לביטול התנאי.

מיטל להבי : לא נכון, אם מותר לבטל שיקוע בפרויקט אחד אז צריך לבטל בשאר הפרויקטים.

אודי : מסביר את נושא השיקוע. אחד התנאים לפיתוח מגרים סמוכים היה מימוש של השיקוע. המטרה של השיקוע הייתה לעזור בבוקר לתנועות ממזרח למערב על מנת לבטל את הפניה שיוצרת פקק ברחוב המעפילים.

ראובן לדיאנסקי : מה רוחב הדרך ממדרכה למדרכה?

אודי כרמלי : כלל הדרך והכביש הם 15 מ'. משרד התחבורה עקרונית מסכים אבל אין החלטה ברורה. ההצעה שלנו הינה לפתוח את החיבור הקיים בקצה וינגייט באופן קבוע ולא רק בזמן משחקים. מציג את הכניסה במצגת.

ראובן לדיאנסקי : האם יש אישור ממשרד התחבורה לפתוח את הירידה לאילון.

איל רונן : אין אישור.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לא לדון כרגע אם אין אישור ממשרד התחבורה.

אודי : לא יהיה אישור ממשרד התחבורה. משרד התחבורה מתנגד וטוען שאין ולא יהיו חיבורים לרמפות בכל רחבי העיר. אנחנו מבקשים שהרמפה תתחיל מהצומת הקטנה ומשרד התחבורה חושש מתקדים.

ראובן לדיאנסקי : מה יקרה אם תבטל את השיקוע בלי הסכמה של משרד התחבורה.

אודי כרמלי : זו הוראה סטטוטורית.

דורון ספיר : אתה אומר שיש תוכניות אחרות שתנאי לאיכלוס הוא ביטול השיקוע.

עוז : אני מציע לבוא לשינוי שלביות.

דורון ספיר : לבטל את תנאי ולבטל את השיקוע צריך לעשות זאת באותה תוכנית.

אודי כרמלי : המדיניות לפני 15 הייתה שונה ממה שהם היום. ההצעה שלנו אומרת בואו ניצור מצב ברור והחלטי עכשיו. לאור חוסר ההחלטיות שקיימת במשך 4 שנים האחרונות.

מיטל להבי : צריך לבטל את המעבר.

ראובן לדיאנסקי : אתם מבקשים להתנגד לנושא השיקוע אנחנו מבקשים שיפתחו את הירידה לאילון.

הועדה המחוזית תגיד שהם מקבלים את ההתנגדות אבל אנחנו לא פותחים את הירידה לאילון.

אודי כרמלי : משרד התחבורה לא התנגד בצורה גורפת לנושא הזה. אנחנו צריכים להתעקש שאין שיקועים בתוך מרקם אורבני קיים.

אורלי אראל: הועדה המחוזית קיבלה בהחלטתה את הביטול השיקוע. ארנון גלעדי: נושא השיקוע מופיע בכמה וכמה תוכניות ומופיע כהמלצה שלכם, ויש שיקוע בלה גווארדיה היום. לכן אין אפשרות לפתוח את הרח' הקטן, אי אפשר פתאום לבטל את השיקוע שכרגע לא מתאים. אורלי אראל: תפיסות העולם השתנו מלפני 15 שנה כאשר התוכנית הזו אושרה. תקן החניה משתנה וכל הזמן מקטינים את כמות הרכבים הפרטים שיכנו למרחב הציבורי אז אפשר היום להסתכל אחרת לשקועים היום. הצגנו פתרון בתוכנית גשר השלושה שאישרתם אותם עם ביטול השיקוע. הראלה אברהם אוזן: ההמלצה התכנונית לבטל השיקוע בתוכנית הספציפית הזו שהולכת להפקדה וזה ישחרר את התוכנית הזו תהיה אפשרות לבנות בלי הדרישה של השיקוע, הדבר לא מחייב כרגע לעשות קו כחול.

עזי אלדין: את התוכנית אפשר לממש בלי קשר לשיקוע. הראלה אברהם אוזן: הקו הכחול לתכנית כולל את השיקוע וכן את הפתרון התנועתי החלופי למצב הזה חרף השיקוע הוא נמצא בתוכנית. אתם צריכים לקבל החלטה שאומרת שאם תוגש התנגדות לתוכנית זה יהיה גם הפתרון כי זה במסגרת הקו הכחול. כלומר אומרים לכם כאן תתנו לנו הזדמנות להגיש התנגדות ולבוא ולשכנע את משרד התחבורה בפתרון התחבורתי. דורון ספיר: לבדוק את התנאי ולא את השיקוע. הראלה אברהם אוזן: ישנה אמירה הזדמנות להציף את הנושא ולטפל בו זו האמירה כי הפתרון נמצא בתוכנית הזו, ההתנגדות היא הפתרון. יש כאן הסכמה למצוא פתרון תנועתי. דורון ספיר: אני מציע נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שאנחנו דורשים שהכניסה תפתח ביציאה לנתיבי איילון וזאת כתנאי לביטול השיקוע. נציג זאת בהתליה ברורה שזו הדרישה. ראובן לדיאנסקי: שהניסוח יבוא לעיון בטרם הפרסום.

הועדה מחליטה:

נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שפתיחת היציאה לנתיבי איילון הינה תנאי לביטול השיקוע.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מיטל להבי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 833 מיום 29/02/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7299 בעמוד 8454 בתאריך 07/07/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/07/2016	ישראל היום
06/07/2016	The Marker
07/07/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית :

1. נתיבי איילון רחוב על פרשת דרכים פינת נמיר תל אביב - יפו 61322
2. אריה בר, אדר' דן רחוב האשל 70 הרצליה פתוח 46643 אלרוד, עו"ד צפורה בליצר + וועד דיירים
3. ענב ייזום, עו"ד מירה רחוב קרליבך 15 תל אביב - יפו בורנשטיין ועו"ד יוסי קליין, עו"ד בתיה שהינו עברי
4. אדר' עודד גבולי מהנדס העיר, תל אביב יפו
5. שטאובר אפריים, אדר' ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301 קיי עולש

מענה:	1. התנגדות מס' 1 נתיבי איילון, תל אביב תצהיר: ליאת סומך, מנהלת יחידת תבי"ע וסביבה
<p>א. הקביעה של 30 מ' עשויה להיות בעייתית בשלב תכנון מפורט לפיכך מוצע לקבוע לפחות 20 מ'.</p> <p>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</p> <p>ב. היקף הבדיקה המבוקש נבחן במסגרת מודל התחבורה לתכנית המתאר תא/5000.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ג. עקרונות התחבורה בתכנית גשר השלושה ותכנית זו תואמים.</p> <p>ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועתי של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים.</p> <p>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התכנית סמוכה לתכנית גשר השלושה מס' 507-0270215 המקודמת ע"י חברת נתיבי איילון ועתי"א.</p> <p>א. יש לקבוע את מיקום מחסום הכניסה (עמדת הבקרה) של החניון לבניין התעסוקה במרחק של 30 מ' מהפניה והחיבור לרמפה.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת, הכוללת את גשר השלושה ומצב עתידי.</p> <p>ג. לכלול בנספח התנועה את פתרון התנועתי של גשר השלושה.</p>

מענה:	2. התנגדות מס' 2 שטאובר אפריים, מרח' וינגייט 26, תל אביב (במרחק 330 מ' ממתחם הבניה המבוקש) אדר' קיי עולש, מרח' עמק אילון 8, תל אביב (במרחק 630 מ' ממתחם הבניה המבוקש)
<p>א. צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות</p>	<p>המתנגדים הינם תושבי השכונה ותומכים בהתחדשותה ובפרויקט עצמו, אולם לטענתם מכורח נסיבות הפיתוח נפלו בתכנית פגמים המשפיעים על השכונה הכללית:</p>

<p>בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר ואין צורך בעריכה מיוחדת של בחינה זו.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>א. נדרשת בדיקת בה"ת מעודכנת ותכנית אב תחבורתית חדשה. זאת על רקע: תכניות בניין עיר המקודמות במרחב, מערך תחבורה ציבורית במרחב, הגדלת נפח תעסוקות, מחסור בחניות למגוון משתמשים, צמתים בעייתיים ומיתון תנועה ברח' לה גווארדיה.</p>
<p>הקטנת תחום השצ"פ נועדה על מנת להתקין את רחוב וינגייט אשר יתפקד ברצף המשכי ועקבי כמו בחלקו המזרחי ויתחבר לפתרון התחבורתי המוצע בגשר השלושה.</p>	<p>ב. להימנע מהקטנת השצ"פ מצפון לתחום התכנית והפיכתו לדרך. לחייב את עת"א בפיתוח השצ"פ והקמת החניון התת קרקעי להיכל הספורט יד אליהו, להגדילו ככל שיידרש ולחברו לרחוב השלושה.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>על מנת להבטיח את איכות השטחים הפתוחים המשותפים ועל מנת שלא להכביד על דיירי המתחם כיום, תחזוקת השצ"פ הינה באחריות עת"א ובכפוף לחתימת יזם התכנית (העיצוב והפיתוח) על הסכם אשר יבטיח תחזוקה זו לטווח ארוך.</p>	<p>ג. להימנע מהתקנת שפ"פ. לחילופין לדאוג לתחזוקתו והפעלתו על ידי העירייה.</p> <p>ד. נדרשת הכנת תכנית אב למוסדות ציבור כתנאי לאישור התכנית.</p> <p>ה. נדרשת הכנת תסקיר חברתי כחלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ו. נדרש עריכת תסקיר איכות הסביבה לכל הרחוב כתנאי לאישור (רעש, זיהום אוויר, רוחות, וכיוצ"ב).</p> <p>ז. מוצע להבטיח ערוב מגורים של תושבים חדשים וותיקים.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>הצורך בשטחי ציבור פנויים ובנויים במסגרת תכניות בניין עיר מטרתו לתת מענה למגוון צרכים קהילתיים ואחרים. המענה הנדרש נבחן מעת לעת לאור צפי פיתוח השכונה והמרחב המדובר. הבדיקה המדוברת נבחנה במסגרת מסמך המדיניות למרכז רובע 9 אשר הצביע על מצאי שטחים ציבוריים פנויים ואחרים הבנויים בתכנית המאפשרת הקמת שטחים נוספים.</p>	<p>ח. חסרה התייחסות לעלויות התחזוקה של השטחים המשותפים.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>תכנית זו מקודמת ע"י הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת התכנית התקיים הליך שיתוף הציבור ונערכו למעלה מ-4 מפגשי דיירים ובעלי הנכסים. בשלב זה לאחר הפקדת התכנית וכאשר ישנם 2 קבוצות יזמיות מאורגנות אין צורך בעריכת תסקיר חברתי.</p>	<p>ה. תכנית זו מקודמת ע"י הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת התכנית התקיים הליך שיתוף הציבור ונערכו למעלה מ-4 מפגשי דיירים ובעלי הנכסים. בשלב זה לאחר הפקדת התכנית וכאשר ישנם 2 קבוצות יזמיות מאורגנות אין צורך בעריכת תסקיר חברתי.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>לכל תכנית ברחבי העיר ובמרחב המדובר נערך סקר עצים מפורט וכמו כן נבחן סקר היסטורי מקדים אשר זיהה את הקמת מבני המגורים המדוברים על שרידי פרדסים. יתר התסקירים המצוינים נבחנים במסגרת קידום כל תכנית מפורטת ובמסגרת תכניות עיצוב והיתרים.</p>	<p>ו. לכל תכנית ברחבי העיר ובמרחב המדובר נערך סקר עצים מפורט וכמו כן נבחן סקר היסטורי מקדים אשר זיהה את הקמת מבני המגורים המדוברים על שרידי פרדסים. יתר התסקירים המצוינים נבחנים במסגרת קידום כל תכנית מפורטת ובמסגרת תכניות עיצוב והיתרים.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ערוב בעלי הנכסים בכלל מתחם המגורים חשוב ונבחנים מגוון פתרונות לסוגיה זו. בכלל פתרונות אלו מוצע תמהיל יח"ד מגוון.</p>	<p>ז. ערוב בעלי הנכסים בכלל מתחם המגורים חשוב ונבחנים מגוון פתרונות לסוגיה זו. בכלל פתרונות אלו מוצע תמהיל יח"ד מגוון.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים</p>	<p>ח. הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים</p>

<p>הקיימים והחדשים אשר שתעשה במסגרת הסכם להבטחת קרן הונית עם עת"א או כל מנגנון אחר שיימצא ללא הגדלת היקף השטחים בתכנית. הועדה המקומית ניסתה וממשיכה לפעול לקביעת מנגנון להבטחת השטחים המשותפים באמצעות הקצאת שטחים מניבים (יח"ד, שטחי מסחר וכד') אולם הנושא טרם הוסדר בחקיקה ראשית ואינו מקבל את אישור הועדה המחוזית</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות</p>	
--	--

<p>מענה:</p>	<p>3. התנגדות מס' 3 אדר' עודד גבולי מהנדס העיר תל אביב תצהיר: עו"ד הראלה אברהם אוזן, עיריית תל אביב יפו</p>
<p>המלצה: לקבל ההתנגדות</p> <p><u>עדכון לסעיף א. בהתנגדות מה"ע</u> ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועתי של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים.</p>	<p>התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון ומטרותיה כוללים פתרונות התחדשות למצאי המגורים הקיים והחדש, פתרונות תחבורתיים הכוללים את ביטול המעבר התת קרקעי המאושר בין הרחובות לה גווארדיה והמעפילים.</p> <p>א. ביטול המעבר התת קרקעי הינו מרכיב חשוב בתכנית זו ותואם את עקרונות תכנית 'גשר השלושה' המקודמת ע"י עת"א וחבי' נתיבי אילון. שילוב 'פורטל' כניסה ויציאה לכלי רכב עומד בסתירה לפיתוח רחוב עירוני המעודד ומשלב שביל רכיבה לאופניים ותנועת הולכי רגל לאורך חזית מסחרית פעילה</p> <p>ב. היקף יחידות הדיוור בתכנית הוגדל ללא בחינה כלכלית מחודשת ובהתאמה לא הוגדלו היקף השטחים הציבוריים או המטלות הציבוריות כפי שאלו מקבלות ביטוי בהוראות תכנית המתאר. מוצע להתאים את היקף השטחים ויחידות הדיוור כפי שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית או להגדיל המענים לצרכי הציבור בתכנית ללא הגדלת מספר יח"ד וכלל השטחים בתכנית.</p>

