מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 17-0011
כ"א אייר תשע"ז 17/05/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	ליאור שפירא, עו"ד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	דני ארצי	ממונה תשתיות ומקרקעין
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	איל רונן	מ. מח' תכנון מזרח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	גבי לסקי	חברת מועצה
משקיפים	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר
	ארנון מוכתר	מבקר העירייה

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 17-0011</u>
כ"א אייר תשע"ז 17/05/2017 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 17-0010ב מיום 03/05/2017
.1	1	מתחם החרש לה גוארדיה דיון בהפקדה (3)
.2	16	קרלטון דיון בהפקדה
.3	25	כיכר אתרים דיון בהפקדה (2)
.4	32	הרב קוק 33 דיון בהתנגדויות
.5	46	סיירובן דיון בהתנגדויות
.6	77	שכונת מגורים בצפון דיון נוסף

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
17/05/2017	תא/מק/4086 - מתחם החרש לה גוארדיה
0011-17ב' - 1	דיון בהפקדה (3)

מטרת הדיון:

אישור להפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית

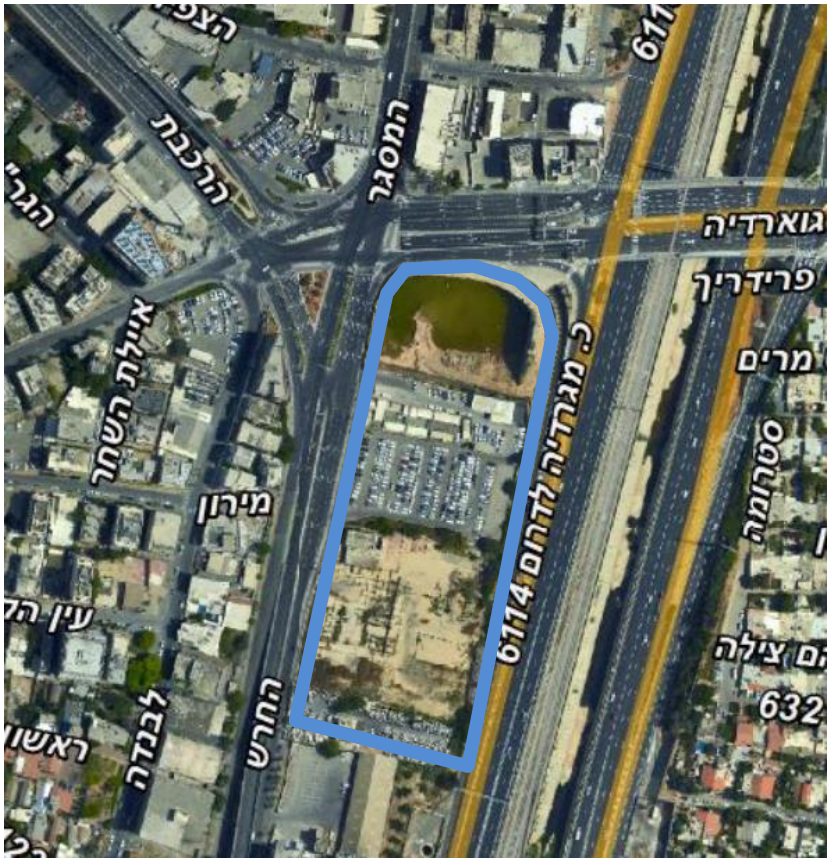
סיכום דיוני הועדה הקודמים:

תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית וזאת בנוגע לנושאים להלן:

1. חידוד המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי בנושא הקצאת שטחי הציבור במסגרת התכנית.
2. צמצום היקף השטחים בשימוש מגורים ומספר יח"ד הדיור.
3. קביעה כי בתא השטח הדרומי של התכנית (תא שטח 101), תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עם הוראות של התכנית מפורטת, וזאת לאור היעדר חתימה של בעל הקרקע על כתב שיפוי וכתב התחייבות. ככל שבעל הקרקע יחתום על מסמכים טרם העברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, לא יכללו הוראות התכנית את תנאי זה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב לה-גווארדיה. השטח התחום בין הרחובות לה-גווארדיה מצפון, נתיבי איילון במזרח, רחוב החרש במערב, ודרך מתוכננת מדרום.



כתובת: תל אביב יפו, שכונת נוה שאנן
רחוב החרש 16,18,20
רחוב לה גרדיה 2,4,6,8

גושים וחלקות בתכנית:

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

6977	מוסדר	חלק מהגוש	272,271,267,266,265,273	270

שטח התכנית: כ- 23 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: ויתניה בע"מ.

בעלות: רוב הקרקעות בבעלות פרטית. בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית בהיקף של כ-5.5 דונם.

תא שטח	שטח	בעלים
100	11.5 דונם	ויתניה בע"מ , נכסי ד.מ.ר בע"מ
101	6.15 דונם	החזקות עד"ך בע"מ

מצב השטח בפועל:
בחלק הצפוני של התכנית בהליך בנייה שני מבנים אשר גובהם 6 קומות מעל מפלס הרחוב. מתקיים הליך רישוי בנייה להקמת מגדל משרדים מעל אחד מן המבנים. הכל בהתאם למצב התכנוני המאושר ובתיאום מלא עם תכנית זו בהליך קידום. ביתרת שטח התוכנית קיימים מספר מבנים ארעיים ומגרש חנייה עילי. בחלקה הדרומי של התוכנית קיים מבנה נטוש ושטח ריק ללא שימוש.

מדיניות קיימת:
עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני" לעת קיום הדיון הקודם בהפקדת התכנית ביום 03/09/2014 (החלטה מספר 5).

מצב תכנוני קיים:
על כל תחום התוכנית חלה תא/מק/3819 – "מתחם לה גווארדיה – רחוב החרש" ותא/3819 א'. גבול התוכנית המוצעת חופף לגבול התוכנית התקפה. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו1043א'.

<u>יעוד קרקע קיים</u>: תעשיה (ע"פ 1043 א') ודרכים.

<u>זכויות בניה</u>: היקף שטחי הבניה העיקריים המותרים הינם 55,190 מ"ר. שטחי השירות המותרים הינם 22,077 מ"ר המהווים 40% מהשטחים העיקריים. גובה המבנים המקסימאלי המותר הינו 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה ובנוסף עוד 2 קומות טכניות. סה"כ 146 מ' ממפלס הכניסה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א' ותוכנית 2129.
התוכנית התקפה (תא/מק/3819) מאפשרת הקמת 3 מגדלים לאורך רחוב החרש ועוד מגדל אחד בפינת הרחובות לה גרדיה ונתיבי איילון.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון
מטרת התוכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) – בפרט תחנת רכבת ההגנה. במסגרת התוכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. הוראות לאיחוד מגרשים בחלק מתחום התוכנית – איחוד תאי שטח 101 ו102.
2. שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה ותוספת זכויות בניה במגרשים אלו.

3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למגורים ומלונאות בהתאם להוראות תא/5000 המופקדת.
4. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה המגדירה דופן מבונה לחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות לאורך רחוב החרש. עד 30 קומות למגדלים ועד 6 קומות לאורך נתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף והנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, בכלל זה הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור מבונים כחלק מזכויות הבנייה.

<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>
יעוד הקרקע המוצע הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה ומסחר, לרבות אולמות תצוגה לרכב ולרבות שימושים למלונאות וכן מגורים.

בכל המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה למעבר ולרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות.

ע"פ המצב התכנוני המאושר(תא/מק/3819) מתאפשרת הקמת תחנת תדלוק בתא שטח 101 (באזור הדרומי של התכנית). מובהר כי לאור תמ"א 18/4 (תמ"א ארצית לתחנות דלק), במידה ותמומש תחנת התדלוק, לא ניתן יהיה לממש בנייה למגורים ו/או למוסדות ציבור בתחום רדיוס 40 מ' ו80 בהתאמה.

ע"פ הוראות התוכנית התקפה (תא/מק/3819) תותר הקמת מרתפים תחת דרך השירות הסמוכה לנתיבי איילון.

<u>זכויות בניה מוצעות:</u>
במסגרת התוכנית מבוקשות בכל אחד מהמגרשים לבניה זכויות בניה בשיעור רח"ק 12.8 בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000. ניתן יהיה להמיר שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים לתעסוקה ומסחר. להלן מטה סה"כ פירוט זכויות הבנייה המוצעות בתוכנית.

יעוד/ שימוש		שטח עיקרי						שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה		(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)									
	משרדים ומסחר *	121,468				121,468		64,783		131,390	
	מגורים	40,489				40,489					
סה"כ תעסוקה		161,957	914.3%			161,957		64,783	40%	131,390	742%

* המסחר בקומת הקרקע הינו חובה

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יחידות דיור (נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי):
קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרוגני ככל הניתן, שכן לפרויקטים מגדלים אחידים המאופיינים ביחידות דיור קטנות יש נטייה להתדרדרות ולהזנחה. בנוסף, סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בו פונה יותר לאוכלוסייה המאופיינת בגודל משק בית קטן.
בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו ההוראות הבאות:

- במגרש 100 –יותרו עד 240 יח"ד לפי תמהיל של כ-60% דירות בגודל של 75-50 מ"ר, וכ-40% דירות בגודל 76 מ"ר ומעלה (שטח היח"ד כולל ממ"ד - "שטח פלדלת").
- במגרש 101 יותרו עד 120 יח"ד לפי התמהיל הנ"ל (בכפוף לביטול תחנת הדלק המאושרת במגרש).
- המגורים ימוקמו בסמוך לרחוב החרש.

צפיפות: 21 יח"ד לדונם.

שטח ממוצע ליח"ד : כ-60% דירות בשטח של 75-50 מ"ר, וכ-40% דירות בשטח של 76 מ"ר ומעלה (פלדלת).
סה"כ יח"ד : עד 360 יח"ד ולא פחות מ300 יח"ד.

<u>נתונים נפחיים</u>
מספר קומות :
במגדלים - עד 40 קומות לאורך רחוב החרש. עד 30 קומות לאורך נתיבי איילון. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית גבוהה.
בקומות המסד - עד 6 קומות (כולל קומת קרקע). ניתן יהיה לבנות פחות קומות ובלבד שגובהן יהיה בגובה זהה לקו הרקיע של אגפי קומות המסד.

גובה :
במגדלים- גובה בניה מקסימלי בתחום התכנית הינו 190 מ' ממפלס פני הים.
בקומות המסד - גובה בניה מקסימלי יהיה כגובה 6 קומות. הגובה המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב אשר אישורה יהיה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

תכסית :
על קרקעית – 60% משטח המגרש.
תת קרקעית- בהתאם לתכנית ע' 1.

קווי בניין:
מצפון – רחוב לה גרדיה קו בניין משתנה בין 0 לרמפת הירידה לאיילון עד 23 מ' בפינה עם רחוב החרש.
ממערב – רחוב החרש קו בניין לקומת הקרקע – 9 מ'. קו בניין לקומות עיליות – 4 מ'. זאת, על מנת לאפשר קולונדה ברוחב 5 מ' לאורך הרחוב. יש לציין כי קו הבניין בקומת הקרקע הינו זהה בכל המגרשים, ורוחב המדרכה נשאר רציף לאורך כל הרחוב.
קווי הבניין הקדמיים לרח' החרש יהיו מחייבים.
ממזרח – לדרך הגישה לחניונים– 5 מ'.
מדרום – לדרך – קו בניין משתנה ע"פ תשריט.
התוכנית הגדירה תחומי איתור למגדלים, כמפורט בתשריט.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים</u>
כאמור, על השטח חלה תכנית תא/מק/3819 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש וקבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן האיילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית תא/ מק/3819.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות</u>
התכנית נסמכת על נספח התנועה של תא/מק/3819, ללא שינויים, למעט לעניין שיפור מרחב הולכי הרגל לאורך רחוב החרש בו תאפשר התכנית הרחבת המדרכה אשר התכנית תאפשר להרחיבן לאורך רח' החרש לרחוב של כ- 11 מ', בהם ניתן יהיה לשלב שבילי אופניים.
תוספת הזכויות עבור שטחי המשרדים היא ללא תוספת מקומות חניה למעט עבור המגורים.
ביצוע דרך השרות יהווה תנאי למתן היתרי בניה (כמופיע בתקנון תא/מק/3819). תותר בניית מרתפי חנייה מתחת לדרך השרות הדרומית בכפוף לתיאום ואישור מול הגורמים הרלבנטיים בעירייה במסגרת הליך רישוי הבנייה.
הגישה למרתפים הינה בהתאם לתוכנית התקפה, מדרך שירות הסמוכה לנתיבי איילון.

<u>עיצוב</u>
הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האזור בו ממוקמת התכנית כאזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות גבוהה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית. התכנית נמצאת בתחום אגן המקווה הרגלי של תחנת רכבת ההגנה, במרחק 500 מ' מן התחנה. בנוסף בהליכי בחינה תכנון נתיבים עבור **BRT** ברחוב החרש בצמוד למתחם.

היקף שטחי הבנייה והשימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ההגנה. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 40 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה רחוב החרש, ויהוו מיסוך אקוסטי מנתיבי איילון.

התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית מתירה שטחי מסחר בשתיים עד שלוש הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללנית אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, באמצעות גשרי הולכי רגל אל שכונות נווה שאנן ויד אליהו (גשר בהמשך רחוב מורדי הגטאות ביד אליהו וגשר נוסף בהמשך רחוב מירון בנוה שאנן). הגשרים יתוכננו במסגרת תוכניות עתידיות נפרדות ומוצגות במסגרת התכנית כתכנון רעיוני בלבד. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לשילוב הגשרים העתידיים.

<u>איכות סביבה</u>
במסגרת תא/מק/3819 נעשתה בדיקה מיקרו-אקלימית (הצללה ורוחות) ובדיקת השפעות רעש וזיהום אויר וכן נעשתה בחינה של התוכנית ע"י מהמשרד להגנת הסביבה. כל הבדיקות נעשו תוך התייחסות לשלב ב' של התוכנית הכולל את כל ששת המבנים. תוצאות הבדיקות והערות המשרד להגנת הסביבה הוטמעו בהוראות תוכנית תא/מק/3819 כמפורט להלן.
<u>הצללה</u> -בדיקות השפעות ההצללה בסביבת התוכנית מעלות כי הצללת המבנים המוצעים על מבנים ושצ"פים בסביבת התוכנית, עומדת ביעדי ההצללה המוצעים לתוכנית. יחד עם זאת נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא מיקרו-אקלים ע"י מהנדס העיר.
<u>רוחות</u> – חישוב שדה הרוח בהשפעת תוכנית תא/מק/3819, ובניינים הקיימים בסביבה, מראה כי ב- 85% מהשנה, צפוי במפלס הולכי הרגל בשטח התוכנית, מצב נוחות "נח" למעט מעבר בין שני המגדלים במתחם 103 שם צפוי מצב נוחות "לא נח". ישנם המלצות למיתון רוחות הכוללות שתילת עצים ע"פ נספח הבינוי וקירוי השדרה המרכזית ברובה. בנוסף נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא מיקרו-אקלים ע"י מהנדס העיר.
<u>אקוסטיקה</u> – לאחר סיום הבניה יבוצע ניתור לבדיקת רמות הרעש בפינות ישיבה הממוקמות בשטחים הפתוחים הפונים לדרך איילון ובהתאם לכך יוחלט על אופן מיגונן.
<u>זיהום אויר</u> – בחוות דעת סביבתית שבדקה את רמות זיהום האוויר בתחום התוכנית נקבע כי בכל שטח התוכנית אין חריגה מהתקן השעתי- 200 מק"ג/מ"ק. בנוסף נקבע כי תוגש חוות דעת בנושא זיהום אויר לבדיקת היחידה הסביבתית.
<u>זיהום קרקע</u>- בהתאם לסקר היסטורי שהוכן, סוכם כי יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, בהתאם למוצג בתוכנית הקידוחים מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא באתר קרקע מזוהמת תנאי למתן היתר בניה יהיה סילוק קרקע מזוהמת בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.
<u>תחנת תדלוק</u>- במסגרת תוכנית תא/מק/3819 מתוכננת תחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א/4/18. בהתאם לתמ"א הוכן דו"ח הידרולוגי סביבתי שאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.

<u>שטחי ציבור ותועלות ציבוריות (נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי):</u>

א. <u>הקצאות לצרכי ציבור</u>

- המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (לפי תכנית המתאר המופקדת - תא/ 5000) ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
- על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר את השטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
- באזור שכונת נווה שאנן, אשר בגבולה ממוקמת התכנית, קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. קיים היצע של שטחים ביעוד שב"צ אך מרביתם תפוסים ע"י שימושים שאינם ציבוריים. עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור יתכן מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור.

המלצה:
מתוך הקצאה נדרשת של 7 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית) – 3.5 דונם שהם מחצית מהשטח, יש להקצות לטובת שטח פתוח איכותי, מגונן (כולל עצים) ונגיש לציבור, בעל נראות וגישה מרחוב החרש.
מחצית האחרת מהשטח (3.5 דונם) יוקצה למבני ציבור בהתאם לחלופות הבאות:

- **מימוש של שימושי תעסוקה ומסחר בלבד** : הקצאת שטח בנוי לפי מכפלה של מחצית ההקצאה לשטחי ציבור ברח"ק של -2 . סה"כ כ- 7,000 מ"ר בנוי לצרכי ציבור כחלק מן השטחים הסחירים בפרויקט .
- **מימוש של שימושי המגורים** : הקצאת קרקע למבני ציבור בהיקף של כ- 3 דונם על רחוב החרש, או לחילופין – 2 דונם קרקע + 3,000 מ"ר בנוי במסגרת השטחים הבנויים בפרויקט.

ב. <u>מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מירבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת)</u> : על מנת להוסיף שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי (רח"ק 4.2) ולהגיע לשטח הבניה המרבי המותר במתחם (רח"ק 12.8), יש לעמוד בתנאים מסוימים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי ציבור.
בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי :

- הבטחת מדרכות ברוחב נאות לאזור מע"ר בשילוב שבילי אופניים לאורך רחוב החרש ולאורך האיילון שיקושרו לרשת העירונית , בהתאם לתכנית האב לאופניים העדכנית.
- חיבור המתחם לשכונת נווה שאנן הסמוכה באמצעות נתיב עילי לתנועה לא ממונעת.
- חזית מסחרית חובה.

התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה להולכי רגל בהיקף של כ-7 דונם. שטחים אלה יפותחו כשטחים מגוננים, בהם משולבים בתי גידול לעצים וצמחייה, כשטחי מעבר ובמסגרת הרחבת מדרכות וקולונדות.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח עיקרי	311.6%	914.3%
	מ"ר	55,190 מ"ר	161,957 מ"ר
	רח"ק	4.4	12.8
גובה	קומות	קומת +32 קומות + 2 קומות מתקנים בגג	קומת קרקע +39 קומות + קומה טכנית גבוהה
	מטר	146 מ' ממפלס הכניסה	171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)
תכסית		50%	60%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה	ללא תוספת חניות עבור שטחי תעסוקה מתוכנית מאושרת למעט עבודה מגורים.

זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן :

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבויות ו/או הסכם נלווה לתכנית בין היזם לאגף נכסי העירייה המסדיר את נושא שטחי הציבור המבונים בתחום התכנית.
2. תנאי למרכיב המגורים בתכנית הוא הוספת שטחים מבונים בהיקף של כ3,000 מ"ר שטחים ציבורי בנוי, וכן שטח של כשני דונם אשר יתווסף לתכנית, בעדיפות למיקום בשכונת נווה שאנן, ואשר התכנית תשנה את ייעודו לשב"צ. תנאי להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית עם המרכיב המגורים הוא הצגת שטחים אלה לועדה בדיון נוסף. ככל שלא יתווספו שטחי הציבור לעיל, ניתן יהיה להעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית ללא מרכיב המגורים.
3. עדכון כתב השפוי בהתאם להנחיות האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. עריכת מסמכי התכנית, בתיאום ואישור אגף תכנון העיר (ניסוח סעיפי התקנון, עריכת נספח הבינוי והתנועה).

5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה:
א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע.

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

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך דיון:</u>
אדר' אבנר ישר: מציג את התוכנית.
אדר' אבנר ישר מבקש שהועדה תאפשר, בשונה מחוות דעת הצוות, לאפשר את הפקדת התכנית עם מרכיב המגורים כאשר הקצאת 3,000 מ"ר ו21 דונם שב"צ תיעשה במסגרת הליך מימוש התכנית במועד מאוחר יותר.
אורלי אראל: ממליצה לועדה לקבל את המוצע ע"י אדריכל אבנר ישר לעיל ולאשר את התכנית בהתאם לחוות דעת הצוות, למעט לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, כך שהבטחת המענה לצרכי ציבור יעשה לעת הכנת תכנית העיצוב. היקף המגורים והיקף המענה לצרכי ציבור יהיה בהתאם למפורט בדרפט.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית כמפורט בחוו"ד צוות למעט לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור אשר יעשה לעת הכנת תכנית העיצוב. היקף המגורים והיקף המענה לצרכי ציבור יהיה בהתאם למפורט בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, איתי ארד פנקס, אהרון מדואל, גל שרעבי-דמאיו ושמואל גפן.

דיון נוסף – ב26/10/2016:
רקע לדיון:
1. בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית כמפורט בהחלטת הועדה. יזם התכנית השלים מילוי כל הדרישות במסגרת החלטת הועדה המקומית פרט לחתימה על הסכם בעניין הקצאת שטחי הציבור וזאת על רקע חוסר בהירות בנוגע למשתמע במסגרת החלטת הועדה בנושא.
2. הליך בניית הפרויקט נמצא בעיצומו. הושלמה בניית מרתפי החנייה. בבנייה כעת 2 מבנים בני 6 קומות, המהווים שלב מוקדם להקמת מגדל בן 30 קומות. חברת ויטניה תוכל להגיש את הבקשה להיתר למגדל רק לאחר מתן תוקף לתא/4086 ומכאן הדחיפות לקידום תכנית זו. נציגי חברת ויטניה הדגישו כי עיכוב בהליך קידום התכנית עשוי למנוע את ביצוע עבודות הבניה ברצף אחד.
3. הבעלים של מתחם הדרומי בתחום התכנית הביע חוסר הסכמה לחתום על הסכם נלווה להקצאת שטחים בנויים במסגרת התכנית כמתחייב עפ"י החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית.

מצב תכנוני מוצע:
1. לאור האמור בסעיף 1 לעיל, מוצע לחדד את חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הקצאת שטחי ציבור בהתאם את הוראות התכנית בנושא כמפורט להלן:
   א. תצומצם האפשרות להמרת שטחי משרדים למגורים מ 360 יח"ד ל 200 יח"ד. מימוש מרכיב המגורים המצומצם לא יותלה בהקצאת שטחי ציבור נוספים, משמע הדרישה עבור 2 דונם קרקע ו3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הועדה.
   ב. התכנית תקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות), כולל שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע, משמע, מקומות חנייה, ושימוש במערך התפעולי של הבניין (אצירת אשפה, פריקה וטעינה ועוד כדומה).
   ג. מספר מקומות החנייה שיוקצו עבור השטחים הציבורים המבונים יהיה לפי התקן הממוצע של שטחי המשרדים בתכנית.
   ד. שטחי הציבור יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם כאשר מיקומם העקרוני, אופיים ומאפייניהם (גובה, וכדומה) יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, אשר אישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.

ה. במסגרת הוראות התכנית יקבע כי גובה קומה של שטחי הציבור יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט – על מנת להבטיח אפשרות לשימושים כגון ספורט או מחול.
ו. השטח הציבורי ימוקם באגף המרקמי בחזית המזרחית של הפרויקט. תתוכנן לאגף זה, ככל הניתן, כניסה עצמאית ולובי במפלס הרחוב.

2. בנוסף, מוצע לתקן את החלטת הועדה המקומית בנוגע לתא שטח 102 כמפורט להלן:
א. התכנית לא תקבע הוראות של תכנית ברמה מפורטת בתא שטח זה, למעט הוראות בינוי, כך שלא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה עפ"י תכנית זו למימוש זכויות בנייה אשר התווספו לתא השטח במסגרת תכנית זו.
ב. על מנת לממש זכויות בבנייה אלה יהיה צורך לאשר תכנית בניין עיר נפרדת נוספת אשר תכלול הוראות של תכנית מפורטת, אשר תבטיח את מילוי הוראות תא/5000, בפרט לעניין הקצאת שטחי ציבור, וכל היבט נוסף למעט הוראות התכנית.
ג. טרם אישור התכנית הנוספת הנזכרת בסעיף לעיל, ניתן יהיה לתת היתרי בנייה בתחום תא שטח 102 למימוש זכויות הבנייה שהן מוקנות כבר במסגרת המצב התכנוני המאושר טרם קידום תא/4086 וזאת בכפוף לכך שהיתרי אלה יהיו תואמים את הוראות הבינוי המוצעות במסגרת תא/4086.
ד. יערך צמצום היקף שטחי המגורים והקצאת שטחי הציבור המבונים בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, באופן מידתי לשטח תא/ 2 לכלל השטח הסחיר במסגרת התכנית.
ה. ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים מתא השטח הדרומי לתא השטח הצפוני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1) לאשר בכפוף למפורט לעיל במסגרת תיאור השינויים המוצעים בתכנית לדיון ב26/10/2016.
2) ככל שתפורסם תא/5000, ותיותר העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, התנאים האמורים בנוגע לתא/ שטח 101 יהפכו מתנאים להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית לתנאים להפקדה בפועל.

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

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
ניר דוד כהן: הועדה המליצה על הפקדת התכנית כבר ב2014.
מוצעים התיקונים הבאים בהחלטת הועדה הקודמת:
תיקון א- חידוד המלצת יחידת אסטרטגיה לגבי הקצאת שטחי ציבור - מקריא מתוך הדרפט.
התוכנית תקצה 7000 מ"ר שטח מבונה כולל מעל פני הקרקע ובנוסף שטחי שירות מתחת לקרקע . יש לתקן את האמור בדרפט כך שיהיה ברור שמדובר ב7,000 מ"ר מעל הקרקע **<u>ובנוסף להם</u>** שטחי שירות נוספים מתחת לקרקע.
ניר כהן מציין כי בהתאם לנוהל שהיה נהוג ב2014 לעת הבאת התכנית לדיון בועדה, יזם התכנית נדרש במסגרת החלטת הועדה לחתום על הסכם אחד בלבד, אגף הנכסים, בעניין השטחים המצוינים לעיל. היות שתכנית זו קודמה לתא/5000 לא נדרש יזם התכנית לחתימת על הסכם לתועלות ציבוריות.
מספר מקומות החניה נקבע באמצאות תחשיב ממוצע של כל השימושים בתכנית המוצעת.
נתן אלנתן: מבקש לכתוב בהחלטה את המספר המדויק של החניות לפי ההסכם.
ניר דוד כהן: ממשיך להקריא את התיקונים.
היות והבעלים של מגרש 101 חתמו על הסכם והבעלים של מגרש 102 העבירו טיוטת הסכם חתום רק ערב הדיון הנוכחי בועדה, אין אפשרות לראות בהסכם אשר הועבר מאת הבעלים של מגרש 102 כהסכם שנערך להנחת הדעת של העירייה ובפרט של אגף הנכסים.
עו"ד אלי מינקוביץ: יש להגיש את התוכנית כתכנית שלא בהסכמת הבעלים ככל שמגרש 102 יוחרג מן השטח עליו יחולו הוראות של תכנית מפורטת.

אלי לוי: הבעלים של מגרש 102 לא חתם על טיוטת ההסכם אשר הועברה אליו מאת אגף הנכסים לפני זמן רב. טיוטת ההסכם אשר עליה חתם בעל המגרש אינה הטיוטה שאשר העביר אליו אגף הנכסים. היות והמסמך הועבר לעירייה רק בימים האחרונים, אגף הנכסים טרם הספיק ללמוד ולבדוק אותו. מציין שאגף הנכסים מתנהל מעל חמש שנים מול בעל הקרקע במטרה לקדם את החתימה על הסכם.
ארנון חוטר ישי: עמדתנו היא שדין מגרש 101 כדין מגרש 102. חתמנו על הסכם בערב החג.
אלנתן נתן: אם חתמו על אותו הסכם האם יש בעיה?
אלי לוי: אני רוצה לבדוק על מה הוא חתם במדויק כדי לענות.
אורלי אראל: בהתאם לדברים שנאמרו במסגרת הדיון, יש לתקן את הנוסח של סעיף 1א' ב' ולכתוב "בנוסף שטחי שירות נלווים" וכן בסעיף 1 ג' לכתוב את מספר החניות כפי שמופיע בהסכם.

<u>הועדה החליטה:</u>

3. להמליץ לועדה המחוזית להפקיד כפוף לתיקונים כמפורט בחוו"ד צוות להלן:
   ז. תצומצם האפשרות להמרת שטחי משרדים למגורים מ 360 יח"ד ל 200 יח"ד. מימוש מרכיב המגורים המצומצם לא יותלה בהקצאת שטחי ציבור נוספים, משמע הדרישה עבור 2 דונם קרקע ו3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הועדה.
   ח. התכנית תקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות), **בנוסף** שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע, משמע, מקומות חנייה, ושימוש במערך התפעולי של הבניין (אצירת אשפה, פריקה וטעינה ועוד כדומה).
   ט. מספר מקומות החנייה שיוקצו עבור השטחים הציבורים המבונים יהיו לפי מס' החניות שמופיע **בהסכם** של שטחי המשרדים בתכנית.
   י. שטחי הציבור יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם כאשר מיקומם העקרוני, אופיים ומאפייניהם (גובה, וכדומה) יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, אשר אישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
   יא. במסגרת הוראות התכנית יקבע כי גובה קומה של שטחי הציבור יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט – על מנת להבטיח אפשרות לשימושים כגון ספורט או מחול.
   יב. השטח הציבורי ימוקם באגף המרקמי בחזית המזרחית של הפרויקט. תתוכנן לאגף זה, ככל הניתן, כניסה עצמאית ולובי במפלס הרחוב.