<p>מענה:</p>	<p>4. התנגדות מס' 4 אריה בר חברת מגדל טו"פ נדל"ן בע"מ, אדר' דן אלרוד עו"ד צפורה בליצר מייצגת הדיירים (תא שטח 2 בתכנית) וועד הדיירים: משה אטיאס, דליה קלישבסקי, יוסי אמיר, שלום זיתי תצהיר: עו"ד צפורה בליצר, ת"א</p>
<p>א. עמדת הועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיוור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ב. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת מיקום יחידות הדיוור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>הרקע להגשת התנגדות לתכנית הינו פגמים של חוסר שוויון בהקצאת שטחי שירות ופגמים אחרים:</p> <p>א. נדרשת הגדלת שטחי שרות על קרקעי בהתאם לתוספת ביח"ד בתא שטח 2, בהתאמה לשטחי השרות בתאי שטח 3,4 עבור יחידת דיוור (סה"כ 7,158 מ"ר).</p> <p>ב. נדרשת האפשרות להקמת מחסנים דירתיים בקומות 9-1. בקומות אלו בוטלו הדירות הדרומיות הפנימיות כך שניתן יהיה לעשות שימוש בממ"דים היוורדים לקרקע כמחסנים בלבד (סה"כ 7,329 מ"ר).</p> <p>ג. נדרשת הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 2 בהתאמה לתוספת ביח"ד (בדומה לסעיף א') (סה"כ 10,337 מ"ר).</p>

<p>ג. אין מניעה להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים בתנאי עמידה בהוראת התכנית וכל דין (בדומה לסעיף א').</p> <p>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות</p> <p>ד. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולהועיד את אותם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א').</p> <p>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</p> <p>ה. מוצע לקבוע סטייה של עד 10% במרווח הבניה במתחם אשר ייקבעו בתכנית העיצוב.</p> <p>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות בחלקו</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ד. נדרשת הוספת שטחים למרפסות. יש להדגיש כי השטח המרבי אינו כולל מרפסות והנ"ל כתוספת למניין השטחים (סה"כ 2004 מ"ר).</p> <p>ה. נדרשת הגדלת מרווח ההבניה לבניין התעסוקה. יש להשוות מרווח הבניה בין מבנה המגורים לבניין התעסוקה (17.9 מ') למרווחים הקיימים במבנים שבתאי שטח 3,4 (20.5 מ') או לפחות ל 19.5 מ'.</p>
---	--

מענה:	<p>5. התנגדות מס' 5</p> <p>ענב ייזום לה גווארדיה, מרח' קרליבך 15, תל אביב בעלי הזכויות מרחוב לה גווארדיה 17,19,21</p> <p>תצהיר: עו"ד רויטל סולוביי, רח' כנרת 5, בני ברק</p>
-------	---

מתנגדים לתכנית על רקע הטיעונים הבאים :	
א.	א. נדרשת הגדלת תקן החניה. תקן חניה צריך להיות עפ"י התקן התקף למגורים כפי שעודכן לאחרונה התשע"ו-2016 ולא 1:1 היות ואין תשתית ראויה להבטחת נגישות חליפית.
ב.	ב. נדרשת הגדרת שטחים למרפסות. התכנית לא מגדירה שטחים עיקריים למרפסות כנדרש החל משנת 2010.
ג.	ג. לציין שטחי שרות למסחר. יש להקצות שטחי שרות למסחר בהיקף של 30% מן השטח העיקרי.
ד.	ד. לצמצם מרווח בין המגדל למרקמי. יש לאפשר גמישות של 10% בהנחיה עבור אילוצים תכנוניים כגון קונסטרוקציה, בטיחות ו/או ממ"דים.
ה.	ה. אפשרות להקמת מחסנים בקומות עליונות. יש להתיר מחסנים דירתיים בקומות קרקע – 9 לאור מורכבות וקרבת התכנון בין המגדל למרקמי.
ו.	ו. חזית מסחרית: יש להתיר אפשרות רצף של חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוארדיה. נספח הבינוי מגדיר מרווח בין שטחי המסחר בין מגרשים 3,4.
ז.	ז. חזית מסחרית: יש להרחיב את הגמישות ולאפשר חריגות נקודתיות להוראת עומק החזית המסחרית, בשל אילוצי תכנון כגון ממ"דים, קונסטרוקציה ועוד.
ח.	ח. נדרשת סימטריה כלכלית בין המתחמים. יש להשוות זכויות בין המתחם המערבי (תאי שטח 1,2) למזרחי (תאי שטח 3,4) בנושאי יחיד ושטחי בניה.
ט.	ט. נדרש איחוד וחלוקה על כלל התכנית ולא רק בתאי שטח 3,4.
י.	י. התנגדות להקצאת שטחי גני ילדים בתאי שטח 3,4 (תחזוקה, מטרדים, שיווק וכו'..)
יא.	יא. יש לאסור על שימושים רגישים בתאי שטח 1,2 כגון גני ילדים שלא הורחב גם לתאי שטח 3,4
א.	א. עמדת הועדה המקומית לנושא תקן החניה הינה לאמץ את התקן הארצי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
ב.	ב. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולייעדם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א'). מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי
ג.	ג. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי שירות למסחר. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות
ד.	ד. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית המבוקשת כך שלא תעלה על 10%. ייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות
ה.	ה. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
ו.	ו. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה וכך שכל הכניסות למבני המגורים יהיו מהחזית הראשית לרחוב ולא מתחום השפ"פ וכפי שייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל ההתנגדות
ז.	ז. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית, בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה ובאופן אשר ייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל ההתנגדות

<p>ח. עמדת הוועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית. יתרה מכך לטענת המתנגד לא נמצאה כל עילה כלכלית להגדלה היקף הבינוי מלכתחילה בחלק מהתכנית וכל שכן אין מקום לעשות זאת בכל חלק אחר בתכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>ט. התכנית מאפשרת קידום נפרד של כל קבוצת מתחמים בנפרד מבעלות העירייה לצורך הקלת המימוש והיעדר תלות בהסכמים מאחר וישנן שתי קבוצות יזמים נפרדות.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>י. לאור שינוי הצפיפות במתחם המדובר ובשכונה ניתן לצפות כי המענה המידי אשר יידרש במסגרת תכנית זו הינה בין היתר עבור תושבי המתחם והיא עבור שימוש בעל אופי חינוכי כגון כיתות לגני ילדים. ניתן באמצעות תכנון מושכל להפחית במטרדי הרעש ומתן מענה לקשיים אחרים.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>יא. ניתן לקבוע בהוראות התכנית כי השימוש בשטחים לטובת שימושים ציבוריים לא יהיה בעל אופי פוגעני. ישנו צורך לשמור על מרב הגמישות למתן המענה הרלוונטי לצורך הציבור קרוב ככל הניתן לעת אישור תכנית העיצוב/הוצאת היתר הבניה.</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה</p>	

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדראפט לעיל ועל עריכת המסמכים בהתאם.

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

יהודה המאירי לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: התוכנית בסמכות מחוזית וזהו דיון בהתנגדויות. מציג בקצרה את עקרונות התכנית.

דיון בהתנגדויות

אריה בר: אנחנו מייצגים את הבתים הראשונים 13, 14. אנחנו ויתרנו על דונם מאתיים לטובת העירייה בכדי שתצור מגרש לתעסוקה. כתוצאה מכך קבלנו זכויות לחלקה שלנו ושכחו להוסיף את המרפסות שעל

פי כל הכללים שטח המרפסות 12 מ' הוא תוספת לשטח העיקרי. יש הסכמה ומסמך שאנחנו צריכים לחתום ולהעביר לוועדה המחוזית.

דן אלרוד : מדובר בטעות סופר, שכחו להוסיף את שטחי השירות כלומר נוספו לנו עוד יחידות ושטחי השירות מתאימים 149 יח"ד ולא ל- 167 יח"ד. אנחנו מבקשים שלכל יחידת דיור שישנה במגרשים הללו יהיו אותו דבר למגרשים האחרים.

הנושא של המרפסות בתקנון כתוב שהשטח שכתוב הוא מירבי ואפשר להסיק ששטח המרפסות כולל בשטח המרבי ואנחנו מבקשים לרשום שהשטח לא כולל את המרפסות.

בנוסף המרחק שנוצרו בין הבניינים 20.5 ואצלנו הוא 17.90 ואנחנו מבקשים שהמרחק יהיה 19 מ'. כמו כן 9 קומות לא יהיו דירות בבנין החזיתי ולכן אנחנו מציעים שכל הקירות של הממ"ד יהפכו למחסנים קומתיים.

עו"ד ציפורה בליצר : ויתרנו לטובת העיריה אחוזי בניה והמרפסות צריך להסדיר אותה.

דן אלרוד : בתכנית בת.א 507-133983 הזכויות של המרפסות נרשמו בנוסף יש כאן טעות טכנית.

חב' ענב יזום ע"י אפי כץ : בפרויקט הזה יש 5 בניינים 2 הוצגו על ידי קודמי ו השלושה האחרים מיוצגים על ידינו, חלקות 7,8,9 קשרו אתנו עסקה. נעשתה כאן אפליה, ובקשנו ליצור שקיפות והגינות לכן בקשנו להגדיר את התכנית כתוכנית של איחוד וחלוקה ולא ליצור קיפוח כי יש כאן קיפוח. מתחם אחד מכל בחינה ניתן לביצוע מיידי מתחם אחר לא יכול לצאת לפועל והחלקות מקופחות. היכולת שלי להוציע לפועל את הפרויקט שואפת לאפס. שיגדירו את המתחם באיחוד וחלוקה ע"פ דוחות השמאית שליוותה את התוכנית מטעם העיריה אין קשר בין המלצותיה לבין מה שקורה בפועל, צריכים כאן שקיפות מלאה, ולא שמתחם אחד יהיה מלא זכויות והשני מדולל מזכויות.

עו"ד בורנשטיין : מייצגת את בעלי דירות בחלקות 7,8,9. היה תהליך של הוועדה המחוזית של שמאיות של תכניות לפינוי בינוי והיתה קביעה של שמאים ע"פ תקן 21 שהמתחם של חלקות 5,6 יקבלו 150 דירות באורך פלא המגרשים הללו קבלו 167 איך נולדו 17 דירות. איך אנחנו לא מקבלים באותה פרופורציה את סכום אותם דירות. לא יכול להיות שאצלנו יהיו 84 יח"ד ומקבלים 280 וזהו מכפיל של 3 כפול 3 ובמתחם הסמוך שיש בו 40 יח"ד מקבל 167 מכפיל של 3.8 גם אנחנו הפרשנו דונם לפרויקט הזה שהשמאים יבדוק את הנושא הזה.

נושא שני הינו גני הילדים – להכניס גני ילדים לתוך מבני מגורים גורם לפגיעה משמעותית באיכות החיים של התושבים.

עו"ד בורסי בשם חב' עינב : אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בכתב ההתנגדות. כל נושא האפליה ואי השוויון אלו מונחים שהם מכבדים בהתנגדות. ישנו עיוות זועק בנושא הזכויות כל הנתונים היו גלויים מול שמאי הוועדה המחוזית והפליאה היא איך צצו 17 יחידות. מדוע רק חלקות 7,8,9 תאי שטח 3,4 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה. מדוע לגבי תאי שטח אחרים אין תנאי כזה.

אפי שטאובר ועולש קיי : ההתנגדות היא שאין כאן ראייה כוללת של השכונה. אנחנו בעד הפיתוח, ראשית אנחנו מבקשים לא לאשר את התב"ע עד שתוכן תוכנית תנועתית לכל האזור ולא לתב"ע הנקודתית הזו. יש פירוט בהתנגדות על הנתבים שחוסמים את הגישה, כמו לדוגמא שמוספים 17,000 רכבים. הירידה לאילון בתוכנית התנועתית היא לא עשויה עד הסוף במתחם התעסוקה ורח' וינגייט ולה גרדיה צריך להיכנס ולצאת בתוך מעגל ותוכנית התנועה לקויה. כמו כן אין חניות אורחים ולתעסוקה באופן מספק והחניונים מלאים עד אפס מקום.

התנגדות בנושא שצ"פ ; התב"ע הנוכחית גוזלת שטח שצ"פ אנחנו רוצים שחלק התחבר לחניון יד אליהו ואנחנו מתנגדים לצביעה שלו באדום אנחנו רוצים שיהיה המשך. מכיוון שמוספים יח"ד צריך לממש שצ"פים נוספים ולממש את השצ"פ הקיימים כמו חניון כתנאי לטופס 4.

נושא זיקות ההנאה המופיעים יהיו באחריות התושבים זה אבסורד. במידה ותאשרו את זיקות ההנאה אנחנו מבקשים שהמרחבים התנועתיים הכלל עירוניים יהיו בטפול העיריה.

נושא חינוך ומבני ציבור – נכון לעכשיו מבנים אלו מלאים אנחנו מבקשים שהעירייה תגדיר את מבני הציבור ושתהיה התייחסות גם לבית ספר ומרכזים קהילתיים שבתפוסה מלאה.