4. במידה ותהיה בעיה עם חתימת ההסכם עם אגף הנכסים ע"י הבעלים של מגרש 2 הנושא יחזור לדיון נוסף בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

רקע לדיון הועדה ביום 17.5.2017

1. ועדת המשנה לתכנון ולבניה דנה בתוכנית בישיבות מספר 14-0021 ב' מיום 03/09/2014 ו-16-0023 מתאריך 26/10/2016 והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית כמפורט בהחלטת הועדה.
2. יזם התוכנית השלים את כל הדרישות במסגרת החלטות הועדה הקודמות לרבות חתימה על הסכמים מול אגף הנכסים. כמו כן, נחתם הסכם בין אגף הנכסים ובעל הקרקע במגרש הדרומי בתכנית.
3. הליך בניית הפרויקט נמצא בעיצומו בהתאם לתכנית התקפה. הושלמה בניית מרתפי החניה ושל שלב א' הכולל 2 מבנים בגובה 4 קומות כפולות. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בניה ליתרת קומות המגדל לפי התכנית התקפה. המשך הבניה במתחם מותנה באישור תכנית זו. קיימת דחיפות לקידום התוכנית בכדי לאפשר את המשך הבניה באתר ברצף ללא הפסקות.

4. נדרש עדכון מסמכי התכנית על מנת שיעמדו בהוראות תכנית המתאר תא/5000 **(ישנה הסכמה מלאה עם יזם התכנית לערוך המסמכים בהתאם).**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0222174	שם התכנית תא/4086 (החרש-לה גוארדיה)	מגיש התכנית ויתניה	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית לפיתוח איזור תעסוקה ממערב לכביש 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. תכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי אילון ו-3 מגדלים לאורך רחוב החרש. שטח התכנית הינו כ-23.5 ד'.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות התוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	☐	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**802** בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4)	• אין הוראות מיוחדות בפרק 5	+
	☐	**קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:** - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 5.3.3)	**802** בנספח אזורי ומתחמי התכנון • **רח"ק 12.8** • **עד 40 קומות** אין סימון דרישה למסמך מדיניות. בטבלה 5.4.	• הרח"ק יחושב ויוצג לכל מגרש בנפרד. הרח"ק תקין ועומד על 12.8. • 40 קומות +
יעוד קרקע	☐	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	**ייעוד קרקע:** תעסוקה שימושים יקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א)	+
ה	☐	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	**שימושים מותרים:** מקבץ שימושים ראשי: אזור תעסוקה מטרופוליני מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים (סעיף 3.3.2(א)(1))	+
	☐	**קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	**שימושים מותרים:** שימושים נוספים: מגורים; מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 (סעיף 1.6)	• 200 יחיד +
שטחי בנייה	☐	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	**רח"ק לכל גודל מגרש: 4.2-12.8** איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיין (סעיף 3.3.2(ב)(2))	• הועדה הבקומית קיבלה החלטה בנושא התחנלות הציבוריות ביום 26.10.2016. • לאור סעיף 2.4.2, בכפוף לייון נוסף והחלטה מנומקת. +

	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	(לפי סעיף 3.1.4 בהוראות המתאר תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.)	• הרחרייק יחושב וילוב לכל מגרש בנפרד. הרח"ק תקין העומד על 12.6. +	
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות המתאר מאפשר להחיל הוראות תוכנית נושאית קודמת בתוכנית המפורטת החדשה.	• התוכנית מחילה את הוראות ע'1. +	
מבנה ומרחב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות	• גובה הבנייה המירבי בתוכנית המפורטת: 40 קומות. +	
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	• מסמכי התכנית איום כוללים נספח תשתיות. יחד עם זאת, מחצית מתחום התכנית מצוי בשלבי חיתר ותאום התשתיות מעשה סרס הוראות התחיתריים. • לאור סעיף 2.4.2, נבמוך לדיון נוסף והחלטת ממשקת +	
	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הצורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים (סעיף 3.3.2)	הקצאת 7000 מ"ר בשטחים בניים לפי סעיפים 4.1.1(ג)(2)(א) ו4.1.1(ו)	+	
ציבור ושטח	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המצוינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני, דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה	לפי תשריט אזורי היעוד: • רחובות 'החרש', לה-גוארדיה ו'החגנה' מסומנים כ'רחוב עירוני'. • כביש 20 מסומן כדרך מהירה/דרך פרברית מהירה וכולל סימון של קירוי מעל דרך פרברית מהירה • לאורך כביש 20 בצמידות לתכנית מסומן ציר ירוק מטרופוליני	סעיף 3.6.14 מפרט הוראות לגבי רחוב עירוני סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליני סעיף 3.6.16 וסעיף 3.8.2(ב) מפרטים על דרך פרברית מהירה וקירוי	• בתחום התכנית מסומן שביל אופניים ברוחב המצוברת לאורך רחי החרש. כלל ושאול שכיון המצברים חינו בוויקת תנועה ובמאפשר סטיעות עצים ניציים. דרך השירות סולכת פרדיבה ומעבר. • בכפוף לקבלת החלטת הועדה +	
	תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפרידות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	לפי נספח התחבורה: • רחובות 'החרש' ולה-גוארדיה ו'ההגנה' מסומנים כ'דרך עורקית עירונית' • כביש 20 מוגדר כ'דרך פרברית מהירה'. • סעיף 3.8.3(ג): שני מפרידנים בשולי התכנית	• סעיף כללי 3.8.1 • דרך פרברית מהירה סעיף 3.8.2(ב) • דרך עורקית עירונית: סעיף 3.8.2 (ד): קו בניין מינ' 5 מ', למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. • סעיף 3.8.7 לעניין תקן חנייה	+	

איכות הסביבה		איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) התחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **התמנות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**לפי סעיף 4.4.1 התוכנית הינה בעלת השפעה סביבתית לפי הסעיפים הרלבנטים המפורטים:**	4.4.1 (ב): תוכנית הנובלת בדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג): תוכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית עירונית. 4.4.1(ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1(ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.	+
		לתשומת לב נוספת: ≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות ≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות			
		שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המותאר - לפי סעיף 62א (ד)			
		(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית התלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.			
סעיפי חוק		סעיף	מהות הסעיף			שימוש בתוכנית המפורטת התוכחית
	●	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד			איחוד וחלוקה בהסכמה
	●	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים			התכנית קובעת הוראות בינוי
	●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הוריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.			התכנית קובעת זיקת הנאה

תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052088013		10/5/17

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24384769		10.5.2017

יח ברעם | 2017

העתקים

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ להפקיד את התכנית לפי סמכות הועדה המקומית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית הינה תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
2. חתימה על כתב התחייבות ו/או הסכם נלווה לתכנית בין היזם לאגף נכסי העירייה המסדיר את נושא שטחי הציבור המבונים בתחום התכנית.
3. עדכון כתב השפוי בהתאם להנחיות האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית והנחיות היועצת המשפטית כתנאי להפקדת התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח עיקרי	311.6%	914.3%
	מ"ר	55,190 מ"ר	161,957 מ"ר
	רח"ק	4.4	12.8
גובה	קומות	קומת +32 קומות + 2 קומות מתקנים בגג	קומת קרקע +39 קומות + קומה טכנית גבוהה
	מטר	146 מ' ממפלס הכניסה	171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)
תכסית		50%	60%
יח"ד וסה"כ שטח כולל למגורים			200 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר 'פלדלת'
תועלות ציבוריות		-	7,000 מ"ר לטובת שטחי ציבור מבונים על קרקעיים (עיקרי+שירות) ובנוסף שטחים נלווים בתת קרקע. מתוך סך שטחי הציבור, תא שטח 101 יכלול 4550 מ"ר ותא שטח 102 יכלול 2450 מ"ר.
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה	ללא תוספת חניות עבור שטחי תעסוקה מתוכנית מאושרת למעט עבודה מגורים. מס' מקומות החניה שיוקצו עבור השטחים הציבוריים המבונים יהיה לפי התקן הקבוע למשרדים לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לסיכום עם אגף נכסים.

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

יואב זילברדיק: נותן רקע לגבי התוכנית, כמו כן התוכנית תואמת ת.א 5000 והצוות ממליץ על הפקדת התוכנית.

אבנר ישר: מציג את התוכנית ע"פ מצגת. (מבוקש שינוי מ30 קומות ל40 קומות).

אורלי אראל: התוכנית בסמכות מקומית.

שמואל גפן: באיזה קומות יהיה שימור ציבורי?

אורלי אראל: בקומות שמעל למסחר קומות 2, ו-3.

אבנר ישר: תהיה נגישות מהכיכר הציבורית לתוך מבנה הציבור.
מלי פולישוק: האם התוכנית היא בסמכות מקומית
אורלי: כן והיא תואמת מתאר ובגלל שתוכנית 5000 אושרה היא חוזרת לכאן לאישור להפקדה.
מלי פולישוק: אני מציע לשנות שיהיה כתוב אחרת.
אורלי אראל: כתוב אישור ועדה מקומית בסמכות מקומית ואי אפשר לשנות החלטות ועדה.
עידן עמית: האם התוכנית תואמת המלצות היחידה האסטרטגית?
אורלי אראל: לא מגיעה לכאן תוכנית שלא תואמת את המלצות היחידה האסטרטגית.
עידן עמית: מה בנוגע לנושא זיהום אויר האם יש התייחסות לשימושים קרובים לדרכים מהירות.
אבנר: השימושים על איילון הם של תעסוקה ומסחר בצד המערבי שיושב רחוב מאיילון יש עירוב תעסוקה ובמגדל יהיה גם מגורים למעלה.

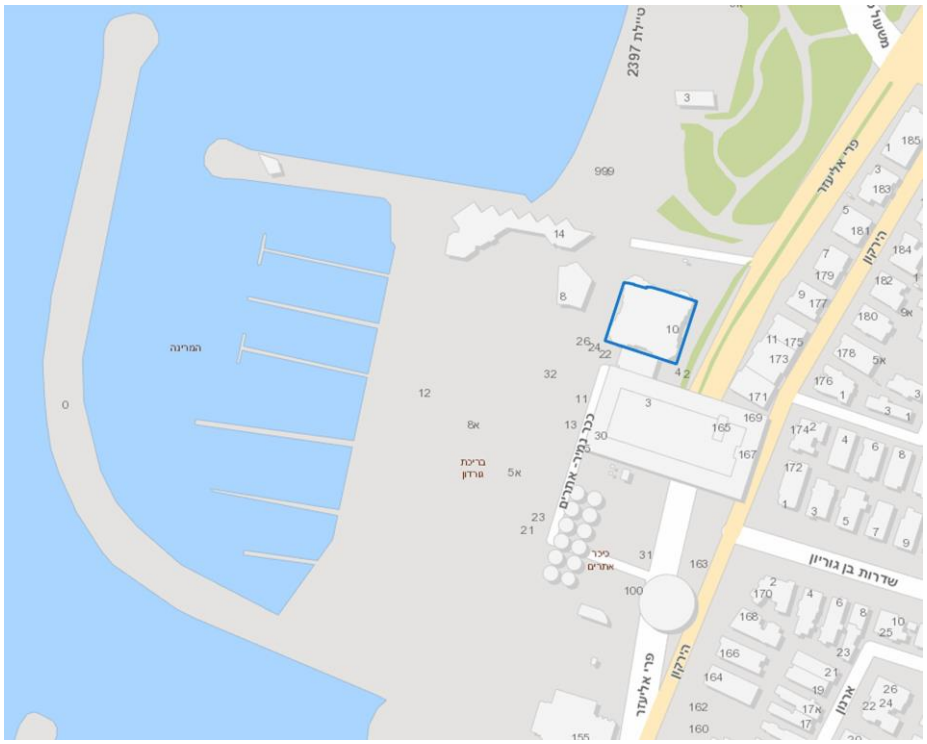
<u>הועדה מחליטה:</u>
פה אחד לאשר את התכנית להפקדה בהתאם להמלצות הצוות כמפורט בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:
התכנית גובלת ברחוב אליעזר פרי ממזרח, בטיילת החוף והמרינה ממערב, בגן העצמאות מצפון ובכיכר אתרים מדרום וכוללת בתחומה את מגרש מלון קרלטון ושטח הטיילת הסמוך לו מצפון.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6967	מוסדר	חלק	8	
6966	מוסדר	חלק	57	
6966	מוסדר	חלק		56
6966	מוסדר	חלק		47

שטח התכנית: כ- 2.8 דונם, מתוכם תחום מגרש קרלטון כ- 1.4 דונם. הקו הכחול אמור לא אמור לכלול את השטח מצפון לבניין?

מתכנן: פוסטר ושות' אדריכלים - לונדון, ישר אדריכלים.

יזם: מלון קרלטון תל אביב

בעלות: א.מ.ש קרלטון תל אביב תיירות ונכסים בע"מ

מצב השטח בפועל

מלון קרלטון הינו מבנה ריבועי בעל חזיתות מבטון חשוף. המלון כולל תשע קומות מלונאות, קומה טכנית ובריכה מעל מפלס כיכר אתרים. מתחת למפלס הכיכר בנויות שלוש קומת נוספות המשמשות בעיקר לשטחים לרווחת אורחי המלון וקומת מרתף תפעולית. תשע הקומות העליונות מכילות 270 חדרי מלון.
כניסת הולכי הרגל ממוקמת בחזית הצפונית של המבנה ובצמוד לה אזור הורדת נוסעים. גישת כלי רכב לאזור הורדת הנוסעים הינה מכביש הגישה המשוקע, המוביל לדרך השירות התת קרקעית. חניית המלון ממוקמת תחת כיכר אתרים.
השטח התחום בין המגרש לבין גן העצמאות מצפון הינו שטח ביעוד דרך. שטח זה כולל את הגישה לכלי רכב לאזור המרינה, את רחבת הכניסה למלון ומסעה להורדת נוסעים. בין רחבת הכניסה של המלון לטיילת החוף קיים הפרש מפלסים של כ- 2.5-3 מ׳. תחום הולכי הרגל באזור זה אינו מוסדר.

מדיניות קיימת

<u>תכנית מתאר עירונית תא/5000, בתוקף</u>

א. יעוד הקרקע: אזור מגורים מוטה מלונאות, חזית מסחרית.

ב. רח״ק מירבי: 6.

ג. מס׳ קומות מקסימלי: 25.

ד. לפי הוראות אזור תכנון 301, לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון.

ה. אזור מוטה מלונאות- לפחות 30% מלונאות.

ו. על פי הוראות התכנית לנושא מלונאות (סעיף 3.7) - לא ניתן לשנות יעוד של מגרש מיעוד מלונאות ליעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי ביעוד זהה ובאיכויות דומות (או בהתאם לתנאים המפורטים בתמ״א 12/1).

<u>תמ״א 1 - פרק חופים, (בשלב הערות הועדות המחוזיות)</u>

הנוסח הנוכחי אוסר על בניה בתחום חוף הים, למעט בשטח הבנוי כדין או המאושר כדין, ובתנאי ש:

- התכנית אינה חורגת מקו הבינוי הראשון
- בתחום חוף הים - התכנית לא משנה יעוד שאינו מיועד למגורים ליעוד מגורים
- התכנית אינה מוסיפה מגורים למלון קיים
- התכנית אינה מוסיפה שימושי מגורים למגרש המיועד למלונאות
- בקו הבינוי הראשון לא תותר תוספת מגורים על מלון קיים

תחום הכיכר נמצא בטווח של 100 מ׳ מקו החוף ולפיכך יידרש אישור הולח״וף לתכנית.

<u>חוק התכנון והבניה (תיקון מס׳ 107 והוראת שעה) התשע״ו- 2016:</u>

מטרת התיקון לחוק היא עידוד הקמת בתי מלון, באמצעות מתן אפשרות בסמכות ועדה מקומית עצמאית, לאישור תוספת שטח של עד 20% משטח המלון לטובת מגורים במסגרת הקמה/הסבה או הרחבה של בתי מלון. הוראה זו אינה חלה על בתי מלון הנמצאים בקו הבינוי הראשון מול הים או לפניו ובתחום חוף הים.

<u>תמ״א 12/1 - מלונאות</u>

על פי הוראות התכנית (סעיף 7.2) - לא ניתן לצמצם/לבטל ייעודו של שטח למלונאות בתנאים המפורטים בסעיף.

לאור כל האמור לעיל, התכנית תהיה בסמכות הועדה המחוזית וטעונה אישור וולנת״ע ווולחו״ף.

מצב תכנוני קיים

<u>תכניות מתאר מקומיות</u>

על השטח חלות מספר תוכניות מתאר מקומיות, אשר אושרו לאורך השנים;

<u>תכנית 1211</u> על תיקוניה - התכנית הראשית החלה על השטח אשר קבעה יעודי קרקע בשטח הכיכר. בתכנית זו הוגדרה החלקה כ״אזור מלונאות א׳׳. התכנית אישרה 6 קומות מעל קומת העמודים המפולשת מעל מפלס הכיכר ו- 3 קומות מרתף מתחת למפלס הכיכר.
<u>תכנית 1211א׳</u> אושרה ב- 1975. הרחיבה את גבול תכנית 1211 וקבעה תקנות בניה לאזורים השונים בתכנית. התכנית אישרה בניית קומה נוספת (שביעית) במלון וכן פירטה את שטחי הקומות המותרים ומפלסיהן.
<u>תכנית 1211 ד׳</u> אשר אושרה בשנת 1985, הינה תכנית נקודתית למלון קרלטון (אז: מלון חן- אזור מלונאות א׳) אשר מטרתה היתה שינוי הוראות הבינוי והוספת 2 קומות למלון (קומות 9-8).
<u>תכנית 2365</u> - אשר ממוקמת בחלקו הצפוני של הכיכר בשטח המגרש המיוחד, אושרה בשנת 1988 ומטרתה הייתה הוספת אולם אירועים למלון קרלטון (חן).

מצב תכנוני מוצע:

א. <u>מטרות התכנון</u>

1. הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תוך תוספת שטחי בניה ושימוש למגורים ולמבנה ציבור.
2. הפיכת רחוב אליעזר פרי לרחוב עירוני המאפשר מעבר הולכי רגל לאורך דופן הרחוב המערבית ומרחב רציף בין גן העצמאות לשטחים הפתוחים בכיכר אתרים.
3. שיפור ושדרוג חזית טיילת הים כחזית רציפה והמשכית לחזית כיכר אתרים המתוכננת, הכוללת שימושים ציבוריים ושימושים מסחריים לאורכה במפלס הולכי הרגל.
4. הסדרת השטח הציבורי התחום בין מגרש מלון קרלטון לגן העצמאות מצפון לרווחת הציבור והסדרת הגישה למרינה.
5. קביעת מספר חדרי מלון ברי השגה והגדלת היצע המגורים באזור.

ב. <u>בהתאם קובעת התכנית</u>

1. שינוי יעוד הקרקע ממלונאות ונופש למלונאות ומגורים.
2. קביעת השימושים המותרים במגרש למלונאות, מגורים, שימושים מסחריים ושימושים ציבוריים בנויים.
3. הגדלת היקף זכויות הבניה במגרש ל – 25,000 מ״ר על קרקעי, לכלל השימושים המפורטים לעיל.
4. קביעת מספר חדרי המלון ל – 270
5. קביעת ממוצע שטח וכמות יחידות הדיור למגורים – 80 מ״ר, כ 60 יח״ד.
6. קביעת גובה המבנה ל-26 קומות ממפלס המרינה ובנוסף מתקנים טכניים על הגג.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי מצפון למגרש מלון קרלטון, לרבות גישה לשטח הטיילת ומרינה תל אביב, להולכי רגל ורכב תפעולי למרינה.
8. קביעת מערך המדרכות, התווית שבילי האופניים ודרכי הגישה לכלי רכב.

ג. <u>פירוט יעודים/שימושים</u>

השימושים המוצעים בתכנית הינם למלונאות לרבות שימושים נלווים כגון אולמות אירועים, חדרי אוכל, בריכות שחיה, ספא וכדומה. שימושים מוצעים נוספים הינם למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. השימושים הנלווים למלונאות יתאפשרו בכל הקומות. שטחים למגורים יבנו בקומות העליונות של המבנה.
שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בסמיכות וברצף לשטחים הציבוריים הבנויים בכיכר אתרים ככל הניתן.

יובטחו כניסות נפרדות למגורים ולמלונאות, לובי, מעליות ומערכות תשתיות נפרדות.

המבנה המלונאי יהווה חטיבה קניינית אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לא ניתן יהיה למכור יחידות מלונאיות ולכל מבנה שטחי המלונאות יהיה מונה אחד לחשמל מים וגז. כמו כן תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ד. <u>זכויות בניה מוצעות</u>

שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של 25,400 מ״ר (עיקרי ושירות).

סה״כ בכל שטח התכנית:

יעוד/ שימוש		**שטח על קרקעי**
		מ״ר
מגורים ותיירות	מלונאות, לרבות שטחים נלווים למלונאות כגון אולמות, חדר אוכל ספא וכו׳	19,000
		270 חדרים
	שטחים ציבוריים בנויים	1000
	מסחר	400
	מגורים	5,000
		כ-60 יח״ד בגודל ממוצע של 80 מ״ר.
סה״כ שטחי בנייה		25,400

<u>הערות כלליות לטבלה</u>

1. שטחי השירות המינימאליים הינם 25% מהשטחים העיקריים. במסגרת הוראות התכנית ניתן יהיה לקבוע שטחי שירות העולים על 25% מהשטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה.
2. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות משימוש מלונאות לשימוש מגורים. מימוש שימושי המגורים יהיה מותנה במימוש כלל שטחי המלונאות.
3. בנוסף לאמור בטבלה לעיל, תותר הקמת מרפסות בשטח שלא יעלה על 2,300 מ״ר.
4. בנוסף לאמור בטבלה לעיל, בקומות המרתף תותר בנית שטחים נלווים למלונאות לפי תכנית ע-1.
5. יותר ניוד שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.
6. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס טיילת החוף.
7. לפחות 10% מחדרי המלון יהיו בדרגה D/C בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות.

ה. <u>נתונים נפחיים</u>

מספר קומות: 26

גובה: 120 מ׳ ממפלס פני הים.

תכסית שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 1270 מ״ר כולל שטחי מרפסות.

ו. <u>עקרונות ודברי הסבר</u>

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית כיכר אתרים תא/2020 ותכנית המרינה הסמוכות לה. תכנון המרחב הציבורי ומערך הדרכים בתכנית זו ובתכנית כיכר אתרים מבוסס על העלאת רחוב אליעזר פרי למפלס רחוב בן גוריון וביטול השיקוע הקיים. מימוש תכנית זו מותנה במימוש תכנית כיכר אתרים.

התכנית קובעת את הריסתו של מלון קרלטון הקיים והקמת מבנה בגובה של 26 קומות למלונאות ומגורים הכולל חזית מסחרית וציבורית לאורך טיילת החוף. הריסת המבנה מאפשרת השלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים לגן העצמאות והפיכת רחוב אליעזר פרי לרחוב עירוני, הכולל מדרכת הולכי רגל ושביל אופניים המשכיים, במפלס הכביש.

אזור הורדת הנוסעים ורחבת הכניסה הקיימים היום מצפון למלון - יבוטלו. כלל השטח התחום בין המלון לגן העצמאות ישמש כשטח פתוח לרווחת הציבור, הכולל מדרכות, אזורי גינון, שבילי אופניים וכן הסדרה של גישה מבוקרת למרינה.

חזית המבנה הפונה אל טיילת החוף תכלול שימושים ציבוריים אשר ימוקמו בהמשך לשטחים הציבוריים הבנויים המתוכננים בכיכר אתרים ויחד יהווה חזית ציבורית רציפה ומשמעותית לכיוון הים.

משיקולי עיצוב ושימוש בקומת הקרקע, פתרון המיגון יהיה ממ״קים או ממ״דים צמודי גרעין בלבד.

כניסות הולכי רגל למלון יתאפשרו מן הטיילת, מהרחוב ומכיכר אתרים. כמו כן מתוכננים שימושים מסחריים לאורך טיילת החוף. ככל הניתן ימוקמו שימושים מסחריים גם לאורך רחוב אליעזר פרי לשם יצירת דופן פעילה.

ז. <u>תועלות ציבוריות</u>
תוספת של 1000 מ״ר (עיקרי ושירות). לפחות 600 מ״ר יהיו במפלס הרחוב, הכיכר והטיילת ושאר השטח בקומה צמודה מעל.

ח. <u>תחבורה, תנועה, תשתיות</u>
מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס על ביטול השיקוע הקיים היום והעלאת רחוב אליעזר פרי למפלס רחוב בן גוריון, המתוכננים במסגרת תכנית כיכר אתרים.

המדרכה לאורך רחוב אליעזר פרי תהיה המשכית למדרכה ולשביל האופניים המתוכננים בתחום תכנית כיכר אתרים ורוחבה לא יפחת מ- 8 מ׳ מעבר לשביל האופניים. תחום זה גולש בחלקו הדרומי לשטח המגרש, בו תקבע זיקת הנאה לגובה של לפחות שתי קומות ללא עמודים או אלמנטים בנויים.

גישת כלי רכב למרתפי החניה תעשה דרך הכניסות והיציאות המוצעות בתכנית כיכר אתרים. החניה וכן כל דרכי השירות במתחם תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה ולאצירת ופינוי אשפה. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף. יותר כי חלק מהחניות תהינה בתחום כיכר אתרים. פתרונות תפעוליים תת קרקעיים יהיו עצמאיים בעבור מלון קרלטון או לחלופין, פתרונות משותפים עם כיכר אתרים בהסכמה.

מצפון למלון תוסדר דרך גישה לכלי רכב תפעוליים בלבד, לתחום מרינה תל אביב.

ט. טבלת השוואה

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
שטח כולל (עיקרי + שרות) על קרקעי	**מ״ר**	10,332 מ״ר שטח על קרקעי לפי תכנית 1211 ד׳. לבדוק אם זה על קרקעי	25,400 מ״ר
גובה	**קומות**	13 (מתוכן קומת עמודים במפלס כיכר אתרים)	26 קומות ובנוסף מתקנים טכניים על גג המבנה.
	מטר	לא מצוין בתכניות תקפות	120 מ׳
תכסית		1148 מ״ר לפי תכנית 1211 ד׳	שטח קומה טיפוסית במגדל לא יעלה על 1150 מ״ר ובנוסף מרפסות. סה״כ תכסית הקומה לא יעלה על 1270 מ״ר. תחת מפלס רחוב אליעזר פרי תותר בניה בתכסית המגרש.
מקומות חניה		לא מצוין בתכניות תקפות	לפי התקן התקף

י. תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור **תכנית עיצוב אדריכלי** ע״י הועדה המקומית שתכלול בין היתר:

- השתלבות התכנית עם תכנית תא/2020 - כיכר אתרים.
- קביעת הוראות בנושא שלביות, בהתאם להתקדמות מימוש הבניה בתכנית כיכר אתרים.
- קביעת מיקום וגובה הבינוי, כניסה למבנה, מדרכות וכו׳.
- תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.
- פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות ושילוב עצי צל, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים.
- תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, אמצעי הצללה, פתרונות לחניית רכב דו-גלגלי, חלופות והנחיות לחומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
- קביעת גובה קומה בהתאם למדיניות מהנדס העיר וגובה הבינוי הסופי.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע״פ הנחיות הועדה בהתאם לתקן ישראל מס׳ 5281 ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- נספח תשתיות עקרוני וחיבור למערכות תשתיות בסביבת התכנית.

זמן ביצוע:
במקביל למימוש תכנית כיכר אתרים.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית ולהביאה לדיון בועדה המחוזית במילוי התנאים הבאים:

1. **יחס לתכנית כיכר אתרים**- מימוש תכנית זו ותוספת הזכויות המפורטת מותנות במימוש תכנית כיכר אתרים תא/ 2020. יש להציג את התכנון בהתייחס לשלביות ביצוע כיכר אתרים ולקבוע תנאים לביצוע מתואם.

2. **התייעצות עם הציבור:** שיתוף הציבור יתקיים במסגרת תכנית כיכר אתרים.
3. הוספת יעוד מגורים במגרש המיועד למלונאות הנמצא בתחום 100 מ׳ בקו ראשון לים, עומדת בסתירה למגמות התכנון בהוראות התכניות החלות, תמ״א 12 /1, תכנית 5000 וכן הוראות תמ״א 1 המקודמת. תיקון 107 לחוק לא מסייע בעניין שכן המגרש מצוי בקו הבינוי הראשון מול הים. בהתאם לכך, התכנית תהיה **בסמכות הועדה המחוזית** ותצריך את אישור **הוולנת״ע והוולחוף**.

4. **תכסית**- לא ניתן לחרוג מהתכסית הקיימת בפועל (כולל מרפסות).

5. **תועלות ציבוריות**- לאור התוספת המבוקשת בהיקף של 5,000 מ״ר שטחי מגורים ו-400 מ״ר שטחי מסחר, התועלת הציבורית תהיה תוספת שטחי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי בהיקף של 1,000 מ״ר. לפחות 600 מ״ר יהיו במפלס המרינה, הכיכר והרחוב ושאר השטח בקומה צמודה מעל ככל הניתן. שטח זה יתוכנן בצמידות למבנה הציבור במפלס המרינה המתוכנן בכיכר אתרים והבינוי במפלס רחוב הירקון יאפשר דופן ציבורית פעילה וכניסה למבנה הציבור במקום הפבליון המתוכנן בתכנית כיכר אתרים. בקומת הקרקע תתאפשר חזית לכיוון מערב באורך של כ- 15 מ׳. בסמכות מה״ע להחליט בנושא מיקום מבנה הציבור במסגרת תכנית העיצוב.

   תתאפשר זיקת הנאה הדדית בין מבני הציבור בכיכר אתרים ובין קרלטון.
6. **פתרונות תפעול**- יש לספק פתרונות תפעוליים תת קרקעיים עצמאיים עבור מגרש קרלטון או לחלופין, פתרונות משותפים עם כיכר אתרים בהסכמה.

7. **גודל יחידות מלונאיות** – מינימום 10% מחדרי המלון יהיו בהתאם להנחיות דרגה D / C.