התב"ע קובעת שהתושבים כאשר יפנו כולם התרכזו במגדל אחד זו קביעה חסרת שחר התושבים הקיימים והחדשים על מנת ליצור תמהיל נכון חייבים לגור בשכנות מעורבת בכל המגדלים. עלויות המגדלים הללו יהיו בסדר גודל בין 500 ל-800 ₪ כאשר היום משלמים ועד בין 50 ל-80 ₪ לחודש התנגדות בנושא של איכות הסביבה לא הוכן שום תסקיר וההתנגדות בפן הכלכלי.

התוכנית הזו היא חלק משיקום רח' לה גארדיה אנחנו מבקשים שתראו את כל התמונה הכוללת.

התנגדות 4 :

גלי דולב מייצגת את נתיבי אילון ותכנית גשר השלושה.

מבוקש שעמדת הבקרה של המחסום של הבנין לתעסוקה בכניסה תהיה במרחק של 30 מ' לחיבור הרמפה .

לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת בוצעה בדיקה אך לא לקחה בחשבון את תוכנית גשר השלושה. התקבלה החלטה של הועדה המחוזית לגבי גשר השלושה וההתנגדות אומרת שנספח התנועה יכול את הפתרון התנועתי כפי שרשום בתוכנית גשר השלושה. מיום קבלת ההתנגדות היה דיון במחוז על התוכנית של גשר השלושה והוחלט שהתוכנית גשר השלושה תגבר על תוכניות אחרות.

התנגדות 5:

התנגדות מה"ע; עקרונות תוכנית וינגייט לה גרדיה כללה בתחומה את שיקוע שעובר בין לה גרדיה למעפילים התוכנית הזו וגשר השלושה המליצו לבטל את השיקוע. הפתרון התנועתי נקבע שיבוטלו כל התנאים לביצוע השיקוע. עוד נקבע כי הפתרון התנועתי של תכנית גשר השלושה יגבר על הפתרון התחבורתי בתכנית לה גרדיה וינגייט.

מציג את עיקרי תוכנית של גשר השלושה והפתרון התנועתי. הרעיון התכנוני היה לתת את האפשרות שכל אזור איילון וכל מי שמגיע מצפון או דרום להיכנס לרח' וינגייט וימשיך ישירות לאזור התעסוקה מבלי להיכנס לשכונת המגורים. חלק מאותם פתרונות הוא החיבור לאותו גשר. מטרתו לחבר את מרחבי התעסוקה המזרחיים והמערביים וחלק נוסף מהפתרונות הוא החיבור וההגעה לאותו הגשר. הרעיון התכנוני היה להיכנס לרח' וינגייט ולאזורי התעסוקה מבלי להיכנס לשכונה, שתי התוכנית הציעו חיבור להמשך רח' אנילביץ.

סעיף 2 בהתנגדות נוגע בפער היקף שטחי הבינוי ויח"ד מכפי שהומלצו ע"י הועדה המקומית וכפי שהופקדו ע"י הועדה המחוזית. הועדה המקומית המליצה על היקף יח"ד מסוים והמחוזית הגדילה את הכמות ולכך אנחנו מתנגדים. כל התוספת והתיקונים המשורשרים להחלטה שקבלה הועדה המחוזית ונוגעת לאי השוויון בחלקות שחב' עינב הציגה. אנחנו ממליצים לשמור על החלטת הועדה המקומית בכל הנוגע להיקפי הבינוי.

מענה להתנגדויות:

להתנגדות נתיבי איילון המלצתנו היא שהיא תהיה לא פחות מ-20 מ' מהכניסה. המלצתנו שתעשה בדיקה תחבורתית מפורטת לכל האזור תוך מתן דגש להולכי רגל ורוכבי אופנים. לגבי סעיף 3 שילוב פתרון גשר השלושה אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות גם מאחר והועדה המחוזית החליטה על כך.

התנגדות אפי שטאובר ואח':

מקריא את המענה להתנגדות מתוך הדרפט.

סעיף ח' - הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדרפט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחוק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית. סעיף ד- תוספת יח"ד והגדלת המצאי מקבלת מענה לצורכי הציבור - לדחות את ההתנגדות. סעיף ה'- מענה לאיכות הסביבה יקבל ביטוי במסגרת עריכת תוכנית עיצוב.

עירוב המגורים אין לנו כוונה לשקם את הדיירים במבנה אחד אין ולא היתה לנו כוונה כזו.

מענה לאריה בר: לקבל את ההתנגדות.

קשורה בהתנגדות מה"ע ולפיכך אין צורך להגדיל את היקף הבינוי וזה תקף על המחסנים דירתיים. שטחי השירות התת קרקעים אין מניעה להגדיל את השטחים התת קרקעים ונכון גם לשטחי המרפסות ולהתאים אותם ליתר התוכניות ולקבל את ההתנגדות ככל שהם תואמים את הועדה המקומית/המחוזית לגבי היקף יח"ד הדיור. במסגרת תוכניות העיצוב מקסימום הגמישות ממליצים לקבוע סטיה של עד 10%.

תגובות:

אריה בר: תוספת יח"ד התקבלו לנו בגלל שלנו לקחו דונם מאתיים ולכן קבלנו את יח"ד ומה שנאמר כאן מטעם מתנגדים מסוימים הוא שיקרי.

עולש קיי: נאמר על ידי הועדה המחוזית שדיירים ירוכזו בבנין אחד. נושא שיתוף ציבור לא ראינו בשום מקום הגדרות למבני ציבור. אין שום ידיעה לגבי תוכניות עתידיות למבני ציבור. שטאובר: לא נתנו מענה להתנגדות הכלכלית ולא איכות הסביבה והתוכנית הכלכלית.

מלי פולישוק: יורדים מאיילון ומגיעים מגשר השלושה למתחם במסגר ומתחם נוסף מה קורה בכיוון ההפוך אך עולים לאילון ממתחמי התעסוקה?

מיטל להבי: רמפת הירידה איפה היא תהיה? מי עושה את הבה"ת המעודכן? מבקשת הסבר לגבי הקישוריות לכיוון דרום וצפון. איך מסבירים קיזוז שטחים ירוקים כי אחד הכללים במתאר שלא יקוזזו שטחים ירוקים? למה הכוונה במשפט "קבוצה 5,6 ניתנים לביצוע 7,8 לא ניתן לביצוע".

רוגן איל: אני לא מכיר הוראה שמונעת מימוש של אף אחד מהמתחמים בתוכנית, חלקם קשורים בהיבטים התחבורתיים שיפתרו במסגרת תכנית עיצוב. חשוב היה לבדל את מתחם התעסוקה שיהיה עצמאי.

הנושאים הכלכליים היא סוגיה בפני עצמה. לנושא מצאי השטחים חומים והיקף השטחים הציבוריים הבנויים נעשתה בדיקה במסגרת תוכנית המדיניות למרכז הרובע ונמצא כי קיים מצאי של שטחים חומים הנותן מענה לתכנון המוצע. יחד עם זאת כל תוכנית מייצרת היקף שטחים מצומצם אבל היקף שטחים ציבוריים.

רח' לה גרדיה שיוכל לתפקד כרח' עירוני ולקבל את הדופן של הפארק, התוכנית הזו לוקחת מקטע מסויים משטח הפארק והופכת אותו לדרך-שהשטח מעט מעל דונם ולכן אין קיזוזים. מיטל להבי: מה התוכנית נותנת בשטחים ציבוריים, תכנית 5000 מצוין סעיף על שטחים ציבוריים. אודי כרמלי: ת.א. 5000 דיברה על שטחים פתוחים ולא ציבוריים. מיטל להבי: מה אנחנו מקבלים.

איל רוגן: אנחנו מקבלים שטחים ציבוריים מבונים בכל אחד מהמבנים פתוחים בהיקפים של 250 עד 150 מ' עם שטח גינה ושטחים שתואמים את האפשרות לשימוש של גני ילדים. לגבי הנושאים התחבורתיים מבקש שגלי דולב תענה.

גלי מטעם נתיבי אילון: מטרת הגשר היא ייצור חיבור בין שתי מע"ר עיקרים ממזרח ומערב. **מעלה במצגת את התוכנית התנועתית מהמסגר כולל את הגשר עד לרח' השלושה ומתחם וינגייט.**

בהחלטה של הועדה המחוזית סוכם: שתנאי לביטול השיקוע הוא ביצוע בדיקה תחבורתית מערכתית שעיריית ת"א לקחה על עצמה. אבל בוטלו כל התנאים הקושרים למימוש הקושרים בין השיקוע למימוש זכויות הבניה.

ממשיכה בהצגת תוכנית פתרון תנועתית במצגת.

מיטל להבי: אפשר לא לבצע את השיקוע?

אורלי אראל: התחייבנו במפני המחוז שנקדם את הבדיקה.

מיטל להבי: אני מבקשת להיות שותפה לתוכנית התנועתית

איל רוגן: המדינה הביעה את עמדתה שהיא תומכת ב-2 התוכניות.

דיון פנימי:

מלי פולישוק: מגדל תעסוקה זה לא חלק ממה שהיזם מקבל כי הרבה דובר על חוסר האיזון של המכפיל. כמו כן מדוע יש 2 מתחמים לשני יזמים ולא הכל תחת יזם אחד.

איל רוגן: זו קרקע עירונית.

אורנית מורגנשטיין: אחת הבעיות שבגלל הגדלה מס' יח"ד בפרויקט הפרוגרמה לא מספקת מענה לפרויקט עצמו. אני חושבת שאתם צריכים לשנות את הפרוגרמה ולציין כמה שטחים חסרים לכם.

אורלי: שהועדה המחוזית תמליץ על כך.

איל רוגן: הועדה המקומית מתנגדת להוספת השטחים המוצעים בתוכנית ולשמור על היקף הזכויות כפי שהומלץ בוועדה המקומית ונמצא כלכלי.

אורנית מורגנשטיין: ההמלצה שלכם לצמצם את יח"ד הדירור והיה והועדה המחוזית תחשוב לא לצמצם את יח"ד כמה שטחים ציבוריים עוד אתם צריכים?

אודי כרמלי: אנחנו רוצים שהועדה המחוזית תיתן הוראה לעשות תיקון פרוגרמה.

מיטל להבי: ההסתכלות על רח' לה גרדיה ואז מבנים שהוא צריך שינוי תפעולי רציני ולוותר על הרכב הפרטי. אבל עד שלא תהיה תחבורה ציבורית בשבת אי אפשר לוותר על התחבורה הפרטית. אני מברכת על ביטול השיקוע. תנועה היא לא יצור שטח אלא גם פתרונות תנועתיים וצריך להסתכל באופן רחב יותר. יש לבסס את כל המענים גם לגבי ת.א. 5000 שיהיה רשום בצורה ברורה בלוח זמנים ואיך מוציאים לפועל.

לגבי הזכויות וכד' אבל אם יש מחסנים כלואים כתוצאה ממ"ד שיורד מדוע לא לאשר את השטח הכלוא? בנוסף המרחק בין הבניינים מדוע הוא שונה? איזה תכנית אתה נותן לו?

בנוגע לגני הילדים מדוע לא לקחת היטלי השבחה, צריך להתייחס לטענות ביחס להנפקה של השטחים הציבוריים. תוכנית לה גרדיה כן צריך להתייחס לטענות התושבים למרות שהיא תוכנית נקודתית.

אורלי אראל: היה דיון ארוך על תוכנית לה גרדיה ומדיניות שאתם אישרתם ולאורה אנחנו מתנהלים אז אי אפשר להגיד שזו תוכנית נקודתית. אנחנו עובדים לפי המדיניות של מרכז רובע 9 ורח' לה גרדיה.

עידן עמית: התחייבתם בפני הועדה המחוזית לעשות בדיקה תחבורתית, באיזה מסגרת?

אורלי אראל: במסגרת שכשיהיה תקציב נעשה את זה.

דורון ספיר: אני מציע לאמץ את חו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד צוות ובנוסף יש לתקן את המענה לסעיף ח' להתנגדות של עו"ד שטאובר ועולש.

"סעיף ח' - הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדרפט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית." לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ניר סיבלה, מיטל להבי

דיווח על החלטות הועדה המחוזית מתאריך 7.2.2017

התאריך 07.02.17 פרסמה הועדה המחוזית את החלטתה לתכנית לאחר ישיבתה מס' 1251 מיום 06.02.17 לשמיעת ההתנגדויות והחליטה **לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות אחרות, ולתת תוקף לתכנית.**

1. התנגדויות מהנדס העיר נדחו. (בעניין ביטול השיקוע המאושר בתכנית תא/3482, תוספת יחידות דיור לתכנית ללא הקצאת שטחי ציבור נוספים וחריגת התכנית המוראות תכנית המתאר).
2. התנגדויות משרד התחבורה **התקבלו בחלקן**. (בעניין היציאה מרחוב ווינגייט אל רמפת הירידה לנתיבי איילון – נדרשת השלמת תיאום. בעניין ביטול חיבור הכניסה לרחוב ווינגייט מרמפת הירידה ומחלף לה גווארדיה).
3. התנגדות אריה בר – טו"פ נדל"ן בע"מ **התקבלו בחלקן**. (נתקבלו - בעניין הגדלת שטחי השירות מעל ומתחת לפני הקרקע לאור הגדלת מספר היחידות הכולל. בעניין הוספת שטחים למרפסות בהתאם להוראות תכנית המתאר).
4. התנגדויות תושבי השכונה אפרים שטאובר ועולש קיי **התקבלו בחלקן**. (בעניין הקטנת שינוי ייעוד השצ"פ לדרך והפיכת חלקו לשטח ביעוד "דרך ו/או טיפול נופי. תסקיר השפעה על הסביבה ותכנית העיצוב יאושרו בסמכות הועדה המקומית).
5. התנגדויות "ענב יזום" התקבלו בחלקן. (בעניין עריכת תצ"ר או תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לקבלת היתר בניה לטובת קיצור הליכי תכנון ולהוסיף שטחים למרפסות).