8. משיקולי עיצוב ושימוש בקומת הקרקע יעשה שימוש **בממ״קים ולא בממ״דים**.

9. יש לשלב **מסחר** ברחוב אליעזר פרי לשם יצירת דופן פעילה.

10. **קו בניין** לרחוב אליעזר פרי יאפשר מדרכה ברוחב 8 מ׳.

11. **עירוב שימושים** - יובטחו כניסות נפרדות למגורים ולמלונאות, לובי ומעליות נפרדות, מערכות תשתית נפרדות. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות משימוש מלונאות לשימוש מגורים. תהיה התניה של מימוש שימושי המגורים במימוש כלל שטחי המלונאות. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בתוך הקומות או בינהן. לא ניתן יהיה למכור יחידות ולכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל מים וגז. תרשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

12. תנאי להעברת המסמכים למחוז הינו **חתימה על כתב שיפוי** וחתימה על **הסכם** מול אגף הנכסים **להקמת מבנה ציבור**.

13. תנאי להוצאת היתר בנייה – **אישור תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
מיכל בלייכר: תוכנית זו מקודמת במקביל לתוכנית כיכר אתרים ותוכנית מרינה תל אביב הסמוכות לה. מימוש התוכנית ותוספת הזכויות מותנת במימוש תוכנית כיכר אתרים. התוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית.
מתיו היינס ממשרד פוסטר אדריכלים מציג את התוכנית (באנגלית).
דורון ספיר: האם תוכל לומר את מס' החדרים במלון במדויק היום ובעתיד וגודלם?
מתיו: 265 חדרים כיום, 20 מ' ל35 מ' סוויטה(פרזידנשיל סוויט כך נאמר) אנחנו מציעים 5 חדרים נוספים שהם יותר גדולים.
אבנר ישר: כחלק מהתמורה לעיר, יש התחייבות של בעלי המלון להשכיר 10% מכמות היחידות בעלות נמוכה שהם מהווים 10% מסך החדרים. ז"א, 27 חדרים בתעריף של מלונות עממים ברמת C/D.
אורלי אראל: בתקנון התוכנית יהיה כתוב ש10% יהיו ברמה CD.
נתן אלנתן: אתם אומרים 2 דברים נפרדים. אתם אומרים שהחדרים יהיו ברמה של CD וזה תכנוני ועל כך אנחנו יכולים להחליט. אבל הוא אמר שהחדרים מבחינת הבעלים יהיו במחיר מוזל וזה לא משהו שתלוי בנו כועדה מקומית. מה שחשוב שאחוז החדרים יהיו ברמה של CD.
דורון ספיר: צריך התחייבות והסכם שהחדרים יהיו ברמה של CD לכן הועדה תרשום לפניה שהמחירים יהיו תואמים לרמת CD.
אורלי אראל: תנאי להעברת התוכנית להפקדה בועדה המחוזית תהיה חתימה על כתב התחייבות התואמים למחירים של רמה במלון CD.
מלי פולישוק: כמה יחידות דיור יהיו 40או 60.
אורלי אראל: תחליטו בהחלטת הועדה.
מתיו: 40 יח"ד
עידן עמית: תוכנית המתאר מדברת עד 25 קומות ורחק מקסימלי 6 וכמו כן לא יותרו שימושים ממערב לרח' הירקון כמו כן יש שימושים שסותרים את תמ"א 1 את תמ"א 12 .
אורלי אראל: לכן אנחנו מביאים זאת לועדה המחוזית.
עידן עמית: תמ"א 1 אומרת אסורה בניה על חוף הים.
נתן אלנתן: תמ"א 1 לא עומדת בזכות עצמה היא אוחדה עם תמא 13. מדובר על מקרה יחודי
עידן עמית: הקצאות לצורכי ציבור נקבע 1000 מ' שזהו 4% מהפרויקט למה לא יותר.
מיכל בלייכר: השטח הציבורי נקבע ביחס לכמות היחידות שמתווספות לפרוייקט ובנוסף, השטח הנ"ל צמוד ל-3,500 מ"ר שנותנים בכיכר אתרים. בקשר לתכסית, התכסית המבוקשת מתבססת על התכסית הקיימת כיום. המרפסות שיתווספו לא יחרגו מהתכסית הקיימת. ההצדקה לפרוייקט הינה שמירה על כמות יחידות מלונאויות תוך הוספת יחדות דיור. הפרוייקט מציע שיפור לכל האזור התפעולי.
עידן: ההבדל ברח"ק במצב הקיים והמוצע.
מיכל בלייכר: התכסית לא משתנה. המגרש הינו בגודל של דונם ארבע מאות והרח"ק עולה ל-18. בהתאם לכך התכנית בסמכות ועדה מחוזית. . מעבר לכך נכון לאפשר את הגבהה נקודתית לאור הבניה המתוכננת בכיכר אתרים.
ידוע הציבור לפרוייקט יתקיים במסגרת שיתוף ציבור של כיכר אתרים.
נתן אלנתן: עדיף לא להגדיר 40 יח"ד אלא לקבוע מטרים, השטח למגורים קבוע.

הצבעה:
פה אחד

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחוו"ד צוות ובנוסף:
גודל ממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי + שירות לא יעלה על 5,000 מ"ר.
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תוכנית עיצוב בועדה המקומית וכל יתר המלצות הצוות כפי שמפורטות בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי (לא נכח בהצבעה), ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי.

דיון חוזר בתכנית תא/2020 כיכר אתרים בנושא עדכון הליך ידוע ציבור והדו"ח הכלכלי

בישיבתה מספר 15-0017ב' מיום 07/10/2015 (החלטה מספר 5), דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/2020 – כיכר אתרים.

לדיון זה שתי מטרות, עדכון הליך ידוע ציבור שמתקיים ושינוי החלטת הועדה בנושא הכלכלי.

1. <u>הליך ידוע ציבור</u>

תכנית כיכר אתרים ממוקמת באזור החוף שהינו אזור רגיש סביבתית עם השפעה ניכרת ובעל משמעות ונראות ציבורית גדולה. התכנית שהומלצה להפקדה, צפויה לשנות את המצב הקיים, לשנות את הסדרי התחבורה, להוסיף תושבים, מסחר ותעסוקה (מלונאות). כמו כן מוצעת תוספת בינוי לגובה המהווה שינוי נופי וסביבתי משמעותי.

בישיבתה מספר 15-0017ב' מיום 07/10/2015 (החלטה מספר 5), דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה כי "*יש לקיים שיתוף ציבור ע"פ הנוהל העירוני התקף בעת ההחלטה על הפקדת התכנית ולהציג את התכנית לציבור הרחב בטרם ההפקדה*". בהתאם לקריטריונים שהוגדרו ב"נוהל התייעצות עם הציבור בתהליכי תכנון עירוניים" (נובמבר 2016), מוצע לקיים <u>התייעצות נרחבת עם הציבור</u>.

התייעצות זו תכלול התייחסות גם לתכנית מלון קרלטון, אם תאושר בועדה המקומית.

להליך זה מספר מטרות:

א. יידוע בעלי העניין בתחום התכנית, גובלים לתכנית והציבור הרחב בדבר קידום הליכי התכנון באזור.

ב. הצגת המידע התכנוני בשפה בהירה וברורה לכל.

ג. קבלת משוב על התכנון מהציבור הרחב הכולל תושבים המושפעים מהתכנית, סוחרים במתחם, נציגי המלונות הגובלים ובעלי עניין נוספים.

ד. קבלת משוב הציבור ביחס לסוגיות הקשורות להצעה התכנונית לחלוקת השטחים (בנויים ופתוחים) והשימושים הציבוריים בתכנית.

ה. סיכום הליך ידוע הציבור יובא לועדה להחלטתה האם לערוך שינויים בתכנית.

ההליך כולל:

א. פתיחת עמוד אינטרנט עירוני שבו יוצג המידע אודות התכנית והתקדמות תהליכי התכנון, פרסום סיכומים של כלל המפגשים והפעולות שיתקיימו כחלק מהתהליך.

ב. הפצת שאלון אינטרנטי לציבור, לשם קבלת משוב לתכנון המוצע ופרסום הניתוח בדף הפרויקט.

ג. מפגשים עם קבוצות מיקוד של בעלי עניין שונים (תושבי הסביבה, בעלי עסקים, ארגוני סביבה, משתמשי החוף ועוד).

2. <u>דו"ח כלכלי</u>

עפ"י החלטת הועדה, גורם מקצועי עירוני יבדוק את חוו"ד השמאית כלכלית שהוגשה ע"י היזם, כולל הנחות הבסיס בחוו"ד זו. בהתאם לחוו"ד הצוות המקצועי, במידה ויתגלו פערים בין הנחות היסוד של הדו"ח לבין בדיקת הגורם העירוני, יופחתו זכויות הבנייה בהתאם.

היזם הגיש דו"ח כלכלי לגורמים העירוניים אשר נבדק ע"י גורמי המקצוע בעירייה. הפער המהותי בן עמדת העירייה לזו של היזם מצוי בשווים של המקרקעין בעת הנוכחית (טרם אישורה של התכנית המפורטת).
יחד עם זאת, הנפחים המבוקשים תואמים את מגמות התכנון, כפי שבאות לידי ביטוי בהנחיות תכנית המתאר ולכן יש לבחון את התכנית בקונטקסט תכנוני ולאור מצבו בפועל, מעבר לפן הכלכלי: תכנית כיכר האתרים שונה במהותה מתכניות התחדשות עירונית בעיר. מדובר במפגע אורבני החוסם את הגישה לים. התכנית מציעה שינוי מהותי במרחב הציבורי, שינוי דרסטי במערך הרחובות, השקעה עצומה בתשתיות, פינוי תחנת דלק ופינויים של חנויות ומלונאות בהיקף של 600 חדרים תוספת, מבנה ציבור בהיקף של 5,000 מ"ר.

לדברי היזם, הוא הצליח לגבש הסכמות עם מרבית בעלי המקרקעין. ללא מעורבותו האקטיבית לא ניתן יהיה להוציא לפועל את התכנית.

חוו"ד צוות לנושא שינוי החלטת הועדה בנושא הכלכלי:
התכנית המוצעת תואמת את תכנית תא/5000 ומומלצת ע"י מהנדס העיר והצוות המקצועי ללא קשר לגבי הרווח הכלכלי של היזם.
לאור הנאמר, ממליצים לשנות את החלטת הועדה כך שניתן יהיה לחזור לדיון נוסף בועדה לשם קבלת החלטת הפקדה לאחר השלמת התהליך התכנוני במלואו ללא התייחסות להיבט השמאי כלכלי.

נספח החלטת הוועדה:

בישיבתה מספר 15-0017ב' מיום 07/10/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אורלי אראל: מציגה מהות התוכנית והיזמים.
אדריכל ספנסר ממשרד פוסטר מציג מצגת ומודל
אדריכל אבנר ישר: עונה על שאלות.
אבנר ישר: כיום יש כ- 350 חניות ציבוריות של חברת אתרים לא כולל את קרלטון. ובנוסף כל הצרכים של הפרויקט יהיו בהתאם לתקן החניה כ-1,100 מקומות חנייה.
שמואל גפן: הנושא של הבניינים שמוספים בכדי לתת ליזמים את המקום האם זה מספק אותם 2 בנינים מה הגובה שלהם?
אבנר ישר: מדובר ב-3 בנינים, הגובה עד 36 קומות. כרגע זכויות הבניה פחות המסחר שיהיה מחולק לשניים - חצי מגורים חצי מלונאות. סדר גודל של 350 דירות לפי 80 מ"ר עיקרי לדירה.
אורלי אראל: השטח העיקרי שמוצע כתוב בדרפט 63,259 מ"ר שטח עיקרי + 21,741 שטחי שירות סה"כ 80,000 מ"ר ו-5,000 מ"ר לשטחי ציבור, שתואם את תוכנית המתאר.
אלון סולר: מהו קו הרקיע על חוף הים?
אבנר ישר: מציג את קו הרקיע ע"פ המצגת.
אלון סולר: האם צפוי בתוך התמונה על קו החוף שינויים?
אורלי אראל: לא כרגע. אבל יכול להיות שיהיה.
מיטל להבי: תוכנית איכותית שיושבת על פצע עירוני שפותחת את הרח' לים. יחד עם זאת יש כאן חריגות שיש לציין זאת על מנת שלא יהווה תקדים. כמו למשל שדובר על מלונאות ומגורים ביחס של 40:60. ישנו מרחב ציבורי מתפקד ועל כן אני מבקשת שיוכנס סעיף שיבטיח את התפקוד השוטף של רצועת החוף, שהמרינה ובריכת גורדון ומכון הכושר ימשיכו לתפקד. כמו כן שינתן מענה לגובה של הקרקע מעל החניון. עומק של 1.5 מטר לא מספיק לנטיעות. כמו כן נושא משטר רוחות והצללה אבקש תשובה וכן כל נושא הסדרי התנועה. מבוקש להציג לנו את התוכנית התת קרקעית. נושא נוסף התכסית וקיבוע התכסית אני מבקשת להבטיח בתוכנית. מה היקף הבעלות של העיריה ומה העיריה מקבל בזכויות בפרויקט הזה ומה אפשר להרוויח על בסיס הזכויות בשטח הזה? האם זה עובר וולחוף?
אורלי אראל: ברור.
שמואל גפן: כמה חניות יהיו לכל דירה.
אבנר ישר: לפי התקן.
ראובן לדיאנסקי: מציין לשבח את הצגת הפרוייקט. בפרוייקט כזה עם 64 אלף מ"ר שטחים עקריים יכולתם להיות יותר נדיבים לעיריה – לתת רק 1000 מ' לעיריה הוא מועט (מלבד ה-4,000), רובו הוא לגני ילדים.
אורלי אראל: לא הכל לגני ילדים. יש בנין בשד' בן גוריון פית הירקון ובבנין הזה נקבל בקומת הקרקע שטח עבור גני ילדים.
ראובן לדיאנסקי: כל גורמי העיריה לא רוצים לקבל עוד שטחים מהיזם, אך יחד עם זאת אני חושב שיש לתת יותר שטח לציבור. שנית האם יש עדכון לגבי מו"מ עם מלון קרלטון כי חשוב להכניס אותו לתכנית. ודבר נוסף רוחב הציר שמחבר בין שד' בן גוריון לבין הפרויקט עצמו, היה ציטוט לגבי הסמכות המחוזית להוריד את רוחב השדרה מ-20 מ' ל-12.
אורלי אראל: הציטוט הוא מתמ"א 13/ 4. רוחב הציר יהיה כרוחב שבין קו הבניין לקו בניין בשד' בן גוריון.
אהרון מדואל: הרוחב נשאר אותו דבר?
לריסה קופמן: זהו ציטוט מתמ"א 13/ 4.
אהרון מדואל: האם מודדים מדופן הגדר?
אורלי אראל: הרוחב מקיר לקיר של הבניינים בשד' בן גוריון והוא ישמר. נקבע את הרוחב בצורה ברורה.
ראובן לדיאנסקי: בדרפט כתוב אחרת. מצוטט מתוך הדרפט.
אורלי אראל: אתה מצטט את מה שכתוב בתמ"א 13 תיקון 4. אולם בתוכנית מפורטת אנחנו יכולים להגדיל וזה מה שנעשה נגדיל את הרוח.
אלון סולר: מה הם האישורים הנוספים שהפרויקט צריך לעבור או לקבל, מה הן החריגות, בעיני הפרויקט הוא טוב. עם זאת הייתי רוצה להבין יותר בנושא הכלכלי בכל הפרויקט. לגבי מבנה הציבור האם הוא מוגדר רק לספורט? האם ה1,000 מטרים הנוספים מה יהיה שם?
אהרון מדואל: מבנה הספורט צריך להיות חלק מהקומפלקס של המרינה ולגורדון.
דורון ספיר: הוא עירוני.

מיטל להבי: לגבי המעברים שנמצאים ברח' אליעזר פרי (הירקון) כתוב 8 מ' כולל שביל אופניים. אם זה + שביל אופנים אז סה"כ זה 10 מ' אז תתקנו בדרפט. אם זה כולל זה מביא אותנו למדרכה של 5 מ'. לגבי הרח' הפנימיים הם מדרכות מקורות.
אבנר ישר: פתוחים לא מקורים.
מיטל להבי: לגבי הגובה, הגובה הכולל של המבנה הוא 170 מ' אבקש הסבר לפער בין 170 מ' ל-36 קומות.
אורלי אראל: מעל פני הים.
מיטל להבי: אני מבקשת לראות שרטוט ברמה התבע"ית איפה התכסית איפה יש שצ"פ ואיפה זיקת הנאה ושפ"פ. איך שומרים על זיקות הנאה לציבור, שיובהר ברמה תב"עית מהו חניון ציבורי.
עידן עמית חב' להגנת הטבע: ישנן כמה תהיות בין התועלות הציבוריות והפרטיות. האם גובה כזה של מגדלים לא יחסום את הקשר בין העיר לים ולא יהרוס את הפתיחה לשד' בן גוריון? נושא נוסף תמ"א 13/4 שהחליטו לאמץ את הקווים המנחים שלה בצורה גורפת על הפרויקט מבורך מצד אחד אולם התמ"א כולל גן לאומי בשטח מאחורי הככר לא ראיתי מופיע, שם ולכן אני מבקש הבהרה לגבי זה. מצטרף לשאלתה של מיטל על בדיקת מיקרו אקלים של הצללה ומשטר רוחות. אני מבקש לעשות הפרדה ברורה בין מלונאות למגורים – דובר על 50 ו-50 כאשר דיברנו על סי אנד סאן. כל הנושא של השטחים הציבורים ומבני הציבורים שיפותחו ללא תלות במגדלי המלונאות. אני ממליץ להעביר את התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. לגבי תחנת הדלק האם יש סבירות של זיהומי קרקע?
נתן אלנתן: השירותים הציבורים נשמרים בוועדה המקומית יותר מאשר בועדה המחוזית.
דורון ספיר: הבניינים שהוצגו בפעם הקודמת הם יותר נכונים לדעתי. במהלך הדרך נרצה לראות הצעות אחרות לעיצוב הבניינים . מבקש לראות נספח הצללה למרחב הציבורי נספח שיהיה מחייב. אני מבקש לראות יחס יותר ברור בין מסחר לבין הסעדה. יותר בתי קפה מסעדות פחות חנויות.
אורלי אראל: בואו נקבע את השימושים במסגרת תוכנית העיצוב.
דורון ספיר: אם התב"ע מסמיכה את הועדה לקבוע שימושים לעת תוכנית העיצוב אז נוכל לקבוע את סוג השימושים בעת תוכנית העיצוב.
אבנר ישר: יש לציין כי 15% מוקצים לעסקים שעוסקים בנושא ים.
דורון ספיר: האם אתם רואים בצוות המקצועי חשיבות לקביעת גבהים מקסימלים בתכנית.
אורלי אראל: ברור.
אורלי אראל: תוכנית המתאר קבעה שבמתחם הזה אפשר להגיע ל-40 קומות עם רח"ק 7.5. אם תוכנית המתאר תאושר המשמעות שהתוכנית הזו תהיה בסמכות ועדה מקומית. אם התוכנית תגיע לוולחו"ף או לא היא שאלה משפטית, הכל בהתאם לכך אם תוכנית המתאר תאושר או לא.
שטחי ציבור- לא נהוג לפרט בשטח ציבורי למה הוא מיועד ספציפי לכן אנחנו נותנים את מגוון השימושים שעומדים לרשותנו בשטח הנתון. נכתוב שהמגמה תהיה עבור ספורט אולם אם מבנה הספורט במרינה ישאר יכול להיות שהעירייה תמצא לעשות שימוש אחר.
נתן אלנתן: כלומר 4,000 מטר ציבורי אפשר לשנות את היעוד שלו.
אורלי אראל: 170 מ' מדובר על גובה מעל פני הים כאשר מפלס הרחוב הוא + 10 הגובה הוא 160 וזהו הבדל של 2 קומות. לגבי המרחב הציבורי הוא לא שצ"פ זהו שטח פרטי פתוח ויהיו הנחיות ברורות לגבי זיקות ההנאה בשטח פרטי פתוח. כל זאת יקבע בתוכנית העיצוב. השטח של זיקת ההנאה יקבע בצורה מאוד ברורה בתב"ע . איפה ואיך, נציג בתוכנית העיצוב. לא נעשה תסקיר השפעה לסביבה ולא נעשתה בדיקה לגבי משטר רוחות אם תדרשו, נעשה זאת.
לגבי מלון קרלטון – פנו אלינו לקדם להם תוכנית להריסה ובניה מחדש של מלון קרלטון. כאשר נגיע לדיון בוועדה המקומית על המלון נקבל החלטות.
חברת אתרים מקדמת תב"ע למרינה ת"א שעונה על הצרכים של המרינה ונגיע עם התב"ע הזו לוועדה המקומית והתוכנית של המרינה תצטרך להשתלב עם התוכנית של ככר אתרים או להיפך. לגבי החנייה הציבורית היא תירשם ע"ש עיריית ת"א.
מיטל להבי: תהיה הפרדה בתת הקרקע.
אורלי אראל: כניסה נפרדה לא תהיה אבל ותהיה הפרדה בתת הקרקע.
גובה המגדלים והחסימה לים – העמדה שלנו היא ככל שהמגדל יהיה יותר צר וגבוה המרחב הציבורי רחב יותר ומטופל יותר טוב. אנחנו רוצים לובי יותר גבוה כך שהמרחב הציבורי שיהיה יותר רחב.
ראובן לדיאנסקי: 40 קומות בפרויקט אחר זה לא 170 מ'.
אורלי אראל: במגדלים גובה הקומה הוא יותר גבוה גם הלובי הוא בין 7-6 מ'.
שמואל גפן: אם מותר ליזם עד 40 קומות אז למה לא נותנים לו?
אורלי אראל: זכויות הבניה נכנסות עד 36 קומות. תהיה תוכנית הצללה שתוכנס.
מיטל להבי: מבקש לראות את התקנון לפני שהתוכנית תופקד. אני מבקשת תשובה על הנושא הנכסי .
אלי לוי: יש לעירייה זכויות בחלק הבנוי המסחרי מונה את המבנים שיש בבעלות העיריה.
דורון ספיר: כמה אחוזים יש בעלי זכויות בפרויקט.
אלי לוי: 60% בערך ולעיריה ולאתרים 15% ולבעלים פרטיים 20%.

נתן אלנתן: מבקש שהתוכנית תקבע תאריך תפוגה. זוהי תוכנית שנותנת הרבה זכויות ואם נאשר תוכנית שתמומש בעוד 30 שנה אז מה עשינו בזה. חשוב שתהיה אמירה בתוכנית שתקבע הגבלת זמן.
אורלי אראל: 10 שנים.
אלי לוי: יש כאן יזמים שרוצים לממש את הזכויות שהם רכשו.
ראובן לדיאנסקי: אם המטרה של היזמים לקדם את התוכנית ברגע שיש אישורים אז אין בעיה לקבוע את הזמן.
אורלי אראל: 10 שנים מיום אישור התכנית.
נתן אלנתן: אני מציע להגביל בזמן עד לטופס 4.
ראובן לדיאנסקי: מה בענין השלביות. כלומר בשלב הראשון השטחים הציבורים לציבור אח"כ מלונאות שנדע מה השלבים?
אבנר ישר: הפרויקט הזה הוא מבצע הנדסי מורכב הולכים להרוס את כל ככר אתרים ליצור מרתפים חדשים ואין שום כוונה לבנות אותו בהמשכים.
דורון ספיר: הוועדה תחייב שהפרויקט יבנה כחטיבה אחת עד 10 שנים.
אלון סולר: לגבי שטחי הציבור הכוונה היא שרוב השימושים יהיה ספורט .
אורלי אראל: אני מציעה לאפשר את מלוא מרחב ההחלטה בידי הוועדה המקומית. המבנה יהיה מבנה עבור שימושים ציבוריים שירשם על שם עירית ת"א. השימושים במבנה יוחלט לגביהם בעת הוצאת תוכנית העיצוב.
נתן אלנתן: למה להגביל את עצמנו. שעושים תב"ע הוא לא רק עד הוצאת ההיתר גם אחרי 20 30 שנה אחרי .
אם נתחיל לקבוע יעודים גם ועדה מחוזית תתערב לנו, מגרש חום לא מגבילים אותו מגרש חום הוא לפי סעיף 188 לפי הצרכים.
כרמלה עוזרי: השימושים הם בהתאם לאוכלוסייה שנמצאת.
אהרון מדואל: בנוגע לשטחים חומים בסופו של דבר ערכים כלכלים משפיעים על היעוד שלהם.
ראובן לדיאנסקי: ידוע ששטחים חומים מיועדים לשטחי ספורט ברוב המקרים זה נוח לקבל זאת, יחד עם זאת אני חושב שצריך להשאיר את השטח החום כשטח מקודש והשימוש בו יהיה בהתאם לצורך שיהיה באותה עת וזמן.
מיטל להבי: מבני הציבור יש מקום לכל דבר אין הרבה מקומות שיש יעוד לספורט ונצמד למה שהדרפט מציע. לגבי תוכנית אקלימית אנחנו מבקשים נספח אקלים.
איתי פנקס ערד: עולה תמיד צורך למתקני ספורט ואם לא נתווה כיון מראש תמיד יהיו יותר אינטרסים לדברים אחרים.
עמית עידן: לא קבלתי תשובה לתמא 13/4.
אורלי אראל: אנחנו מחויבים להחלטת הועדה המחוזית בתכנית המתאר.
דנה שיחור: הוגש דוח ששמונים אלף מ' גבוליים מבחינה כלכלית אמורים להציג עוד נתונים.
אלון סולר: האם לא נכון שניקח מישהו מטעמנו שיבדוק את הנושא.
דנה שיחור: הוגשה חוו"ד כלכלית שהיתה חסרה במסמכים. אנחנו ממתינים לתשובה.
עודד גבולי: משבח את יוזמי הפרויקט. הרעיון של תכנון מגיע עם כל מיני עטיפות של הצללות וכד' . הפרויקט ברמה האורבנית מציג זכויות מסוימות בלי קשר למצב של הפרויקט. הניצולת של הפרויקט נמוכה מידי ונושא הכלכליות לא רלוונטי. מה שמעניין הוא שתוכנית המתאר מאפשרת שם 200 אלף מטר ובפרויקט הזה הם דורשים על 80 אלף מ"ר? הצורך הכלכלי האורבני של העיר תל אביב. לעיר הזו חסרים שטחים למלונאות ולתעסוקה ולמגורים. הגישה האורבנית היא לנצל שטח של 27 דונם על הים ולעשות פרוייקט של 80 אלף מטר ולנצל זאת , זהו ניצול מועט מידי של 27 דונם.
אלון סולר: הנושא הכלכלי מאוד חשוב כאן אם לא היתה הכיכר, לא הייתי מאשר 36 קומות במרחק הזה.
דורון ספיר: אין דיון. לחוו"ד מהנדס העיר ל-400 אלף מ"ר.
אהרון מדואל: לא יתכן שבמקום הכי יקר במדינה יתנו כאן רח"ק 3.
עודד גבולי: כל המלונות והתכנון שיש שם הוא הרסני. סוף סוף יש רחוב שמקבל את הים .
מיטל להבי: אתם מוסיפים את הבדיקה האקלימית.
אורלי אראל: נוסיף נספח לבדיקה אקלימית.
דורון ספיר: אני מוכן להציע שהשימושים הסופיים יקבעו לעת הגשת תוכנית העיצוב. נוכל לדעת מה השימושים הדרושים במקום. יכול להיות שיהיו היבטים שימושים בעת אישור תוכנית העיצוב.
אני מציע לאשר את התוכנית עם שימושים שתואמים את אזור הים.
נתן אלנתן: אתה רוצה לקבל את ההצעה של דורון
אלון סולר: לא.
דורון ספיר: נתקדם עם התב"ע יכתב כי השימושים יהיו בדבר ספורט, ונקבע את השימושים בעת הגשת תכנית העיצוב.
הראלה אברהם אוזן: בתקנון של התוכנית תהיה רשימה של שימושים אפשריים שהוועדה תחליט לעת הגשת תכנית העיצוב איזה שימושים יהיו.

מי בעד לאשר את התוכנית

פה אחד דורון ספיר אהרון מדואל, אלון סולר, כרמלה עוזרי, ניר סיבליה, אופירה יוחנן וולך, מיטל להבי, נתן אל נתן וראובן לדיאנסקי.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון ובשינוים הבאים:
הוחלט להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בהמלצה להפקידה בהתאם לחוות דעת צוות התכנון ובשינוים הבאים:

1. תוקף התכנית יהיה 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. אם בתוך 10 שנים לא יוצא היתר בניה, יתכלו זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו ויחולו הזכויות מתוקף התכנית הנוכחית.
2. מימוש התכנית יהיה בחטיבה אחת.
3. מסמכי התכנית יכללו נספח הצללה מחייב.
4. כתנאי להוצאת היתר בנייה יש לערוך בדיקת זיהום קרקע, ובדיקה אקלימית.
5. תינתן תשומת לב מיוחדת לתכנית העיצוב והפיתוח. הוועדה מבקשת כי תובא לאישורה יותר מחלופה עיצובית אחת לדיון ואישור.
6. תכנית העיצוב האדריכלי שתובא לאישור הוועדה המקומית תציג, בין היתר, את פירוט תמהיל שימושי המסחר ואת היחס בין שירותי ההסעדה ובתי הקפה למסחר קמעוני.
7. השימושים במבנה הציבורי יהיו בדגש על ספורט. השימוש הספציפי יובא לאישור הוועדה במסגרת תכנית העיצוב.
8. הוועדה מבקשת כי גורם מקצועי עירוני יבדוק את חוו"ד השמאית כלכלית שהוגשה ע"י היזם. יש לבחון גם את הנחות הבסיס בחוו"ד זו. בהתאם לחוו"ד הצוות המקצועי, במידה ויתגלעו פערים בין הנחות היסוד של הדו"ח לבין בדיקת הגורם העירוני יופחתו זכויות הבנייה בהתאם.
9. רוחב הציר שיורד משד' בן גוריון אל הים לא יפחת מהמידה שבין קו בניין לקו בניין במצב המאושר בשד' בן גוריון. רוחב המדרכות ברח' הירקון החדש לא יפחת מ-8 מ' אליהם יתווספו שבילי אופניים.