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

יהודה המאירי יצא מהדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית ואנחנו מדווחים לוועדה שלא התקבלו כל התנגדויות מה"ע לענין ביטול השיקוע ואושרו התנאים לביצוע השיקוע בין רח' לה גרדיה למעפילים מה שמאפשר את הבניה בכל המרחב. נושא החיבור שקשור בין התוכניות של גשר השלושה והתוכנית ווינגייט. לא אושר החיבור לרחוב ווינגייט והחיבור לרמפת הירידה לנתיבי איילון מותנה באישור משרד התחבורה. נושא תוספת הזכויות שהתקבלו בדיונים בוועדה המחוזית שאליהם התנגדנו מאחר ונוספו 36 יח"ד והתנגדות מה"ע לא התקבלה ונוספות שטחי שירות לאותם יח"ד. ארנון גלעדי: ברגע שיהיה תופסת של זכויות במקומות מסוימים השאלה אם ההחלטה על התוספת לא תצטרך לנו לפתוח את התוכניות הקיימות היום ברח' לה גרדיה. נתן אלנתן: השמאי של הועדה המחוזית לא רואה בעין שווה את השמאויות של השמאים שלנו. מאחר ואנחנו לא נותנים פטור מהיטלי השבחה רק במקרים מסוימים. איל רונן: למרות עמדת הועדה המחוזית לא תידרש תוספת זכויות בתכניות אחרות בשונה מהחלטת הועדה המקומית.

הועדה החליטה:

הועדה קבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4444 - רובע שדה דב דיון בהפקדה (2)	01/03/2017 11 - 17-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שדה דב

גבולות: מזרח רחוב לוי אשכול ושכונת נופי ים
מערב טיילת חוף הים
דרום רחוב שי עגנון
צפון רחוב פרופס ותכנית 3700



דיונים קודמים בתכנית:

בתאריך 14.5.14 דנה הועדה ואישרה פרסום ע"פ ס' 77-78 . (מס' החלטה 14-0012-ב-1).
בתאריך 7.10.15 התקיים דיון סטטוס- במהלכו הוצגו עקרונות התכנית (מס' החלטה 15-0017-ב-7).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי	חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
60217	לא מוסדר	חלק				999
60218	לא מוסדר	חלק				999

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 293-294, 282	
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124, 150, 155, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 226, 232, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 125, 142-149, 156-157, 237-238, 308, 316, 281	
6883	מוסדר	חלק	10	9	
6884	מוסדר	חלק	2	3	
6885	מוסדר	חלק	20, 4	18-19, 5, 3	
6896	מוסדר	חלק	14-15, 28-29, 31-32, 34-35, 38, 45-47, 72, 76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 207, 204	
6900	מוסדר	חלק	6, 8-9, 11	21, 23-25, 27	
7186	מוסדר	חלק	3		

שטח התכנית : 2533 ד' שטח יבשתי של כ-1,645 ד' וכ-888 ד' ימי.

מתכנן : אדריכל ארי כהן

יזם : רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו, מנהלי הגוש הגדול.

בעלות : מדינה, פרטיים, עיריית תל-אביב-יפו.

מצב השטח בפועל : תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי. בתווך בין שדה התעופה לים קיימת טיילת חופית.

מדיניות קיימת : שימוש באתר כשדה תעופה. בינוי בשכונות הגובלות בהתאם למגבלות הבניה שמשיית שדה התעופה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה :
 תכנית "ל"י- שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופיתוחים.
 תא/1111- שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ, יעודי מלונאות ונופש.
 זכויות בניה : התכנית לא קבעה זכויות, הנחיות בינוי ו/או נפחי בניה.

מצב תכנוני מוצע :

התכנית הינה תכנית מתארית- מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אך ורק עבור תשתיות על ושטחי ציבור בלבד- כגון המשך רחוב אבן-גבירול, הפארק החופי וכד'. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אחרים מתוקפה.

במקביל, תקודמנה 3-5 תכניות מפורטות. התכניות המפורטות תכלולנה שלביות מימוש, טבלאות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט לנושא הקמת מבני ציבור ותשתיות נוספות.

התכנית מציעה תכנון רובע עירוני חדש אשר ייהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני חי ונגיש. תכנון הרובע מתאפיין בעירוב שימושים תוך יישום עקרונות פיתוח ברי קיימא.

פירוט יעודים/שימושים :

שטחי יעודים - מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133,389.32	5.27
דרך מוצעת	195,489.72	7.72
חוף רחצה	89,878.89	3.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	660,607.96	26.08
ככר עירונית	28,712.5	1.13
מבנים ומוסדות ציבור	146,698.3	5.79
מגורים ומסחר	130,945.24	5.17
מגורים מסחר ותעסוקה	200,032.6	7.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,359.07	1.08
מעגנה - תחום ימי	282,080.17	11.14
מעגנה- תחום יבשתי	225,244.33	8.89
מתקנים הנדסיים	524.83	0.02
עירוני מעורב	9,518.71	0.38
פארק / גן ציבורי	235,020.55	9.28
שטח ציבורי פתוח	118,377.82	4.67
תעסוקה	49,214.7	1.94
סה"כ	2,533,094.73	100%

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו*)					
יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	מתחם 4
מגורים ומסחר	מגורים	95,882.80	-	583,991.28	679,874.08
	יח"ד	888.38	-	5,410.83	6,299.21
	מסחר	6,257.40	-	23,218.65	12,514.79
	סה"כ	102,140.20	-	590,248.68	0.00
מגורים ותעסוקה	מגורים	338,871.30	408,039.79	317,180.91	1,064,092.00
	יח"ד	3,139.73	3,780.60	2,938.77	9,859.09
	מסחר	14,986.83	16,692.69	13,327.79	44,960.50
	תעסוקה	29,973.67	33,385.38	26,655.58	90,014.63
סה"כ	383,831.80	456,412.00	358,823.32	0.00	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	74,955.00	0.00	20,800.00	95,755.00
	חדרים	1,249.25	0.00	346.67	1,595.92
סה"כ	74,955.00	0.00	20,800.00	0.00	
תעסוקה	מסחר	-	-	11,073.29	11,073.29
	תעסוקה	-	-	270,926.71	270,926.71
	סה"כ	-	-	282,000.00	0.00
עירוני מעורב	מלונאות	-	26,795.00	-	26,795.00
	חדרים	-	446.58	-	446.58
	מסחר	-	17,333.00	-	17,333.00
	תעסוקה	-	3,000.00	-	3,000.00
	סה"כ	-	47,128.00	-	47,128.00

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו*)					
מ"ר מגורים	434,754.10	406,333.93	885,869.98	1,726,958.02	
יח"ד	4,028.11	3,764.79	8,207.82	16,000.72	
מ"ר מלונאות	74,955.00	26,795.00	20,800.00	122,550.00	
חדרים	1,249.25	446.58	346.67	2,042.50	
מסחר	21,244.23	34,025.69	47,619.73	102,889.65	
תעסוקה	29,973.67	36,385.38	297,582.29	363,941.33	
סה"כ	560,927.00	503,540.00	1,251,872.00	2,316,339.00	

יח"ד:

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: מ-5 ומעלה
 גובה: 35 מ' ומעלה
 תכסית: 45-50%
 קווי בניין: 0 כלפי הרחוב

צפיפות: 48.5 יח"ד לדונם נטו
 שטח ממוצע ליח"ד ברוטו: 107.93 מ"ר
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 75 מ"ר לדירה
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 4,000 (25%)
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 4,000 (25%)
 יח"ד ששטחן מעל 90 מ"ר: 8,000 (50%)
 סה"כ יח"ד: 16,000

* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי + שירות מעל הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה :

1. **תיאור מע' קיימת:**
רובע שדה דב תחום על ידי מספר רחובות ראשיים אשר מהווים את צירי הנגישות התנועתית בדרום – רח' ש"י עגנון.
במזרח – רח' לוי אשכול.
בצפון – רח' פרופס (המשך דרך קרן קיימת).
רחובות אלו מובילים אל צירים ראשיים כמו "נמיר", "רוקח" ונתיבי איילון.
2. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת :
מעבר לצירים הראשיים (רחובות אבן גבירול ואינשטיין), מתוכנן מערך רחובות ושדרות ראשיים (ברוחב של 32-38.5 מ'). בנוסף, מתוכננים רחובות מקומיים (ברוחב של 17-18 מ') בהיררכיה נמוכה יותר המאפשרים חלוקה למתחמי תכנון ומבניים.
רחובות בעלי אוריינטציה מזרח- מערב (מכונים שדירות).
רחובות בעלי אוריינטציה צפון-דרום, (מכונים רחובות).
3. **תיאור הרחובות הראשיים במערכת המוצעת:**
 - 3.1. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הגבוה (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
 - 3.2. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע. **רחוב אבן גבירול – המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, מהווה ציר צפון דרום.** רוחבו 45 מ' מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". הרחוב מתוכנן עם עירוב שימושים הכוללים מגורים, מסחר, ותעסוקה. על הרחוב כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות.
 - רחוב אינשטיין** – ציר מזרח מערב, המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לפרויקט עד הים. מזרחית לצומת אבן גבירול ואינשטיין, כולל הרחוב רצועת מתע"ן עבור הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות. **דרך הים** באיזור הצפוני הרחוב ממשיך את **דרך הים** המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית – הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת. לאורכו יהיו שימושים מסחריים, ובתי מלון.
 - 3.3. התכנית שמה לה למטרה להפחית השימוש ברכב פרטי בתחומה, תוך הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב רחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל, תכנון מערך שבילי אופניים והתרת נתיבי חנייה בצד רחובות ייעודיים במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית מתוך מטרה להאט ולצמצם תנועה ממונעת ברובע.
 - 3.4. מוסדות ציבור מפורזים בתחום התכנית במטרה לתת מענה לצרכים נורמטיביים בטווח רדיוס שירות נוח. בנוסף, כוללת התכנית שטחי ציבור כלל רובעיים לאורך ציר מוסדות ציבור, בתחום המעגנה ולאורך הפארק החופי.
- 3.5. **פתרונות החנייה המשמעותיים:**
 - 80% מחניוני יעודי התעסוקה והמלונאות ינוהלו כחניונים ציבוריים.
 - חניון ציבורי תת קרקעי בחלקה הצפוני בתכנית בתחום הפארק החופי.
 - חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר אינשטיין.
 - במגרשים הציבוריים תותר חנייה ציבורית.
 - לא תותר כניסה לחניונים פרטיים מהרחובות הראשיים.
 - תקן החנייה תואם את תקן החנייה החדש- מקום חניה אחד ליח"ד. ותקן מופחת למסחר ותעסוקה.
4. **מודל תנועתי:**
המודל נבחן לפי מס' חלופות פיצול רכב פרטי/ תחבורה ציבורית (30/70 ו 50/50). רמת השירות המאפיינת את פנים הרובע כולל התחברות הצפונית לתכנית 3700 הינה גבוהה ונמצאת בטווח A-D. בנק' הממשק הדרומיות כולל שד' אינשטיין הודגמו בשעות שיא רמות שירות נמוכות בטווח E.

עיצוב ופיתוח:

הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים בלוקים עם שטחים פתוחים ציבוריים במרכז. בנוסף מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין וטיילות ראשיות. בתכנית מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה וגדלים משתנים: פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ אינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יהיו בחלקם 'כלל-רובעיים' (ביניהם "חזית הים" הכוללת בדרומה מעגנה נוספת לעיר תל אביב-יפו ועורף מעגנה הכולל שימושים שונים), פארק חופי (בו יתאפשרו פעילויות שונות של פנאי, ספורט ונופש), שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים נקודתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

התייחסות לסביבה:

התכנית פותחת את חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח וכוללת מערך דרכים לרכב ו/או הולכי רגל ורכבי אופניים לכוון הפארק החופי ורצועת החוף. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים להיות חלק מאזורי פעילות גם לתושבי השכונות בסביבה. נעשה ניסיון לשלב את תחנת הכוח 'רידינג' המטילה מגבלות בניה, ולהתאים את אופי השימושים והבינוי בסמיכות כחלק מתכנון עירוני כולל. החזית המערבית מנצלת את משאב הטבע של הים ע"י יצירת אפשרות של מגוון שימושים – החל ממעגנה, מרחב שיטוט בעורף המעגנה, מגוון שימושי ספורט ימי, מועדונים ובית ספר ימי כחלק מפיתוח חוף הים. לכיוון צפון נוצרים צירי אורך של רצועת חוף, המפותחים ברמות שונות של התייחסות לנושא הטבע. רצועת פיתוח אקסטנסיבי ורצועת פיתוח אינטנסיבי- המהווים חיבור צפון דרום- דרומה לכוון פארק הירקון וצפונה לפארק המצוק בתחום 3700.

איכות סביבה:

- א. בוצע סקר מצב קיים ע"מ לאפשר לשקלל חלופות תכנון שונות, הסקר כלל דיסציפלינות רבות – איכות אויר ואקלים, רעש, ערכי טבע ביבשה ובים, היבטים ימיים שונים, שפכים, פסולת, סווג עודפי עפר, הידרו-גיאולוגיה, ניקוז וסיכונים סיסמיים.
- ב. למיטוב החלופה המועדפת הופעלו כלים ממוחשבים מהשורה הראשונה לחיזוי שדה זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ג. בוצעו סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל מים וקרקע – אלו נמסרו לבקרת הגני"ס, בימים אלו מכינים תכנית חקירת תת הקרקע לצורך בירור השתרעות הזיהום.
- ד. נתקבלו הנחיות לתסקיר וחברים רבים בצוות עובדים על חלקיו השונים.
- ה. החלו סקירות בתחום הימי כגון: מדידות ימיות, ניתוח אוקיאנוגרפי וניתוח ערכי טבע ימיים.
- ו. התכנית לוקחת בחשבון היבטים המתייחסים לעליית מפלס פני הים ואמצעים להגנה בפני ארועי צונאמי.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

- פיתוח תוואי רחוב אבן גבירול, לרבות רצועת הרק"ל משדרות רוקח צפונה, כולל העתקת מבנה כיבוי אש.
- טיהור קרקע מזוהמת באופן ובהיקף שיקבע ע"פ סקר היסטורי וביצוע קידוחים.
- העתקת תשתיות ביוב וניקוז קיימות.
- תיאום עם תשתיות מטרדיות בתחום מכון הביוב המשותף מגבלות בניה בסביבתן.
- פתרון לתוואי צינור הגז ומתקני הגז באזור מעגנת רידינג.
- תוואי עבור קו מתח גבוה עליון צפונה מהתחמ"ש בחנת הכוח רידינג.
- מגרש ומבנה עבור מתקן קצה פניאומטי לפינוי אשפה.

- חיזוק ופיתוח שובר הגלים הקיים במעגנת רידינג והארכת ליצירת מעגנה גדולה יותר- ע"פ פרוגרמה של משרד התחבורה ואגף הספנות, בתיאום עם פרוגרמה עירונית (ע"י היח' לתכנון אסטרטגי) לחינוך וספורט ימי..

תכנון מקיים:

התכנית גובשה לאור עקרונות תכנון ברי קיימא. להלן פירוט מספר תחומים עיקריים בהם בא לידי ביטוי התכנון המקיים:

1. **אנרגיה:** התכנית מאפשרת הקמת מתקני מיקרוגנרציה מקומיים במרבית מיעודי התכנית המוצעת ובכך מאפשרת ניצולת אנרגטית גבוהה (עד פי 2 יחסית לרשת הארצית) המפחיתה את העומס על תשתיות הולכת החשמל ברשת הרצית. בנוסף, התכנית לוקחת בחשבון התקנת מערכות סולריות על גגות וחזיתות המבנים.

2. תשתיות טובות:

- יישום עקרונות תכנית האב ת"א כגון ניצול מים אפורים להשקיה באופן חסכוני ויעיל עם היתכנות להקטנת קטרי צינורות.
- השתיית מי נגר ומתן מענה לתופעת ההצפה בעת אירועי גשם.

3. תנועה:

- התכנון הקפיד על הרחבת מדרכות לטובת העצמת המרחב הציבור העומד לרשות הולכי הרגל.
- ריבוי צמתים למפגש דרכים ושבילים והמשכיותם דרך בלוקים עירוניים על מנת לעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4. אקלים:

עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח אקלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יחיד ושטחי פארקים לאור שמש.

5. ייעול ניצול משאבי חניה:

6. עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח קלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יחיד ושטחי פארקים לאור שמש.

דיוור בהישג יד:

התכנית שמה לה למטרה ליצור תנאים להספקת מלאי מגוון של דירות ברובע שדה דב עבור מגוון סוגי משקי בית מבחינת הרכב, גיל, רמת הכנסה ועוד. זאת ע"י יצירת תמהיל של גודלי דירות שונים: 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, ו-50% דירות בנות 4 ומעלה חדרים.

בתחום התכנית יוקמו שני פרויקטים של דיוור מוגן לקשישים- אחד מהם יהיה ציבורי. בנוסף, יהיו בתחום התכנית דירות בהישג יד- בימים אלו מתגבשים העקרונות שיעוגנו בהסכם בין העירייה למדינה.

תהליכי שיתוף והתייעצות עם הציבור:

- התכנית קודמה בשלבים הראשונים כתחרות בין 4 משרדי אדריכלים. במסגרת זו נבחרה פרוגרמה. על בסיס תחרות זו קודמה תכנית אשר הוצגה לציבור והתקיים שיח ענייני וממוקד ומעמיק בסוגיות התכנון, בקבוצות מיקוד בנושאים שונים: אופי הרובע המתוכנן, תחבורה, דיוור וחזית הים.
- השיח נערך באמצעים מגוונים:
- מפגשים פיזיים בהשתתפות כ-400 בעלי עניין – עד כה התקיימו 5 מפגשים פתוחים
- הקמת דף אינטרנט לתכנית - הוקם עמוד בדף העירייה בו ניתן לקבל מידע והסברים על התכנית, התקדמות התהליך ותוצריו המרכזיים.
- מפגשים מקוונים - התקיימו מספר אירועי פייסבוק שליוו את התהליך, בהם אנשי צוות התכנון השיבו לשאלות השונות.
- המפגשים השונים תועדו, נותחו וזכו להתייחסות צוות התכנית בדו"ח מסכם והתוצרים פורסמו בדף האינטרנט של התכנית באופן שקוף ונגיש.
- עם התקדמות התכנית התקיים מפגש נוסף עם בעלי העניין השונים בו הצגה התכנית מחדש עם דגש על התחומים שהושפעו מהליך השיתוף.

זמן ביצוע : 20 שנה מאישור התכנית

חוק הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מבקשים מהועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, לאחר השלמת התיאומים הנדרשים עם מוסדות התכנון.

בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל ארי כהן : מציג את התוכנית במצגת ראובן לדיאנסקי : הטבלאות עם הזכויות עצמם ויש פערים בין מס' המטרים למגורים שמופיעים בטבלה העליונה אל מול הטבלה התחתונה לא תואמים. כמו כן אני מבקש הבהרה לגבי כל הצד הסביבתי וגם השימוש באנרגיה והיעילות בה, כל ההיבטים בגנות ירוקים, איסוף מי מזגנים האם יש חשיבה לאיסוף שלהם? האם נעשתה בדיקה לגבי מצב הים וערכי הטבע שנמצאים בים. כמו כן התייחסות לענין הצפיפות אני מבקש יותר פירוט? האם התעסוקה היא קרובה לים לחופי הים. החופים המוכרזים כמה מטרים יהיו החופים המוכרזים והחניונים הם קרובים לחוף הים? מיטל להבי : יש כאן התייחסות מינמלית לדיוור בהישג יד והדירות שהוצגו הם דירות קטנות לכן אני מבקשת התייחסות יותר רחבה. מה ההתייחסות לגבי השארת שדה התעופה האזרחי. האם ניתן להציג את התוכנית כתוכנית של שלביות שמאפשרת מיצוי של רבע הזכויות בשלב ראשון מתוך תוכנית כוללת והשארת שדה תעופה אזרחי ברקע עד הרגע שתהיה חלופה. הנושא התחבורתי - מאחר ומבססים את התוכנית 50% על תחבורה ציבורית מה מהווה כלי שיחייב תחבורה ציבורית כפתרון תנועת במסגרת תוכנית. יהודה המאירי : איך נערכים למפגע הטבע צונמי וזאת מפאת הנושא הבטיחותי? אפרת טולקובסקי : דיוור להשכרה זה לא דיוור בר השגה. דורון ספיר : האם את חושבת שממשלת ישראל היא בעד דיוור בר השגה? מיטל להבי : אני חושבת שאין לאשר למדינת ישראל את התוכנית הזו על קרקעות שלה בלי שהיא תתן דיוור בר השגה. אפרת טולקובסקי : עיריית ת"א דואגת לפריפריה עד כדי להשאיר שדה תעופה אז שתדאג יותר לדיוור בר השגה, חייבים שהמרחב העירוני יהיה סביבה הטרונגית. עידן עמית : סקר טבע אבקש להציג אותו, החופים איך הם משתלבים במעגנה? אילו עקרונות לדיוור בהישג יד יש בתכנית? התייחסות התכנית לזיהום הקרקעות בשטח ולזיהום הצפוי עקב הכפלת יחידת הייצור ברידינג. הצגה מפורטת של הפרוגרמה למעגנה שהוזכרה בקצרה.

הועדה מחליטה :
לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 0005-17'ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

ארי כהן : הצוות שלנו מקדם תוכנית ע"פ הנחיות ממשלה הסכמים בין משרדי הממשלה והחלטות בימ"ש. חיים פיאלקוב : מציג את מתווה הדיור בשכונה. אספקת מלאי מגוון של פתרונות דיור. תמהיל הדירות מורכב מ-25% דירות 2 חדרים, 25% 3 חדרים ו-50% 4 ויותר חדרים. בתכנית סה"כ 16,000 יח"ד. מתוכן : 2,100 יח"ד בשכר דירה מופחת על שטחים חומים שיתווספו לשטחים הנורמטיביים שנדרשים בתכנית-ע"פ ס' 188, קריטריונים של עיריית תל-אביב-יפו. 560 יח"ד לדיור ציבורי. דירות יח"ד בשיווק ייעודי (מחיר למשתכן ודיור להשכרה- ע"פ קריטריונים של רמ"י). 600 יח"ד בבתי גיל הזהב בשני פרויקטים : פרטי וציבורי. המשמעויות הקניניות והכספיות יגובשו ויסוכמו בין כל בעלי הקרקע עד למועד הפקדת התכנית.

מיטל להבי : כרגע הוגדרו בשטחי הציבור 150 אלף דונם.

גילי טסלר : הם עונים על הצרכים הציבוריים עבור השכונה.

מיטל להבי : מאיפה מביאים את שטחי הדונם הללו .

גילי טסלר : הם היו מגורים ושינינו את היעוד, החלפנו מגורים לציבורי ואנחנו מאפשרים בציבורי דיור בהישג יד במחיר מופחת.

מיטל להבי : ולמה צריך להחליף את המגורים לשטח חום.

גילי טסלר : אחד שהם יהיו לצמיתות ושניים הקריטריונים נקבעים ע"י העיריה והבעלות היא עירונית

דורון ספיר : אם מס' יח"ד יעלה האם האחוז ישאר ?

גילי טסלר : לא ידוע.

דורון ספיר : אני מבקש שירשם כאחוז ואחרי זה כמספר.

חיים פוליאקוב : ממשיך במצגת עיקרה תומצת למעלה.

צחי דוד מנהל מרחב עסקי תל-אביב ברמ"י : לפני כ-3 שנים חתם משרד הפנים על צו המאפשר בדיור בר השגה בשטחי ציבור. אותו צו תוקן לגבי שתי סוגיות : הגדיל את שיעור תושבי המקום והגדיר אפשרות של שימושים מסחריים במגרש כדי לאפשר איזה סיבסוד וכלכליות. בנוסף, המדינה הציגה לפי הכללים שלה דיור בר השגה לפי חקיקה. המדינה משווקת פרויקטים לדיור להשכרה. העיריה בשדה דב דורשת מוצר לפי המדיניות שלה. היום אנחנו מציגים לפי דרישת העיריה דיור בר השגה להשכרה יקבע בתוכנית לפי הכללים של העיריה.

אורית ברנדר : אגף הנכסים והיחידה האסטרטגית הציגו את הקריטריונים.

צחי דוד : המדינה יש לה חוק ולכן מוגבלת במה שהחוק מאפשר.

חדווה פיניש : עבדנו לפי פרמטרים כלכליים ובדקנו ההנחה לפי קריטריונים של העיריה. למשל הנחה של בין 25%-35% מסך כל הכנסה פנויה של עשירון שביעי. על בסיס זה נעשתה עבודה ע"י צוות הכלכלנים ואגף הכנסות ובדקה את ההיתכנות אם העיריה לוקחת את השטחים החומים הללו עם פרמטרים נוספים כגון שהעיריה לא יכולה למכור עם השטחים הסחירים. בנוסף, יש צורך למקם עוד שטחי ציבור בנויים במגרשים אלו. העבודה הראתה שהעיריה יכולה לעמוד בזה. נבדקו מודלים שונים למימוש כגון יזם יקח וינהל את הפרויקט לתקופה מסויימת. אם לא היינו הולכים למהלך הזה לא היינו יכולים לדרוש דיור בהישג יד כפי רצינו לדרוש את הדיור הציבורי.

נתן אלנתן : 560 יח"ד הוא דיור סוציאלי ציבורי.

צחי דוד : הדיור הציבורי/הסוציאלי נקבע בעקבות הודעת שר השיכון המתכוננת תהיה בהתאם למה

שהממשלה תקבעה וזה חלק מהתמהיל.

דורון ספיר : איך מעגנים את זה סטטוטורית.

צחי דוד : זה לא נכון לעגן את זה סטטוטורי, אלו כרגע ההחלטות.

ראובן לדיאנסקי : מדובר על בניה ותוספת של 40 אלף תושבים, זו עיר בינונית. בסופו של דבר צריכים לתת את הביטוי בהקצאת שטחים לקהילות. להגיד 3.5% מסך כל יח"ד ינתנו לדיור סוציאלי חברתי בעיניי זה לשים פלסטר קטן שהוא לא מספק מבחינת הראיה התכנונית כפי שהייתי רוצה לראות את תל אביב. אם בונים עיר זהו אזור מנותק בפועל ממרכז העיר.

גילי טסלר : הטרמינולוגיה לא נכונה כאן.

ראובן לדיאנסקי : אותם אנשים שיגורו הם יקבלו השירותים לא ברחובות תל אביב. בעיר החדשה הזו צריך שיהיה בה מרכיבים שישתמשו בה. צריך להיות הרבה יותר דיור לאוכלוסיות נמוכות. האמירה שצריך להיות באזור הזה יותר אפשרויות לדיור לאנשים השקופים. 530 יח"ד זה מעט מאוד.

נתן אלנתן : החלטת ממשלה על 5% לדיור ציבורי ולא הייתה החלטה סופית, תבינו אנשים מחכים בתור לדיור ציבורי לתת 3.5% זה מעט מאוד. חייבים להגדיל את האחוזים בכל פרויקט.

שמואל גפן : בכמה מסתכמת הבניה הזו.