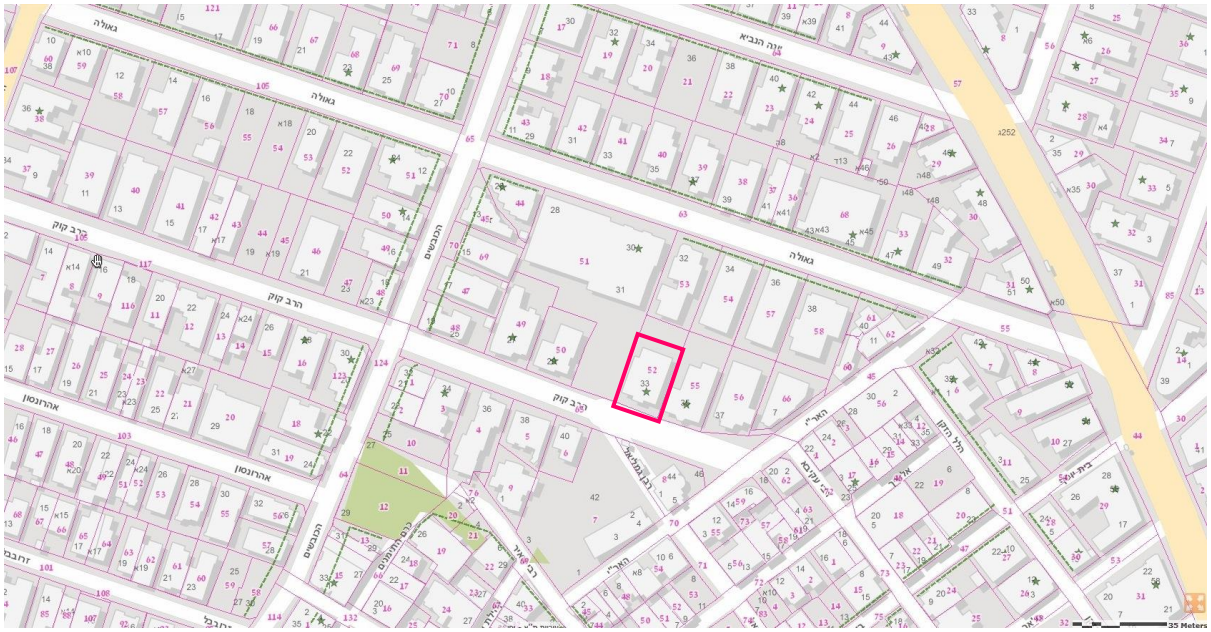
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ניר סיבליה, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, כרמלה עוזרי אהרון מדואל, אלון סולר ואיתי ערד פנקס.

בישיבתה מספר 17-0011ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
מיכל בלייכר: כיכר אתרים עולה לדיון נוסף לשני נושאים;
1. <u>עדכון בנוגע לתהליך יידוע הציבור</u>. בהתאם להחלטת הועדה המקומית, הועדה המצומצמת שקובעת מתווה לשיתוף ציבור אישרה את נוהל ההליך ליידוע הציבור.
מפרטת את תהליך יידוע הציבור שיעלה אם הועדה תאשר את ההליך כפי שמופרט בדרפט.
גל שרעבי: איך רואים את הפרסומים ואם הם לא תושבי ת"א.
מיכל בלייכר: הכל יפורסם באמצעות אינטרנט ובנוסף גם בשלטי חוצות.
גל שרעבי: אני מבקש לא לפרסם רק בפליירים ולפרסם בכל דרך.
מיכל בלייכר: הנושא השני הוא קבלת החלטה לגבי הבדיקה הכלכלית. התוכנית שהוצגת לועדה המקומית, תואמת את תוכנית המתאר מבחינה תכנונית: תמהיל שימושים, היקף הזכויות, גובה הבינוי והרח"ק. הבדיקה הכלכלית שבוצעה לקחה בחשבון את פוטנציאל הקרקע, דבר שלא נהוג. יחד עם זאת, התוכנית המוצעת תואמת את תוכנית המתאר ומומלצת תכנונית, ללא קשר לרווח הכלכלי של היזם.
לאור הנאמר, ממליצים לשנות את החלטת הועדה, כך שיהיה ניתן לחזור לדיון נוסף בועדה לשם קבלת החלטת הפקדה לאחר השלמת התהליך התכנוני במלואו, ללא התייחסות להביט השמאי הכלכלי.
נתן אלנתן: לגבי שיתוף הציבור, כיוון שזו המלצה של הועדה שאנחנו הקמנו, מאמץ את ההחלטה. לגבי נושא הבדיקה הכלכלית, כאשר תוכנית תואמת את תוכנית המתאר אין שום סיבה לבדוק את הנושא הכלכלי זה לא אמור להיות שיקול. לכן המלצה של ביטול הדרישה לבדיקה כלכלית היא המלצה נכונה.
הצבעה: פה אחד

<u>הועדה מחליטה:</u>
מאושרת המלצת חוו"ד הצוות כפי שמופיעה בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כתובת: רחוב הרב קוק 33

מיקום: תל אביב שכונת כרם התימנים

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6915 חלקה 52

שטח התכנית: 570 מ״ר

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: מולטילנד בע״מ על ידי משה קטן

בעלות: מולטילנד בע״מ על ידי משה קטן

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

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

<u>מצב תכנוני קיים:</u>

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

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 570 מ״ר

זכויות בניה:

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

צפיפות: 10 יח"ד + יח"ד לפי תכנית ס'

גובה: 16.5 מ' מעל הקרקע

קווי בניין:

אגף קדמי

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

אגף אחורי חדש

- צדדי- 3 מ'
- אחורי- 5 מ'

<u>מצב תכנוני מוצע</u>:

תיאור מטרות התכנון:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

1.1. שינוי בקווי הבניין ע"פ המצוין בנספח הבינוי לפי הפירוט הבא:
אגף קידמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.
אגף אחורי- קווי בניין צדדים של 2.7 מ', קו בניין אחורי עד ל-4.5 מ'

1.2. תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות+קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות+קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).

1.3. צפיפות: 14 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ 75 מ"ר עיקרי.

1.4. זכויות בניה: תוספת של 410.25 מ"ר עיקרי למגורים.

1.5. העברת שטחים: תותר העברת שטחים בין הקומות.

3. הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח של 6% על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק.

4. קביעת קו בניין אחורי לגזוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 4.5 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.

5. שינוי הוראות בתכנית מ': ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.

6. קביעת גובה קומת מרתף בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 5.7 מ', ובשטח ריצפה שלא יעלה על 80% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.

7. קביעת הוראות להבטחת שימור המבנה בפועל כתנאי למימוש זכויות הבנייה.

זכויות בניה:

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

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 14

שטח היחידות:

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

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

גובה: 19.5 מ' מעל הקרקע

תכסית: 60%

קווי בניין:

אגף קדמי

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

<u>עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)</u>:

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

טבלת השוואה:

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

זמן ביצוע: **10 שנים**

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ו' תמוז תשע"ו
12 יול 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000370

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בניין מנרוס 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4598	הרב קוק 33	מולטילנד בע"מ	אדר' ניצה סמוק

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
קביעת קווי בניין בהתאם לנספח הבינוי	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות + קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות + קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
הגדלת מספר יחידות הדיור מ-10 + 5' ל-14	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תנאי להפקדת התכנית יהיה כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית .

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

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

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

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

דיון פנימי:
הראלה אברהם אוזן: הבניין ברח' הרב קוק 33 הוא בנין לשימור שהוצאנו לו היתר בניה בשנת 2010 .מי שהוציא ההיתר מכר את הבניין , כאשר הקונה החל בעבודות על פי ההיתר בשנה האחרונה בה ההיתר היה בתוקף .משפג תוקף ההיתר הוגשו לועדה 2 בקשות להיתר האחת למרתף מאחר והבניין היה "תלוי באוויר" לחפירת המרתף ונוצרה מסוכנות והבקשה הנוספת היתה בקשה להיתר חדש, בלי פרסום מחדש של ההקלות מכוון שהחלו בעבודות הבניה לפי ההיתר., הועדה החליטה לאשר את 2 הבקשות. על החלטה זו . הוגש ערר לועדת ערר שקבלה את הטענה שלנו לגבי ההיתר של קומת המרתף ויצא היתר לקומת המרתף. לגבי היתר מעל הקרקע ועדת הערר החזירה את זה לועדה המקומית עם הנחיה כיצד יש לקיים דיון בשאלת פרסום ההקלות. הועדה שבה וקיימה דיון מדוקדק לגבי נושא ההקלות והחליטה שאין צורך בפרסום של ההקלות מחדש ואישרה את הוצאת ההיתר לבניין. בינתיים על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מינהלית וניתן פסק דין שקיבל את העתירה וביטל את שני ההיתרים. על ההחלטה הזו יש שני ערעורים בביהמ"ש העליון של הועדה המקומית ושל היזם. הדיון בבימ"ש עליון קבוע לחודש נובמבר. במקביל נוכח הזמן שחלף והנזקים שנגרמו לו פנה היזם וביקש לקדם את התוכנית. שמוסיפה זכויות. הפניה של היזם קרתה נוכח המצב אליו הוא נקלע, כאשר ההנחיה שניתנה לגורמים המקצועיים היתה לעשות בדיקה מקצועית תכנונית האם המבנה יכול לקבל זכויות או לא בלי שום קשר לסיטואציה המשפטית.
מיטל להבי: מה היה עיקרון הדיון בבימ"ש עליון?
הראלה אברהם אוזן: השאלה בערעורים שהוגשו לביהמ"ש העליון היא מה קורה שמוגשת בקשה להיתר ויש פרסומים להקלות ומתקבלת החלטה ויוצא היתר לפי החלטה ומתחילים לבנות לפיה, ולא סיימו לעבוד לפי היתר. האם צריך להתחיל את הפרסומים מההתחלה. בית המשפט המינהלי לא קבל את עמדתנו ולכן הגשנו ערעור לבימ"ש עליון . כרגע יש בפניכם תוכנית חדשה שאם היא תאושר יצא היתר חדש לפיה.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים בחוו"ד הצוות.

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7380 בעמוד 813 בתאריך 16/11/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	10/11/2016
ישראל היום	11/11/2016
העיר	17/11/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתכנית:

1	ענת בירן בשם אסף אורן בעל זכויות במקרקעין ברחוב הרב קוק 35	דרך מנחם בגין 7 מתחם הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521

טענה	מענה	המלצה
טענת סף- פגם מהותי בהליך הכנת והגשת התכנית 1. פרסום הפקדת התכנית נעשה שלא כדין (ע"פ סעיף 89 א(ד) לחוק) משום שלא נמסרו הודעות אישיות למחזיקים ולבעלים של המגרשים הגובלים ועל כן יש לבטל את התכנית ולפרסמה בשנית. 2. מגיש התכנית אינו בעל זכויות במקרקעין ע"פ סעיף 61 א(ב). חב' מולטילנד חתומה כמגישת התכנית והיא אינה מופיעה בנסח רישום המקרקעין כבעלת זכויות בקרקע.	1. בניגוד לנטען על ידי המתנגד, הפרסומים נעשו כדין. סעיף 89א(ד) לחוק קובע: "נוסף על הוראת סעיף זה, הודעה על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א) החלה על שטח שאינו עולה על 3,000 מ"ר, תפורסם או תמסר לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית, על חשבון מגיש התכנית, בדרך שיקבע שר האוצר באישור וועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת". בהתאם להוראות הסעיף, על מגיש התכנית להציב שלט **<u>או</u>** לשלוח הודעות. הוראה זו אף חוזרת על עצמה במסגרת תקנה 5א' לתקנות התכנון	1. לדחות את ההתנגדות.

		והבנייה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א' לחוק), התשס"ד-2004. הוראת תקנה 5א' קובעת כי מגיש תכנית החלה על שטח שאינו עולה על 3000 מ"ר יציב, על חשבונו, שלט בצורה ובתוכן הקבועים בתקנה 5, בחזית כל מגרש הגובל בתחום התכנית, וזאת נוסף על השלט שעליו להציב לפי תקנה 4; ואולם מגיש תכנית לא יידרש להציב שלט בחזית מגרש גובל אם השלט שהוצב לפי תקנה 4 נראה מהכניסה למגרש הגובל; אם השלט שהוצב לפי תקנה זו במגרש גובל אחר, נראה מהכניסה למגרש הגובל. במקרה דנן, מלבד הפרסום בעיתונות, הוצב שלט בחזית המגרש וכן ב-5 לוחות מודעות נוספות באזור השכונה, ובין היתר על חזית שער בית הספר אורט ברחוב גאולה. רוצה לומר הפרסום שנעשה הינו מעבר לפרסום הנדרש בחוק ובתקנות.	
		2. בניגוד לנטען, בהתאם להוראות התכנית, בעל הענין בקרקע הינו עו"ד יוסף גיא מוסרי אשר הן בעלי הזכויות באמצעות כונסי הנכסים, עו"ד ראובן בילט ועו"ד דרור ברוטפלד והן בעלי הערות האזהרה יפו את כוחו לחתום ולקדם תכניות.	2. לדחות את ההתנגדות.
תמ"א 38 **חישוב זכויות** 3. ע"פ סעיף 13 לתמ"א 38 במצב של תוספת על הקיים לא ניתן לנצל גם זכויות הבניה הלא מנוצלות (תכנית 44 וס') ובנוסף את זכויות הבניה מכח תמ"א 38. יש לבחור את הגבוה מבין השניים, ולא ניתן לערוך חישוב תיאורטי. בנסיבות אלה, תוספת זכויות מעבר למה שתמ"א 38 מחייבת עריכת חוו"ד כלכלית הבוחנת בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/2009.		3. סעיף 13 לתמ"א חל על בקשות להיתר בנייה ולא על תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א שלפיו ניתן לקבוע במסגרת תכנית מכוחו הוראות שונות בעניין שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין וכו'. בסעיף 23א'(א) לתמ"א נקבע כי מקום בו אושרה תכנית לפי סעיף 23 לעיל "לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה". משמעות הדברים היא זו: מקום בו אישר מוסד התכנון הרלוונטי תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, לא יחולו, אלא אם נקבע אחרת, הוראות סעיפים 14-11 לתמ"א שעניינם הזכויות השונות אותן ניתן לקבל בתמורה לחיזוק מבנה (*עתמ (י-ם) 57408-06-14 **דליה אזוב נ' הגב' דלית זילבר, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים***).	3. לדחות את ההתנגדות.

	לפיכך, במסגרת הכנת תכנית יש לחשב את זכויות הבנייה מכוח התכניות החלות במלואן, ולכן נלקחה התכסית הסטטוטורית (45% - תכנית 44 מעבירה לתכנית מ') לצורך חישוב הזכויות, כמפורט להלן: קומה טיפוסית מורחבת (כולל ממ"ד בשטח 13 מ"ר לכל יח"ד) 3*13+256.5=295.5 מ"ר 4.5 קומות: 4.5*295.5= 1,329.75 מ"ר +6% הקלה 34.2 מ"ר =1363.95 מ"ר סה"כ לנוכח העובדה כי לא מבוקשות זכויות בנייה מוגברות, הרי חוזר המנכ"ל אינו רלוונטי. בניגוד לנטען, הוראות תכנית תמ"א 38 תיקון 3א' אינן רלוונטיות וזאת מהטעם שתיקון 3א' עוסק בחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש בלבד.	
אי עמידה בתנאי סף 4. במבנה בוצעו תוספות בנייה לאחר שנת 2005 ומשכך ובהתאם להוראות סעיף 4.2 לתמ"א הוא אינו זכאי לתוספות הבנייה מכח התמ"א. מאחר שהיתר הבניה לתוספת קומת המרתף בוצע ואף נעשו עבודת בניה ביתר חלקי המבנה אין לראות אות כבניין הנדרש לחיזוק ע"פ תקן 413 ומשכך אינו זכאי לתמריצי תמ"א 38.	4. אי תחולת תמ"א 38 (אי עמידה בתנאי הסף)- יש לדחות את טענת המתנגד גם לעניין זה. ראשית, כוונת הסעיף הינה לא רק להוצאת היתר בנייה לאחר ה-18.05.2005 אלא גם להשלמת הבנייה לפיו. שנית, במקרה דנן, היתר הבנייה יצא לאחר ה-18.05.2005 אולם עד היום לא הושלמה הבנייה מכוחו. כל שנבנה היה המרתף שבנייתו מהווה חלק מהבנייה הכוללת. לאור ההליכים המשפטיים שנוהלו ובשל סכנה מוחשית שהייתה, יצא היתר נוסף להשלמת בניית המרתף בלבד ויתר הבנייה נעצרה. עבודות בניית המרתף לא היוו עבודות חיזוק כאלה ואחרות המשנות את יציבותו של הבניין. ראייה לכך הינה אף חוות דעתו של אינג' יובל אכברט המצהיר כי הבניין אינו עומד בתקן 413. לא למותר לציין שבמסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש מכוח התכנית, ככל שזו תאושר, יהא על מבקש ההיתר להציג חישובים סטטיים לצורך הוכחת אי העמידה בתקן. חישובים שיבחנו על ידי קונסטרוקטור מטעם הוועדה המקומית.	4. לדחות את ההתנגדות.
5. סעיף 8 לתמ"א 38 אינו מתיר חיזוק	5. מלבד העובדה כי הדרישה להוספת	5. לדחות את ההתנגדות.

	המבנה אלא אם נקבע ע"י מהנדס כי המבנה טעון חיזוק. כמו כן לא צורפה חוו"ד הנדסית לפיה נדרש חיזוק.		חוות דעת מהנדס רלוונטית להליך הרישוי ולא להליך התכנון, הרי שבהתאם לחוות דעתו של אינג' יובל אכברט הבניין לא עומד בתקן 413 ולכן יש צורך בחיזוק המבנה.	
6.	אין הצדקה להוסיף זכויות מכח תמ"א 38, במיוחד לאור העובדה כי הבעלים של המבנה הינם קבוצת רכישה אשר רכשה את המבנה לאחר שיצא היתר לחיזוק המבנה והיה ידוע בפינהם היקף הזכויות התקפות בנכס.	6.	הזכויות מכוח התמ"א מוקנות למבנה ולא לבעלים ולכן אין כל רלוונטיות באם מדובר בקבוצת רכישה ואם לאו. ראה לעניין זה סעיף 4.1 לתמ"א הקובע כי "תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראל 413 פטר אותם מתחולתו".	6. לדחות את ההתנגדות.
7.	כמו כן הוועדה לא נימקה את החלת תמריצי התמ"א על המבנה לשימור לפי דרישת סעיף 19 לתמ"א.	7.	קידום התכנית בוצע בתיאום מלא מול מחלקת השימור אשר רואה הזדמנות לתמרץ את בעלי הנכס לשימור המבנה.	7. לדחות את ההתנגדות.
	חריגה ממדיניות עירונית ומתכניות תקפות			
8.	התכנית המופקדת חורגת מהתנאים להוצאת היתרי בניה (**סעיף 78) לתכנית הרבעים 6-5,** באזור כרם התימנים אשר לא מתירה תוספת קומות ע"פ תמ"א 38 מעבר למס' הקומות המותרות בתכנית תא/ 2510.	8.	ראשית, הוראות סעיף 78-77 רלוונטיות להוצאת היתרי בנייה ולא לקידום תכניות. אולם, ברור כי תכנית נקודתית המקודמת במועד פרסום ההודעה צריכה להיות תואמת ברוחה להוראות ההודעה לפי סעיפים 78-77. כפי שיפורט להלן, במקרה דנן, התכנית אינה חורגת מהכוונות התכנוניות של צוותי התכנון ובמה דברים אמורים? סעיף 3.1 להודעה קובע כי בכל תחום התכנית כי גובה הבנייה בתוספת לא יעלה על חמש קומות וקומת גג חלקית. מבדיקה מול צוות התכנון שערך את ההודעה לפי סעיפים 78-77 עולה כי בהודעה נפלה טעות. הוראת סעיף 9 להודעה לפיה: "כרם התימנים... חלה על "הכרם ההיסטורית" (אזור מגורים א' לשיקום). בהתאם לתכנית 2510 לא ניתן להוסיף מעבר ל-3 קומות ולא על כלל הכרם. הבניין נושא התכנית אינו חלק מהכרם ההיסטורית. עוד עולה מהבירור מול צוות התכנון כי ההודעה לפי 78-77 אינה חלה על מבנים לשימור. שתי הטעויות הללו יתוקנו או במסגרת הודעה מתוקנת או בגוף התכנית לרובעים 5 ו-6 המקודמת בימים אלה.	8. לדחות את ההתנגדות.

9. **תכנית תא/ ס׳ לא חלה על המבנה**, כיון שתכנית ס׳ קבעה כי הוראותיה לא יחולו על בניינים המיועדים לשימור.	9. בניגוד לנטען, סעיף 9 לתכנית השימור 2560ב׳ קובע בהגדרת ״יתרת שטחי הבנייה״ כדלקמן: ״ למרות האמור בתכנית מתאר מקומית ס׳, לצורך הגדרה זו, במקרים בהם מבנה היה זכאי לזכויות בנייה מכוח תכנית ס׳ לולא הוכרז כמבנה לשימור, הזכויות מכוח תכנית ס׳ יתווספו ליתרת שטחי הבנייה כאמור״. הוראה זו בתכנית השימור ביטלה למעשה את הוראת סעיף 12 לתכנית ס׳ לעניין מבנים לשימור.	9. לדחות את ההתנגדות.
10. התכנית אינה תואמת את תכנית **תא/ 5000**, וסותרת אותה בסעיפים הבאים: א. סעיף 2.4.3 בתכנית המתאר לאור העובדה כי מוסיפה זכויות מעבר לזכויות שניתן לקבל מכח תמ״א 38. ב. חריגה מרח״ק בסיסי שהוא 2.5 = 1,425 מ״ר שטחים כוללים. (חריגה של 188 מ״ר) ג. ע״פ סעיף 3.3 נדרשת הקצאה לצרכי ציבור שלא נערכה בתכנית זו.	10. לעניין תכנית המיתאר- במקרה דנן, התכנית תואמת את הוראות תכנית 5000. היא אינה חורגת מהרח״ק שנקבע (בין הרח״ק הבסיס לבין הרח״ק המירבי) וגם תואמת לרוח תכנית 5000 מבחינה תכנונית. למעלה מן הצורך יצויין כי בהתאם להוראות סעיף 2.4.2 לתכנית 5000 הרי שניתן לאשרה וזאת מהטעם שאושרה ואף הופקדה בפועל עובר לכניסתה של תכנית 5000. כמו כן סעיף 2.4.3 לתכנית 5000 קובע כי תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ״א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ״א, לא תחשב כסותרת תכנית זו.	10. לדחות את ההתנגדות.
היבטים תכנוניים 11. יש להעדיף תכנון משותף לשני המבנים על פני תכנון נקודתי למבנה בודד לאור העובדה כי הינם גובלים ובעלי מאפיינים אדריכלים דומים ובמקור היו בבעלותה של משפחה אחת. תכנון משותף יאפשר פתרון חנייה לשני המבנים יחד לאור מדיניות מח׳ השימור המונעת הקמת רמפה לצורך חניה. עוד נטען כי הוועדה המקומית אינה מעוניינת לקדם תכנית נקודתית ולמרות זאת מקדמת במקרה דנן.	11. התכנית נעשתה בזמנים שונים. למבנה ברב קוק 33 יצא כבר היתר שבמסגרתו כבר מיסד את מקום החנייה והיא לגמרי בשטח שלו ולא על הגבול עם הרב קוק 35. שיתוף החנייה יכפה על 33 זיקת הנאה למי שאין קשר וכן יטיל עליו עלויות כבדות מאוד ולא ריאליות. התייחסות לטענה כי הוועדה המקומית אינה מקדמת תכניות נקודתיות- אין זאת מדיניות הוועדה המקומית בנוגע למבנים לשימור. בנוגע למבנים לשימור הוועדה המקומית מקדמת ואף מעודדת קידום תכניות וביצוע בפועל של תכניות אלה.	11. לדחות את ההתנגדות.
כלונסאות 12. אסור לוועדה המקומית לאשר תכנית ו/או היתר בניה במגרש עד להוצאת כל הכלונסאות אשר פולשות למגרש של מגיש ההתנגדות וקבלת אישור ל מומחה מטעם בית המשפט או על ידי המתנגד כי הפלישה הוסרה.	12. מקורו של איסור זה לא ברור לוועדה המקומית, שעה שאין צו שמונע זאת. מעבר לכך, עניין הכלונסאות הינו עניין אזרחי אשר בגינו מתנהל, למיטב ידיעת הוועדה המקומית, הליך אזרחי בבית המשפט השלום שהוועדה	12. לדחות את ההתנגדות.

	המקומית אינה צד לו.	

בישיבתה מספר 17-0011ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רות ארבל: דיון בהתנגדויות למבנה לשימור ג' בכרם התימנים - הרב קוק 33. מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.

עו"ד ענת בירן מטעם המתנגד: מייצגת את הבעלים של הרב קוק 35. יש לנו התנהלות משפטית עם הבנין מס' 33. בימ"ש המחוזי קבע שההיתר בניה שניתן הוא לא תקף כדין. ישנה פסיקה של המחוזי התומכת בעמדתנו. המחלוקת היתה בעקבות זאת שבמהלך הבניה חדרו כלונסאות ונכנסו למגרש של המתנגד .עד כה אין היתר בניה תקף לבנין הזה. ישנו ערעור שעומד בבית המשפט העליון על ההחלטה. ערעור של הוועדה המקומית והיזמים. נכון למועד זה אינו רלוונטי, שכן מדובר בדיון בהיתר הבנייה שפקע. אנחנו מתפלאים בדבר נכונות הועדה המקומית לקדם תוכנית נקודתית על בנין אחד כאשר צריך לטפל בשני הבנינים גם יחד ולדאוג שתהיה תוכנית אחת שנותנת מענה אחד ואז יינתן פתרון גם לבנין שלנו.
הרי העמדה של הועדה וצוות התכנון שלא מקדמים תוכנית נקודתית על מגרש אחד מדוע כאן כן עושים תוכנית ולא מטפלים בבנין לידו, הנמצא באותו מצב. נושא מקומם נוסף – התכנית לא מוצגת נכון מבחינת זכויות הבנייה.
יש כאן קבוצת רכישה שעובדת לפי היתר שלמעשה פקע. לא ברור מדוע מוסיפים זכויות בניה. פעם אחת הבנין מוצג כאילו הוא זכאי לתמ"א 38 למרות שמדיניות הועדה בבנינים לשימור היא כי אין זכויות לתמ"א 38 ושהזכויות היחידות שמאושרות באזור זה הם לפי תוכנית כרם התימנים בלי זכויות תמ"א.
הצוות רשם בדרפט שנפלה טעות ב78-77 ויוציאו את הבניינים לשימור מתחומו והוא יתקן זאת. ראשית אתם תתקנו את ההצהרה של ה78-77 ואח"כ תבדקו אם יש הצדקה לקדם תוכנית. 78 משקפת את מדיניות התכנון ולכן אין רלוונטיות שהסעיף חל על היתרים ולא לקידום תכניות.
פעם שניה- הטעות שמייחסים לבניין קיים. הצוות מתייחס לבנין כאילו זכאי לזכויות לפי תוכנית ס כאשר למעשה תכנית ס לא חלה בתוכניות לשימור של ת"א זו המדיניות. תכנית השימור לא חלה על הבניין.
הבניין הוכרז לשימור מכוח תכנית כרם התימנים, ולכן תשובת הצוות לא רלוונטית. יוצא שהבניין הזה מציג מצב כאילו יש לו זכויות לפי ס' ולפי תמ"א שדרך אגב הוא מחשב אותן לפי החישוב התיאורטי שזה בכלל לא נכון. זכויות מנוצלות אלה דברים שהוא לא זכאי להם, וכל הרעיון הוא כאילו להראות לכם שפעם אחת הוא מוסיף לכאורה תוספת מאוד קטנה ופעם שנייה להנות מפטור מהיטל השבחה כיוון שכל הזכויות לכאורה הם שלו . פעם ממצב קודם – פשוט לא נכון ואז גם היטל ההשבחה מצטמצם וחייבת להגיד השטח שהבנין רוצה להוסיף הוא במאות מטרים יותר ממה שמותר לו. אנחנו לא רואים בכך שום הצדקה. דרך אגב, זה כבר מגיע לרח"ק המירבי ולפי תכנית 5000 ברח"ק המירבי צריך לנמק מה התועלת הציבורית שהבניין הזה נותן.
.
המטרה היא לשמור על הנכס שלנו ו כדי להגיע לכך ישנם מספר פתרונות. אחד מהפתרונות המבוקשים הם שאותן זכויות שינתנו במצב היוצא ינתנו לשני הבניינים.
שתיים שיהיה כניסה ויציאה לרכב באופן שגם לבנין שלנו יהיה פתרון כניסה ויציאה. התחלנו בתיאום תכנון לבנין לאחר שעו"ד אוזן הצהירה בבית משפט עליון שישנה הסכמה של הועדה שנוכל לקדם תב"ע בדיוק כמו לשכן. שהגענו לצוות הודיעו לנו שלא נוכל להיכנס עם רכב למגרש. שלא יאשרו לנו להרוס חלק מהבנין כדי שנוכל לייצר כניסה לחניה. אם זה המצב – ביקשנו תעשו תכנית כוללת לשני הבניינים. תראו כניסה דרך המגרש הזה לחנייה התת קרקעית אצלנו במגרש ותתנו גם לנו פתרון. לא יכול שבנין שאין לו היתר עם פלישה לשכן יקבל פרס וזכויות בניה ולא יתנו פתרון חניה למגרש שלנו.