צחי דוד : העיריה דורשת מרשות מקרקעי ישראל דרישה קבועה אנחנו רוצים את השכירות בהתאם לכללים של העיריה. אתם רוצים לקבוע את הכללים זה יעשה קרקע חומה כי לנו יש את הכללים שלנו. המסר הוא יש מדיניות ממשלה ואי אפשר לשנות. הקצאת דיור ציבורי לקבוע אותה סטטוטורית היא לא מאפשרת לממש את זה. משרד השיכון קובע את המיקום וזה דיאלוג שמתנהל מול משרד השיכון. יש

במדיניות ממשלה בתיחום הדיור הציבורי. שר האוצר ושר השיכון קבעו ש 5% משווקי המדינה יכלולו דיור ציבורי.
ראובן לדיאנסקי: זהו קו מינימום אנחנו תמיד יכולים להוסיף על זה. את דיברת על 3700 שזה עוד 12,000 יח"ד אנחנו צריכים להסתכל על 28,000 יח"ד ולא על 16,000 יח"ד.
גילי טסלר: בראיה האסטרטגית אנחנו מאפשרים תמהילי דיור גדולים יותר.
גילי טסלר: הדיון הוא סוגי הדיור ואיך משלבים דיור מיוחד ופירטנו את כל הסוגים. סוגיות שהעירייה דרשה ותחשיבים שהעירייה עשתה. מסך כל יח"ד בתוכנית, הדיור המיוחד מהווה 44% על פניו לא נראה עוד תוכנית כזו בעיר.
חיים פיאלקוב: הצעה כאן היא ש- 5% מכלל יחידות הדיור שיש לשיווק של רמ"י, יהווה דיור הציבורי. מדובר על בסדר גודל של 600 500 שחודש. ברגע שהעירייה בחנה את הכלכליות להקים את הפרויקט הזה בשכ"ד משהו שהמתחבר לעשירונים הנמוכים שיצטרכו להוציא 30% לתשלום שכ"ד.
נתן: מבקש מחדווה להעביר אלינו את התחשיבים.
צחי דוד: מדובר עם תוכנית אסטרטגית וצריך להתקדם בלוי"ז קצר יותר.

הועדה החליטה:
לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מח/4398 - בניין לשכת המס	01/03/2017
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 1252 מיום 20.2.17	12 - 17-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:
רחוב ארלוזורוב פינת רחוב משה שרת



כתובת:
תל אביב - יפו
ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	1287,1285	

שטח התכנית:

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שירותי בריאות כללית

בעלות:

שירותי בריאות כללית

מצב השטח בפועל:

בניין לשכת המס הוקם בשנת 1964 בתכנונו של אדר' מרדכי בן חורין. הבניין כולל מסד בעל חזית ייחודית לכל אורך החלקה ומעליו מבנה הממוקם על חלק מקומת המסד הכוללת קומת ביניים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. המבנה כולל מרתף וחניון. הבניין מהווה מופת אדריכלי ומייצג סגנון בינוי של התקופה (ברוטליזם במבני ציבור) ובפרטי בטון ייחודיים. הבניין משמש כיום את הנהלת קופ"ח כללית.

מדיניות קיימת:

תמ"א 4/א/23 קובעת תוואי רכבת קלה ברחוב ארלוזורוב (הקו הסגול וכן מפגש עם הקו הירוק בצומת עם אבן גבירול). בהמשך לכך תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל אביב הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 908 תיקון מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר מס' 50_תכנית כללית למזרח ת"א יעוד קיים: מגרש מיוחד עבור בניין לשכת המס שטח התכנון: 3678 מ"ר זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): אחוזי הבנייה לא יעלו על 148% משטח המגרש (לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, חללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית). גובה הבניין לא יעלה על 8 קומות (כולל קומת ביניים וגג לשירותים) מעל שתי קומות מרתף ובסה"כ 26.20 מ' נטו.

מצב תכנוני מוצע:

1. שימור בניין לשכת המס.
2. תוספת מבנה לשימושי מסחר ומגורים לצד מבנה המשרדים הקיים במגרש תוך שמירה על מרכיבי הבינוי הקיימים לרבות חזית קומת הקרקע הרציפה לכל אורך המסד.
3. שטח התכנון המוצע תואם להנחיות תכנית המתאר מבחינת הרח"ק המותר - 3.5.
4. גובה הבניין המוצע יהיה זהה לגובה הבינוי הקיים (נמוך מהמותר בתכנית המתאר).

פירוט יעדים/שימושים: בניין משרדי קופ"ח כללית
השימושים המוצעים מעבר לקיימים: מסחר ומגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מעל הקרקע	שטחי שירות	סה"כ	מתחת לקרקע
	מעל הקרקע	מעל הקרקע	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מתחת לקרקע
מגורים	4800	2000	6800		8500	9200	250
מסחר	500	200	700				
משרדים	5863 (קיים) - 780 (הריסה) = 5083		5083		2200 (קיים) - 1500 (הריסה) = 700		

- 1 - % מהשטח העיקרי
- 2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד : 70
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 68
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 68

נתונים נפחיים:

מספר קומות : מ: 0 עד : 7 (סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי) – זהה למבנה הקיים
גובה : 26.20 מ' נטו - זהה למבנה הקיים.
תכסית : 1200 מ"ר
קווי בניין : קדמי : 4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), אחורי : 4, צידי מערבי : 4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), צידי מזרחי (ביחס לבניין הקיים) : 8

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המבנה החדש יהיה זהה בגובהו למבנה הקיים.
הבניין יתוכנן עם שני אגפים בעלי גרעין משותף אשר יתפקדו כבניין אחד. האגף הקדמי ישמור על קווי בניין בהתאם לקיים וכן על אופיו האדריכלי (בינוי מעל קומת מסד) של המבנה הקיים. חזיתות האגף הקדמי וכן חומרי הגמר של הבניין החדש יהיו תוך התייחסות לחזיתות המבנה הקיים.
חזית המסד הכוללת אלמנט רפפות הבטון בקומת הקרקע לכל אורכה של החזית הקדמית ישמר וישולב בבנייה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

יוקמו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת הבניין החדש. גישת כלי הרכב הקיימת תשמש גם עבור הבניין החדש תוך התאמות לתקני התנועה התקפים בעת עריכת התכנית. מאזן החנייה יקבע לפי תקני החנייה התקפים בעת עריכת התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
התאמה לבינוי הקיים במגרש.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
שימור בניין לשכת המס.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
עמידה בקובץ הנחיות עירוני בנושא בניה ירוקה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה:

ממצב מוצע (מעל מפלס הכניסה)	מצב קיים (מעל מפלס הכניסה)	נתונים
- 20% (הריסה) + 144% (שטח עיקרי) = 272% (סה"כ שטח עיקרי)	*148%	סה"כ זכויות בניה
- 780 מ"ר (שטח להריסה) + 7500 מ"ר (שטח בנייה) = 12583 מ"ר (שטח בנייה)	**5863 מ"ר	
+ 19% (שטח עיקרי בבניין המגורים) = 41% (סה"כ שטח עיקרי בשני המבנים)	22% (בבניין המשרדים)	זכויות בניה לקומה טיפוסית
+ 950 מ"ר (שטח בנייה) = 1900 מ"ר (שטח בנייה)	**950 מ"ר	
סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי – זהה למבנה הקיים	8 קומות***	גובה
26.20 נטו - זהה לקיים	26.20 מ'	
***70%	75%	תכסית
+ 150 = 216 חניות	***66	מקומות חניה

*לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, וחללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית (מתוך תקנון התב"ע)
** סה"כ שטח בנוי קיים
*** כולל קומת ביניים וגג לשירותים (מתוך תקנון התב"ע)
**** בבנייה המוצעת התכסית קטנה.
***** קיים בהיתר

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
חוו"ד צוות:

- נפחי הבניה: תוספת בניה תתאפשר בחלקו המערבי של המגרש, בנפח וגובה דוגמת המצב הקיים. המרווח בין הבניין הקיים למוצע לא יפחת מ-10 מ'.
- שימושים: במגרש קיים מבנה לתעסוקה, באגף זה לא יותרו שימושים אחרים מלבד שימוש זה. בתוספת הבניה יותרו שימושי מגורים. בקומת הקרקע יחויבו שימושים ציבוריים/שימושי מסחר באגף הדרומי הפונה לרחוב.
- 10% מכלל יחיד יהיו להשכרה בהתאם למדיניות העירונית.
- בניין לשכת המס ייקבע כבניין לשימור במסגרת תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תיק תעוד וסקר הנדסי וכן קביעת הוראות עקרוניות לשיקומו אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. החזית הפונה לרחוב ארלוזורוב בתחום האגף המוצע תשומר, והתכנית תכלול הוראות בכל הנוגע להקמת האגף החדש תוך שמירה על המבנה הקיים.
- תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ' במעבר מרחוב ארלוזורוב לשצ"פ הגובל בערף המגרש.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית בתאום עם מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0024-14ב' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
אסף מאייר: מציג את התוכנית.
אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.

ראובן לדיאנסקי: בשל הקמת מרכז הספורט ברמז ארלוזורוב, עלול להפגע השטח הפתוח של הצופים לכן אני מציע לתת קומות למרכז הספורט במבנה בלשכת המס שיוקם. אהרון מדואל: מרכז הספורט לפני מכרז. אורלי אראל: מרכז הספורט הוא פרויקט עירוני אם רוצים לעצור את הפרויקט צריך לדבר עם המנכ"ל. עודד גבולי מהנדס העיר: התב"ע מייצרת תוספת מגורים וניתן לשלב שטחים ציבוריים החיוניים. אולם להצריח את מרכז הספורט לתוכנית זו אינו מהלך רלוונטי, הצעת החלפה אינה נכונה. יהודה המאירי: תוספת החניות - האם היא עונה על תוספת הקומות? צבי סומך: כן היא אכן עונה. אהרון מדואל: לבדוק את ענין המלונאות בתוכנית הזו - אני מציע שהיזמים יקחו פרק זמן לבדוק אך לשלב מלונאות בתוכנית. צבי סומך: התוכנית לא רק שהיא עומדת בתוכנית המתאר היא פחות בגובה ואנחנו לא רואים טעם להוסיף מלונאות. אהרון מדואל: מה השטח המוצע בתוכנית? אסף מאירי: התוספת היא 7,500 מ' סה"כ 12,000 ברוטו.

החלטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0025-14ב' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: התוכנית קובעת את בניין לשכת המס לשימור. קומת הקרקע לשימושי מסחר/שימושי ציבוריים. היקף הבנין בהתאם לגובה הקיים. מוצעת תוספת של 68 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר. דורון ספיר: יש כאן יצירת זכויות יש מאין במגרש שאין בו אפשרויות לשימושי שונים מהקיים מבחינת התב"ע ואין שום זכויות לפיכך אם התב"ע הקיימת אינה מאפשרת שימושי סחירים - הציבור צריך לקבל יותר ולכן אני מציע לכלול 25% דיור בר השגה. שמואל גפן: כמה קומות? גילה גינסברג: 8 קומות. דורון ספיר: במצב שאין תב"ע ואין זכויות הציבור צריך לקבל יותר. ראובן לדיאנסקי: מגרש קאנטרי שמתכננים מספר שנים מתוכנן על אדמות של שבת דיזינגוף. למעלה יש מעט מאוד שטחים פתוחים שהשבת משתמש בו. והנה כאן במבנה המדובר יש שטחים פתוחים ששבת דיזינגוף יכולים להשתמש בו. יש צרכים לציבור שמשתמש בשטחים הציבוריים הילדים אם יבנה קנטרי לא יכולים להשתמש בשטחים האלה. גל שרעבי: ברגע שנבנה את הקנטרי לא יהיה מקום לצופי דיזינגוף בכלל. ראובן לדיאנסקי: במקום שיהיה מלונאות או דיור בר השגה שיהיה שטח לקנטרי ומקום לצופים. גילה גינסברג: עמדת היזמים - הם מעדיפים את ההצעה של דיור בר השגה בהיקף 10% מהשטח המוצע. הקנטרי כולל 3 בריכות שחיה זו פרוגרמה שמחכים לה זמן רב ואין שום התכנות מבחינה תכנונית למקם פרוגרמה בהיקף כזה בבניין נשוא התכנית. אהרון מדואל: האם אנחנו יכולים לכפות על היזם לבנות קאנטרי. ארנון גלעדי: הקאנטרי אמור להבנות מכספים ממקום אחר. גל שרעבי: רוצים להקים את הקנטרי, ולראות אם אפשר להזיז את המבנה עוד 5 מטר כדי לא לפגוע בצופים. דורון ספיר: הנושא לא רלוונטי לדיון היום. במידה ואתם רוצים לדבר על הנושא נא לפנות למה"ע בנושא. ראובן: העלתי הצעה, ואם ניתן לעשות את זאת אני אשמח. דורון ספיר: הצוות המקצועי אומר שהצעה של ראובן לא ישימה. שמואל גפן: יש הבדל בין תכנון וביצוע לעתיד, לבין מה שקיים. הדבר הקיים הוא שבת הצופים. ראובן מבקש לבדוק אלטרנטיבה אך פותרים את הבעיה של הצופים, כדי שיהיה לצופים מרחב פעולה. אהרון מדואל: בניין לשכת המס יש לו ערך אדריכלי מאוד גבוהה. האם יש כוונה לשמר אותו?

כיצד התוספת של 15% דיור בר השגה ישנה את התכנון. דורון ספיר: זה בנפח הקיים ולא להוסיף. אם הדבר לא כלכלי שלא יעשו, גם ככה הבנין מיועד לשימור בתכנית הזאת.

מיכאל גיצין: מה ההגדרה של דיור בר השגה?

דורון ספיר: עפ"י המלצה של עוזי סלמן בתב"ע 25% דירות להשכרה. מחיר ההשכרה יהיה בהתאם לתנאים שאושרו מועצת העיר, זה לא יכנס לתקנון אלא תנאי להעברת תכנית למחוז יהיה חתימת הסכם מול העירייה בנושא.

ראובן לדינסקי: לא ישימים במקום אני לא מאמין בו.