עו"ד רון צין מטעם היזם: חוזר על התגובה שהגשנו בכתב. הדברים האחרונים שאמרה חברתי מלמדים על כל ההתנגדות הזו ותכליתה שאינה אלא ניסיון להפקיע שטח מהמגרש הזה למגרש שלהם ובכך מנהלים מאבק ארוך שנים שמתפרס על פני כל מיני ערכאות. מאבק שטרם הוכרע והטענות הנטענות כאן טרם הוכרעו ולכן יש להתייחס אליהם בהתאם. הדיונים היו בעיקר בשאלות פרוצדוראליות. בענין המהותי שהוא הזכות של הבנין 33 להתחזק לפי תמא 38 והצורך שהבנין הזה שישומר בזה לא היה שום דיון ושום הכרעה שלמעשה זוהי זכות שקיימת לפי תמא 38. אלו האינטרסים של התכנית הזו ואלו האינטרסים

שאתם צריכים להצביע בעד- שהבניין הזה יחוזק וישומר- זכות שקיימת לפי תמ"א 38. מגיעים בכך לתוצאה יותר טובה מבחינה עירונית ולא בכדי ההמלצה שניתנה היא אותה ההמלצה שהוצגה בפניכם. המלצה שעליה מלינה חברתי. אשר לטענות של תחשיב הזכויות עשינו תחשיב זכויות שמרני ולכן אין ממש בטענת החריגה. בתוכנית הזו אנחנו בקשנו תחשיב זכויות פחות ממה שאנחנו זכאים לקבל והועדה מוסמכת להוסיף את הזכויות.
הטענות באשר לסעיף 77 78 הן טענות שצריך להיבחן בשני מישורים. כאשר למעשה הם לא רלוונטיות משום שטענות או מגבלות לפי 77 78 חלות על היתרים וכאן לא מדובר בהיתרים אנחנו נמצאים בתוכנית ויש לדחות את הטענה הזו. המגבלות מכוח 78-77 הן לתכנית אחרת ולא לתכנית הזו, ולכן הטענות האלה עדיף שלא תישמענה ואם נשמעו הרי שגם מבחינה מהותית המגבלות לא צריכות להיות רלוונטיות בהקשר הזה ולכן יש לדחות את הטענה הזו כמו הטענות האחרות.
באשר לרח"ק – זכויות הבנייה נמצאות בין הרח"ק המינמלי לבין הרח"ק המירבי והתכנית הזו הופקדה לפני שת.א 5000 קיבלה תוקף ומעבר לכל האמור גם הוראות היחס בין הוראות 5000 לבין הוראות שנובעות מתכניות שנעשו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הן אלה שנותנות עדיפות לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן גם את הטענה הזו צריך לדחות.. בנוגע להצדקה הציבורית כאשר רואים את המבנה מבינים את ההצדקה הציבורית. כל הטענות לגבי הפרסום, הפרסום נעשה כדין כל בעלי הענין חתמו על יפוי כח.
שמואל גפן: מה עם הכניסה לחניה של הבנין השני מאיפה הם יכנסו?
עו"ד צין: פתרון החניה לכל מגרש הוא פתרון עצמאי. אני לא יכול, אני לא רוצה ואני לא צריך לתת פתרון חניה. יש כאן מגרש מחולק עם זכויות בניה והם רוצים ליצור זיקת הנאה למעבר אצלי במגרש. ולכן לפתרון הזה אנחנו לא מוכנים להסכים ואתם לא יכולים להכריח אותנו.
ליאור שפירא: מי הגיש ערעור לעליון על פסק הדין במחוזי .
עו"ד צין: הועדה המקומית ואנחנו .
ליאור שפירא : במסגרת הדיון בערעור יש התייחסות לנושא התכנוני.
עו"ד צין : לא.
אדר' ניצה סמוק: יש לנו 14 דירות, אני חושבת, ויש לנו 14 חניות. המרתף נבנה לפי היתר והוא קיים. גם הכניסה ברוחב של 3 מטר עומדת למס' כזה של חניות. ברגע שאנחנו נותנים מעבר אצלנו אנחנו צריכים להרוס את כל רמפת הכניסה מ14 חניות זה יהפוך ל28 חניות. אנחנו לא יכולים לעמוד בדחייה הזו ולבנות מחדש את הרמפה. הדבר לא סביר.
שמואל גפן: מה המרחק בין שני הבינינים?
אדר' סמוק : 4 מ'

תגובה:
ענת בירן עו"ד: כשאומרים שהמבנה כבר בנוי, תקחו בחשבון שהוא בנוי על פי היתר שלא כדין.בימ"ש המחוזי - מקריאה מתוך פסק הדין קבע שההיתר היה לא חוקי.
כל נושא חישובי השטחים שעשו היועצים טענתי שהחישוב לא נכון . כאשר הועדה לא מוכנים לאשר פרויקטים נקודתיים למגרש אחד. אנחנו באנו וניסינו לקדם תכנון עם כניסה לחניה שלנו וקבלנו תשובה שצוין בפני היזם כי הבקשה לרמפת החניה הכוללת הריסה של פינה היתה במסגרת היתר. האישור היה בשנת 2007 והיום זאת לא המדיניות של המחלקה בנוגע להוצאת היתרים ולכן מה שהם קבלו בזמנו אתם לא תוכלו לקבל כי לא ניתן להרוס את החלק הקטן של 1.60מ'. אנחנו לא רוצים להזיק להם אבל לא יכול להיות שהם מקדמים תכנית עם תוספת זכויות מטורפת ולא עושים תכנון משותף. לא יכול היות שלנו לא יתנו פתרון של כניסה לחניה ומהם לא ידרשו פתרון אנחנו דורשים זיקת הנאה לכניסה לחניה במגרש השכן. אנחנו מנסים לקדם תכנית אך מכיוון שלא נותנים לנו פתרון חנייה, אנחנו לא יכולים להוסיף זכויות. את אותו הדין שנותנים להם שיתנו גם לנו.
אין לנו זכויות להוסיף את אותו דין שנותנים להם צריך לתת גם לנו.
מלי פולישוק: אתם רוצים אותם זכויות אבל את טוענת שמה שנתנו להם הוא לא חוקי. את רוצה דברים לא חוקיים?
עו"ד בירן: יש תוספת זכויות. אין לי ספק שבתכנית בסמכות מקומית אפשר להוסיף זכויות. זה נכון אגב שזה בהתאם למדיניות של 78-77, ואם רוצים לתקן אותה שיתכבדו ויתקנו אותה בנוגע לכל הבניינים בכרם, כולל אנחנו ולא רק בתכנית אלא גם בהיתרים, שכן לא יכול להיות שאפשר לקבל בתכנית מה שאי אפשר לקבל בהיתר. כמו כן, אני טוענת שהם מציגים בפניכם את הדלתא שהם מבקשים בצורה מעוות ומסולפת כי הם מייחסים למצב הנכנס הרבה יותר זכויות ממה שמגיע להם.

<u>דיון פנימי:</u>
עו"ד הראלה אברהם אוזן: הבנין הגיש בקשה להיתר ב2007 לתוספת בניה שכללה בין היתר הקלות. הבקשה הזו אושרה ויצא היתר בניה לבנית מרתף ולהוספת זכויות הבניה מכח התוכניות על הבנין שכלל הקלות לרבות לקווי בנין. התחילו את עבודות הבניה בשנה האחרונה של ההיתר וההרמה של הבנין באוויר לצורך חפירת המרתף לקחה כמה חודשים. בעלי ההיתר מצאו את עצמם חודשים ספורים לפני שחלף

המועד באמצע עבודות חפירה של מרתף ולצערם הם חדרו עם כלונסאות למגרש השכן ונכנסו להליכים משפטים אזרחיים עם המתנגד. הם הגיעו אלינו לפני שפג תוקף ההיתר האחרון.בשל המסוכנות של הבנין שהיה "תלוי באויר" הצענו שיגישו 2 בקשות. אחת לגבי המרתף להשלמת בנייתו בגלל המסוכנות ולגבי יתר הבניה שיגישו בקשה נפרדת וחדשה להשלמת הבניה.
(מפרטת את כל התהליך המשפטי בועדת הערר מרגע מתן ההיתר ועד היום כאשר התיק נ בערעור בבית המשפט העליון) . גם הוועדה המקומית וגם היזם הגישו ערעור לעליון על ההחלטה של בית המשפט המחוזי משני טעמים. 1. לא יכול להיות שביטלה את ההיתר למרתף ולא התייחסה לטענות שטענו לעניין מעשה עשוי ובטלות יחסית. לגבי המרתף שנבנה לא יכול להיות שהמרתף בטל וביהמ"ש העליון כנראה יקבל טענה זו . 2. כרגע ישנה שאלה תקדימית מה עושים עם היתר שפג התוקף שלו האם יש לפרסם את ההקלות מחדש או לא? ועדת הערר אישרה לא לפרסם את ההקלות מחדש. היועץ המשפטי לממשלה הגיש עמדה מסוייגת האומרת אם התחילו לבנות מכוח ההקלה לא צריך לפרסמה מחדש אבל הקלות שלא מומשו כן צריך לפרסם.
היזם כתוצאה מפסק הדין במחוזי נקלע למצב כלכלי לא טוב וביקש שנבחן תוספת בניה על הבנין שלו. ההנחיה שלנו לצוות השימור היתה שתעשה בדיקה לא רק של הבניין ברב קוק 33 אלא של כל הבנינים באזור של מבנים לשימור ולתת חוו"ד תכנונית שתחול על כל המבנים הללו.
ואכן ניתנה חוו"ד תכנוני לפיה אפשר לקדם תוכנית מבחינת הנפחים הללו היא אפשרית וזו הסיבה שכן אפשר לקדם תוכנית נקודתית לשני המבנים לשימור ברח' הרב קוק 33 ו- 35. לא נשכח שיש לנו רצון לשמר מבנים לשימור ומבחינתנו זו כן סיבה לקדם תכנית נקודתית.
הטענה שסעיף 19 לתמ"א 38 לא חל על מבנים לשימור נכונה למבנים לשימור כשמדובר בהוצאת היתרי בניה אולם אצלנו מדובר בתוכנית.
הרב אל נתן- אני רוצה להבין. גם בהיתרים של תמ"א 38 לאו דווקא בשימור, יש שיקול דעת לוועדה המקומית שהתחזק בתיקון האחרון- לבחון האם לתת או לא לתת. מה קורה בתכנית שלא קורה בהיתר.

לבקשת היועמ"ש להפסיק את ההקלטה לצורך התייעצות לעניין תמ"א 38 ומבנים לשימור.

המשך ההקלטה-
הראלה אברהם אוזן- בהכנת תוכנית המצב אחר. אפשר לבחון את התוספת ולהכיל את תמ"א 38 בהיקפים שצוות השימור מאשר. אנחנו כן מקבלים את הטענה שתוכנית ס' לא חלה כאן. כל תוספת הזכויות תהיה ממה שהתוכנית המקורית נתנה בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.
נשארה כאן טענה תכנונית שהבניינים באותם סיטואציה הדבר אינו נכון. אין מדובר ב-2 בניינים שלא קרה בהם כלום ואחד רוצה לקדם והשני רוצה להצטרף. יש בניין שבנוי מעל קומת מרתף. הבנין ברב קוק 33 כבר בנוי מעל קומת מרתף בנויה בהיתר. הבקשה שקדמה להיתר היא משנת 2007 ואז היתה מדיניות מסויימת של צוות השימור והיא השתנתה ולכן הבנין של המתנגד יכול לקדם תוכנית ע"פ נפחי הבניה שנתנו לבניין השכן אבל בנושא החניה יש עמדה מקצועית אחרת והנושא צריך להיבחן ע"י הצוות המקצועי
נתן אלנתן- מבקש להפסיק את ההקלטה לצורך התייעצות לעניין תמ"א 38 ומבנים לשימור

המשך ההקלטה -
נתן אלנתן: מדובר על בנין של שימור ג'. יש כאן בעיה שהופכים את הבנין ל-5 קומות תוספת כזו השימור נעלם כאן. אם אתם כן חושבים לתת את 3 קומות תוספת יש לבטל את השימור בבנין הזה. בנוסף איך על פי תמ"א 38 נותנים תוספת של 3 קומות. בתוספת בנייה לפי תמ"א 38 אין כפל מבצעים.
הראלה אברהם אוזן: היום הבנין הוא 2 קומות הוא יכול להוסיף רק 2 קומות. 2 הקומות הנוספות הן בנסיגה הם לא קומות מלאות, יש כאן קיזוז בשטחי הבניה. רק קומה שלישית מלאה. בשתי הקומות העליונות יש נסיגה.
אהרון מדואל: זו לא התשובה שנתנם בהתנגדות התשובה היתה שאתם מוצאים מכח התוכנית . בנוסף ל78-77 פרסמתם על כל כרם התימנים אבל נפלו כאן 2 טעויות. אני אומר שאי אפשר לקדם את התוכנית כל עוד 78-77 חל על המקום.
הראלה אברהם אוזן: התנאים המגבילים הם לגבי הוצאת היתרים.
אהרון מדואל: קודם תתקנו ואח"כ תעלו את התוכנית. יש כאן חוסר שקיפות למגישים אחרים.
הראלה אברהם אוזן: מבחינה משפטית אפשר לקדם תוכנית גם בסתירה ל78-77 , לצורך העניין, כי זו תכנית ולא היתר. החלטתם להפקיד את התוכנית .
רות ארבל: מה 78-77 מנסה לעשות? רוצים להחריג את התכולה שלה ממבנים לשימור. גם אם רוצים לשנות זאת ולהוסיף זכויות על מבנים לשימור. אנחנו בודקים את זה ביחס למרקם הקרוב. המרקם הקרוב יהיה לפי 78-77 יגיע לגובה גבוה יותר. אם הפעלנו שיקול דעת ומצאנו שלמרות שהוא מבנה לשימור ולמרות שהוא לא יהיה כלול בתכנית שאנחנו נכין במסגרת ה-78-77 והוא לא יקבל את התוספת הזו שמה ועכשיו יש יוזמה נקודתית לתוספת קומות וזה מתאים ומקובל על מחלקת השימור הרי שזה

בהחלט תואם לרוח 78-77. במבנה לשימור צריך להפעיל שק"ד נקודתי. אנחנו נדון איתו על פתרונות לחנייה. הוא יציג כמה אלטרנטיבות ובסוף יוחלט.

הראלה אברהם אוזן: לגבי התאמה לתוכנית 5000 התוכנית הופקדה לפניה ומבחינת הרח"ק והשימושים היא תואמת 5000 והעמדה שלנו שתועלת ציבורית תהיה שימור המבנה. אפשר לתת החלטה שאין צורך להציג את התועלת הציבורית. בכל מקרה, נוכח העובדה שהתכנית הופקדה לפני שתא/5000 אושרה, הוועדה יכולה לקבל החלטה שאין צורך להציג תועלת ציבורית- זאת טענה חלופית.
רות ארבל: שהמתנגד יקדם תכנית ונבחן פתרונות חנייה.
אדר' הדס נבו גולדברשט- הוא היה בפגישה תכנונית אחת ולא הציג עדין תכנית.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד לדחות את ההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות למעט ההתנגדות לעניין תחולת תכנית ס' ותוספת זכויות הבניה מכוחה .

ע"ד הראלה אברהם אוזן - בתום הדיון מבקשת לתקן בהחלטה ההתייחסות לתכנית ס' כדלקמן:
בהתנגדות עלתה טענה לעניין תכולת תכנית ס' מסתבר שיש חוו"ד של עו"ד שרי אורן משנת 2004 לגבי שימור ב' וג' בתכנית כרם התימנים ותוכנית ס' , לפיה תוכנית ס' לא חלה רק על מבנים לשימור א בתכנית כרם התימנים בה אסור להוסיף למבנים אלו תוספות בניה אבל לגבי מבנים לשימור ב ו- ג עליהם ניתן להוסיף בניה תכנית ס חלה. לכן המענה לטענה זו בדרפט הוא לא נכון ככל שנוגע למבנה שימור ג' תוכנית ס' חלה ויש לתקן ההחלטה בהתאם.

הוחלט פה אחד

<u>הועדה מחליטה:</u>
לדחות את ההתנגדות כמפורט בחוו"ד הצוות ולאשר התוכנית למתן תוקף.
באשר לטענת המתנגד לנושא הכניסה לחניה במגרשו הרי שבעת קידום התוכנית יבחנו כל החלופות שיוצגו על ידי המתנגד בתחום מגרשו .

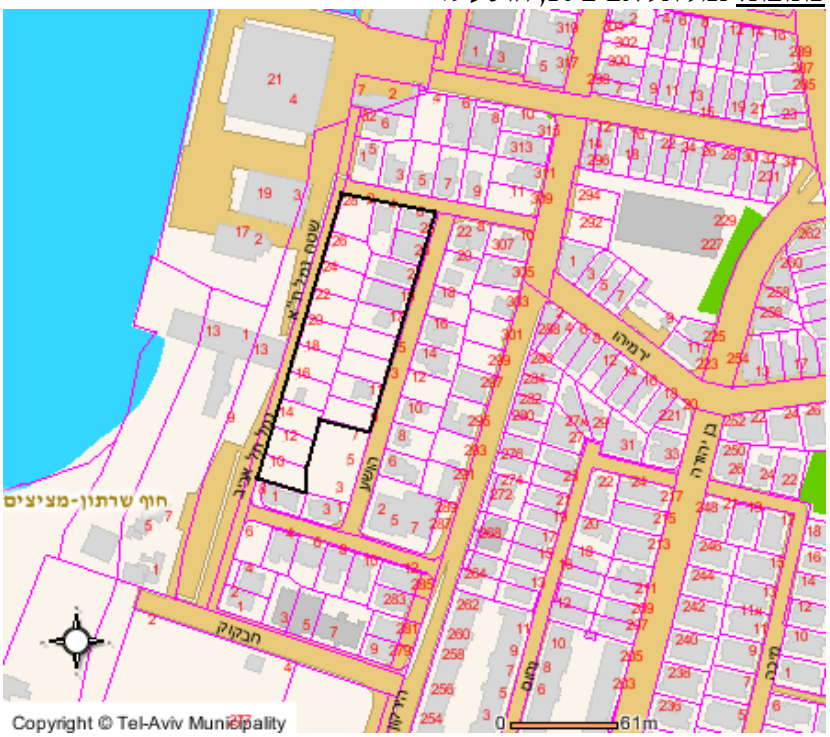
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי, אהרון מדואל.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

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

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

כתובת: נמל תל אביב 10, הושע 9.



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6962		118	
6962		121	
6962		122	
6962		124	
6962		125	
6962		126	
6962		127	
6962		128	
6962		129	
6962		130	
6962		131	
6962		132	
6962		133	
6962		134	
6962		135	
6962		136	
6962		139	

6962		140	
6962		137	
6962		138	

שטח קרקע: כ- 8.262 ד'

מתכנן: יסקי-מור-סיון

יזם: סיירובן אינווסטמנט בע"מ

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

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

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

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

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

חוק לשמירת הסביבה החופית: התכנית נמצאת בחלקה תחום 100 מקו החוף ובחלקה בתחום 300-100 מ' מקו החוף בהתאם להראות החוק לשמירת הסביבה החופית.
התכניות המוצעות כפופות לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

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

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

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

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

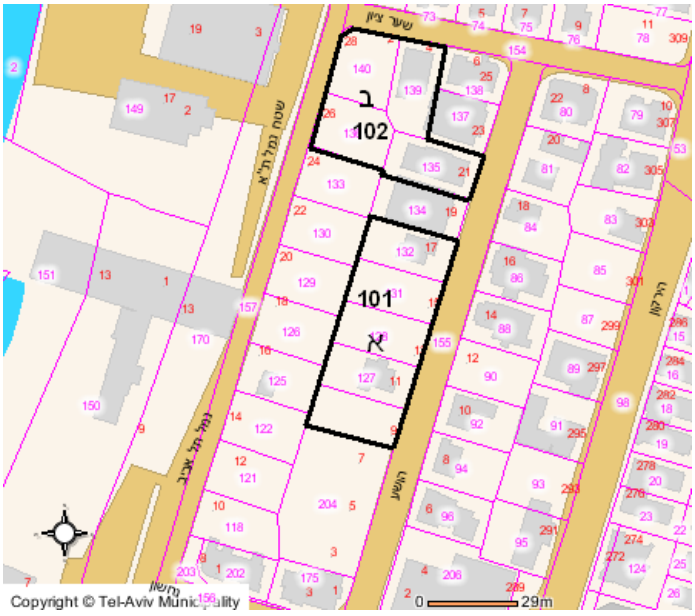
<u>דיון והחלטה מיום 7.1.2009 (פרוט 31- 208ב החלטה מס' 14)</u>

<u>התכניות שהוצגו בדיון:</u>

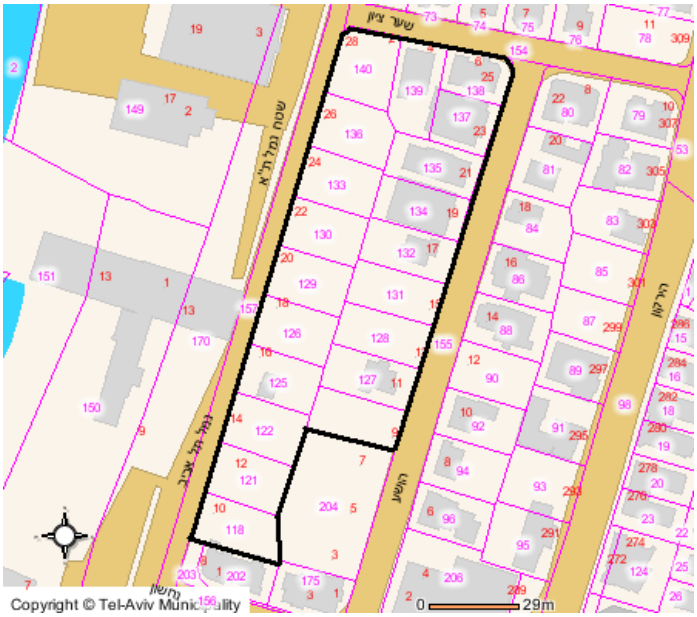
לועדה הוגה תכנית בשני שלבים:

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

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



גבולות התכנית המוצעת בסמכות העדה המקומית



גבול התכנית המוצעת בסמכות הועדה המחוזית

<u>תכנית בסמכות הועדה המקומית:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בתשריט ונספח הבינוי.

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

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

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

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

<u>טבלת השוואה:</u>

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

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

<u>זמן ביצוע:</u> התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

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

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

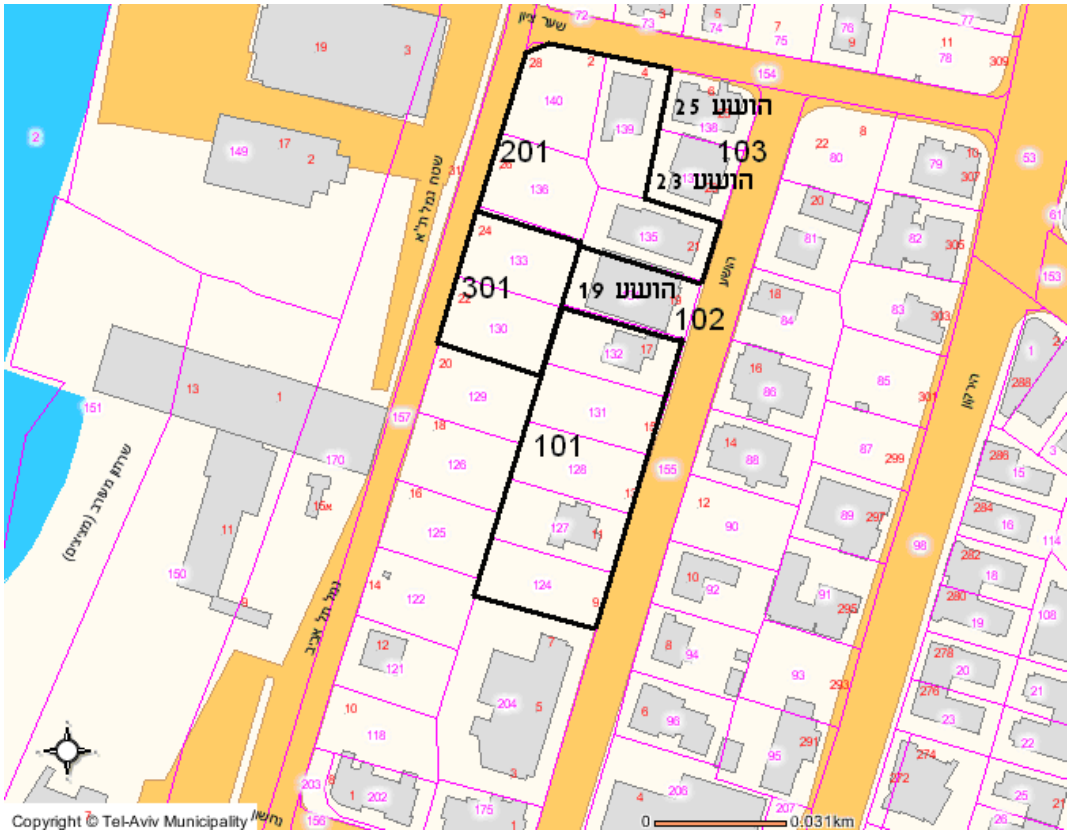
<u>החלטת הועדה:</u>
לאשר את שתי התכניות להפקדה בתנאים הבאים:
במקביל הועדה מבקשת מלריסה קופמן מצוות מרכז ומיטל להבי לשבת יחד עם היזמים ונציגי התושבים המבקשים להצטרף לתכנית, ולנסות ולהגיע לתכנית מוסכמת אחת בטרם שמיעת ההתנגדויות לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.

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

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

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

הצעה תכנונית בעקבות הליך הגישור



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>המלצת הצוות המגשר:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דיווח החלטת ועדה מחוזית 836 מיום 16.5.15

מינהל התכנון

עת"א-יפו - מינהל התכנון
25 -05- 2016
ה ת ק ב ל

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

תאריך: 17.5.2016
מספר: 507-0166918

הנדון: תכנית - 507-0166918 : סיירובין

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

רקע:

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

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

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

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

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

מינהל התכנון
מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ב. חלופה 2:

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

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

ב. 37 יחידות דיור.

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

ד. לפחות 100 יחידות אכסון מלונאי.

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

ג. כללי:

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

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2016-1444

חו"ד הצוות:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא בועדת רישוי.

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

חו"ד הצוות:

בדיקת תכנית כחומר רקע לדרישת הוועדה המקומית להגיש התנגדות לתכנית בישיבתה מיום ה 15.06.2016 :

תכנית המתאר המאושרת קובעת את האזור ל :
ייעוד הקרקע :
אזור מגורים בבניה רבת קומות
אזור מוטה מלונאות

נספח עיצוב עירוני :
מספר קומות – עד 25 קומות

נספח אזורי תכנון :
אזור תכנון 301 ה'
חובת הכנת מסמך מדיניות (מסמך מדיניות "מתחם 26")

רח"ק מירבי :

6.0

להלן פרוט התאמת התכנית לתכנית המתאר :

1. תא שטח 201 A מגורים ותיירות – שטחי בניה - 1,871 מ"ר + שפ"פ 568 מ"ר = כ- 2,439 מ"ר X רח"ק 6.0 = 14,634מ"ר – מוצע בתכנית 17,275 מ"ר – חריגה של כ- 2,641 מ"ר. סה"כ רח"ק 7.0.
2. תא שטח 201 A מגורים ותיירות – מספר קומות – מוצע בתכנית עד 21 קומות – בתכנית המתאר עד 25 קומות .
3. תאי שטח 101 , 102, 103 מגורים ד - שטחי בניה – 2,467 מ"ר X רח"ק של כ- 3.5, מוצע בתכנית – 8,554 מ"ר.
4. סה"כ רח"ק בתחום התכנית : 2467+2439= 4,906 מ"ר , 17,275 + 8,554 = 25,829 מ"ר ==5.3 רח"ק.
5. מבנים ומוסדות ציבור 901 – 800 מ"ר - מוצע בתכנית 1,800 מ"ר (מתוכם 1,200 מ"ר עיקרי).
6. עודף שטחי מרפסות בתא שטח 201 A של כ- 440 מ"ר.

הצוות לא ממליץ להגיש התנגדות מה"ע שכן :

- התכנית אינה חורגת בגובה מהמותר בתכנית המתאר.
- התכנית חורגת ביחס לתכנית המתאר, בשטחי בניה ובשטחי בניה למרפסות בתא שטח 201 A, אך בסך שטחי הבניה בתכנית אינה חורגת מהמותר בתכנית המתאר.

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

בישיבתה מספר 0004-17ב' מיום 22/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
צבי לוין : הצוות מציע לא להגיש התנגדות מה"ע. מציג את התוכנית לפי הדרפט
ארנון גלעדי : אנחנו בעד מלונאות ומאחר והרח"ק נפרץ כבר בתוכנית המתאר אני בעד ליתן כאן רח"ק 7 .

צבי לוין: הועדה המחוזית היא זו שהפקידה את התוכנית ויזמים פרטיים יזמו אותה. הועדה המחוזית קבלה את ההחלטות בעצמה. הצוות לא ממליץ לפרוץ את תוכנית המתאר.
ארנון גלעדי: מלונאות זה דבר חשוב לפרוץ את הרח"ק
דורון ספיר: הועדה המחוזית אישרה והמצב אם אנחנו מגישים התנגדות. אנחנו נגיש התנגדות אם המצב המוצע הוא חורג ממה שאנחנו רוצים שיהיה בשטח.
ארנון גלעדי: אני בעד לחרוג מהרח"ק.
דורון ספיר: אפשר לומר לועדה המחוזית שהועדה המקומית לא מסכימה עם הדרך של הועדה אבל לא מתנגדים לתוצאה הסופית.
דני ארצי: אנחנו מגישים התנגדות על לוחות ההקצאה, אנחנו מבקשים לתקן תיקונים טכנאים בטבלאות האיחוד וחלוקה בתקנון ותשריט.
דורון ספיר: הועדה המקומית מסתייגת על הדרך בה הועדה המחוזית אישרה את התוכנית אולם הועדה המקומית .מבקשת לתקן את התיקונים שמצויינים בחוות הדעת.
נתן אלנתן: מה"ע אמר שהוא לא מוכן להתנגח עם המחוז. מדוע לא להגיש התנגדות על הכל ולא רק על התיקונים של האיחוד וחלוקה וזה על דבר שהועדה קבלה החלטה.
לריסה קאופמן: יש המלצה של הצוות שבסה"כ הנפחים בתוכנית עומדים בקריטריונים של תוכנית המתאר. מבחינת הגובה גם כאן התוכנית תואמת את תוכנית המתאר.
מלי פולישוק: האם הדבר לא יוצר תקדים?
ארנון גלעדי: אני בעד בכל דבר שמשנה משהו בתוכנית המתאר אני בעד לא צריך להיות מקובע.
ראובן לדיאנסקי: אם הועדה תקבל את ההתנגדות היא לזכותנו.