אביגדור: על מנת לגרום לכך שהיזם יסכים ל-25%, צריך לחשוב להוסיף 2 קומות יותר, זה לא יפגע וימנע התנגדות.

ראובן לדינסקי: בואו נגיע להדברות עם היזם, ואז נקבל את ההחלטה, כדי שהוא לא ילך לועדה המחוזית לשנות את ההחלטה.

דורון ספיר: אין שום בעיה בהידברות אולם טובת העיר צריכה להיות לנגד עיננו. ברור שהועדה המחוזית היא מעל לועדה המקומית והיא יכולה להחליט מה שהיא תחליט ויש מקרים שצריך להתפשר אולם יש מקרים ודווקא במקרה הזה שאין זכויות ואין תבע ויש לנו לגיטימציה לבוא ולדרוש אחוז גבוה לדיור בר השגה. זו המלצה לועדה על 10% הדיור. אם נותנים ליזם הוא צריך לתת תמורה לציבור.

עודד גבולי: הפרוייקט ראוי ואני ממליץ לקדם אותו.

מדואל אהרון: תנאי לאישור התוכנית הוא 25% לדיור בר השגה.

דורון ספיר: או הכל או לא כלום, בואו נערוך הצבעה.

ראובן לדינסקי: אני מציע שנצביע בשני אופנים שהפרוייקט יהיה קנטרי מדובר בחלק מהקומה יהיה קאנטרי במקום הקנטרי ברח' רמז.

דורון ספיר: מי בעד הצעה של ראובן: ראובן לדינסקי.

פה אחד נגד.

לדיור בר השגה.

החלטה פה אחד.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה פה אחד לפנות ליזם ולהביא בפניו את הצעת הועדה, לקבוע דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בפרוייקט, התחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה כתנאי להעברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית וזאת בנוסף להמלצות הצוות כפי שמופיעות בד"רפט. במידה ולא תושג הסכמה מחליטה הועדה שלא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדינסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין.

דיון נוסף:

יידוע הוועדה בדבר הגשת התכנית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62'ב' לחוק התו"ב.

בתאריך 19.10.15 נמסר עותק של בקשה לדיון בוועדה המחוזית לפי סעיף 62'ב' לחוק וכן סט מסמכי התכנית.

בהקשר לכך יצויין כי בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בכל הנוגע להתחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה בנושא דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בתכנית, החל קידום ההסכם כאמור, אשר הועבר לידי היזמים. מהלך זה לא הגיע לכדי סיום עקב אי הסכמת היזמים לחלקים משמעותיים בהסכם זה.

בנוסף, הושמטו ממסמכי התכנית מס' סעיפים משמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הפחתת שטחי מסחר, וביטול זיקת ההנאה. התכנית אינה כוללת הוראות בנושא יח"ד להשכרה.

בישיבתה מספר 0020-15'ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כלה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיור להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיור להשכרה, והחליטו לפנות לוועדה המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית ולכן המלצתנו לוועדה המחוזית צריכה ל היות בהתאם. אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הוועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה. דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

הועדה מחליטה:

הוועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

דיווח על הגשת התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע הינה בהתייחס לנושאים הבאים:

1. להוסיף למטרות התכנית – קביעת מבנה לשכת המס כמבנה חשימור מחמיר למטט התוספת המוצעת בתכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור.
3. 255 מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה ילוו בהסכם עם העירייה כפי שנקבע ע"י הוועדה המקומית.
4. שימושים במבנה לשכת המס בקומות העליונות יהיה למשרדים בלבד ולא תותר המרתן ליח"ד.
5. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף, הקטן ביניהם.
6. מקומות חניה שניתן יהיה להקים במגרש מעבר לנידרש יוקצו לחניה ציבורית.
- 7.

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: בהמשך להחלטת הוועדה אנחנו מגישים התנגדות מהנדס העיר לתוכנית שהופקדה, חלק מהתנאים שקבעה הוועדה המקומית לתב"ע לתוספת המגורים באגף נפרד בלשכת המס שיהיו מלווים הסכם עם היזם לדיור בר השגה. היזם לא הגיע אתנו להסכמים בהתאם לנוהלים, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. דיווחנו לוועדה ויידענו אותה ב-19.10.15. הדגשנו במה החלטות הוועדה המחוזית היו שונים מהחלטות הוועדה המקומית והוועדה קבעה שכאשר התוכנית תופקד נתנגד לתוכנית. הוועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית לכן אנחנו מיידעים את הוועדה כי מוגשת בזאת התנגדות מהנדס העיר בהתאם להחלטות הוועדה שהיו בשלושת הדיונים שהיו כאן. סעיף הראשון לקבוע שהמבנה של לשכת המס יהיה מבנה לשימור מחמיר, למרות החלטת הוועדה המקומית הוועדה המחוזית לא הכניסה סעיף זה לתוכנית. סעיף שני: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור. סעיף שלישי: 25% מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה יהיו בהסכם עם העירייה כמו שנקבע כאן ע"י הוועדה, כמו כן אנחנו רוצים לוודא שהמבנה של לשכת המס ישמש כמשרדים בלבד. תקן החניה יהיה אחד לאחד או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה הקטן מבניהם. מקומות חניה שניתן להכין מעבר לתקן יוקצו רק לחניה ציבורית. דורון ספיר: אני מציע שמקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים. אני מבקש שבהתנגדות יציין שמדובר במבנה בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לדירות.

מיטל להבי : חשוב מאוד לציין זאת כי גם המבנה הוא ציבורי וגם היזם הוא ציבורי. לעניות דעתי לא יאה ההתנהלות הזו להתנגד להמלצת הוועדה המקומית ביחס לדיור בר השגה. זה לא מקובל, לשכת המס כפופה לשר האוצר שר האוצר היה צריך לעודד אותם .
 דורון ספיר : כל ההתנהלות היא בניגוד למדיניות האוצר.
 מיטל להבי : שר האוצר רוצה דיור לציבור ולשכת המס רוצה דיור לעשירון מסוים ודווקא העיריה מקפידה שהדיור יגיע לציבור של השקופים שהוא מכבד אותם.
 דורון ספיר : אני מבקש שבהתנגדות יצוין כי הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם. כמו כן, מבוקש להבהיר בדברי הפתיחה להתנגדות את נושא הבעלות ויעוד הקרקע המקורי.

הוועדה מחליטה:

לאשר הגשת התנגדות מה"ע כפי שהוצגה ע"י מחלקת התכנון ובכפוף ליישום התיקונים הבאים :

1. מקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים.
2. המבנה הוא בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לבנין דירות וזאת בניגוד למדיניות שר האוצר.
3. הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם מול העיריה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 835 מיום 11/04/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7313 בעמוד 9122 בתאריך 02/08/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/08/2016	הארץ
05/08/2016	ישראל היום
04/08/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054	דנה פירון גרוס
רחוב שרת משה 7 תל אביב - יפו 6209214	יואב בליי
רחוב שרת משה 6 תל אביב - יפו 6209213	מיכל גיגי ניר
רחוב שרת משה 3 תל אביב - יפו 6209206	נעמי גבעון
רחוב שרת משה 8 תל אביב - יפו 6209217	קרלו פוקס

המלצה	מענה	טענה	מתנגדים
לדחות את ההתנגדות	1. תוספת 68 יח"ד אינה מהווה	1. לא ניתן להוסיף יח"ד במגרש שייעודו אינו מגורים נוכח מחסור בשטחי ציבור, בתכניות הרובעים עמדת הוועדה היתה לא להוסיף יח"ד נוספות עקב מחסור בתשתיות ציבוריות.	עו"ד אור מור ב"כ ליאת דומושביצקי

		<p>2. תוספת יח"ד צריכה להעשות במסגרת התחדשות ולא במגרשים שניתן לכלול בהם שימושים ציבוריים</p> <p>3. התנגדות לשינוי ייעוד ללא הקצאת שטחי ציבור</p> <p>4. יש להקצות שטחי ציבור בנויים כפי שנדרש בתכניות אחרות</p> <p>5. התכנית נעדרת ראייה תכנונית כוללת</p>	
		<p>1. מתנגדים לכניסה ויציאה לחניון וכן פינוי אשפה ברחוב שרת היות ומדובר ברחוב צר ושקט והדבר יגרום לעומס והכניסה ממוקמת קרוב לרחוב ארלוזורוב.</p> <p>2. מתנגדים למסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב שרת</p>	
	<p>התנגדות מה"ע: יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת יזם התכנית על הסכם עם עיריית תל אביב בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י הנוהל העירוני. כ"כ מבוקש להוסיף שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה וללא הגבלת זמן וכן רישום הערת אזהרה בהתאם לשימוש זה. יובהר כי הסכם היזם עם העירייה מהווה חלק אינטגרלי למהלך זה, וכי ללא הסכם אין כל טעם בהקצאת דיור להשכרה, שהרי אפשרות זו פתוחה ממילא.</p>	<p>1. מתנגדים להקצאת 25% מיח"ד לדיורה להשכרה בבעלות אחודה היות ומקור הדרישה הינה בטענה עובדתית שגויה לפיה מדובר במגרש הכולל מבנה ציבור ולפיכך חלה החובה לתת לכך ביטוי בתכנית.</p> <p>2. מתנגדים לדרישה כי 255 מיחידות הדיור יהיו לדיור בהשג יד בהתאם להסכם שיחתם עם העירייה כשטרם ברור לשרותי בריאות כללית למשך כמה שנים תתקיים דרישה זו.</p> <p>3. מתנגדים לדרישה לשימור מבנה לשכת המס היות והוא אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור לפי תכנית.</p>	<p>שרותי בריאות כללית</p>

הנדון: 507-0260380 : ארלוזורוב 115 תל אביב - 4398

הרינו מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 835 מיום 11.4.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
 1. מגורים:
 - 1) 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - 2) 816 מ"ר שטחים ייעודיים למרפסות, שלא ניתן להמירם לשימוש אחר, סטייה מהוראה זו תחווה סטייה ניכרת.
 - 3) 68 יחידות דיור. מתוכם, 25% מיחידות הדיור יועדו להשכרה, ויהיו בבעלות אחודה. תירשם הערת תכנונית בתיאום עם היועמ"ש של הוועדה המקומית.
 2. תעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי:
 - 1) 5,083 מ"ר למשרדים.
 - 2) 500 מ"ר למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות, חינוך וקהילה. תותר הסרה של 1000 מ"ר משימושים אחרים לשימושים אלו. תמהיל השימושים יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, טרם היתר בניה. בחירת השימושים תעשה כך שלכיוון רח' ארלוזורוב תשומר החזית הקיימת שאינה חזית מסחרית פתוחה. לצדדים, תתאפשר פתיחת חזית מסחרית.
2. גובה, מס' קומות ובינוי:
 1. גובה הבינוי החדש יהיה כגובה הבניין הקיים (כ- 26 מ' מעל הכניסה הקובעת).
 2. 8 קומות וקומת גג חלקית.
 3. שטחי המסחר יסוקמו בקומת הקרקע.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שיקבע הוראות מחייבות לעניין: חתכים, חזיתות עקרוניים והתאמת הבניין החדש למבנה הקיים, חומרי גמר אפשיים, טיפול בגגות המבנים, מיקום חניות לרכב דו גלגלי.
 5. זיקת הנאה – בתחום השפייפ תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שתפותח במפלס המדרכה הסמוכה, ותהיה פתוחה למעבר הציבור. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הבטחת רישום בפועל של זיקת הנאה.
 6. קו הבניין למרתף לכיוון דרום יהיה לפי קו הבניין של קומת המסד. מקו הבניין של קומת המסד ודרומה יופקע חשטח לטובת מדרכה ציבורית, שביל אופניים, תשתיות ועצים, יחד עם שימור המדרגות הקיימות.
 7. היתר הבניה יכלול את שימור המבנה הקיים, לרבות חזיתות הבניין, לובי הכניסה, חדר סדרות, עצים וכדו' בהנחיית מחלקת השימור, עפ"י תיק תיעוד ממורט. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות השימור בפועל.
3. תנועת חניה:
 1. תקן חניה מרבי למגורים יהיה 1:1.
 2. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
4. תיאומים ואישורים - חו"ד תוך 21 יום מקבלת המסמכים:
 1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
 2. חוות דעת נה"ע.
 3. אישור משרד הביטחון לגובה מרבי.
5. כללי:
 1. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפור.
 2. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 3. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

בישיבתה מספר 0026-16 מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין

גילה גינסברג: מציגה בקווים כללים את התוכנית. החלטת הוועדה היתה שמבנה לשכת המס יהיה לשימור והקצאת 25% מיחיד לדיור בהשג יד עפ"י נוהל עירוני בכפוף לחתימת יזמי התכנית על הסכם עם העירייה. היזמים נתנו את הסכמתם לכך. במהלך אך בשלב עיבוד ההסכם כאמור זנחו את התהליך והגישו את התכנית ישירות לוועדה המחוזית כאשר מה שנוטר מהתועלות העירוניות כאמור הוא שימור חזיתות המבנה והקצאת 25% לדיור בהשכרה. ראובן לדיאנסקי: המינוח היה בהסכמת היזמים. נתן: הם ביטלו את השימור רק נשאר שימור חזיתות. בהסכם עם העירייה מדובר על דיור בהישג יד. גילה גינסברג: על שתי הנקודות הללו הגשנו התנגדות. אורלי אראל: זו תוכנית שמגיעה למחוז אחרי שהם עברו אותנו. הגשנו התנגדות לתוכנית. ראובן לדיאנסקי: באנו לקראתם. גילה גינסברג: לתוכנית הזו יש קיום אם היא תעמוד בשני התנאים. זהו מגרש תעסוקתי לפי תוכנית מתאר באופן מעשי הכנסת שימוש למגורים באה עם תועלות ציבוריות. ראובן לדיאנסקי: אין קיום לתוכנית הזו בלי מגורים. אורלי אראל: זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שדילגו עלינו והגשנו התנגדות ואנחנו מבקשים שתגבנו אותנו. נתן אלנתן: היה פה יותר גרוע שהם הגיעו לכאן והמשיכו למחוז בלי לסיים את התהליך אורלי אראל: דיור להשכרה זהו סדר גודל של 3 חדרים שיכולה להגיע ל-8,000 ש"ח אנחנו חשבנו שיהיה דיור בהישג יד לא במחירי השוק. ראובן לדיאנסקי: היזמים קבעו לפי דיור להשכרה. נתן אלנתן: היזם התחיל את התהליך כאן ואח"כ הפסיק את התהליך אחרי שהסכים לתועלות שהתבקשו ע"י הוועדה לקח את מה שהוא רוצה בתוכנית והמחוז קבל את מה שהיזם רוצה. אורנית מורגנשטיין: החוק מאפשר ליזם להגיע לוועדה המחוזית. זו ועדה שיכולה להחליט בניגוד להחלטת מתכנת המחוז. גילה גינסברג: עמדת הצוות במחוז נשמעה, לגבי דיור בהישג יד יש קונפליקט מתמיד עם המחוז. לגבי השימור ההחלטות לא מספיק חזקות ולא מקבעות את ההוראות. ראובן לדיאנסקי: את הנושא היה צריך לפתור מאחורי הקלעים. אורנית מורגנשטיין: אין הגדרה חוקית לדיור בהישג יד. גבי לסקי: לפחות הייתם נותנים המלצה אבל אתם פוסלים את כל הבקשות של דיור בהישג יד בכלל שאין הגדרה בחוק. אורלי אראל: כל ההחלטות כאן על דיור בהישג יד לא קבילות בוועדה המחוזית. אלא אם כן יש הסכם והיזם מוכן לחתום שהדיור בהישג יד יהיה חלק מהתועלות הציבוריות. היה דיון בוועדה המקומית הוועדה התעקשה על 25% דיור בהישג יד היזם הסכים ולכן הוועדה אישרה את התוכנית בהנחה שיחתם הסכם. לא נחתם הסכם והיזם הגיש תוכנית שהוא בחר לוועדה המחוזית. המחוזית קבלה את התוכנית ע"פ חוק בלי ההסכם, והיזם לא רצה לחתום על ההסכם. ראובן לדיאנסקי: יש כאן כשל ביחסי העבודה בין הוועדה המחוזית למקומית. צריך לקיים שיחה בין הצדדים כדי שדבר כזה לא יקרה שוב. נתן אלנתן: יש 2 בעיות, אחת מהן היא ההתנהלות של היזמים מול הוועדה מקומית וגם ההתנהלות של המחוז. הוועדה צריכה להעביר מסר חד משמעי ליזמים שאנחנו לא ממליצים על התוכנית למחוז אלא אם כן התקבל ההסכם של התועלות הציבוריות, ואם המחוז יאשר את התוכנית הוועדה המקומית תגיש ערעור לוועדת ערר. יהודה מאירי: אני מציע שיבדקו את נושא המרחבים המוגנים. נתן אלנתן: אני ממליץ לוועדה להנחות את הצוות להתנגד לתוכנית בדיון להתנגדויות במחוז. ראובן לדיאנסקי: יש לפעול כאן ב-2 פעימות לכן צריך להבהיר ששני הנושאים השימור ודיור בר השגה יהיו חלק משמעותי מהתוכנית וחלק שני לקבל את ההצעה של נתן אלנתן להתנגד לתוכנית ולהגיש ערר. כמו כן לבוא בהצעה שאנחנו רואים בחומרה את השיטה שהיזמים מגיעים למחוז עם התוכנית שלא עברה במקומית. אורלי אראל: אני בעד אם לא מקבלים את תוכנית בעמדה שלנו אז התוכנית לא תקודם. יחד עם זאת זהו בנין שראוי מאוד לשימור ואם נבטל את התוכנית הוא עלול לקבל צו הריסה לכן הצוות מבקש שהוועדה תכניס בהחלטה שעל התוכנית יוטל סעיף 77-78 לתוכנית ויוכרז כבנין לשימור. ראובן לדיאנסקי: חבר ועדה מחוזית בתאום עם יו"ר הוועדה ידונובטיב היחסים. לאור ההצעה של אורלי ואנחנו צריכים לקבוע ל-77-78 על הבניין. נתן אלנתן: אם יקבלו את ההצעה שלנו

אביגדור פרויד: לדעתי הדיונים היו קשים מהרגע הראשון. היה ניסיון להכתיב ליזם שהכל יהיה דיור בר השגה ולאחר מכן זה ירד ל-25% לדיור בר השגה ויתכן שזה היה מתוך לחץ. יש כאן 2 נושאים פרקטיים אחד השימור שהועדה כאן צודקת. לגבי דיור בר השגה הועדה המחוזית דחתה כל בקשה לגבי דיור בר השגה ולא התייחסה לנושא. מערבית לבנין הזה ישנו את בנין שקל של לפחות 12 קומות והצעתי לפתור את הבעיה ללכת לקראתכם בהסכמה ובחתימה על דירות בר השגה של הבנין החדש למעט השימור. לשכת המס בנין לשמור 8 קומות, הבנין החדש 10 קומות ומגדל שקל 12 קומות ולעין המתחם יראה מדורג אני משוכנע שאפשר להגיע להסכמות.

נתן אלנתן: אנחנו כרגע נמצאים בשלב של מתן תוקף והתנגדויות. אורנית מורגנשטיין: בענין דיור בר השגה הועדה מאוד בעד הנושא אבל אנחנו מנועים מכך מבחינה משפטית. אנחנו כן יכולים להכניס את נושא דיור להשכרה ואנחנו קובעים שהדיור הזה יהיה בבעלות אחודה הועדה המחוזית לא תכנס לנושא המחיר. ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות לנו עמדה תכנונית ברורה ולעמוד מאחוריה. אם נבוא שוב לקראת היזם השיטה הזו בעייתית וצריך לעקר את זה מהשורש ולעמוד איתנים ולא לאשר את התוכנית ומצד שני לנהל שיחה בדרגים הגבוהים עם המחוז לגבי הנהלים שנתנהל איתם.

לבקשת היו"ר ההקלטה הופסקה

עמי אלמוג: ההוראה באה מהיעוץ המשפטי לגבי דיור בר השגה, זאת ההנחה, לא להכניס דב"י לתוכניות אלא רק להשכרה בלבד. אני ממליץ לבדוק מבחינה משפטית. נתן אלנתן: לשוב ולדון בעוד שבועיים שתעשה בדיקה מול המחוזית.

הועדה המחליטה:

ולשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה מול המחוזית ע"י יו"ר הועדה המקומית וחבר הועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 0027-16ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: נפגשתי עם יו"ר ועדה מחוזית וסגנית מתכנתת המחוז טלי דותן. הגענו להסכמות בנושא השימור, היתה אי הבנה והם בעד והמליצו לשמר את הבניין. בנושא של דיור בר השגה הם מבינים שעליהם למצוא פתרון עקרוני לכל הנושא. בשלב זה הם קבעו דיור להשכרה בלי הגבלת זמן. הבעיה היא עקרונית להתייחסות אל הועדה המקומית. ברגע שהדבר יבשיל נבקש ונקבל את הסכמת הועדה. מלי פולישוק: אם אי אפשר להכניס דיור בר השגה לתוכנית איך אפשר לחייב את היזם? נתן אלנתן: הדבר היחידי שהמחוז יכול לחייב הוא דיור להשכרה אך ללא פיקוח. מלי פולישוק: אז זה כל ההבדל בין המקומית למחוזית בנוגע לדיור להשכרה. נתן אלנתן: כן. אורלי אראל: אם לא נצליח להשיג דיור בר השגה אולי לחילופין נעשה עד הדיון במחוזית, בדיקה ונבקש במקום דירות להשכרה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע שיעבור לבעלות עירונית אבל ככל הנראה לא ניתן להקצות לגני ילדים. מיטל להבי: שהועדה המחוזית תציע פתרון. נתן אלנתן: המחוז כבר הציעה פתרון - 25% דיור להשכרה ללא הגבלה של זמן שלמעשה הצעה זו היא על כתפי ליזם. ההחלטה שלנו היא לחזור להמלצת הצוות שהייתה.

שמואל גפן מתנגד

הועדה מחליטה:

לחזור להמלצת הצוות ולהנחות את מה"ע להציג את התנגדותו - שהבנין יקבע לשימור מחמיר, ולדרוש 25% דיור בר השגה ע"פ הקריטריונים של עיריית ת"א.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, מיטל להבי.

וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית דנה בישיבתה מס' 1252 מיום 20.2.17, להלן תמצית החלטתה:

להלן תמצית החלטת הוועדה המחוזית :

א.	התנגדות מה"ע	החלטת וועדה מחוזית
1	קביעת בניין לשכת המס כמבנה לשימור מחמיר על מנת לא לאפשר הריסתו או תוספות בניה מעבר למוצע בתכנית	התנגדות התקבלה בחלקה : א. יש לפעול לשימור, אולם אין מקום מקום לשימור מחמיר בפנים המבנה. יש לשמר את החלל הכפול בקומת הכניסה, גרמי המדרגות קיר הלבנים וחזית המבנה. חזית המבנה החדש תעוצב בהתאמה למבנה הקיים". ב. תנאי לאיכלוס- ביצוע בפועל עבודות השימור בפועל
2	שמירה על תמהיל שימושים בהתאם לתכנית המתאר-לא יותרו שימושי מגורים בבניין לשכת המס	ההתנגדות התקבלה
3	א. הקצאת דיור מוזל להשכרה בשיעור של 25% מכלל יח"ד ללא הגבלת זמן. ב. שטחן לא יפחת מ-53 מ"ר עיקרי ג. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היזם על הסכם עם העירייה בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י נוהל עירוני ד. הוספת שימוש דיור להשכרה ה. רישום הערת אזהרה ו. צפיפות מגורים ביתר יח"ד תהיה 80 מ"ר עיקרי ממוצע	א. 25% מכלל יח"ד יהיו להשכרה אחודה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה. עפ"י חו"ד יעמ"ש וועדה מחוזית לא ניתן לקבוע בקרקע פרטית דיור להשכרה לתקופה בלתי מוגבלת. ב. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 ג. תמהיל כלל יח"ד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ד. לא ניתן להתנות את חתימת היזם על הסכם מול העירייה.
ב.	התנגדות תושבים :	
4	תנועה	במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי תיבחן האפשרות להקצאת נתיב יציאה לרכב השירות מהחניון התת קרקעי לכיוון רחוב ארלוזורובבתחום השפ"פ המהווה רחבת כניסה למבנה כך שרכבים אלו לא יעברו לכל אורכו של רחוב שרת. תקן חניה : מגורים 1: 1- 68 מקומות חניה למסחר : 50 : 1- 20 מקומות חניה חניה לתעסוקה : 240 : 1- 19 מקומות חניה סה"כ 107 מקומות חניה מסמכי התכנית יתוקו בהתאם
5	בניית חניון עלולה לפגוע ביסודות הבניין הגובל (שרת 3)	תנאי להיתר בניה - חו"ד מהנדס שתאושר ע"י מה"ע לנושא בטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

<p>תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו בנושא מטרדים קיימים ועתידיים אשר מסקנותיה יוטמעו בהיתר הבניה. תנאי לאיכלוס- טיפול ברעש המזגנים הקיימים .</p>	<p>6 מטרדים אקוסטיים</p>
---	--------------------------

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : הועדה המקומית הגישה התנגדות ובקשנו תיקונים במס' נושאים ואנחנו מדווחים שהועדה המחוזית קבלת את ההתנגדות בחלקה. מקריאה את החלטה של הועדה המחוזית ואת התיקונים שהתקבלו. נתן אלנתן : תקבעו תקופת השכרה ל- 99 שנה. קופת חולים הם לא לשכת המס. אורלי אראל : מועבר למועצה הארצית. נתן אלנתן : צריך ללכת לוועדת ערר. דורון ספיר : גם אני בעד ללכת לוועדת ערר. הראלה אברהם אוזן : מאיזה טעמים? דורון ספיר : הטעמים שאנחנו רוצים את הערר הם שאנחנו רוצים את הדיור המיוחד שנגדיר אותו בהתאם לחוק לזמן ארוך ככול האפשר. הזמן המוצע לא עומד בשום קנה מידה ציבורי מול הזמן שנקבע ע"י הועדה המחוזית. מדינת ישראל משוועת לדיור ציבורי ברמת מחירים נמוכה. יש הזדמנות שיש פה קרקע בעלת אופי ציבורי והוקדש בעבר ללשכת המס וניתן לו בגלל אופיו הציבורי לאפשר בו דיור בהישג יד לטובת תל אביבים. נתן אלנתן : אם יסכימו בפרק זמן עד ההגשה קופ"ח ולבוא ולחתום איתנו להסכם לדיור בר השגה אז נמשוך את הערר. דורון ספיר : במקביל אני מבקש מהשירות המשפטי לבדוק את ההשלכות של שימוש במשך זמן כל כך ארוך במבנה עבור קופ"ח משמעויות של השבחה וכל הנושא המשפטי. גילה גינסברג : בתכנית המופקדת הדיור להשכרה היה לצמיתות. החלטה מורידה ממה שהיה במופקדת ל-15 שנה. דורון ספיר : המבנה צריך להיות מבנה לשימור מחמיר לא מקובלת החלטת הועדה המחוזית. מיטל להבי : הבקשה לדיור בר השגה היא לא גובשה מהעקרונות של המצב הקיים של המבנה. יש תועלת ציבורית שצריך לתת גם אם הבעלות היא פרטית.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בנושאים בהם לא התקבלה התנגדות מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.