<u>החלטה:</u>
הועדה המקומית חוזרת על החלטתה הקודמת, ומתנגדת לתוכנית כפי שאושרה בועדה המחוזית שכן הרח"ק במגדל חורג מתוכנית המתאר. כמו כן הועדה המקומית מבקשת לתקן את התיקונים שמצויינים בחוות הדעת ולהגיש התנגדות בנוגע לתיקונים המבוקשים בטבלת האיזון ותיקוני סופר בתשריט ובתקנון.
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

בהמשך לישיבת הוועדה באותו היום הובא נתון חדש בפני הועדה לפיו
לריסה קאופמן: בבדיקה נוספת מצאנו כי לגבי המגרש הספציפי תוקנה תוכנית המתאר והתירה רח"ק עד 8.0.
לפיכך התוכנית אינה חורגת מתוכנית המתאר לענין הרח"ק ו/או הגובה ועל כן הצוות לא ממליץ לא להגיש התנגדות לנושא הרח"ק אבל כן להגיש התנגדות לטבלאות של האיחוד והחלוקה כפי שהגיש מדור הרפרצליה.
דורון ספיר: בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לא להגיש התנגדות לנושא רח"ק ונפחי הבניה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה המקומית מקבלת את המלצת הצוות לא להתנגד לתוכנית למעט התיקונים שהוגשו ע"י מדור רפרצליה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 842 מיום 25/09/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7407 בעמוד 1789 בתאריך 22/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	23/12/2016
The Marker	22/12/2016
העיר	22/12/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אורי אדיב עו"ד	רחוב דפנה 18 תל אביב - יפו 6492612
אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
אריאל קמנקוביץ עו"ד	דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607
ברק קינן, עו"ד	רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054
לכנר שמואל עו"ד	תובל 5 תל אביב 6789717
עו"ד יול ברדש	כפר נטר 4059300
עודד גבולי	רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518
עמי אלמוג - רמ"י	תל אביב
רעות ארביב אלימלך	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
רשות שדות התעופה עו"ד ענת בירן	ת.ד. 137 70151

1. <u>טענת עו"ד אורי אדיב – בשם דיירי הושע 16.</u>

טענה	מענה	המלצה
א. התכנית המוצעת, כמו גם התכנית הקודמת "פועלים ג'", פסחה על חלקת דיירי הושע 16. ראוי כי התכנית תכלול גם חלקה זו, לאור הבטחות עבר שנתנו לדיירים ובכלל.	חלקה 86 (הושע 16) בשטח של 405 מ"ר. על מגרש זה ניתן להכיל את תמריצי תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש. הכללת המגרש בתכנית כתא שטח עצמאי לבניה, לא נותנת יתרון לעומת האמור לעיל שכן המגרש מבודד ושיטחו קטן.	לדחות את ההתנגדות.

2. <u>טענת אלי לוי – אגף נכסים עת"א.</u>

טענה	מענה	המלצה
ב. הערות הנוגעות לעניין שטחים ציבוריים בתכנית והוראות בדבר רישומן ע"ש עיריית תל אביב יפו, כמפורט בנספח 1 .	התכנית לא עברה "סבב הערות" של גורמי העיריה השונים, לפיכך, לא הוטמעו הערות גורמי העיריה בתכנית.	לקבל את ההתנגדות.

3. טענת עו"ד אריאל קמנקוביץ – בשם בעלת זכויות בחלקה 202 – נחשון 1.

טענה	מענה	המלצה
ג. התכנית המוצעת פסחה על חלקת דיירי נחשון 1 יש להגדיל הקו הכחול של התכנית ולכלול חלקה זו בתכנית ולשמרה כתא שטח עצמאי.	חלקה 202 (נחשון 1) בשטח של 344 מ"ר. הכללת המגרש בתכנית כתא שטח עצמאי לבניה, לא נותנת יתרון לבעליו שכן המגרש בנוי בכ- 6.5 קומות משנת 1993.	לקבל את ההתנגדות.
ד. יש לשנות את ייעוד המגרש הגובל מצפון מ "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור" ל "כיכר עירונית".	מבנה הציבור האופציונלי, ממוקם בחלקה הדרומי של התכנית. מתא שטח 901 צפונה, מוצעים בתכנית שטחי "כיכר עירונית" ו "שטח פרטי פתוח", המהווים המשך טבעי של טיילת נמל תל אביב. מיקום שונה של מבנה הציבור היה מן הסתם קוטע את רצף השטחים הפתוחים, טיילת נמל תל אביב.	לדחות את ההתנגדות.
ה. יש לשנות את מיקום הרמפה לחניון הציבורי ולדון מחדש בכל היבטיה התחבורתיים של התכנית.	• יש לקבוע בהוראות התכנית כי רמפת הירידה לחניון בתא השטח 901 תהיינה במרחק מינימלי של 6 מ' , מקו מגרש 202. • הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון. • תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ו. יש להכין מסמך מדיניות למתחם בהתאם להוראות תא/5000.	מסמך מדיניות "מתחם 24" , לפי תמ"א 13/4 ומתחם 301 ה' (עורף נמל תל אביב) , בהתאם לנדרש בתא/5000 הוצג בפני הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית קבעה כי התכנית המוצעת תואמת את עקרונות מסמך המדיניות האמור לעיל. (ישיבה מס 822).	לדחות את ההתנגדות.
ז. יש להכין חוות דעת סביבתית לתכנית הכוללת המלצות למזעור המפגעים ולעגן ההמלצות בהוראות התכנית המוצעת.	לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלית. יוכן נספח תשתיות לאישור מה"ע או מי מטעמו. כמו כן , תוכן חוות דעת אקלימית שתובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב. מסקנות בדיקת היחידה לאיכות הסביבה תוטמענה בתכנית העיצוב האדריכלית.	לקבל את ההתנגדות.

4. <u>טענת עו"ד ברק קינן – בשם דיירי הושע 3.</u>

טענה	מענה	המלצה
ח. הקו הכחול ראוי שיכיל את מקרקעין המתנגדת.	מקרקעין המתנגדת יושב על 3 חלקות מאוחדת של הכתובות הושע 3 והושע 5 ו- הושע 7 . בנין בן קומת קרקע, 7 קומות מגורים וקומת גג, נבנה בשנת 2,000. אין יתרון תכנוני בהכללת חלקות אלו בקו הכחול.	לדחות את ההתנגדות.
ט. מיקום מבנה הציבור , שגוי ועלות לפגוע פגיעה משמעותית במתנגדים ובאיכות חייהם.	ראו מענה סעיף 3 ב'.	

י. יריד ערך המקרקעין וחשיפת הוועדה לתביעות על פי סעיף 197.	הדיון בוועדה הוא דיון תכנוני בלבד.	לדחות את ההתנגדות.

5. טענת עו"ד לכנר שמואל – בשם בעלי זכויות במקרקעין ברחוב 22-20.

טענה	מענה	המלצה
יא. התכנית קובעת רח"ק גבוה מהרח"ק המירבי הקבוע בתכנית המתאר.	התכנית חורגת ביחס לתכנית המתאר, בשטחי בניה ובשטחי בניה למרפסות בתא שטח 201 A, אך בסך שטחי הבניה בתכנית אינה חורגת מהמותר בתכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות.
יב. התכנית המופקדת קובעת תכסית גדולה באופן חריג וקווי בניין צרים באופן בלתי סביר.	התכנית המוצעת מחלקת את זכויות הבניה למגדל אחד ושלושה מבנים מרקמים עם מרווחים ביניהם של 5 מ', הדומים למרווחים בין בניינים ברובע 3 וברובע 4. ניתן לקבוע בתכנית כי סטייה מקווי בניין אלו תהווה סטייה ניכרת על מנת למנוע שינוי מידה זו.	לדחות את ההתנגדות.
יג. התכנית נעדרת נספח תשתיות ונספח אקלימי.	ראו מענה סעיף 3 ה'.	
יד. התכנית המופקדת פוגעת במתנגדים באופן בלתי מידתי.	הדיון בוועדה הוא דיון תכנוני בלבד.	לדחות את ההתנגדות.

6. טענת עו"ד יול בדרש –בשם זכאים לקבלת זכות הבעלות לדירת הגג בהושע 19. (חלקה 134).

טענה	מענה	המלצה
טו. קווי הבניין העתידיים של המלון קרובים מדי לקו דירת הגג, העתידית.	קו הבניין הדרומי למלון (ביחס לחלקה 134) הוא 10 מ'.	לדחות את ההתנגדות.
טז. הכניסה והיציאה לחניון המלון מצפון לחלקת המתנגדים, סמוכה לחלקת המתנגדים ותהווה מטרד קשה.	• יש לקבוע בהוראות התכנית כי רמפת הירידה לחניון בתאי השטח 102, 103 ו A201 תהיינה בתחום קווי הבניין העיליים בלבד. • הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון. • תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
יז. יש לקבוע בתכנית כללים לשמירת קווי בניין אחידים לכיוון מזרח ומערב.	קווי הבניין המזרחיים (ביחס לרחוב הושע) אחידים. קווי הבניין המערביים שונים מטעמי גודל תא השטח והבינוי המיועד בו לבניה.	לדחות את ההתנגדות.

7. טענת עודד גבולי – מהנדס העיר.

טענה	מענה	המלצה
יח. הערות לתיקונים טכניים בטבלאות איחוד וחלוקה, כמפורט בנספח 2 .	התכנית לא עברה "סבב הערות" של גורמי העיריה השונים, לפיכך, לא הוטמעו הערות גורמי העיריה בתכנית.	לקבל את ההתנגדות.

8. טענת עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל.

טענה	מענה	המלצה
סעיף 1 : בטבלת האיזון לא קיימת אחידות לעניין חישוב החלקות במצב הנכנס המסווגות לחניה כאשר סטטוס החלקות הינו זהה	שמאי התכנית אכן התייחס לחלקות בצורה אחידה ולקח בחשבון במצב הנכנס של טבלת האיזון רק שטחי חניה שהרשות המקומית לא תפסה חזקה או הפקיעה בפועל.	לדחות את ההתנגדות.
סעיף 2 : למעט חלקה 137 כל שאר המבנים בשטח לא תורמים לשווי מצב נכנס בטבלת האיזון .	עפ"י העיקרון המופיע בתקן 15 של מועצת השמאים ומשרד המשפטים יש לחשב את תרומת המבנים בקרקע ולקחת בחשבון בתחשיב השמאי רק מבנים תורמים, לא ניתן הסבר משכנע לכך ע"י שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות.
סעיף 3 : בדיקת ערכי שווי מלונאות לעומת מגורים במצב הנכנס של טבלת האיזון	יש לבחון שוב את ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י השמאי ולהתאימם לשווי השוק , הסברי השמאי אינם מפורטים דיים.	לקבל את ההתנגדות.
סעיף 4 : מה שווי ושטח מיוחס לייעוד חניה במצב הנכנס של טבלת האיזון	שמאי התכנית מפרט בעקרונות השומה ובטבלת האיזון את השטחים ושווים לשטחי החנייה כפי שנדרש.	לדחות את ההתנגדות.
סעיף 5 : במצב המוצע של טבלת האיזון נלקחו שווי לשפ"פ בערכים שונים.	שווי שפ"פ שהינו חלק ממגרש ולכן מתיחס למגרש 201 A שמקבל ערכים שונים בשתי החלופות המוצעות בתכנית.	לדחות את ההתנגדות.
סעיף 6 : בתחשיב של טבלת האיזון נעשה חישוב המע"מ ונגרם שוני בעלויות הבניה ביחס בין חישוב מרכיב הקרקע לתרומת המבנים .	שמאי התכנית חישב נכון את עלויות הבניה ומרכיב המע"מ בהקשר לחילוץ שווי קרקע ואילו לצורך תרומת המבנה השתמש השמאי במצב הפיזי של המבנים בשטח גישה המקובלת בקרב השמאים.	לדחות את ההתנגדות.

סעיף 7: במצב המוצע של טבלת האיזון שפ"פ צריך להבחן עפ"י שימושיו.	השמאי התייחס לשפ"פ בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים בנוסף ראה תשובה לס' 5.	לדחות את ההתנגדות.

9. רעות עו"ד ארביב אלימלך – בשם בעלי הזכויות במקרקעין , רחוב הושע 12,14 ו 20.

טענה	מענה	המלצה
יט. התכנית מנוגדת להוראות תכנית תא/5000.	תכנית המתאר תא/5000 המאושרת קובעת את האזור ל: • ייעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות • נספח עיצוב עירוני: מספר קומות – עד 25 קומות • נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 301 ה' חובת הכנת מסמך מדיניות (מסמך מדיניות "מתחם 26") • התכנית אינה חורגת בגובה מהמותר בתכנית המתאר. • התכנית חורגת ביחס לתכנית המתאר, בשטחי בניה ובשטחי בניה למרפסות בתא שטח 201 A אך בסך שטחי הבניה בתכנית אינה חורגת מהמותר בתכנית המתאר.	לדחות את ההתנגדות.
כ. התכנית גוררת "חסימת נוף ותחושת מחנק ואי נוחות" עקב הבינוי המוצע בתכנית.	התכנית המוצעת מחלקת את זכויות הבניה למגדל אחד ושלושה מבנים מרקמים עם מרווחים ביניהם של 5 מ', הדומים למרווחים בין בניינים ברובע 3 וברובע 4. ניתן לקבוע בתכנית כי סטייה מקווי בניין אלו תהווה סטייה ניכרת על מנת למנוע שינוי מידה זו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
כא. יצירת הצללות ורוחות.	ראו מענה סעיף 3 ה'.	

כב. פגיעה בפרטיות.	מרחב התכנית היה והינו חלק מרקמה עירונית בנויה. התכנית מעצימה את זכויות הבניה ונפחי הבניה כחלק מהוראות תמ"א 35 המושתתות על ציפוף מרכזי הערים.	לדחות את ההתנגדות.
כג. יצירת מטרדי תנועה, זיהום אויר ורעש.	ראו מענה סעיף 3 ה'.	

10. טענת רשות שדות התעופה .

טענה	מענה	המלצה
כד. התאמת הוראות התכנית למגבלות בניה בגין קיומו של שדה דב. מפורט בנספח 4 .		לקבל את ההתנגדות.

1. טענת עו"ד ענת בירן – בשם דיירי הושע 23.

טענה	מענה	המלצה
א. התכנית פסולה ורצופת פגמים, היא מגלמת שימוש לרעה בהליכי תכנון במטרה להטיל אימה על המתנגדים ולאלץ אותם להסכמים לתנאים מסחריים שהציב להם היזם.	הדיון בוועדה הוא דיון תכנוני בלבד.	לדחות את ההתנגדות.
ב. התכנית הוגשה במתכונת תקדימית ובלתי חוקית בעליל, הכוללת שתי חלופות ייעוד ובינוי שונות.	חוק התכנון והבניה אינו מונע הכנת תכנית ובה שתי חלופות ייעוד ובינוי שונות. תכנית "הירקון 27-23" , אושרה למתן תוקף מציעה אף שתי חלופות בינוי.	לדחות את ההתנגדות.

ג. התכנית מסמנת את בתי המתנגדים להריסה ללא כל מקור והצדק תכנוני.	הסימון להריסה קיים רק בחלופה א', בה חלקות 137 ו 138 מצטרפות לתכנית.	לדחות את ההתנגדות.
ד. התכנית לא קיבלה את כל האישורים המתאימים והנדרשים להפקדתה.	הוועדה המחוזית, בחנה האישורים הנדרשים וקבעה כי האישורים הם מספקים.	לדחות את ההתנגדות.
ה. חלופת הבינוי ב', מסמנת קו בניין , בלתי סביר של 3 מ'.	קו הבניין יגדל ל 4 מ'. התכנית תציע קווי בניין צדיים מוקטנים של 1 מ' ותאפשר הצבת מרפסות לכיוון צפון ודרום , כך שבמקרה של הריסה ובניה מחדש, הבניין יפנה צפון דרום במקום מזרח מערב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
ו. חלופת הבינוי ב', מסמנת כניסה לחניון מרחוב הושע, דבר שיפגע באופן קשה במתנגדים.	בחלופה ב', מיקום רמפת הכניסה לחניון תא שטח 201 A, תהיה מרחוב "נמל תל אביב". תחום חלקה 135 , יאפשר הקמת חדרי אשפה ושרות לטובת המלון , זאת במבנה בן קומה אחת ולו גג מגונן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
ז. יש להורות כי מגרש המתנגדים , חלקה 137, יקבל את אותן זכויות בנייה שמוענקות לתא שטח 101.	הבניין הקיים בתא שטח 101 מצוין להריסה. מכאן, תמ"א 38 לא חלה על בניין זה וכך לא ייהנה מזכויות התמ"א. בקשה זו באה בסתירה לבקשת המתנגדים שלא לסמן הבניין להריסה.	לדחות את ההתנגדות.
ח. חלופת בינוי נוספת, ישימה תכנונית וקניינית ולפיה יש לאפשר למתנגדים להחליף את מגרשם עם מגרש אחר של היזם בתחום התכנית המופקדת.	הדיון בוועדה הוא דיון תכנוני בלבד.	לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות:

1. לדחות את התנגדויות ולקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בהתאם למפורט.
2. לתת תוקף לתכנית בכפוף לאמור בסעיף 1.

3. החלטת הוועדה המחוזית 836 מיום 36.5.2016 קבעה, בין השאר, כי "תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית".
יש לוודא כי כתב השיפוי הינו לכל תחום התכנית וכולל את כל הייעודים והשימושים.

בישיבתה מספר 17-0011ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
קובי יסקי: נותן קווים לתזכורת לגבי התוכנית

דיון התנגדויות:
אורי אדיב: אני מייצג את התושבים ברח' הושע 16 חלקה 86. לא נכללנו בתוכנית הזו והובטח לנו שכן נכלל ובונים מולנו חומה, הגשנו ערעור למחוזי . השאירו לנו 5 מטר ואנחנו לא בתכנון בקשנו דבר פשוט תגדילו את המרחק בין הבנינים החדשים שלושת הבנינים תזיזו אותם דרומה או במבנה אחר של השלישיה. אנחנו מבקשים שתתייחסו אלינו מגיע להם את ההתייחסות המינימלית.

עו"ד אריאל קמנקוביץ מייצג את סוזנה: חלקה 202 שנמצאת בתוך המתחם המוגדר שאר ציון נמל ת"א נחשון והושע אך בתוכנית המופקדת לא נכנסנו לתוכנית למרות שאנחנו מהווים חלק מהמתחם. אנחנו לא נהנים מההשבחה וגם סופגים פגיעה במיקום המגרש הציבורי בהיקף הזכויות בו ומיקום רמפת הכניסה לחניון הציבורי. בנוסף הפגמים בגינם הצעתנו להפקיד את התוכנית מחדש. מציג רשימת מתחמים שהחלקה היא חלק מהקו הכחול, אין הבדל בחלקה שלנו ויתר המתחם. הזכויות שצריכות ליתן לנו אנחנו צריכים להיות מוגדרים מגורים ד, ללא צירופנו לתוכנית אנחנו נשארים ללא אפשרות להתפתח.
הפגיעה בשני היבטים המיקום של המגרש הציבורי התוכנית מחצינה את הפגמים שלה על המגרשים שנמצאים מחוץ לה, כאשר המגרש הציבורי נמצא מול הבנין שלנו ויש לו שימושים רחבים לרבות מסחרי נלוה אין לו תכסית ואין לו קווי בנין וכל המטרדים הנלווים לכך. המגרש הזה נועד לשצ"פ ואח"כ עבר לשב"צ לקומה 1 ואח"כ עבר להיות מגרש עם 3 קומות והקומה הראשונה יהיה מסחר של בתי קפה וכד' שיפלוש לשטח הפתוח.
חניה – התוכנית מעמיסה כלי רכב של התוכנית עם 2 לכל דירה . המיקום לחניון תת הקרקעי שנמצא מול המגרש שלנו דבר שיצור צוואר בקבוק ועומס תנועה.

עו"ד ברק קינן: אני מייצג את כל בעלי הדירות ברח' הושע 3 שנמצאים מול המגרש הציבורי שיבנה שם מבנה ציבור שהגובה והתכסית שיסתיר את כל הנוף להושע 3. את מבנה הציבור אפשר למקם מול דירות היזם. יש כאן נזק גורף ותביעות 197 התקבלו לפחות ב-90%,יודעים שאין לנו זכות קנויה לנוף מיקום מבנה הציבור חייב להשתנות. מדובר במבנה של 1800 מ' שיש בו 10% של מסחר וזה לא מוצדק שיהיה מול דירות היזם. ברגע האחרון לא נשקלו השיקולים של הגובה.

עו"ד נועה פייט: מגרש מס' 5 ברח' הושע לפי תבע 2611 בימים אלו אנחנו פועלים להגשת היתר בניה.
אדריכל התוכנית אמר שהרח"ק המיירבי והוא עומד על 8 שנקבע בתוכנית המופקד נקבע בעקבות התנגדות שהוגשה על ידי חב' סיירובן עצמה לתא 5000 והם בעצמם אמרו לחוקר שהם רוצים להתאים את הרח"ק לרח"ק של תוכנית 5000 ולמעשה היום הרח"ק עומד על 9.23. רח"ק מיירבי היא לא זכות מוקנת. אנחנו לא רואים תרומה למרחב הציבורי ואין תועלות ציבוריות. בקשתנו שבאופציה א' ירד הרח"ק ל-8.
בנוסף התכסית לבנין תא שטח 201 A היא גדולה באופן חריג מהתכסית שקיימת בבניני מלונות קווי הבנין צרים מאוד ואם יורשו להבנות מרפסות מעבר לבנין הזה המלון שיוקם ינשוק לבנין שלנו וההשפעה היא גרועה. לא מדובר התוכנית המופקדת אין לה נספחים תשתיות ואקלימי שצריכים להיות לפי תמ"מ 5 לא נקלח בחשבון ההשקעות האקלימיות כיוון הרוחות ההצללה ולאור כל זאת מחוייב להפקיד את התוכנית מחדש. המלון הוא מעין חומה ותהיה כאן פגיעה כלכלית ותהיה כאן ירידת ערך מתוך סעיף 197 לחוק. כמו כן נבקש שהחומר של הבניה לא יהיה מזכוכית עקב ההשתקפות.

אילן כהן :אני בעלים של דירת גג אבל אין לי שום זכות לנוף.
יש לנו 3 הערות מרכזיות החלופה הראשונה צמודה לבנין שלנו ובקשנו להרחיק את הבנין על ידי דירוג האופציה השניה יש לבטל אותה לגמרי.
בנושא התחבורתי הושע הוא רחוב שמנקז את כל היציאות בת"א בכל רח' הושע יהפוך מבתים קומתיים יהפוך לבנינים רבי קומות.
הדרישה השלישית אנחנו מבקשים שבתוכנית היזם לא יוכל להתנגד לתוספות שיוספו לבנין שלנו וכנ"ל לגבי קווי בנין למזרח ומערב.

אמיר חופשי שמאי של רמ"י: יש לנו הסכמה משמאי התוכנית. מדובר בגדול על תקן 15, אבל כרגע אנחנו מקבלים את ההיענות של השמאי שאול רוזנברג שנעשה איתו את הדיון המקצועי כמובן בליווי השמאי של הועדה המחוזית.

עו"ד ארביב אלימלך-רעות: אנחנו מייצגיסבעלי זכויות שנמצאים בחלק המזרחי של רח' הושע. התנגדותנו היא בנוגע לרח"ק שלא תואמת רח"ק 5000. גם אנחנו חישבנו רח"ק של 9.23 במקום 8 לפי מתחם 301 ה. אנחנו חושבים לאור אישור ת.א. 50000 אין מקום לחרוג מההוראות שלהם ולא קיימת הצדקה תכנונית. ביחס למגדל ולתיירות ולמגורים מדובר בחסימה ובמבנה של 77-85 מעל פני הים תחושת מחנק וחוסר נוחות. המרווחים בין הבנינים יהיו קטנים של 5-7 מ' וכמובן הדבר לא מאפשר משאב של הים. ברגע שנממש את הזכויות של 2661 יש הוראה שיש לשמור מרווחים של 8מ'.
השפעה חמורה קיימת ביחס לחלופה ב' הצלע הארוכה יותר מקבילה לים במקום להיות נצבת לו כמו למשל מלון הרודס. משטר הרוחות לא נבדק מאחר ולא צורף נספח אקלימי.
תנועה – הכניסה לתוך בניני המגורים תהיה ברח' הושע מול כניסת המגורים של המתנגדים. איך תנועה כזו תתנקז.
ענת בירן: מייצגת הושע 23, אנחנו כבר זמן מה במו"מ עם יזם למרבה הצער המו"מ כשל. אפשר היה לפתור את הפערים שנוצרו. היזם עשה את חלופה ב' וזו שערוריה. יש תשריט אחד והוא מסומן בו הבנין שלנו להריסה שהוא חלק ממגורים למלונאות. בתשריט כל החלקות מסומנות למסחר ותיירות כאשר שהבנין שלנו מסומן להריסה. עשו שתי נספחי בינוי לשתי החלופות והם נספחים לא מחייבים ובשני הנספחים. חלופה ב' נותנת בנין של 20 קומות במרחק בקו בנין 3 מ'. נכון הגדילו לנו ל4 מ' כאשר כל החזית חסומה והבנין שלנו הופך למובלעת בתוך קומפלקס של מלונאות. כלומר שמו את הבנין שלנו מול פח האשפה והבריכה האחורית. שתי החלופות האלה הם לבחירתו של היזם ואם לא נקבל על עצמנו את כל מה שהוא מוכן לתת נקבל עלינו את הפרוייקט הבלתי סביר. אנחנו לא מקבלים שום זכויות. בחלופה הראשונה מציעים בטבלת ההקצאות לקבל דירות מגורים ואז מציעים דבר אחר קחו את המגרש שלנו ותנו לנו מגרש חלופי באותו גודל ונעשה עסקה.

אלי לוי: מקריא ומפרט את כל התיקונים וההוספות ע"פ ההתנגדות המצורפת.
דני ארצי: תיקונים של מהנדס העיר.

תשובות היזם:
קובי יסקי: להתנגדות של אדיב לא ידוע למה לא נכלל בפועלים ג' הבנינים בהושע מאוד צרים. התנגדות נדחית.
לגבי הכללה הבנין בפינה של נחשון ברח' הנמל גם בנינים אחרים לא נכללו ואין שום סיבה להחירס ולהבנות מחדש.
הושע 3 לגבי מבנה הציבורי. מבנה הציבור הוא כח עירוני משום שיש צורך בגני ילדים בכל הסביבה. ומבחינת הצורך התכנוני זה המקום היחיד שבא בחשבון כי מעבר לזה אנחנו רוצים ליצור רצף של שטח ירוק. בצד הצפוני של התוכנית יש שפ"פ שהוא חלק מהגינה הציבורית ומצד שני יש חניון מתחתיו ואנחנו זקוקים לו כחלק מהמרחב לבנית המלון מהמלון ולכן אין אפשרות למקם את המבנה הציבורי בצד הצפוני וכל מקום אחר יפריע לרצף שזה למעשה תועלת ציבורית. אנחנו נותנים מגרש אחד לטובת האפשרות למרחב הציבורי, אם היה נבנה הבנין במקום אחר היה הופך למטרד יותר גדול הדבר נעשה לשפר תועלות ציבוריות. בנוגע למגרש 5 יש חלופות ויש תועלת ציבוריות ושפ"פים שמצטרפים למרחבים הציבוריים כלומר יש הגדלה משמעותית. לגבי הרח"ק הגשנו לצוות ניתוח מפורט של הרח"ק: בחלופה א הרח"ק המירבי הגיע ל-7 בבנין הצפוני וכאשר מוסיפים השטחים הרח"ק הוא 5.26 , בחלופה ב' הרח"ק הוא 6.1 והרחק הממוצע הוא 4.6 אנחנו באופן משמעותי ברח"ק הרבה פחות מהרח"ק המשמעותי.
בשום תוכנית נקודתית אין נספח תשתיות לגבי איכות הסביבה נגיש דו"ח ונראה שמבחינת הצללה אין חריגה ומבחינת רוחות נטפל במגדל לפי ההמלצות של הדו"ח הסביבתי.
ההתנגדות בבנין שכלול בתוכנית בקדמת הבנין על אף שמדובר בשטח של היזם לכן אני לא רואה את ההתנגדות לנוף, נכון שיש איזושהיא הסתרה אבל עדין לא מסתירים את כל הנוף.
לגבי הגיהנום התחבורתי התוספת של התנועה היא תוספת מזערית בשעת שיא נוספים במקסימום כולל התוספת של פועלים ג'. אזור המגורים לא מהווה מטרד תחבורתי אלא להיפך משפר את תפקוד של רח' הושע. ההתנגדות של רמי תקבל מענה מהשמאי .
הפועלים ג' קבל את כל המענה שלו. עם בנין של 13 קומות בפינה של הושע ושער ציון יש רח' שזכות הדרך של רח' הושע הוא 10 מ' יש קווי בנין 4 מ' לכל צד סביר לגמרי. כאשר רוחב הבנין בחלופה ב' גדל המענה היא הרחקת הבנין .
התנגדות ענת בירן: נעשה מאמץ למו"מ אולם הבעיה העיקרית שעו"ד בירן מייצגת רק חצי בנין והעבודה ש8 בעלי דירות שלא מצליחים להגיע להסכמות היא הבעיה.

בחלופה ב' שענת מתנגדת לקחנו את המגרש כדי לשפר והוא הופך לשפ"פ כלומר לצד צפון וצ' מעבר אין שום דבר ובצד הדרומי של המגרש יהיה משהו רק בקומת קרקע. ההסכמה שלנו עם הצוות מה שלא יהיה בקומת הקרקע יהיה מקורה כך שזה לא יהווה מטרד. נפתור זאת בעיצוב אדריכלי. אין אפשרות להקטין את הבנין בעיקר בשל המלונאות.

מענה הצוות

צביקה לוין: מקריא מתוך הדרפט את התשובות להתנגדויות.

התנגדות מס' 3 סעיף ג' יש לתקן בדרפט במענה להתנגדויות נרשמה בטעות לקבל את ההתנגדות יש לרשום לדחות את ההתנגדות.

עמדת הצוות היא כי התכנית לא סותרת את תכנית המתאר לעניין הרח"ק, למרות הכתוב בדראפט. הצוות ייבחן בשנית חישובי המתנגדים, לכשיוגשו, לעניין זה.

שמואל גפן:...

החלטת הועדה המחוזית 836 מיום 16.5.16קבעה בין השאר כי תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית. אנחנו מבקשים כי בהחלטת הועדה תנתן תשומת לב לכך כי בכתב השיפוי הינו לכל תחום התוכנית וכולל את כל היעודים והשימושים .

נתן אלנתן: רשות שדות התעופה, מדוע לקבל את ההתנגדות.

תגובת המתנגדים:

עו"ד קינן: מבנה הציבור שמענו תשובות בחצי פה אולם אם מבנה הצבור יהיה מול מבנה היזם לא יהיה ציר ירוק? אח"כ צריך להתעסק עם כתב השיפוי אין צורך בכך תהיה רצועה ירוקה אם יזיזו את המבנה ציבור לקצה. כמו כן הדבר לא קוטעת את הטיילת אין שום קטיעה ואין שום הצדקה תיכנונית לכך ולא בהיבט של צדק חלוקתי להסתיר את המבט לים ע"י מבנה הציבור. יש האנגר של 2 קומות מדוע שלא יהיה שם מבנה הציבור.

עו"ד פייט: בענין הרח"ק ולחדד תא 5000 והעמדה שלה. מפנה לדברי ההסבר לגבי הרח"ק. העמדה של הצוות המקצועי היא כי שינוי בקווי הבנין יהוו סטיה ניכרת. ענין נספח התשתיות ואקלימיות לפי תא. 5000 הנספחים הללו הכרחיים וכדאי שהתוכנית תופקד שוב. הצוות לא התייחס לענין התכסית.

עו"ד אלימלך -רעות: חישוב הרח"ק עשיתי חישוב והוא מגיע למספרים הללו אם לא כוללים את שטחי השירות שיעשה חישוב חוזר.

עו"ד בירן: המו"מ צריך להיות עם הדיירים. דבר שני לתשובת הועדה המקומית הפתרון שקו בנין יהיה של 4 מטר והמרפסות יפלו מול פחי האשפה של המלון החלופה השניה חייבת לרדת מסדר היום היא לא אנושית ולא שפויה אבל זה לא הפתרון.

עו"ד אריאל קמנקוביץ: המלצת הצוות לגבי הכללת המגרש 202 מבוססת על נתונים שגויים. הכללת השטח כתא שטח עצמאי לא נותנת יתרון לבעליו שכן המגרש בנוי כ6.5 קומות. היא כן תתן יתרון לאור העובדה שמגורים ד היא בעצם הם נותנים עוד 2 קומות. במקום קרקע +5+גג הם מקבלים קרקע+ 7 + גג ולכן המלצת הצוות מבוססת על נתונים שגויים. לגבי המגרש הציבורי מצטרף לחברי ולגבי הרחקת הרמפה כ-6 מ' מהמגרש שלי זהו לעג לרש.

אילן כהן: בקשנו להגיע למו"מ ואמרתם שזה לא כלכלי. התחבורה הולכות להבנות עשרות קומות במלון, האזור נחסם כל הזמן ע"י המשטרה בגלל התנועה הרח' הזה לא יכיל את זה את כל עומס התנועה.

עו"ד אדיב אורי: תנו לנו מרווח יותר גדול התשובה של יסקי לא נכונה.

רון צוק: אימי היא ניצולת שואה עריירית היא גרה בקומה ה-3 שהולכים לחסום את הבנין הזה במגדל שיבנה, יש אנשים שגרים באזור אתם דנים את אימי למוות.

<u>דיון פנימי:</u>

שמואל גפן: לגבי הציר הירוק למה לא לקבל את ההתנגדות. מבני הציבור נאמר שאפשר לעשות מול ההנגאר למה לא לעשות? אם אפשר להקל על תושבים. עו"ד בירן אומרת שהחלופה של התוכנית מציב הבנין שלהם יהיה מול פחי האשפה מדוע?

נתן אלנתן: מדוע לקבל את ההתנגדות של רש"ת . שדה דב אין לא מגבלות סטטוטוריות.

צבי לוין: רש"ת סה"כ מבקשים שלא יהיו אנטנות וכו, ומבקשים שלא תהיה פגיעה בדיירי הפרוייקט כל עוד שדה דב פועל.

עודד גבולי: לא חלופה 1 או 2 מתאימים כאן. גם בוועדה המחוזית. חייבים לצאת עם החלטה שלא מקבלים את חלופה 2.

דורון ספיר: אתם מאשרים את חלופה מס' 1.

צביקה לוין: מבני הציבור דבר נושא שהתהווה במהלך קידום התכנית, הצוות ממליץ לקבל את התנגדות אגף הנכסים ומשמעות העניין כי ניתן יהיה לבנות בהתאם ל"תכנית צ", והעיריה תוכל לבנות יותר מ-3 קומות. מיקום מבנה הציבור, בחלופה 1 הוא בקצה הטיילת המגיעה מצפון, מכיוון נמל תל אביב, ויש הגיון תכנוני.

מלי פולישוק: מה לגבי הרווחים.
צביקה לוין: אם התכנית תקבע כי ניתן לבנות את מבנה הציבור בכל תחום "הכיכר העירונית" כי אז בהתאם לשימוש שייקבע ייקבע מיקומו הסופי של מבנה הציבור . לדוגמא, מבנה ציבור שתהיה לו קומת עמודים מפולשת עם חזית מסחרית ייתכן ויכולה להיות ממוקמת לאו דווקא בחלקו הדרומי בל הכיכר העירונית אלא במקום אחר. נשאיר לוועדה לקבוע זאת לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי. כרגע לא יודעים איזה מבנה ציבור זה יהיה. לעניין מרווחים בין המבנים,הועדה הזו אישרה מרווחים צרים יותר בין מבנים ברובע 3 וברובע 4,כרגע המרווחים סבירים, אנו ממליצים לקבוע סטיה מהמרווחים הקבועים בתשריט, תהיה כסטיה ניכרת.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לדחות את חלופה 2 ולאשר רק את חלופה 1 .
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בהתאם לתיקונים ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית .
לא לקבל את ההתנגדות של רש"ת.
יש להקפיד כי יינתן כתב שיפוי מלא , לכל היעודים והשימושים בכל תחום התכנית ולכל השימושים.
התכנית תאפשר להקים את מבנה הציבור בכל תחום ה"כיכר העירונית" ,המיקום המדויק של מבנה הציבור יקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

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

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 190.838 דונם

מתכנן: דאובר אדריכלים בע"מ

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

בעלות: רמ״י, עירייה, בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל: השטח ללא בניה כלשהי

מדיניות קיימת:

מתוך עקרונות מנחים ע״פ תכנית המתאר תא/5000

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

מצב תכנוני מאושר:

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

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

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

ג. העברת שטח למתקנים הנדסיים מרחוב אבן גבירול.

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

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

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

* כולל השטח המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית.

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

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

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

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

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

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

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

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

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

טבלת השוואה:

מגורים:

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

מסחר ומשרדים:

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

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

שב״צ:

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

מתקנים הנדסיים:

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

זמן ביצוע: מיידי

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה

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

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

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

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

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

משתתפים:
נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית:

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

תשובות שמאי התכנית לנושאים ראשיים:

1. **אילוצי התכנית:**
היקף התכנית -

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

התכנית עברה גלגולים רבים:

תכנית 3388

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

תכנית 3388 א׳

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

תכנית 3388 ב׳

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

2. **<u>עקרון ריכוז הבעלויות</u> -**

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

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

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

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

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

3. **<u>ריכוז הקבוצות:</u>**

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

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

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

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

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

4. **<u>סוגיית המושע</u> -**

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

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

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

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

6. **<u>פיזור מגרשי התמורה –</u>**

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

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

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

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

7. **<u>קרוב לים:</u>**

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

8. **<u>חלקה 34:</u>**

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

9. **<u>מקדמי השווי:</u>**

שמאיי המתנגדים הגישו מקדמי שווי הנוחים להם, כל אחד בנפרד. אף שמאי לא הגיש תחשיב המוכיח את הנחותיו.
שמאי הועדה ערך את מקדמי השווי באופן אובייקטיבי על פי שיקוליו המקצועיים ועסקאות בסביבה. מקדמי השווי נקבעו על פי תחשיב אובייקטיבי <u>בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות</u> ולכן ההתייחסות לשוויו של מגרש תמורה לא הושפעה מהכוונה להקצות חלקות אלו או אחרות למגרש. עוד יצוין כי המקדמים הבסיסיים אושרו

לאחרונה בהחלטות עירייה והחלטות ועדת ערר (לרבות ועדת ערר מחוזית תל אביב – ראה תיק ערר תא/5763/14 מיום 12.09.2016).

10. <u>מקדם שווי יחסי:</u>

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

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

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

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

11. <u>הקצאה לעיריה ולר.מ.י:</u>

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

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

12. <u>מגרש 607</u>

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

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

13. <u>הצפיפות ב"מצב חדש":</u>

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

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

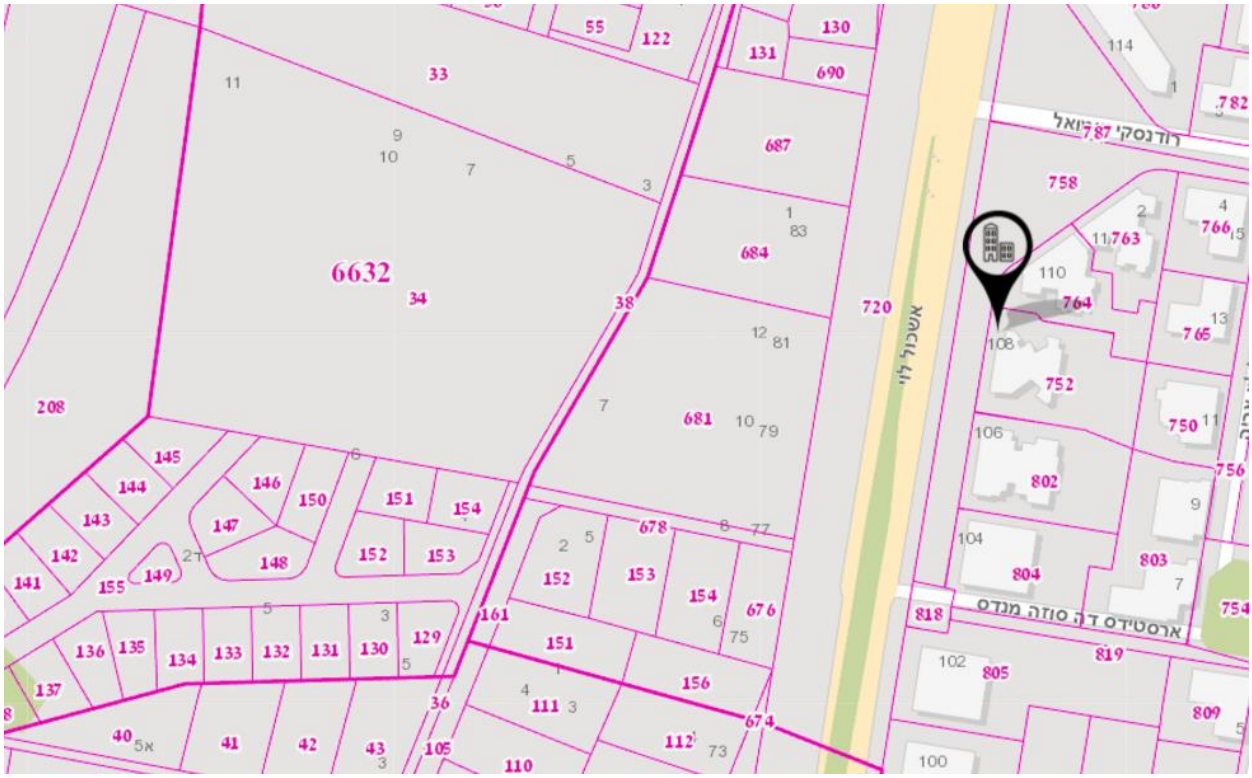
14. <u>נכסי האפוטרופוס הכללי:</u>

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

מענה פרטני להתנגדויות:

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

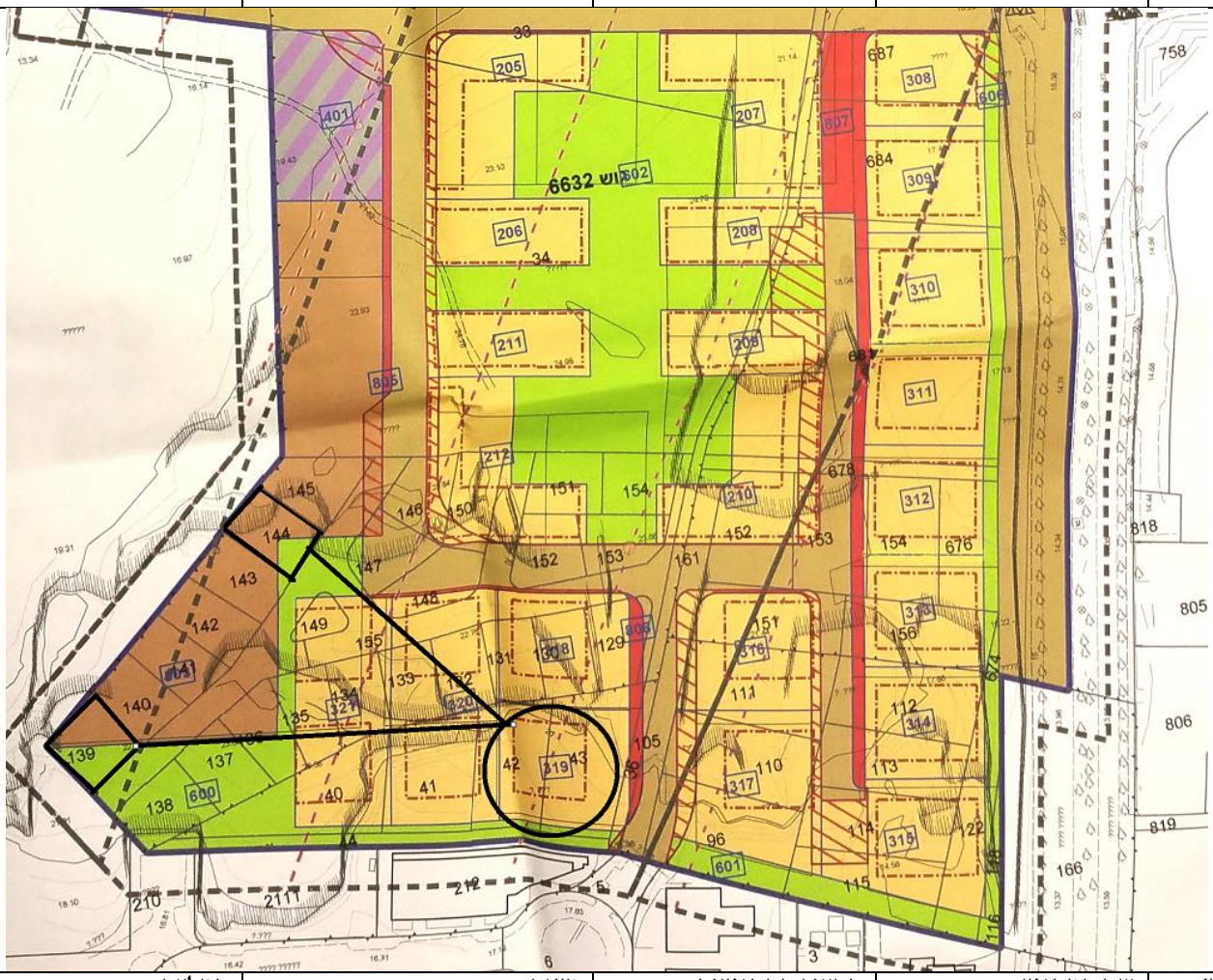
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
2.	יואב ודפנה אחיעם ועוד גוש 6630 חלקה 752 רח' לוי אשכול 108 (סמוך לתכנית)	מבקשים שהתכנית תכלול מגבלה לבניה בין המבנים בתאי שטח 301-308. מבקשים שיחס בין המרווח הפתוח לבנוי לאורך רח' לוי אשכול יהיה 50% בנוי. מבקשים לאסור מתן הקלות בניה. זאת בטענה שהבינוי יחסום מחסימת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


6632
רודנסקי 787 ביואל
ארסטידס דה סוזה מנדס
אמסטרדם לוי

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.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		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 לעירית תל אביב זכויות סחירות הדבר אינו חוקי	לעירייה הוקצו זכויות סחירות מעצם היותה בעלים של שטחים סחירים כמו כל בעל בתכנית	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל את התלות בפינוי שדה דב.	בהנחה כי רוצים לאשר תוכנית הניתנת למימוש כיום, לא ניתן להתעלם ממגבלות שדה התעופה דב. יחד עם זאת, בתקנון התוכנית כתוב במפורש כי לאחר הסרת מגבלות התעופה, גובה הבנינים יוכל להשתנות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן את התכנון בגלל הפחתת השטחים לצרכי ציבור. ביחס להגדלת הצפיפות ותוספת זכויות במגרשי התמורה.	אין הפחתה של שטחי ציבור. שטחי ציבור: שטח הקרקע מצב נכנס- 19.4 ד'. שטח הקרקע מצב יוצא-20.05 ד'. שטח בניה מצב נכנס- 33,817 מ"ר שטח בניה מצב יוצא-65,568 מ"ר (עפ"י ל-4).	לדחות את ההתנגדות
		התכנית אינה משקפת אפשרות לתוספת זכויות עם פינוי שדה התעופה.	תוספת זכויות בתחום התכנית יתאפשר ע"י קידום תכנית חדשה.	לדחות את ההתנגדות

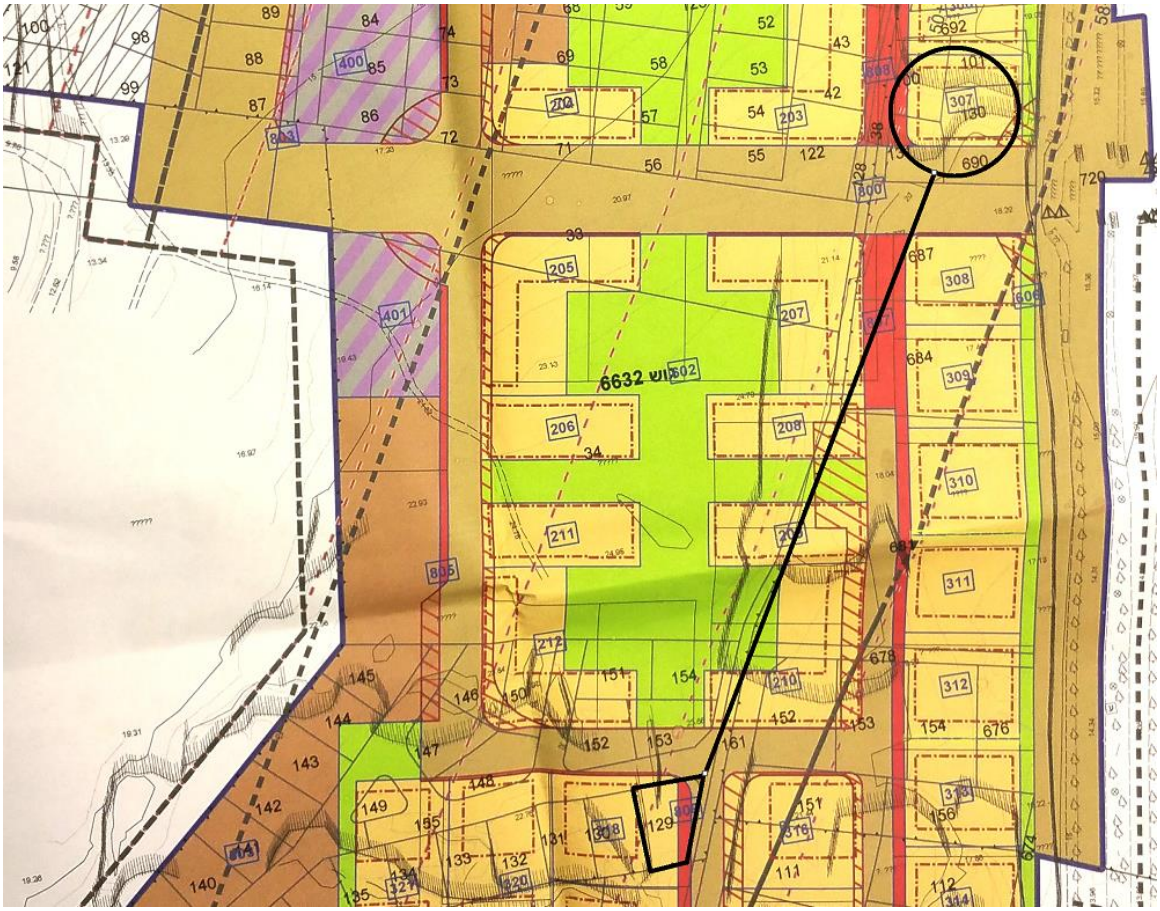
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
4.	ישראל אמיר גוש 6632 חלקה 34	מבקשים לתקן את הקצאת השמאי ולהקצות במגרש אחד את כל בני משפחות פרץ ואמיר תחת מגרש אחד.	לאור גודל המגרשים ביחס להיקף זכויות פרץ ואמיר גם יחד, לא נמצאה התאמה למגרש יחיד. יצוין כי טרם ההקצאה לא הובהר הקשר בין פרץ לאמיר ומתווה החלוקה של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

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



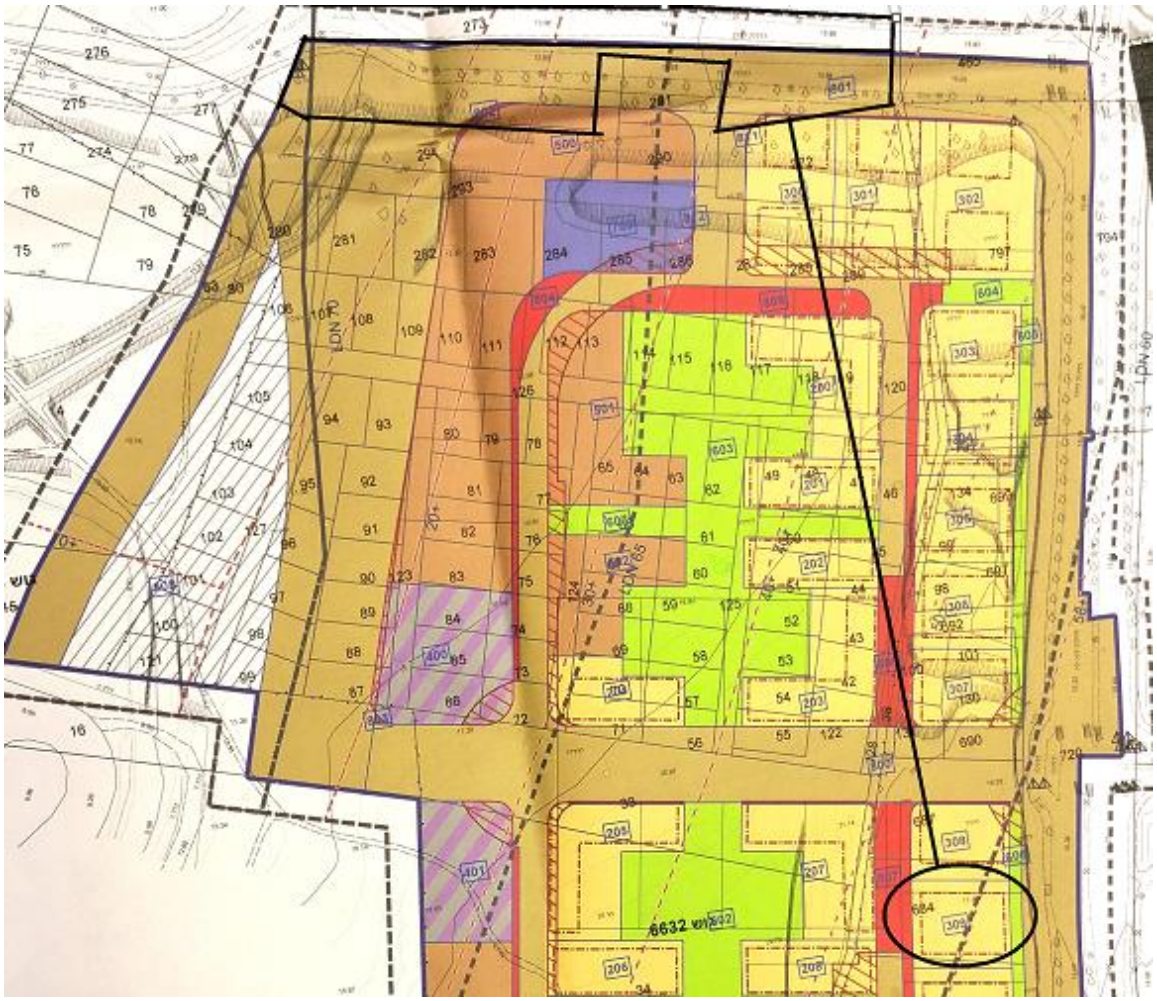
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.7	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך ושמאי גיל לזר חלקה 129 בגוש 6632	יש לתקן טעות סופר בטבלת ההקצאות במצב הנכנס הבעל יתוקן למחצית במקום שליש בחלקה.	ככל שישנה טעות סופר בתכנית, תתוקן הטעות בהתאם לטבלת ההקצאות.	לקבל את ההתנגדות
		ההקצאה של הבעלים אינה קרוב לחלקת המקור.	לאור ריכוז הבעלויות ביחס להיקף המגרשים באזור הנדון לא היה	לדחות את ההתנגדות

			מנוס מלהעביר את חלקם של הבעלים למגרשים סמוכים. ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	
		יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס׳ 7 -שטח לתכנון בעתיד צ״ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות



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

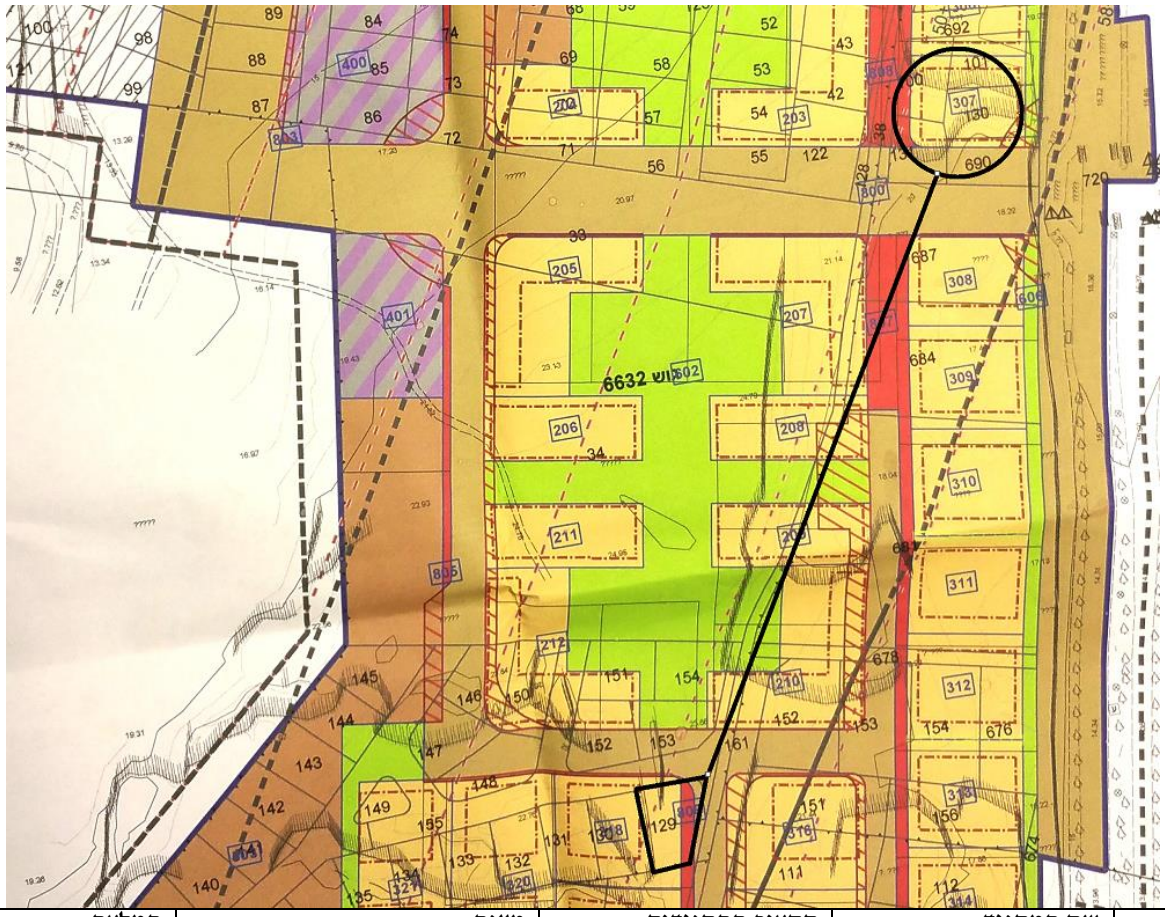
	למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב	במסגרת תכנית זו.	



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

		לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.		
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

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



מס׳	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
12.	פרוימוביץ רחל ואחרים ע״י עו״ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג חלקות שונות בגושים 6632,6630,6896 הוסיפה להתנגדות את: לחוביץ מרקוס דב (34) וינשטיין נילי (154)	מבקשים מינוי שמאי בורר מוסכם עפ״י החוק בגלל שעת״א הינה בעלת זכויות בתכנית.	אין צורך ולא מקובל עלינו למנות שמאי בורר התשובות כפי שניתנות ע״י שמאי התכנית מספקות . קבוצת חלקה 6632/34 הובאה בחשבון כמקשה אחת בהתאם להוראות הכינוס וקיבלה מגרשים במסגרת הקצאה פנימית לחלקה. לפיכך לא ניתן להוציא מתוכה מחזיקים.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את מגרש 318 ולהוציא את יעקב להב ובמקומו להכניס אחד מקבוצת המתנגדים.	יעקב להב אינו בקבוצת דונין ואין סיבה להוציאו במקומו בשל נוחות מרכז הקבוצה.	לדחות את ההתנגדות
		בעלי חלקה 34 בגוש 6632 המאוגדים בקבוצת המתנגדים מבקשים הקצאה משותפת במגרש 208 או 209.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 101 בגוש 6632 במגרש תעסוקה מס׳ 400 הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב׳. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 102 בגוש 6632 במגרש מגורים הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקות 92 ו-93 בגוש 6632 במגרש הקרוב יותר מהמגרש המוקצה	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

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

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

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

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

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

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

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

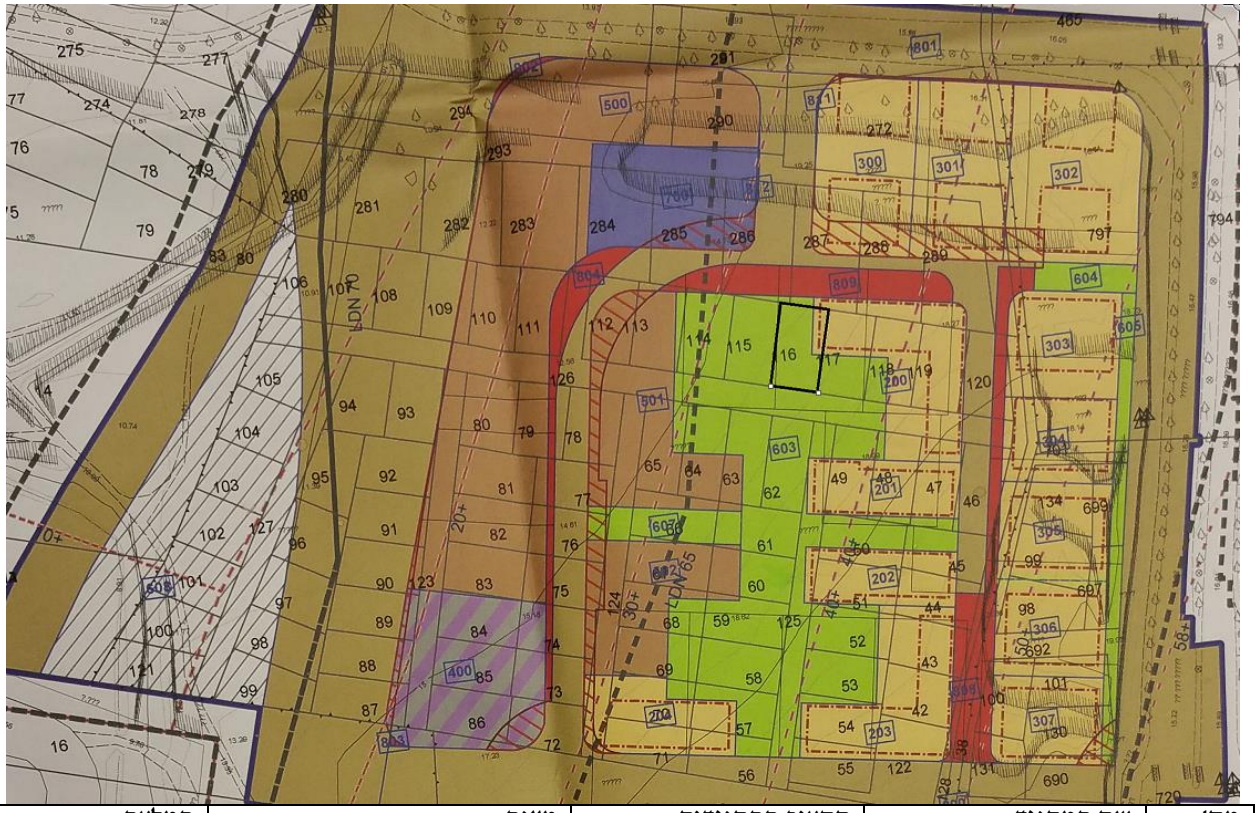
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
16.	יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין גוש 6632 חלקה 118	מבקשת להעיר לועדה על קיום ביצוע עסקה בתרמית בזכויות המתנגד (רישום הערת אזהרה)	התנגדות משפטית	תוזמן לדיון

801
802
500
811
300
301
302
700
804
809
604
605
303
200
501
603
201
202
305
306
400
307
LDN 70
LDN 65

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
17.	אסתר ריניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה.	ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי משרדים ורסיסי זכויות מסחר	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות באחד משני המגרשים 400 ו-401.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		טענות לפגיעה לשווי הזכויות שהוקצו למסחר ומשרדים.וכמו כן שווי שנקבע למגורים מבקשים לתקן בהתאם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין פרוט שוויים יחסים ואקוויולנטים של הזכויות במגרשי התמורה.	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמת תכנית 3388א גורמים לפגיעה בשווי הזכויות	הוגדלו הזכויות למסחר ככל שהחוק מתיר בסמכות הועדה המקומית, בהתבסס על עקרון של עירוב שימושים המאפשר חיים ומגוון בשכונה. ובכל מקרה, אחוז השטחים העיקריים למסחר קטן מאד (5%) ביחס לאחוז השטחים העיקריים למגורים, העומד על 85% .	לדחות את ההתנגדות
		לא הוקצה קרוב ככל האפשר למתנגדים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים קיים הפרשי שווי בין המגרשים המוקצים 400 ו-401	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים בוצע פיצול בזכויותיהם בכך שפוצלו במגרשים שונים עם בעלים שלא מחלקת המקור וקבלו זכויות גם למסחר וגם למשרדים.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
18.	אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח גוש 6632 חלקה 116	השווי היחסי שנקבע למתנגדת הינו שגוי מבקשת לתקן את טבלת ההקצאה	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין להשתמש בכלי של שחזור זכויות לחלקות בתכנית	השמאי עבד על פי ההנחיות שניתנו מתקן 15 של משרד המשפטים ומועצת השמאים והפסיקה הקיימת בנושא.	לדחות את ההתנגדות
		מקדם שווי לחלקות מטרוקה(דרך) הינו שגוי	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות.
		השמאי שגה שלא קבע מקדם מושע לחלקות במצב הקודם.	ראה תשובה 5 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של חלקת המתנגד במצב הקודם	השמאי לא הביא תחשיב המוכיח את המקדם שקבע, ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של מגרש מס' 200 שבו הוקצה המתנגד בגלל צורך בהפחתה על סמיכות למגרש 700.	אין כל סמיכות.המרחק גדול ובין המגרשים עובר שצפ ועוברת דרך. בנוסף, הוכן ניתוח ההשלכות הסביבתיות ע"י חברת ESDפיתוח סביבה וקיימות בע"מ. הניתוח מכיל דו"ח ריחות (ע"י ד"ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן: ***סיכום*** *לאור תוצאות החישובים ובהנחה שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמותקנת בשכונה ביבנה, לא צפויים מטרדי ריחות ממתקן הפסולת. המערכת מצוידת במערכת סינון אוויר הכוללת פילטר שקים לסינון חלקיקים ופילטר פחם פעיל לסינון ריחות, תדירות ההחלפה והתחזוקה של המערכת ובעיקר של פילטר הפחם הינם בעלי השפעה ניכרת על ריכוזי הריח שיפלטו מארובת המבנה לסביבה.*	לדחות את ההתנגדות

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

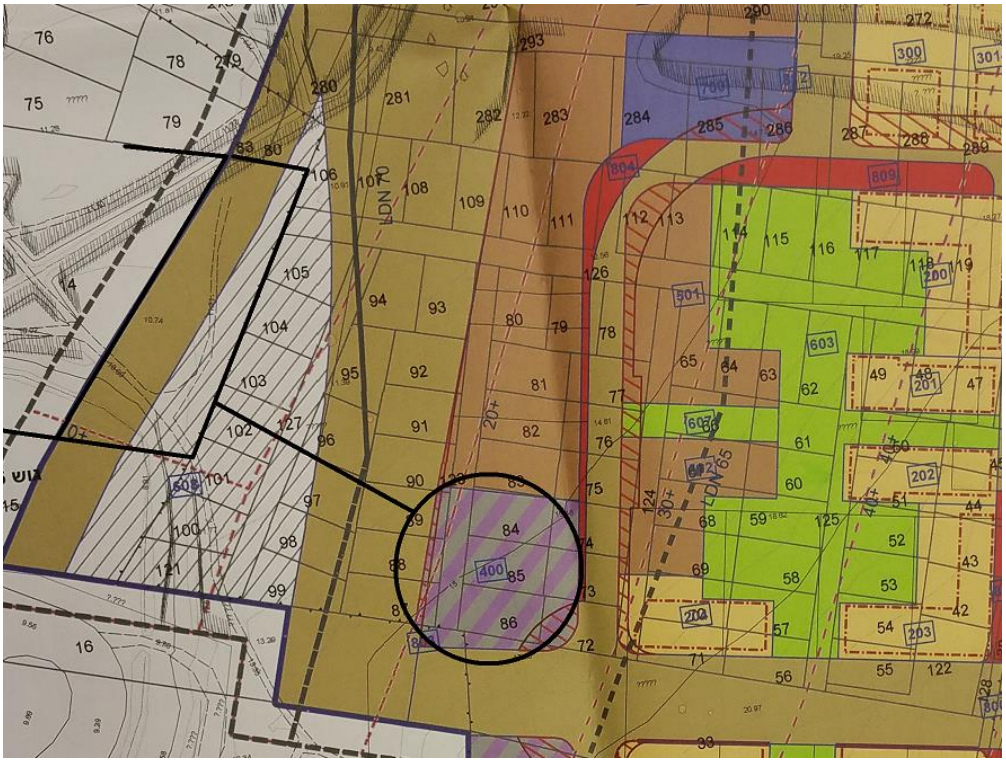


מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
19.	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון גוש 6896 חלקה 96	בתוכנית הוגדל מס' יח"ד ולא הוספו זכויות בניה ראוי להוסיף 70,000 מ"ר בניה למגורים	תוכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית- אין בסמכותה להוסיף זכויות. התוכנית מוסיפה 30% יח"ד ע"פ הקלות מותרות ותיקון לשבס. השטח העיקרי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

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

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.22	עו"ד ירון גבר גוש 6632 חלקות 34 ו-55	השמאי פעל שלא בעקרון איחוד זכויות למתנגד וזכויותיו משתי חלקות הוקצו בשני מגרשים. מבקש לרכז את זכויותיו במגרש 206 המתקבל מחלקה 34 ללא צורך בפגיעה באחרים.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
.23	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד ענת חיזקיה משרד עו"ד שוב ושות'	הסכם השיתוף והחלוקה שנחתם בין הבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 לא הוכר בטבלאות האיזון.	התנגדות משפטית	
		בהתאם לעיקרון ריכוז הקצאת הבעלויות מבקשים לרכז את המתנגד תם טייכר שזכויותיו הוקצו בשני מגרשים למגרש אחד מגרש 200 יחד עם בני משפחתו.	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		מבקשים תוספת זכויות בגין אפשרות פינוי שדה דב.	תכנית זו הינה בסמכות וועדה מקומית- מטרתה העיקרית הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. היא מתבססת על זכויות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית בתכנית 3388 א'.	לדחות את ההתנגדות
		מבוקש בבניינים בהם יש 7 קומות שחלק מהחניות תהיינה עיליות.	ע"פ בדיקתנו, ברוב המגרשים יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה ב-2-1 מרתפי חניה. בנוסף, מתאפשרת חניה במפרצי חניה ברחוב.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים שייקבע בהוראות התכנית שמגרשים סמוכים בעל קרקע שיקדים את בנית הרמפה לחניה ישיב לו שכנו את חלקו היחסי בהשתתפות בלויות הבניה של הרמפה.	עפ"י התכנון, הרמפות המשותפות מתחלקות באופן שווה בין שני מגרשים. תכנון זה מקטין את החיכוך בין הולכי הרגל והרכבים החוצים בכניסה לחניונים. ניתן יהיה לבנות את הרמפות בשלב הראשון - רמפה ברוחב 3 מטרים ולהוסיף לה את החצי השני במגרש השני (בשלב הבא). באופן כזה כל מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש.	לדחות את ההתנגדות

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



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

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

תיקונים טכניים

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון 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 עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8	לדחות את ההתנגדות
9	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10	לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12	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:

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

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

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

מהלך הדיון:

<u>דיון התנגדויות</u>

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

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

עו"ד שמואל פלגר: מייצגים 120 יח"ד בתוכנית. הקצאת המגרשים לא מוצדקת בשני אופנים, ריכוז הבעלויות מפוזר לא באופן שווה ועיקרון קרוב ככל האפשר לא נשמר. אנחנו מצטרפים לקריאה למנות שמאי בורר. המגרשים שהוקצו לעיריה ולמינהל קבלו מגרשים במלואם חרף הפיזור שלהם בשטח התב"ע.
עו"ד רמי מנוח: מגרש 700 שמיועד למתקנים הנדסיים והשמאי פאן לא ראה לנכון ליחס הפחתה בגין קרבת המגרש שהוקצה לנו. הנימוק שניתן שנערכה בדיקה הנדסית שקבעה שאם ינקטו ההמלצות לא יגרמו מטרדים. השמאי שגה – ע"פ החלטת בימ"ש עליון היה צריך להתחשב בציפיות האובייקטיביות של השוק. נקודה שניה מגרש 607 שנקבע לתכנון לעתיד והוקצה לעיריית ת"א, את המגרש היה צריך להקצות לכל הבעלים הפרטים ולא לעיריה כאשר אין עדין תכנון בעתיד.
נקודה נוספת היא של השחזור. סמוך מצפון נמצאת תוכנית 3700 שהועדה המקומית נלחמה בטענה שאין לבצע שיחזורים. ובתוכנית הזו טוענת ההיפך כאשר התוכנית הבסיסית שעליה נסמכים היא אותה 1111 דבר שלא יכול להתקיים, הועדה המקומית לא יכולה להפלות בין התוכניות. השמאי פן טען שפעל לפי תקן 15 שלא מאפשר שחזור. צריך לתת ערך כאשר יש ריכוז של זכויות עם פוטנציאל יותר גדול. מי שמגיע עם מגרש מקורי שהוא לא מושה צריך לקבל יותר. אני מצטרף לחברי למנות שמאי בורר סעיפי ניגוד האינטרסים לפי חוק התו"ב אומר שאם יש פוטנציאל לניגוד אינטרסים אז אם לא כאן איי מתי.
עו"ד דנה שטיר ממשרד בסון: הטענה העיקרית שיש מקום שהועדה תגדיל את הזכויות לפי סעיף 62 א לחוק. מתנגדים להעברת מגרש 607 ע"ש העירייה, וטענה שלישית נוגעת למגרשים 701 ו720 שהיו מיועדים לדרך והפכו לקרקע עם זכויות של העיריה וצריך לתקן זאת.
עו"ד אורי חורש: אני מייצג את חלקה 129 ורלוונטית לכל הטיעונים. המגרש שלי היה מגרש פנימי והפך למגרש חיצוני והנימוק שהגוש קטן כי הוא מימלא מאוד קטן ויש בו שורה קטנה של בנינים ועל כן המיקום לחלקה המקורית לא רלוונטי ההטענה הזו דינה להידחות. אם היה מדובר בשכונה גדולה יותר הייתי מסכים אבל השכונה מצומצמת אי אפשר לקחת מגרש שנמצא בקצה המזרחי ולהעבירו לקצה השני המערבי ולהגיד לא קרה דבר צריכה להיות כאן מידתיות. גם הטענה מהחלקה המקורית במערב למי שזז לחלק המזרחי של השכונה הנימוק דינו להידחות. במגרש 307 יש ריבוי דירות וידוע שריבוי דירות תהליך מעכב ופוגע. הדבר לא מהווה יתרון אלא חיסרון ולכן דחיה של מקדם זה או ביטולו דינו להידחות. אני גם בעד מינוי שמאי בורר.
עו"ד רם מוסרי: ההתנגדות שלנו נוגעת למקדמים. תוכנית 1111 שמכוחה דנים ב3388ב בין שתי התוכניות יש קשר גורדי אי אפשר לפצל. זוהי תוכנית מתארית שקבעה הוראות ועקרונות לתכנון שאמור לעשות בתוכניות מפורטות. מדובר במהלך תכנוני אחד וע"פ הפסיקה של בימ"ש עליון שמצדיקים שחזור זכויות. גם נושא הזכויות בתוכנית חושב לפי דונם ברוטו כולל דרכים, לא יכול להיות שאותם שטחים שמופקעים לטובת דרכים, מדובר בדרך שאמורה לשמש את אותם תושבים שיגורו בשכונה. התוכנית קבעה את היקף הזכויות לפי שטחים את יח"ד לפי דונם כולל דרכים ולא יכול להיות שבעלי הזכויות בתחום התוכנית יהנו וזכויות הבניה יוגדלו אבל מאיתנו נלקחו שטח מהחלקות שלנו נפגע ולא נקבל על כך פיצוי.
עו"ד אפרת ידידיה: רוב הטיעונים שלנו שמאיים. במצב היוצא בתוכנית הקיימת סביר לתת לבעלים פרטיים שווי שיכול לשקף דירת מגורים ולא לצרף בהקצאה לשינוי יעוד בחלק מזערי במתחם מסחרי.
ג'נט תמיר שמאית: אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים . לבעלים בחלקה 14 הוציו דרישת תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1 -תשעה חודשים אחרי ש3388א אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרוקות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרוקה ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרוקות (חלקת דרך) נכנסו במקדם אחד וצריך להיות מקדם מינימום של 0.75 .
עו"ד גבר ירון: אני מפנה לפסקי דין שונים שניתנו לגבי ריכוז זכויות בועדת ערר. יש לשנות את ההנחיה ששמאי פן בחר להתעלם לגבי מיקום וריכוז הזכויות ולפיכך יש לשנות את ההחלטה הזו.
עמי אלמוג מטעם רמ"י: אנחנו רוצים להגיש בקשה שאם תפתח טבלת איזון יש לנו שני מגרשים שנתנו לנו במושה. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יח"ד של האפוטרופוס הכללי ושמו 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.

<u>מענה להתנגדויות:</u>
אדריכל עידו דאובר: שינוי הבינוי היה במטרה להפוך את השכונה למוטת הולכי רגל ושהשכונה תתנהג שכונה בתוך עיר. קבלנו את מגבלות שדה דב מתוך מטרה לאפשר את מימושה של התוכנית. הגדלת הצפיפות למקסימום והקטנת שטח ממוצע לדירה על פי המדיניות העירונית. שיפור המערך התנועתי ותוכנית איחוד וחלוקה. הגדלנו את מספרי יח"ד הדיור והקטנו את השטח הממוצע העיקרי בדירה מ120 ל-92 מ' הגדלנו את שטחי המסחר ומשרדים והגדלנו את שטחי הציבור.
אורית ברנדר: נושא המרווחים בין הבניינים בלוי אשכול: במצב הקיים בפועל המרחק בין המבנים הינו 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 פוטנצאליות של השוק ולהיענות לדרישות של כל הקבוצות .
אי אפשר לאזן שברי זכויות, אם יש מאגד שאיגד 60% מתוך שטח הכולל מושה - אי אפשר להוציא את חלק הבעלים שאינו חתום ולתת לו זכויות במקום אחר ולכן קשה לתת מענה לקבוצות.
נתן אלנתן: כלומר לקחת כל חלקה והכנסת אותה למגרש ולא פיצלת לפי בעלויות.
פן: אין משמעות אמיתית למיקום מגרשי התמורה.
נתן אלנתן: יש כאן עו״ד שמייצגים קבוצות של בעלים והגיעו איתם להסכמה שטוענים למה לא נתתם לנו את כל הזכויות במגרש אחד כדי שנוכל לממש. זו הטענה שחזרה על עצמה
שמאי פן: משום שלא תמיד אפשרי.
נתן אלנתן: דוגמא: קבוצת שורר שיש להם 120 יח״ד ופיזרתם אותם על 12 מגרשים מדוע לא לקחת אותם ולאגד אותם במגרש אחד או שניים ואז הם היו מממשים עכשיו במקום לפזרם ב- 12 מגרשים מדוע?
אורי שושני שמאי: המתנגדים שמדברים על אותו איגום מתייחסים כאילו כל החלקות שוות. המאוגדים מפוזרים לפעמים בחלקות שלמות ולפעמים בחלקי חלקות ולפעמים החלקות נמצאות במרחק זה מזה.
שמאי פאן: שוק המקרקעין אינו מבחין בין מזרח ומערב ואין משמעות לקרוב ככל הניתן.
נתן אלנתן: השאלה למה לא לאגד במגרש אחד את הקבוצות.
ראובן לדיאנסקי: הוויכוח הוא על קצב המימוש.
דני ארצי: התחשבנו בנושא המימוש וניסנו לרכז בקבוצות.
אורי שושני: אחרי שהגדרנו מי מהקבוצות ראוי לאיגום והוצאנו את שברי הרסיסים של הבעלויות הנוספות, אז נכנסת בעיה שסך הזכויות של חברי הקבוצה לא תואמת את היקף הזכויות שהמגרשים הקיימים יכולים להכיל. אנחנו משתדלים להתחיל במגרשים שלמים וככל האפשר משלימים במגרשים הסמוכים את חלקי הזכויות של האחרים בקבוצה. לפעמים בקבוצה של עשרות מאוגמים נוצרים עשרה מגרשי תמורה שמקבלים חלקים בהם.
שמאי פן: אנחנו צמודים לתכנון המדויק של המגרשים ולכן אין תמיד התאמה בין ממדי המגרשים לזכויות הקבוצה. הים לא יראה לא היום ולא בעתיד מכיוון ששדה דב יבנה ביום מהימים. בנוגע לחלקה 34 היא ממוקמת באמצע התוכנית קיימת לגביה פסיקה של בימ״ש כולל הנחיות מפורשות שצריך לדווח לבימ״ש עליה ולכן זו סוגיה משפטית צריך לפנות לבי״מש.
מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע״פ עסקאות סמוכות ל3388 ע״י ועדות הערר. אין לדבר הזה סוף ומאחר והשמאים שמגיעים מנקודת מבט של הלקוח היחיד ללא ראייה כוללת. אני סבור שהשמאות שלי אובייקטיבית מבחינה זכויות. גם אני מסכים שהעיריה או המדינה שהם שותפים טובים מאחר שהם מוכרים את חלקם ללא מכרז ולכן השתדלנו לתת להם מגרשים שלמים בגלל אילוצי התוכנית.
לגבי מגרש 607 הוא מגרש ציבורי ולא ישמש אף יזם פרטי הוא נרשם ע״ש העיריה בנאמנות ואין לו זכויות צריך להיות אפס.
נתן אלנתן: אבל עדיין זה לא אומר שהוא עובר בעלות.
נתן אלנתן: גם המגרש הוא אפס ואין זכויות זה לא אומר שהוא צריך לעבור לבעלות העיריה.
דני ארצי: המגרש הוא אפור וומיועד לתכנון בעתיד. העיריה תקבל בנאמנות את המגרש וברגע שתהיה תוכנית אחרת העיריה תעביר את הזכויות לאותה תוכנית.
שמאי פן: לגבי תוכנית 1111 כל החלקות בעבר הירקון ממערב דרך חיפה לכביש נמיר כולל בעתיד החלק הדרומי של 3700 כולם חישוב הזכויות נובע על פי הוראות התוכנית מ-1969 לפי 6 יח״ד לדונם ברוטו כולל השטחים לשחזור למטרות ציבוריות. המילה שחזור יש הטוענים שצריך להיות שחזור לפני ה-6 יח״ד לדונם.

דני ארצי: לגבי מינוי שמאי בורר לא נקבל זאת ומבחינתנו זו דחיה מיותרת, גם מהלך כזה זה יביא לעוד התנגדויות נוספות.
לטענה של עו"ד שורר, אי אפשר לקבל גם ריכוז קבוצות וגם במרכז התכנית. ניסינו כמה שיותר לרכז, לא ניתן לתת ריכוז שישביע את כולם. הסכם חלוקה נפסל משפטית להתנגדות 23.
נתן אלנתן: נזמן ישיבה נוספת.

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

<u>מהלך הדיון:</u>
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 בועדת 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 יח"ד.
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 כ600 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 ל3388ב ההסכם הזה הובא לידיעת 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 וח129 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 חוו״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 חורש: 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 תוכנית שאושרה ב 1969, התוכנית שמופקדת 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 ישראלה 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 310 211 209 321 320 318 או 311.

<u>דיון פנימי:</u>
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 התוכניות. 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 השתולות 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 היית 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 מפוזרות 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 הפירורים 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 ל30% שמוזכרות במתחם. יש לנו חובה שיהיה בהם היבט חברתי וצריך להתייחס בגידול ברח״ק ולהגדיר אותו לדיור 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 /א2 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. חשבתי 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 זזו 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 לקחתי את החירות לתת לעיריה חלקה נפרדת כי אנשים פוחדים מהמוסדי.
נתן אלנתן: עו״ד שמייצגים את הקבוצות אמרו שהם מייצגים כ600 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 ו310 יש 2 קומות ו308 ו310 למה לא לשים אותם ב311.
אורי שושני: אנחנו לא יכולים כי יש בעלים אחרים שצריכים להתחשב בהם. מציג בתשריט 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 חוו״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 ושזה 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 דונין 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 דיור לדונם ברוטו וזה מה שנעשה בתכנית זו. הטענה הזו עלתה גם ב3700 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 כשטח 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.

<u>הועדה מחליטה:</u>
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 להב

חו"ד נוספת :
החלטת הועדה המקומית הייתה לאפשר למתנגדים להציע פתרון כולל, תואם את טענותיהם תוך כחודש ימים- בתיאום עם שמאי התכנית והיחידה לרפרצלציה באגף תכנון העיר.

בתום חודש וחצי, הגיעה הצעת המתנגדים לעיון השמאי. הצעתם תבחן ע"י שמאי הועדה ויחידת הרפרצלציה במינהל ההנדסה תוך כוונה למצות את המהלך עד למועד הדיון בפועל.

יש לציין שוב, כי הכנת טבלאות איחוד וחלוקה שתהיינה מקובלות על **כל הבעלים** בתחום התכנית, הינה משימה קשה במיוחד ויתכן שבלתי אפשרית.

יש לציין כי לא כל הבעלים המיוצגים ע"י עורכי הדין שהגישו התנגדויות, שמאי התכנית מחוייב לתת מענה ולהתחשב גם בבעלים שאינם מיוצגים.

יש להדגיש כי :
- התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם.
- ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות קטנות ללא הקצאה לשטחי ציבור.
- מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37 בלבד.

לאור עובדות אלו, מוצע לתת תוקף לתכנית, בהתאם לחוו"ד צוות להלן. במטרה לאפשר מימוש והקמת שכונת מגורים חדשה.

א. במידה וניתן יהיה להגיע להסכמות ע"פ הצעת המתנגדים- יפורט בדיון.
ב. במידה ומהלך זה לא יצלח-
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 עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8	לדחות את ההתנגדות
9	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10	לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12	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 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
24 לדחות את ההתנגדות
25 לדחות את ההתנגדות

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

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן: הקבוצות הגיעו להסכמות ביניהם אולם הם לא מקובלות על השמאי שמואל פן. לכן אני ממליץ לקבל את ההמלצה של שמאי התכנית.
ההסכמות שהם דרשו ייטבו עם בעלי הדירות שהם מייצגים והגישו התנגדות, אבל יפגעו בבעלים אחרים בתכנית. ולכן אין אפשרות ונחזור להמלצת הצוות הקודמת ולאשר את תוכנית איחוד והחלוקה עם ההתנגדויות שהסכמנו לקבל בזמן הדיון.
דני ארצי: מקריא את המכתבים של מייצגי הקבוצות.

שמואל פן: ניסינו לשבת עם מייצגי הקבוצות ולרכז את הבקשות שלהם אבל הריכוז יהיה על רח' אשכול. לקחת חלקות של אנשים שקבלו במרכז התוכנית ולהזיז אותם ללוי אשכול בגלל שלא התנגדו ולהרע את מצבם זה לא הוגן. אבל זה משהו גורף.
אני מציע לקבל את ההחלטות שהתקבלו לפני חודש.
נתן אלנתן: אתם כן ממליצים לפרסם 106 ב'.
דני ארצי: כן גם שינוי קטן ואחד המתנגדים מקבל מגרש חלופי אנחנו חייבים לפרסם 106.
הראלה אברהם אוזן: ה106 הוא נקודתי ואתם צריכים לקבוע כיצד התבצע הפרסום. במשלוח הודעות לאותם אנשים שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. יש להם זכות להגיש התנגדות אחרי הפרסום.
נתן אלנתן: זהו מכתב רשום

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאחר שמיעת ההתנגדויות, שוקלת הועדה להכניס שינויים בטבלת האיזון של התנגדויות מספר 3,12,17,23 כמפורט לעיל ובכפוף לבדיקת השמאי.

במידה ויימצא צורך בתיקון הטבלאות הועדה המקומית תשלח הודעות לפי סעיף 106ב' עם פירוט השינויים, לאותם אנשים, שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים המפורטים לעיל, יהיה רשאי להגיש לועדה המקומית את התייחסותו בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותחליט בנושא לאחר משלוח ההודעות לפי סעיף 106ב'.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי