

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

**פרוטוקול מספר 0002-18
ט"ו שבט תשע"ח 31/01/2018 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :	הרב נתן אל נתן שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל שלמה מסלאוי ליאור שפירא, עו"ד סוזי כהן צמח	חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל דרור לוטן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי ארנון גלעדי ראובן לדיאנסקי, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0002
ט"ו שבט תשע"ח 31/01/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0027 ב מיום 03/01/2018		
אישור פרוטוקול 18-0001 ב מיום 17/01/2018		
גרוזנברג 7 תכנית 1/2615/ב1 יצחק אלחנן מזרח דיון בפיצויים	1	1.
בנין להנדסה ומחקר אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10	2.
מתחם פרי מגדים ב' - נחלת יצחק דיון בהתנגדויות	20	3.
אילת - אליפלט דיון בהתנגדויות	48	4.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- גרוזנברג 7 תכנית 1/ב/2615 יצחק אלחנן מזרח דיון בפיצויים	31/01/2018 18-0002 - ב' 1

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי המקרקעין אברהם כץ מטעם הוועדה המקומית וספי רביב מטעם החתום על השיפוי וחוות דעתם המשפטית של ב"כ הוועדה המקומית עו"ד עמי פזטל ועורכי הדין יעקב כהן ותמיר טביב ב"כ החתום על השיפוי חברת קו ומטרה בע"מ וסטארווד ריל אסטייט קורפ ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 25.7.2017 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית מתחם רחוב יצחק אלחנן מזרח מס' 1/ב/2615 ("התכנית הפוגעת") שפורסמה ביום 18.8.2014.

כתב שיפוי:

לתכנית 1/ב/2615 קיים כתב שיפוי החתום ע"י חברת קו ומטרה בע"מ וסטארווד ריל אסטייט קורפ



התובעים: איל פרוסט ושרון פרוסט הינם הבעלים של הנכס ברח' גרוזנברג 7, תל-אביב.

הנכס התובע:

גוש: 7228 חלקה: 46 ת"א.

רחוב גרוזנברג 7, תל-אביב

הנכס הינו מבנה וותיק בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית מעל למרתף (חלקי), הרשום בפנקס הזכויות, וגובל בתכנית הנ"ל.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי גיל לזר, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית 1/ב/2615 עומדת על סך של:

בחלופה א' – פגיעה בבניין החדש המתוכנן בחלקה הנדונה 3,920,000 ₪.

בחלופה ב' – פגיעה בבניין הקיים בחלקה הנדונה 1,542,000 ₪.

פירוט התביעה:

תכנית 2615/ב/1

התכנית קובעת מגדל בן כ-33 קומות בסמוך לנכס הנדון, פוגעת במקרקעין הנדון בעניין הצללה, פרטיות נוף, מטרדי רוח ומכניסה לחניון מול הנכס הנדון.

במסגרת מסמכי התכנית הפוגעת הוגש דוח הצללה מיום 14.10.2013 של דר' רון לשם על פיו נמצאו שינויים בין הצללה העצמית לחזויה שבין 1.25 שעי ל- 2.75 שעי ביום.

התכנית הפוגעת יוצרת אקלים המשנה את משטר הרוחות שתפגע בציבור המשתמשים הקבוע או המזדמן. מאחר ובעלי הנכס בבניין ברחוב גרוזנברג 7 החלו לפעול לקבלת היתרי בניה להריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש ע"פ זכויות תמ"א 38/2 (פתיחת תיק ביום 14.8.2014), שיעור הפגיעה לפי עקרון השימוש הטוב והיעיל אמור להיות ע"פ נגזרות של ניתוח הבניין המתוכנן כגמור, שכן עלויות הבניה זהות.

סיכום: אישור התכנית פגע במקרקעין הן בפרטיות, הן במשטר הרוחות והן בשל הצללה. שמאי התובעים ערך הבחנה בין דירות עורפיות בקומות קרקע, א-ו, אשר להערכתו שיעור הפגיעה בהן הינו נמוך (אם בכלל), לבין דירת הגג החשופה להצללה, ולפגיעה בפרטיות מהמגדל בן ה-33 קומות ודירות החזיתות (2 דירות 2 ו- 3 חד' בקומות א'-ד') קטנות, ודירת 4 חד' בקומה ה' חזיתית, בהם ככל שיעורדים מפלס שיעור הפגיעה בפרטיות ובגין הצללה ומשטר רוחות יורד.

בנוסף- השמאי מצא לנכון לתת שיעור ירידת ערך כללית לכל הנכס בגין הפרעה לתנועה ועומס תחבורתי רב, בעיקר מהימצאות הכניסה והיציאה לחניון בן 6 קומות כולל רמפה למסחר בסמיכות לבניין נשוא חוות הדעת.

- תחשיב לחלופה א' (חישוב הפגיעה לבניין המתוכנן): שיעור הפגיעה לפי מרכיבי הנזק:

ככל שגובה הבניין עולה, שיעור הפגיעה בפרטיות, במרכיב ההצללה ובמרכיב משטר הרוחות עולה. שיעור הפגיעה מחושב לדירות החזית בלבד (דירות מזרחיות) הפונות למגדל. שיעור הפגיעה יחושב כאחוז משווי הדירה כגמור במצבה הסופי.

דירה	קומה	שטח	שווי	שיעור הפגיעה על תוכנית באחוזים	פרטיות	נוף	מטרד רוח	%פגיעה	סכום
3	א	71	2,625,000	1%	1%	1%	1%	4%	105,000
6	ב	71	2,680,000	1%	1%	1%	1%	4%	107,200
9	ג	71	2,750,000	1.50%	1.50%	1.50%		4.50%	123,750
12	ד	71	2,786,000	1.50%	1.50%	1.50%		4.50%	125,370
4	א	56	2,170,000	1%	1%	1%	1%	4%	86,800
7	ב	56	2,220,000	1%	1%	1%	1%	4%	88,800
10	ג	56	2,275,000	1.50%	1.50%	1.50%		4.50%	102,375
13	ד	56	2,286,000	1.50%	1.50%	1.50%		4.50%	102,870
15	ה	120	4,290,000	2.00%	3.00%	2.00%		7.00%	300,300
16	ו	156	9,207,000	4.00%	6.00%			10.00%	920,700
									2,063,165
									סה"כ

בנוסף, הוערך שיעור נזק נוסף בגין הפרעה לתנועה ועומס תחבורתי חריג בהיקף של מאות חניות. כאשר הכניסה והיציאה הינה אל מול הכניסה לבניין נשוא חוות הדעת, הנזק בשיעור של 3% משווי כל יחידות הדיר, כדלקמן:

$$61,887,000 \text{ ש"ח} * 3\% = 1,856,610 \text{ ₪.}$$

סה"כ הפגיעה בחלופה זו:

$$2,063,165 \text{ ₪} + 1,856,610 \text{ ₪} = 3,920,000 \text{ ₪.}$$

- תחשיב לחלופה ב' (חישוב הפגיעה לבניין הקיים):

"הבהרה, תחשיב זה הינו רק כחלופה שכן ע"פ עיקרון השווי הטוב והיעיל ביותר, והעובדה כי באוגוסט 2013 החלו הליכי תכנון הבית החדש, אשר למצער, עקב בירוקרטיה ניתן רק כשנתיים מאוחר יותר, יש

לחשב את שיעור הפגיעה מהבניין כגמור" (ההדגשה במקור) ככל שגובה הבניין עולה, שיעור הפגיעה בפרטיות, במרכיב ההצללה ובמרכיב משטר הרוחות עולה. שיעור הפגיעה מחושב לדירות החזית בלבד (דירות מזרחיות) הפונות למגדל. שיעור הפגיעה יחושב כאחוז משווי הדירה כגמור במצבה הסופי.

דירה	קומה	שטח	שווי	שיעור השפעה על תוכנית באחוזים	פרטיות	נוף	מטרד רוח	%פגיעה	סכום
1	ק	70	1,985,000	1%	1%	1%	1%	4%	79,400
2	ק	78	2,100,000	1%	1%	1%	1%	4%	84,000
4	א	70	1,985,000	1.50%	1.50%	1.50%		4.50%	89,325
5	א	78	2,100,000	1.50%	1.50%	1.50%		4.50%	94,500
7	ב	70	1,985,000	1%	1%	1%	1%	4%	79,400
8	ב	78	2,100,000	1%	1%	1%	1%	4%	84,000
11	גג	67	3,412,000	4%	6%			10%	341,200
סה"כ									851,825

שיעור נזק נוסף בגין הפרעה לתנועה ועומס תחבורתי חריג בהיקף של מאות חניות, כאשר הכניסה והיציאה הינה אל מול הכניסה לבניין נשוא חו"ד בשיעור של 3% משווי כל יחידות הדוור, כדלקמן:

$$23,000,000 \text{ ₪} * 3\% = 690,000 \text{ ₪}$$

סה"כ הפגיעה בחלופה זו :

$$851,825 \text{ ₪} + 690,000 \text{ ₪} = 1,542,000 \text{ ₪}$$

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

חלופה א' – פגיעה בבניין החדש המתוכנן לקום ע"פ היתר מיום 20.4.2017.

הפגיעה המחושבת כאילו הבניין בנוי במועד הקובע (3.8.2014)

עפ"י החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר הוגשה ב-29.1.2015 ואושרה ב-3.6.2015, כולל הקלות.

לכן – לדעתנו חלופה זו אינה רלוונטית לתביעה לאור המועד הקובע.

חלופה ב' – פגיעה בבניין הישן (משנות ה-30 של המאה הקודמת) הבנוי בחלקה, בנין בן 3 קומות מעל מרתף חלקי ודירת גג קטנה.

התביעה הינה בעיקרה לגבי הדירות החזיתיות (ודירת הגג).

נכון למועד הקובע 3 מהדירות הנ"ל מוחזקות ע"י דיירים מוגנים שפוננו לאחר מס' שנים, אבל הפגיעה בהם חושבה לדירות כפנויות, מצב שאינו נכון לגמרי.

פגיעה זו נטענת בשומת התובעים לחליפין בלבד, אולם כאמור – ככול שיש פגיעה, זו החלופה הרלוונטית.

מצב תכנוני קודם :

לתכנית 1/ב/2615 קדמה תכנית 2615 ב', כאשר תכנית זו זהה מהבחינה התכנונית לתכנית 1/ב/2615, שבגינה הוגשה התביעה הנדונה.

בהתאם להחלטת ישיבת מליאה מס' 797 מיום 18.3.2013 בוועדה המחוזית, בכדי לרפא את הפגם שמצא ביהמ"ש המחוזי בעתירה מנהלית שהוגשה נגד תכנית 2615 ב' (עתמ/09/11/47348) תכנית 2615 ב' בוטלה והופקדה מחדש כתכנית מס' 1/ב/2615, תוך ניתוק הקשר לתכנית 2615/בג.

אי לכך, בבחינת הפגיעה לכאורה בנכס הנדון, ניתן לראות בתכנית 2615 ב' כמבטאת את הפוטנציאל התכנוני הברור במצב קודם, שכן ביטולה לא נגע לתכנון אלא לבעיה טכנית ברורה, כאמור בהחלטת הוועדה המחוזית על הביטול.

מכאן שאין כל פגיעה בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכנית 2615/ב/1.

יתרה מזאת – הנכס הנדון נרכש ע"י התובעים כדלקמן:

½ מהזכויות - ע"פ הסכם מיום 18.5.2009.

½ מהזכויות - ע"פ הסכם מיום 17.10.2012.

בכל אחד משני מועדי הרכישה ע"י התובעים, הליך התכנון של תכנית 2615 ב' היה ידוע וברור על כל הזכויות בה, ובמועד הרכישה השנייה התכנית אף הייתה בתוקף.

כאמור - תכנית 2615 ב' זהה לתכנית החדשה, ומכאן כי במועדי רכישות הנכס ע"י התובעים, זכויות הבניה בתכנית החדשה היו ידועות וברורות, עקב תכנית 2615 ב', שהינה בבחינת מצב קודם.

בחינת הפגיעה (לכאורה) ע"פ מסמכי התביעה:

חלופה א'

כעולה משומת התובעים, בחלופה א' נטען כי הפגיעה הינה בדירות החזיתיות לרח' גרוזנברג, ואילו בדירות העורפיות אין פגיעה.

מטבלת השווי של הדירות במצב המתוכנן המופיעה בדוח "0" מיום 21.12.2016 לפרויקט המגורים החדש (בן 16 יח"ד), בחלקה הנדונה שהוגש ע"י התובעים כאסמכתא לשווי הדירות בחלופה א':

ניתן לראות כי הדירות המתוכננות בקומה 5 הינן דומות בגודל, למעט היות האחת מהן חזיתית (נפגעת לכאורה ע"פ שומת התובעים) והשנייה - עורפית (שאינה נפגעת ע"פ שומת התובעים).

2 הדירות בקומה 5 מוערכות בדו"ח "0" כדלקמן:

דירה חזיתית - 46,186 ש"ח/מ"ר

דירה עורפית - 46,321 ש"ח/מ"ר

הבדל השווי למ"ר - 0.3%, הבדל זניח לחלוטין.

מכאן שע"פ נתוני התובעים עצמם, אין כל ירידת ערך לדירות החזיתיות שנפגעו לכאורה

חלופה ב'

בהתאם לשומה מיום 27.11.2014, המתייחסת לבניין הקיים בחלקה: שהוגשה ע"י התובעים כאסמכתא לערכי הדירות בחלופה ב':

שווי הדירות בבניין הקיים, נכון למועד הקובע, הוערך כולו לפי מקדם - 1 הן לדירות חזיתיות והן לדירות עורפיות.

מכאן שע"פ נתוני התובעים עצמם, אין כל ירידת ערך לדירות החזיתיות שנפגעו לכאורה.

לסיכום – ע"פ נתוני השווי בשומות התובעים עצמם, אין כל פגיעה בנכס עקב אישור התכנית החדשה.

השבחה:

בתחשיב יש לקחת בחשבון, כנגד פגיעה לכאורה, את השבחת נכס התובעים כתוצאה מהתכנית. השווי ב"מצב חדש" הינו השווי של נכס התובעים, כשהוא סמוך לחטיבת קרקע, שבה זכויות בניה לבניה יוקרתית, בתכנון מודרני, ההולם ואף תורם, לאופי שימושי הקרקע בסביבה ובכלל זה נכס התובעים. לא רק שהתכנון החדש אינו פוגע בשווי המקרקעין הגובלים, אלא הוא תואם להם ומשלים אותם ובכך תורם לשווים.

לאור כל האמור לעיל, עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ:

לא חלה פגיעה בשווי המקרקעין הנדונים - חלקה 46 בגוש 7228, רח' גרוזנברג 7, ת"א - בעקבות אישור תכנית תא/2615/ב/1.

התייחסות לשומת התובעים:

הצללה:

ע"פ פסיקה נרחבת בנושא, יש צורך לבחון את ההצללה ביחס לתכנון האפשרי בחלקה הפנויה הנ"ל, ולא למצב של חלקה פנויה, כפי שנעשה בדו"ח עליו הסתמך שמאי התובעים.

ע"פ דו"ח מיום 3.12.2017 בעניין ההצללה על הבניין "התובע" נקבע כדלקמן:

"במידה ויוקם בשטח התכנית בניין בן 7 קומות (בדומה למבנים קיימים ומאושרים בסביבה הסמוכה), תוספת הצל של המגדל ביחס לצל הבניין בן 7 ק', על בניין התובע תהיה קטנה יותר, כאשר בקומה הראשונה לא תהיה תוספת צל כלל, בקומה השנייה תהיה תוספת צל של כחמש דקות בלבד ובקומה השלישית, תוספת של 12 – 18 דקות בלבד."

על כן - אין כל פגיעה בגין רכיב ההצללה.

פגיעה בנוף ובפרטיות :

שומת התובעים מתייחסת אל נכס התובעים "במצב קודם", כאילו הינו גובל במגרש ריק ופנוי. לאור זכויות הבניה כפי שהיו במצב הקודם, אין מקום לטענה על פגיעה בפרטיות / בנוף המשתקף מדירותיהם. מצב שבו בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע היו מנצלים את זכויות הבניה בה במצב קודם לא יכלה לבוא טענה על פגיעה בנוף.

משטר הרוחות :

שמאי התובעים לא הביא כל סימוכין לפגיעה בנושא זה, ולכן זו לא הוכחה כלל. מעבר לכך, תכנית 1/ב/2615 קובעת בעניין שיפור אקלים הרוח כי ע"מ למנוע מטרדי רוח בחזיתות המבנים המתוכננים ובמעבר, יש לשלב מס' אלמנטים למניעת מטרדי רוח בתכנית הפיתוח בשלב התכנון המפורט, "האמצעים למניעת מטרדי רוח הינם מקומיים הנותנים מענה לאזורי מעבר, שהיית אנשים בין הבנינים ולכניסות למבנים". על כן – אין כל פגיעה בגין רכיב זה.

הפרעה לתנועה ועומס תחבורתי :

אמירתו של שמאי התובעים בנושא הינה סתמית ולא לוותה בכל חוות דעת מקצועית ומשום כך לא הוכחה. בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות, ביחס להתנגדות שהוגשה ע"י התובעים, נקבע כי : רחוב "השחר" הינו רחוב מאסף במערכת העירונית ואילו רחוב "גרוזנברג" בקטע המדובר מהווה רחוב מקומי. נכון לתכנון נגישות למגרשים מרחוב מקומי. היקף החניה התפעולית הינו מזערי (2 חניות תפעוליות) ואינו צפוי לייצר בעיות תחבורתיות מהותיות ברחוב. במקביל, תמהיל שימושי הקרקע המוצעים במגרש מס' 2 כולל מגורים, משרדים ומסחר. "...יש לזכור שבמצב הקיים בפועל קיימת נגישות לחניה לאורך הרחוב (בהיקף קטן מהמוצע בתכנית זו)". מכל האמור לעייל עולה כי אין כל פגיעה בנושא זה.

תחשיב שומת התובעים :

שמאי התובעים מסתמך על 2 שומות מייעצות של השמאי המכריע אמנון ניזרי, להלן התייחסותנו-

- שומת רח' סוטיץ 20-24 / נהרדע 10 : שמאי התובעים לא מתייחס לכל שיעורי הפגיעה (ככל שישנה) שקבע השמאי המייעץ המופיעים בשומה המייעצת. בשומה המייעצת נקבע כי אין כלל פגיעה לכל 8 הדירות בקומות א-ו (דירה אחת) וקבע פגיעה בדירה אחת בלבד בקומה ו' ואחת בקומה ז'+גג.
- ערר 95005/10 – רח' חבקוק 3-5 : לדעתנו אין רלוונטיות לחו"ד זו לעניינינו שכן מדובר בבית מלון ולא בדירות מגורים, כאשר המועד הקובע הינו לשנת 2006. על כן, אין כל פגיעה בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/2615/1.

תמצית חו"ד ב"כ המשפה השמאי ספי רביב :

זוהי תמצית חוות הדעת והחוות דעת המפורטת מצורפת לדרפט.

1. המועד הקובע : 8/2014.
2. הנכס : בנין מגורים המכיל 11 יח"ד, מהם 5 תפוסות במועד הקובע ע"י דיירים מוגנים.
3. התכנית "הפוגעת" : תכנית תא/2615/1.
4. עיקרי הטענות כנגד התביעה לירידת ערך :
 - א) משפטית – בעת רכישת 50% מהנכס, התכנית הקודמת לתכנית הפוגעת שזוהה לחלוטין לתכנית הפוגעת כבר הייתה בתוקף.
 - ב) הצללה – בהתאם לחו"ד לשם שפר, צפויה תוספת הצללה בשעות הבוקר עם השפעה קטנה ביותר.
 - ג) רוחות – בהתאם לחו"ד לשם שפר, ככל ויבוצעו ההמלצות למיתון הרוח לא יהיו מטרדי רוח.
 - ד) תכנוני – במצב הקודם נכלל הנכס בתחום מע"ר מטרופוליני לפי תממ/5 ככה שהציפייה לזכויות בניה של 450% לשטח העיקרי מעוגנת בתכנית מאושרת ותקדימים רבים שאושרו בסביבה. מבא"ת ספטמבר 2007

העומס תחבורתי – הועדה המחוזית כבר קבעה בעת שדנה בהתנגדויות לתכנית כי אין חריגה בעומס התחבורתי הצפוי.

ו) שמאית – שמאי התובעים לא הוכיח ירידת ערך כנדרש, קרי, השוואת השווי לפני ואחרי אישור התכנית כפי שנקבע בפסיקה.

כמו כן, השמאי התעלם מהאלמנטים המשביחים בתכנית.

תמצית חו"ד ב"כ המשפה עורכי הדין יעקב כהן ותמיר טביב:

זוהי תמצית חוות הדעת והחוות דעת המפורטת מצורפת לדרפט

תקציר התגובה לתביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק עקב אישור תוכנית תא 1/ב/2615 - פרוסט גרוזנברג 7 ת"א-מטעם מרשותינו קו ומטרה בע"מ ו-סטארווד ריל אסטייט קורפ.

דין התביעה להידחות. יצוין כי בתגובה מצוטטת פסיקה רבה. להלן תקציר התגובה:

1. התכנית 1/ב/2615 כוללת גורמים משביחים רבים ומהווה חלק ממארג תכניות ובהן 2615/א ו - 2615/ג המשדרגות בצורה משמעותית את האזור כולל נכס התובעים (ראה סי' 4-2 לתגובה).
2. התובעים, עוה"ד פרוסט, בעלי הבניין ברח' גרוזנברג 7 הכולל 11 דירות, רכשו אותו בשני שלבים. הראשון (מחצית) ב- 18.5.2009 והשני (מחצית) ב- 17.10.2012 במועד בו עמד אישור התכנית 2615/ב (הזהה לתכנית 1/ב/2615 (להלן: "התכנית")) בתוקף. מכאן שהם יכלו לכמת ולהפחית את הפגיעה, הנטענת על ידם, מהתמורה ששילמו, שהרי נפסק שערכו הכלכלי של נכס נגזר בין השאר מהפוטנציאל התכנוני שלו ובכלל זה ידיעה על הכנת תכנית או הפקדתה ואישור תוכנית זהה מהווה ציפייה סבירה להתממשות תכנית. בנוסף, התובעים רכשו בניין דירות שלם המהווה השקעה עסקית. (ראה סי' 9-5 לתגובה).
3. התובעים תובעים ירידת הערך כתוצאה מפגיעה בפרטיות, הצללה, נוף, משטר רוחות, הפרעה לתנועה ועומס תחבורתי חריג ומצרפים חו"ד של שמאי התובעים גיל לזר (להלן: "חו"ד לזר") המייחס את הפגיעה בעיקר לדירות החזיתיות הפונות לרח' גרוזנברג. ברם, אין בתביעה כל הסבר והוכחה באשר לאופי טיב והיקף הפגיעות האמורות ולא מצורפות חוות דעת לביסוסן. כך שהתובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם ולא הוכיחו כי נגרם נזק בעקבות התכנית ודין התביעה להידחות. (ראה סעיפים 17-10 לתגובה):
4. יש לדחות את טענת ההצללה – התנגדות התובעים בעניין נדחתה ע"י הועדה המחוזית שקבעה שאין קריטריון מחייב של "שעות שמש אפקטיביות" וכי מדובר בהצללה מקובלת וסבירה בעיר. בנוסף, בניגוד לנדרש, לא צורפה חו"ד מומחה לתביעה. לתגובה צורפה חו"ד לשם שפר לפיה להגבת המגדל השפעת הצללה זניחה (ראה סי' 18 - 22 ונספח א לתגובה)
5. יש לדחות את טענת הפגיעה בפרטיות – למעט אזכור דירת הגג בבניין שטרם הוקם, החשופה לטענתו לפגיעה בפרטיות מהמגדל וכן הדירות החזיתיות, אין פירוט לעניין הפגיעה בפרטיות. ואולם נפסק כי על התובע להצביע על פגיעה משמעותית בפרטיות שממנה נהנה קודם לכן וכי אין בסיס לניכוס זכות לפרטיות ואיסור בניה בגובה השווה לדירותיהם בלב ליבו של מטרופולין תל אביב. נכס התובעים מצוי בלב ת"א ומוקף בבניינים גבוהים. כמו כן אין בתביעה איזכור על טיבה של הפגיעה בפרטיות. (ראה סעיפים 27-23 לתגובה)
6. יש לדחות את טענת הפגיעה במשטר הרוחות – בתכנית אין התייחסות לנכס התובעים. התובעים עצמם התנגדו לאמצעי הקירוי בתכנית בקובעים כי די בקירוי מעל לכניסות הבניינים בלבד. אין בתביעה פירוט כיצד משתנה משטר הרוחות כתוצאה מהתוכנית ומהו הנזק הצפוי. בניגוד לנדרש, לא צורפה חו"ד מומחה בעניין לתביעה. (סעיפים 35-28 לתגובה)
7. יש לדחות את הטענה של הפגיעה בנוף – למרות שנפסק כי יש לפרט את ראש הנזק ואין די בפגיעה כללית או רחוקה כאשר אין אפילו ניסיון לכמת אותו, בחו"ד לזר קיימת רק המילה "נוף" ואין פירוט מהו הנוף מה הפגיעה ואפילו לא נטען חסימת נוף. (סעיפים 40-36 לתגובה)
8. יש לדחות את הטענה של פגיעה כתוצאה מהפרעה לתנועה ועומס תחבורתי חריג – התנגדות התובעים בעניין נדחתה ע"י הועדה המחוזית שקבעה בין היתר כי מדובר בהיקף תנועה סביר. בניגוד לנדרש, לא צורפה חו"ד מומחה בעניין לתביעה. (סעיפים 46-41 לתגובה)

9. **התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה החל עליהם לעניין שיעור ירידת הערך הנטענת** – בניגוד לנדרש, אין בחו"ד לזר פירוט עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית, ניתוחן ועריכת התאמות למקרקעין. אין כל מודל, תחשיב או בסיס לקביעה המספרית בדבר ירידת הערך הכתובה בחו"ד. אין בציטוט של השמאי המייעץ ניזרי ברח' סוטיין וחבקוק כדי לרפא את הפגמים האמורים וראה חו"ד השמאי רביב בנספח ב' לתגובה (סעיפים 48-50 לתגובה).
10. **בניגוד לפסיקה, אין בתביעה התייחסות לגורמים משביחים בתכנית.** (ס' 51-54 לתגובה).
11. **יש לדחות את חלופת הבניין המתוכנן לקום על פי היתר הבנייה מיום 20.4.17,** הכולל גם זכויות מכח תמ"א 38 ומכח הקלות רבות, שכן נפסק כי זכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות במועד מתן היתר הבניה וכן נפסק כי רק זכויות המוקנות באופן בלתי מותנה בתוכנית ניתנות ליחוס לתוכנית עצמה וההקלות עשויות להידחות. היתר הבנייה האמור לא היה קיים במועד הקובע ומכאן **שהבניין לפיו לא תואם למצב התכנוני ביום הקובע** ולא ניתן להסתמך עליו. בנוסף, תוכנית 1200 החלה על נכס התובעים במועד הקובע קובעת שמדובר באזור לתכנון לעתיד ולא תורשה בנייה אלא באישור הועדה המקומית (סעיפים 55-60 לתגובה).
12. לתגובה צורפה חו"ד מטעם השמאי ספי רביב לפיה **לא חלה פגיעה בשווי נכס התובעים** כתוצאה מאישור התוכנית (נספח ב לתגובה).
13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות, בכל מקרה הפגיעות הנטענות לא עוברות את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם בגינן פיצויים כאמור בסעיף 200 לחוק.
- אין בתקציר זה כדי לגרוע מטענות מרשותינו המלאות כפי שמופיעות בכתב התגובה המלא.

חו"ד משפטית ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל:

התובעים: בעלי בנין ישן בן 3 קומות (ובו 11 דירות) השוכן ברח' גרוזנברג 7 (להלן: "הנכס") טוענים לפגיעה בערך הנכס כתוצאה מאישור תכנית תא/2516/ב/1 (להלן: "התכנית") ביום 3.8.14. התכנית חלה על שטח של כשבעה דונם, המצוי ממול הנכס (בין הרחובות השחר, יצחק אלחנן ומוהליבר) ועיקרה ייעוד השטח למגורים (מגדל בן 33 קומות + בנין בן 8 קומות) מסחר, ותעסוקה. וכן, ייעוד בנין ספציפי בשטח לשימור, מגורים ותעסוקה.

הפגיעה הנטענת: התובעים מבססים תביעתם על שתי חלופות (בהתאם לחוות דעת של שמאי מטעמם, מר גיל לזר).
חלופה א': פגיעת "התכנית" בבניין חדש המתוכנן לקום במקום "הנכס", עפ"י היתר בניה מיום 20.4.17 ("פגיעה" המוערכת בסך של כארבעה מיליון ₪).
חלופה ב': פגיעת "התכנית" "בנכס", "במועד הקובע" (3.8.17), בעיקר בדירות החזיתיות של "הנכס" הפונות לרחוב גרוזנברג ("פגיעה" המוערכת בסך של כמיליון ₪ וחצי).

לפי חוות דעתנו, חלופה א' אינה רלוונטית, כי אינה חלה "במועד הקובע".

גורמי הפגיעה:

"(ראשי הנזק)" הנטענים: "הצללה", "נוף", "פרטיות", "משטר רוחות", "הגברת עומסי תנועה".

חוות דעתנו, המבוססת על חוות דעת "שמאי הועדה", מר אברהם כץ:

מן הראוי לדחות את התביעה, על שתי חלופותיה, מן הנימוקים האלה:

- א. טרם אישורה של "התכנית", אושרה תכנית קודמת, תא/2615/ב' ביום 7.3.12 (להלן: "התכנית הקודמת"). אישור "התכנית הקודמת" בוטל אמנם ע"י הועדה המחוזית ביום 30.4.13 (בעקבות עתירה מינהלית) והתכנית הופקדה מחדש, עם תיקון טכני קל, ואושרה "כתכנית" (הנדונה) ביום 3.8.14. שתי התכניות זהות במהותן. "התכנית הקודמת" כבר ביטאה במלואו את פוטנציאל הבניה בתחומה ו"התכנית" לא שינתה דבר מבחינה תכנונית (אלא שינוי בנושא "טכני" בלבד), כך שלא חלה כל פגיעה "בנכס" כתוצאה מאישור "התכנית". שהרי, הליך התכנון של המתחם הנדון

"התכנית הקודמת" היה כבר ידוע וברור, על כל הזכויות שבו, לתובעים, אשר רכשו את "הנכס", חציו, ביום 18.5.09 (כאשר "התכנית הקודמת" כבר הופקדה) וחציו ביום 17.10.12 (כאשר "התכנית הקודמת" כבר אושרה). כל ש"בתכנית" היה ידוע, אפוא, לתובעים בעת רכישת הנכס.

ב. בחינת שמאות התובעים (השמאי מר האושנר) לפי חלופה א' (שאינה רלוונטית, לדעתנו) מגלה כי גם לפיה, אין "ירידת ערך" לדירות החזיתיות, הרלוונטיות, שכן הן זהות בערכן לדירות העורפיות בנכס "המתוכנן".

בחינת שמאות התובעים (השמאית גב' אגמי) לפי חלופה ב', מגלה, אף היא, כי אין פגיעה בערך הדירות החזיתיות (שהן מהות התביעה) לעומת הדירות העורפיות של הנכס. בשתי החלופות, שמאי התובעים לא הביאו בחשבון את "ההשבחה" שחלה בנכס בעקבות אישור "התכנית", בגלל ההשפעה הכוללת של "התכנית" על עליית שווי "הנכס", שהפך להיות סמוך לחטיבת קרקע בה תקום בניה יוקרתית, מודרנית, המעלה את ערכי הנכסים בסביבה הסמוכה, לרבות הנכס התובע.

ג. לגבי "הצללה" הנטענת "כירידת ערך": כבר החליטה הועדה המחוזית כי "ההצללה" היא שולית ביותר, ולפיכך נדחתה התנגדות התובעים בעניין זה.

ד. לגבי "פגיעה (נטענת) בנוף": שמאות התובעים מתייחסות בטעות "למגרש ריק" בתכנית, ממול הנכס ולא למצב לפיו "במגרש ריק" זה טרם נוצלו זכויות בניה פוטנציאליות, מה שמשנה בעליל את התיאור לגבי הנוף.

ה. לגבי "משטר הרוחות": שמאות התובעים לא הביאה כל סימוכין לטענה זו, מה גם שתקנות "התכנית" מתייחסות לנושא וקובעות אלמנטים המשפרים את "אקלים הרוח".

ו. "עומסי תנועה" נטענים: אין כל סימוכין בשמאות התובעים לגבי הוכחת אלמנט זה, מה גם, "שהתכנית" עצמה קבעה אלמנטים המצמצמים את עומס התנועה במקטע רחוב גרוזנברג והועדה המחוזית דחתה, משום כך, את התנגדות התובעים, בעניין זה.

"שמאי הועדה" מנתח "תחשיבים" שונים המופיעים בשמאות התובעים ודוחה את משמעותם לגבי "ירידת ערך" הנכס. אדרבא, הניתוח של הנתונים מגלה כי לא חלה "ירידת ערך" הנכס.

בכל מקרה, מציין "שמאי הועדה" כי בשמאות התובעים לא נלקח כלל בחשבון חישוב של "דחייה בגין אי מימוש מידי של התכנית, מה שמשנה לחלוטין את התוצאה הסופית בשומת התובעים.

מוצע לאמץ את שמאות "שמאי הועדה".

לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה המקומית לדחות את התביעה.

"**סעיף 200**": בכל מקרה, חל על המקרה הנדון סעיף 200 בחוק התכנון והבניה, לפיו גם אם יש פגיעה מזערית, היא אינה מצדיקה תשלום פיצויים "לירידת ערך".

בישיבתה מספר 18-0002 ב' מיום 31/01/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עמי פזקל: התכנית החדשה אינה מהווה שינוי מתכנית קודמת, שהייתה ידועה לתובעים בעת רכישת נכסם. אלמנטים "פוגעים" אחרים, המתוארים בתביעה, כגון, "נוף", "הצללה", "תנועה", ככל שקיימים (ואינם קיימים!) הם שוליים ומינוריים - ואינם מצדיקים תביעה לפי סעיף 197. פירוט בחוות דעתי הכתובה בדרפט, כפי שהוגשה לוועדה.

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת שמאי הועדה ולדחות את תביעת הפיצויים.

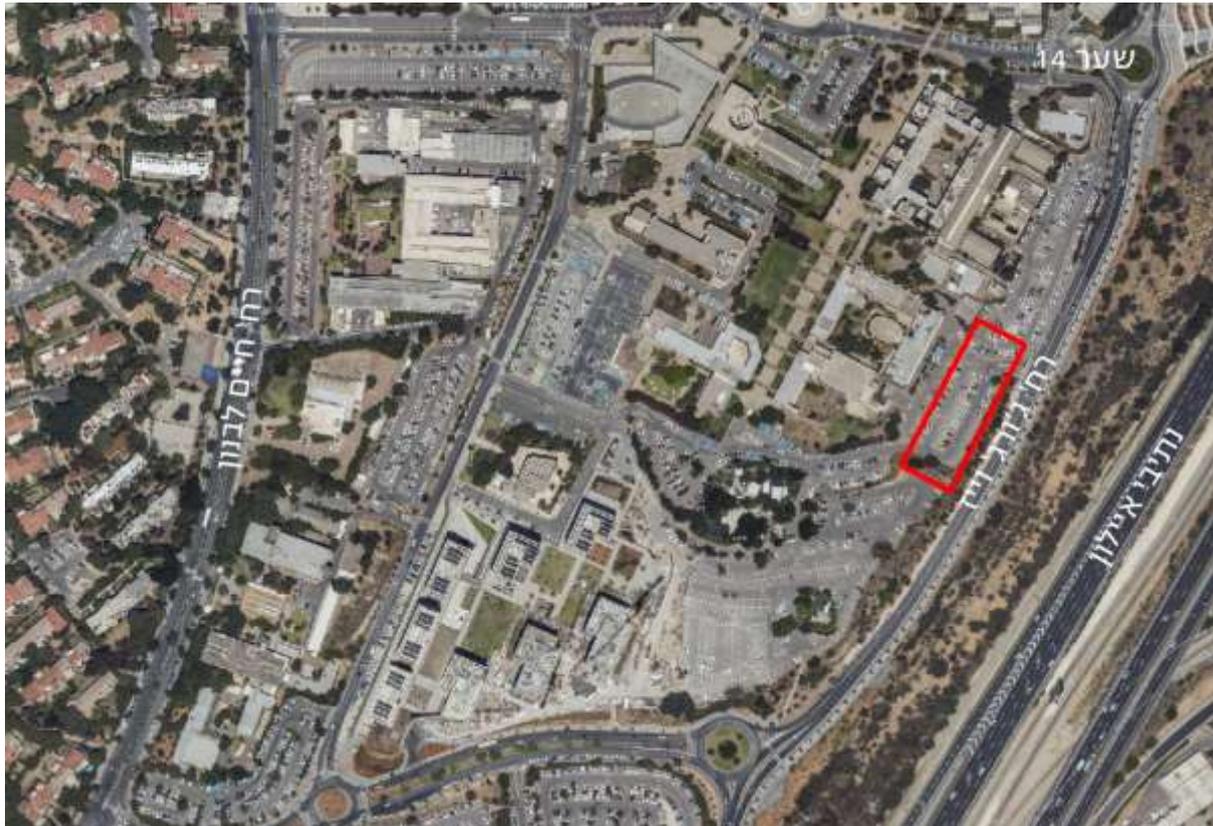
משתתפים: נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, כרמלה עוזרי, סוזי צמח כהן

התוכן	מס' החלטה
תא/2642(2) - בנין להנדסה ומחקר אוניברסיטת תל-אביב	31/01/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 18-0002

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תעא/2642/צ'1 - בנין להנדסה ומחקר אוניברסיטת תל אביב

מיקום: רח' ג'ורג' וייז, ממזרח לבניין הנדסת תוכנה הקיים בתחום קמפוס אוניברסיטת ת"א



כתובת: רח' ג'ורג' וייז, ממזרח לבניין הנדסת תוכנה הקיים בתחום קמפוס אוניברסיטת ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה
6646	50 חלקי
6650	62 חלקי, 47-48 חלקי, 44-45 חלקי, 38-42 חלקי, 32-33 חלקי, 29-30 חלקי, 27 חלקי, 43, 34-37, 31
6651	124 חלקי, 119-122 חלקי, 123

שטח התכנית: כ-11.5 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: זרחי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

יועץ בנייה ירוקה : אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ
יזם : אוניברסיטת ת"א
בעלות : אוניברסיטת ת"א בחכירה מעיריית ת"א

מצב השטח בפועל:

המגרש משמש כאזור חניה, חלק מהחניה נמצאת בתוך שטח הקמפוס וחלק מחוץ לגדר הקמפוס ומשמש כחניון חיצוני.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' 2642, תכנית צ'.

תכנית צ' קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט כולל בניית בניין למחקר ופיתוח הנדסי בקמפוס אוניברסיטת תל אביב המהווה חלק ממקבץ בנייני הפקולטה להנדסה. הבניין יכלול פונקציות של הפקולטה להנדסה כגון מעבדות מחקר, חדרי חוקרים וכיתות לימוד כמו גם את מרכז הפיתוח והמחקר של חברת ברודקום. הבניין המתוכנן הינו בניין "גדר" היושב על חזית פתוחה הפונה אל רחוב ג'ורג' וייז (וכוללת את פיתוחו) ומשתלב בתכנית האב של קמפוס האוניברסיטה. המבנה הינו בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה מהקמפוס וקומה אחת מתחתיה הנסוגה ומייצרת מרחב ציבורי רחב ברחוב ג'ורג' וייז. חזיתות הבניין מאופיינות במערכת הצללה מתוחכמת המייצרת תנאים אקלימיים וחיסכון באנרגיה מחד וזהות אדריכלית ברורה לבניין מאידך. הבניין שומר על גובה וקנה המידה של בנייני הקמפוס. הפיתוח הנופי מייצר מדרכה רחבה בצדו המערבי של רחוב ג'ורג' וייז וכוללת שורת עצים המצלים את המרחב הציבורי. לבניין תתאפשר כניסה ישירה להולכי רגל ממפלס הרחוב כמו גם כמובן כניסה ממפלס הקמפוס.

טבלת נתונים:

תכנית צ' (לפי שטח מגרש של 11.5 ד')	תכנית צ' (למגרש א' הקמפוס, 474 דונם)	נתונים	
300% עפ"י צ' = 34,500 מ"ר	300% = 1,422,200 מ"ר מותר, 255,293 קיים ובתכנון. 1,166,707 מ"ר לניצול	שטחים עיקריים	כ-14,000 מ"ר
100% עפ"י צ' = 11,500 מ"ר	100% = 474,000 מ"ר מותר, 155,460 מ"ר קיים. 318,540 מ"ר לניצול . שטחי מרתפים לא מוגבלים.	שטחי שדות	כ-2,000 מ"ר מעל הקרקע וכ-15,000 מ"ר מתחת לקרקע
עפ"י צ' עד 10 קומות	עפ"י צ' עד 10 קומות	גובה	קרקע + 3
עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת		כ-23 מ'
60% עפ"י צ' = 6,900 מ"ר	60% = 284,400 מ"ר מותר, 98,450 מ"ר תכסית קיימת ובתכנון. 195,950 מ"ר לתכסית לניצול	תכסית המבנה	כ-3,400 - 30% תכסית
85% עפ"י צ' = 9,775 מ"ר	85% = 402,900 מ"ר מותר, 4,647 מ"ר קיים ובתכנון. 398,253 מ"ר תכסית מרתפים לניצול	תכסית מרתפים	כ-6,200 מ"ר כ-54% תכסית

עיקרי הוראות התכנית

המבנה הוא בן 4 קומות. גובה המבנה בנקי הגבוהה ביותר יהיו כ-23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. המבנה מתוכנן כך שתתאפשר הוספת שתי קומות נוספות טיפוסיות נוספות כך שגובהו המקסימלי של הבניין במידה ויורחב יהיה 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה מהקמפוס מתאים למפלסי הפיתוח המתוכננים בסביבתו ומתחברים בצורה המשכית לפיתוח בקמפוס.

הבניין מאופיין בקווים אופקיים הנמתחים לאורכו וביניהם קירות קירות מסך המוגנים מהשמש על ידי אלמנטי הצללה. מדפי הרצפות האופקיים יחופו באלמנטים טרומיים מבטון לבן. בין הרצפות נמתחים קירות זכוכית שקופה (Low iron extra-clear), כאשר אלמנטי הצללה עשויים אלומיניום מצלים על חזיתות הזכוכית.

המתקנים הטכניים על גג המבנה ירוכזו במרכזו של הגג ויוסותרו במעטפת אסטטית ואקוסטית השומרת על מראה הבניין ועל הדרישות האקוסטיות כך שיתאפשר שימוש בגג בכל עת. השטח הנדרש למתקנים טכניים הוא כ-1,700 מ"ר שמתוכם, ישמר שטח לתאים פוטוולטאים. שאר היקף הגג, הכולל כ-1,500 מ"ר יפותח ויוקף מעקה ע"מ לאפשר עליה למרפסת הגג ולפעילויות שונות.

הדמיות המבנים



מבט מרחוב ג'ורג' וייז לכיוון דרום-מערב



מבט מקמפוס האוניברסיטה לכיוון צפון-מזרח

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי –**

המבנה הינו בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה מהקמפוס וקומה אחת מתחתיה הנסוגה ומייצרת מרחב ציבורי רחב ברחוב ג'ורג' ויז. חזיתות הבניין מאופיינות במערכת הצללה מתוחכמת המייצרת תנאים אקלימיים וחיסכון באנרגיה מחד וזהות אדריכלית ברורה לבנין מאידך. הבניין שומר על גובה וקנה המידה של בנייני הקמפוס.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

המבנה יהיה בן 3 קומות כ"א בגובה 4.30 מ' מעל קומת הכניסה במפלס הקמפוס. גובה הקומה המאוכלסת האחרונה הינו 12.90 מ' ממפלס הכניסה וגובהו המקסימלי של המבנה בנק' הגבוהה ביותר הינו 22 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. המבנה מתוכנן כך שתתאפשר הוספת שתי קומות נוספות טיפוסיות נוספות (כ"א בגובה 4.30 מ') כך שגובהו המקסימלי של הבניין במידה ויורחב יהיה 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה מהקמפוס מתאים למפלסי הפיתוח המתוכננים בסביבתו ומתחברים בצורה המשכית לפיתוח בקמפוס.

2.2 קווי בניין -

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת 2642 – "אוניברסיטת ת"א" קרי 4 מ' בצידו של רח' ג'ורג' ויז.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – הבניין מאופיין בקווים אופקיים הנמתחים לאורכו וביניהם קירות קירות מסך המוגנים מהשמש על ידי אלמנטי הצללה. מדפי הרצפות האופקיים יחופו באלמנטים טרומיים מבטון לבן. בין הרצפות נמתחים קירות זכוכית שקופה (Low iron extra-clear), כאשר אלמנטי הצללה עשויים אלומיניום מצלים על חזיתות הזכוכית.

ב. מרפסות - תנתן אפשרות ליציאה למרפסת הממוקמת בחזית הדרומית בין חזית הזכוכית הדרומית לאלמנטי הצללה.

ג. הצללות וסגירות חורף – כאמור, החזיתות מתאפיינות בקצב של אלמנטי הצללה עשויים אלומיניום הנמתחים מקומה לקומה. כפי שמתואר בפרט עקרוני.

ד. שילוט - יותר להוסיף על גבי חזית המבנה בחלקה העליון (הצפוני ו/או הדרומי) את סמל האוניברסיטה או אחרים באישור העירייה.

ה. חזית חמישית - המתקנים הטכניים על גג המבנה ירוכזו במרכזו של הגג ויוסותרו במעטפת אסטטית ואקוסטית השומרת על מראה הבניין ועל הדרישות האקוסטיות כך שיתאפשר שימוש בגג בכל עת. השטח הנדרש למתקנים טכניים הוא כ-1,700 מ"ר שמתוכם, ישמר שטח לתאים פוטוולטאים.

שאר היקף הגג, הכולל כ-1,500 מ"ר יפותח ויוקף מעקה ע"מ לאפשר עליה למרפסת הגג ולפעילויות שונות.

1. **תאורה אדריכלית** – התאורה האדריכלית תתבסס על הדגשת הקווים האופקיים של המבנה מחד והדגשתם של אלמנטי ההצללה מאידך, ללא שימוש בתאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים** - למבנה שתי כניסות עיקריות להולכי רגל:
 האחת ממפלס הקמפוס בחלקו הדרומי של הבניין. בכדי לסמן את מיקום הכניסה – יוחסרו אלמנטי ההצללה במודול המרכז בחזית קומת הקרקע כך שיווצר אזור התכנסות חיצוני מקורה בין קו זיז הרצפה של קומה א' לקיר הזכוכית הנסוג (ראה תכנית עמ' 11 בחוברת). הכניסה השניה במפלס רחוב ג'ורג' ויזי ממוקמת במרכז החזית המזרחית. כניסה זו מאפשרת כניסה לבניין ישירות מהרחוב. קומה 1-, נסוגה בשלושה מטרים מקומה 0 כך שנוצר מרחב ציבורי פתוח, רחב ומוצל המוביל לכניסה הראשית. לא יותרו גגונים הבולטים מהבניין. למבנה שתי כניסות לרכב: כניסה לחצר משק מקורה וסמויה הנמצאת בחלקו הצפוני של המבנה (במפלס +40.50 לערך), פיתוח המדרכה תוכנן כך שריצוף המדרכות ממשיך. הכניסה לחניון התת קרקעי הממוקמת בחלקו הדרומי של הבניין, במפלס + 37.00 לערך. כל הכניסות לרכב משתלבות בפיתוח הנופי כך שרציפות המדרכה לא נפגעת ושערי הכניסה משתלבים בקיר הבניין/הפיתוח.

ב. **קומת הקרקע** – קומת הקרקע ממוקמת במפלס הקמפוס בהתאם ובהמשך לגבהי הפיתוח וגובה הכניסה למבנה הנדסת תכנה הסמוך. קומת הקרקע מייצרת שקיפות לקמפוס ומייצרת חזית נעימה להולכי הרגל.

2.4 נגישות

המבנה הינו נגיש במלואו על פי התקן. שתי הכניסות המרכזיות נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות: במפלס הקמפוס על ידי רמפה מתונה ובמפלס הרחוב בשל שיפוע הרחוב מתאפשרת גישה אופקית מצפון לדלת הכניסה. בקומות החניה התת-קרקעיות יוקצו מקומות חניה לנכים.

תנועה

המרתפים כוללים 350 מקומות חניה המחושבים כחלק מחישוב החניה הכולל של הקמפוס (ראו נספח תנועה). חניון אופניים ודו גלגלי מתוכנן בהתאם לתקן וממוקם בקומת החניה העליונה ביותר בסמוך לכניסה לחניון כך שניתן להגיע אליו ללא צורך בירידה לקומות החניון התחתונות (ראו תכנית קומה 2- עמוד 8 בחוברת).

2.5 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים ימוקמו בקומה 1- מתחת למפלס הפיתוח של הקמפוס. פתחי הכנסת אוויר יוסוו כחלק מקירות הפיתוח.
 ב. **מערכות מיזוג אוויר** – הבניין הינו בניין מעבדות הדורש ציוד מיזוג אוויר כבד (החלפות אוויר מרובות, תנאי נקיון מחמירים וכו'). לפיכך, מערכות מיזוג האוויר ימוקמו כאמור על גג הבניין (בשטח של כ-1,700 מ"ר) ויוסותרו עם מסתור אקוסטי ואסטטי. בנוסף, במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

- ג. **איזור חניונים ושטחים מסחריים** – פתחי הכנסת אוויר צח לחניונים יוסוו בקירות הפיתוח המזרחיים של המבנה (ראו תכנית פיתוח לקומת רחוב ג'ורג' וויז בעמוד 9 בחוברת). פתחי פליטת האוויר ישולבו בשטחי הפיתוח בהתאם לתקן הבניה הירוקה (ראו תכנית פיתוח למפלס הקמפוס בעמוד 10 בחוברת).
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – פתרונות האשפה מתואמים עם פתרונות האשפה בקמפוס אוניברסיטת ת"א. כחלק מחצר המשק תמוקם מכולה של 20 קוב לפי דרישת עיריית ת"א, כמו גם חדר אחסון לקרטונים. חצר המשק בכלל וחדר האשפה בפרט הינם אזוריים ומשמשים מספר בניינים, בהתאם למדיניות האוניברסיטה. אזורי השירות מתוכננים כך שיוכלו לשמש בניינים סמוכים עתידיים (מצפון).
- ה. **הנחיות אקוסטיות** – כלל המערכות יטופלו אקוסטית בהתאם לתקן. **תאורה** - התאורה בשטחי הפיתוח בקמפוס תותאם להנחיות התאורה של אוניברסיטת ת"א. אישור פתרון תאורה אדריכלית יתבצע במסגרת היתר הבניה.
- ו. **כיבוי אש** - מיקום רחבות הכיבוי יתבצע בהתאם לתכנית רחבות הכיבוי הכללית של אוניברסיטת ת"א, כך שלא תפגע בנגישות הכבאיות לבניינים הקיימים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

המעברים והשבילים יתוכננו כך שיקשרו באופן רציף ונגיש את המבנה המתוכנן לשאר חלקי קמפוס האוניברסיטה. במעברים להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים ומתאימים לקיימים בשטח זאת לשם יצירת רצף עיצובי לאורך הצירים, במרחבים הציבוריים ובהתחברות אל הקיים. השבילים יהיו מוצלים מוארים וישולבו בפינות שהייה ומנוחה

3.2 פיתוח השטח

פיתוח מפלס האוניברסיטה: חומרי גמר לשבילים ומעברים במפלס האוניברסיטה יבחרו אריחי ריצוף מרובעים ביציקה גרנולית מותאמת בגווינה לקיים.

פיתוח מפלס ג'ורג' וויז: במפלס רחוב ג'ורג' וויז המדרכות ירוצפו באריח כדוגמת הצד המזרחי הקיים בגווי אפור עם פס הפרדה לבן. הפיתוח לאורך רחוב ג'ורג' וויז יכלול נטיעות עצים בשדרה רציפה התואמת את הפיתוח הקיים בתא גידול אחד. הפיתוח יתייחס לשני מצבים ויפורטו בהתאם פרטים אופייניים לגינן ופיתוח על מצעים – גינן על גג וגינן על קרקע טבעית. באיזורי הגינן יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים גודל 9-10 (קוטר גזע מינימלי – 4"–3").

נטיעות: ברחוב ג'ורג' וויז ינטו עצי מיש דרומי, במפלס העליון של הקמפוס ינטעו בעיקר עצי צאלון, פנסית, שלטית מסופקת. עצים אלו יהיו לא פחות מגודל 9-10. חלקם יוגדרו ויבחרו ע"י המתכנן כ"אקזמפלרים" בגובה מינימאלי של 4 מ', קוטר גזע 20-25 ס"מ וינטעו עפ"י תוכנית צמחיה במיקומים שיתנו צל מירבי למשתמשים במרחב.

עצים לאורך השדרה הדרומית למבנה יהיו ממין ברושים, דולב, צפצפה בתצורת נוף אליפטית וגבוהה ויצלו על המעבר ומעבר לו. ערוגות חזית מזרחית הצמודה למבנה תאופיין צמחיה נמוכה כגון אירסין ססגוני, אלפיניה הדורה, גאורה קיפחת, ברברית יפנית, בראיניה. כל שטחי הגינון האינטנסיבי יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים קיימים ואופייניים לאזור. הנטיעות ייעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות.

העצים ינטעו במספר בתי גידול רציפים.

שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות: עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו האזורים שנחשפו ונחפרו. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים המתוכננים/ קיימים, מילוי באדמה גנית או מצעים בהתאם למתוכנן - נטיעות/ ריצופים.

עבודות עפר: לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. עודפי חפירה יפונו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר. עודפי עפר יפונו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות. במידה ויש חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.

3.3 הוראות כלליות

- **מי נגר-** תכסית המבנה הינה קטנה יחסית לשטח המגרש ולפיכך מאפשרת שטחי פיתוח רבים על קרקע טבעית. באופן זה מתאפשרים שטחי חלחול משמעותיים הגדולים מהנדרש עפ"י תמ"א 34.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, עומק השתילה המינימאלי יהיה 1.5 מ'.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. קיים דו"ח הצללות והעמדת המבנים

ב. קיים דו"ח תרמי עקרוני

- ג. ריצוף: חומרי גמר לשבילים ומעברים במפלס האוניברסיטה יבחרו אריחי ריצוף מרובעים ביציקה גרנולית מותאמת בגווינה לקיים ובעלת ערך מקדם החזרה גבוה מ-0.65.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית ולקדם להיתר בניה

בישיבתה מספר 002-18-ב' מיום 31/01/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל דניאל זרחי מציג את הפרויקט ע"פ מצגת נתן אלנתן: התוכנית חלה ע"פ צ' . אורית ברנדר: כן

הועדה מחליטה:

מאושרת תוכנית העיצוב.

משתתפים: נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, כרמלה עוזרי, סוזי צמח כהן

התוכן	מס' החלטה
תא/4050 - מתחם פרי מגדים ב' - נחלת יצחק	31/01/2018
דיון בהתנגדויות	3 - 18-0002

רקע:

בישיבתה מספר 12-0013 ב' מיום 06/06/2012 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית למטרת אישור פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 והחליטה לקיים דיון נוסף בהצעות שהועלו ע"י חברי הוועדה.

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

מטרת הדיון: דיון בהפקדה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית מחוז תל אביב.

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב.

תרשים סביבה:



כתובת: רחוב פרי מגדים 4,6,8 – נחלת יצחק 9,11.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	-	49	-

שטח התכנית: 4,251 מ"ר (קו כחול כולל שטחי דרך).

מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

יזם: שיכון ובינוי נדליין בע"מ.

בעלות: פרטית, למעט שטחי דרך בתחום התכנית.

מצב השטח בפועל: כיום קיימות 52 יחידות דיור בחמישה בניינים קיימים אשר נבנו ע"פ היתר הבנייה בשנות ה-60 (לא נבנו באותה שנה).

מדיניות קיימת: במסגרת תכנית המתאר החדשה המוצעת של תל אביב, תא/5000 המופקדת, מוצע לאזור יעוד קרקע של מגורים מרקמי, עם מגבלת גובה של 15 קומות. שטח התכנית גובל ממזרח (מעבר לרחוב פרי מגדים) בתא 901 א' עליו יחולו הוראות של מתחם התחדשות ותאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ומדרום (מעבר לרח' נחלת יצחק) בשטח ביעוד מוצע של אזור מעורב אשר תתאפשר בו בנייה בשיעור רח"ק מע"רי ללא מגבלת גובה.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה: 618 (תכנית מתארית לשכונת נחלת יצחק), תכנית מ', תמ"א 38.

יעוד קיים: מגורים ג'.

שטח התכנון (ללא דרכים): 3,313 מ"ר (אחרי הפקעה של 361 מ"ר לפי תיק מידע)

זכויות בניה:

132% בכפוף לתנאים כמפורט בהוראות התב"ע 618 + 16% הקלות כמותיות, סה"כ 148% וכן זכויות בנייה ע"פ תמ"א 38, בהיקף כולל של כ-8,945 מ"ר עיקרי המשקפים כ-270% שטח עיקרי.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת הינה תכנית ברמה מתארית עם הוראות של תכנית מפורטת.

יצוין כי היקף זכויות הבנייה המבוקש, כמו גם הגובה המבוקש, חורגים מהוראות תא/5000 המופקדת ומהתנגדות מה"ע.

מוצגות לוועדה שתי חלופות בינוי בהיקף זהה של זכויות בנייה ויח"ד:

1. **חלופה מרקמית:** ע"פ חלופה זו תתאפשר בניית פרויקט מגורים בבינוי מלווה דופן רחוב, ובגובה עד 23 קומות.

2. **חלופת מגדל בודד:** ע"פ חלופה זו תתאפשר בניית פרויקט מגורים במגדל בגובה עד 30 קומות.

תיאור מטרות התכנון:

א. תוספת זכויות בנייה, ביחד עם תוספת יח"ד והגדלת הצפיפות.

ב. קביעת ייעודי קרקע חדשים, בכלל זה יצירת שצ"פ ושפ"פ בחלופת המגדל.

ג. קביעת הוראות בינוי חדשות.

ד. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה להרחבת מדרכות ברח' נחלת יצחק ורח' פרי מגדים.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה"כ שירות+ עיקרי
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
מגורים ד'	11,660	352%	-	-	8,000	46%	12,800	348%	17,800

% משטח התכנון 3,314 מ"ר

יח"ד מוצע:

צפיפות (צפיפות נטו, בתחום השטח ביעוד מגורים בלבד, וצפיפות ברוטו, בתחום השטח ביעוד מגורים לפני הפרשת שטחים לצרכי ציבור):

בחלופת המבנה הבודד: צפיפות נטו – כ 48 יח"ד לדונם, צפיפות ברוטו – כ 38 יח"ד לדונם.

בחלופה המרקמית: צפיפות נטו – כ 48 יח"ד לדונם, צפיפות ברוטו – כ 38 יח"ד לדונם.

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 135 יח"ד - 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח עד 75 מ"ר.

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 15-20 יח"ד.

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 5-10 יח"ד.

סה"כ יח"ד - 160 יח"ד.

שטח הדירות להלן הוא במ"ר עיקרי, לא כולל שטחי מרפסות, לא כולל שטחי שירות ובכלל זה שטח הממ"ד. מוצע לאפשר גמישות לגבי מספר היח"ד ושטחן לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הועדה המקומית.

נתונים נפחיים:

במסגרת הליך קידום התכנית נערכו שתי חלופות אשר להלן פירוט ההבדלים ביניהן:

מספר קומות	חלופת מבנה בודד	חלופה מרקמית
מספר קומות	ק.קרקע + 28 + גג.	ק. + 6-21 + גג.
גובה	124 מטר.	עד 90 מ'.

תכסית	31% (משטח המגרש ביעוד מגורים + שפ"פ).	55% (משטח המגרש ביעוד מגורים).
קווי בניין ומרווחים	<p>קווי בניין - 3.00 מ' קדמי למערב לכיוון רחוב פרי מגדים. 4.00 מ' קדמי לדרום לכיוון נחלת יצחק. 4.00 מ' צידי למזרח ולצפון.</p> <p>מרווחים - 40.00 מ' מרווח צידי לכיוון צפון 8.00 מ' מרווח צידי לכיוון מזרח 4.00 מ' מרווח קדמי לכיוון דרום 3.00 מ' מרווח קדמי לכיוון מערב</p>	<p>3.00 מ' צידי לצפון ומזרח, 3.00 מ' קדמי לרחוב נחלת יצחק, ו2.00 מ' קדמי לרחוב פרי מגדים. המרווחים תואמים את קווי הבניין.</p>

טבלת השוואה:

נתונים	מצב מוצע קיים בפועל	מצב תכנוני מאושר	מצב מוצע מבנה בודד	מצב מוצע מרקמית
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	270% בהריסה ובנייה מחדש וכ326% בתוספת על הקיים.	352%	352%
	מ"ר	8,945 בהריסה ובנייה מחדש, וכ10,800 בתוספת על הקיים.	11,660	11,660
	רח"ק	3.6 בהריסה על 4.1 בתוספת על הקיים	4.7 (כולל שצ"פ) 6.7 (ללא שצ"פ)	4.9
גובה	מספר יח"ד	104	160	160
	צפיפות	15.6 לדונם	48 לדונם	100 לדונם
תכסית	קומות	2 קומות	ק.ק+28 + גג (סה"כ 30)	ק.ק+21+6+גג (סה"כ 23)
	מטר	12 מ' 41%	28 מ' 31%	90 מ' 55%
יעודי קרקע	מ"ר	1743	720	1820
	מגורים (מ"ר)	3,674	1,589	3,314
	דרך (מ"ר)	576	936	936
	שצ"פ (מ"ר)	0	1,013	0
שפ"פ (מ"ר)	0	712	0	0

- 1-מכלל שטח התכנית 4,251 מ"ר (קו כחול כולל שטחי דרך).
- 2- משטח התכנון 3,313 מ"ר (אחרי הפקעה מנחלת יצחק)
- 3- לא כולל 600 מ"ר לשטחי צבור בקומת הקרקע.
- 4- מתוך יעוד קרקע למגורים בשילוב עם השפ"פ.
- 5- מתוך יעוד קרקע למגורים.
- 6- כולל תקן חניות לאורחים 0.2:1 חניות ליח"ד.
- 7- הצפיפות מחושבת ביחס לשטח ביעוד מגורים במסגרת המצב המוצע.

דברי הסבר נוספים:

תנועה: הסדרי התנועה במסגרת שתי החלופות המוצעות מתואמות עם אגף התנועה.

חלופת מבנה בודד	חלופה מרקמית	הסדרי תנועה
כניסה ויציאה מרחוב פרי מגדים. רישום זיקת הנאה להרחבת המדרכה ברח' נחלת יצחק ורח' פרי מגדים.	זהה.	הסדרי תנועה
מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.	זהה.	חנייה

במסגרת שתי החלופות יינתן מענה מלא לצרכי החנייה במתחם המגרש, כך שיתפנו בפועל כ-50 מקומות חנייה המשמשים במסגרת המצב הקיים את דיירי המתחם לצד אבן השפה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): במסגרת הליך קידום התכנית נערכה בדיקת הצללות ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב. להלן תמצית ממצאי הבדיקה.

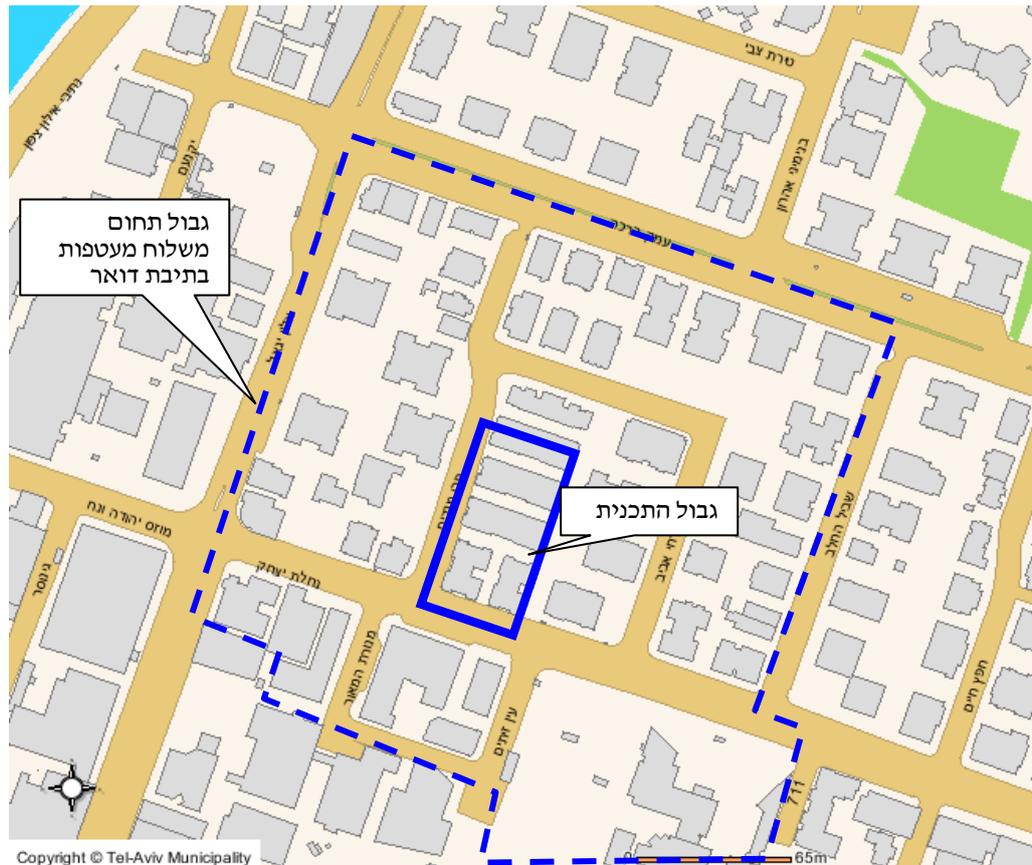
חלופת מרבית שעות הצללה ביממה			חלופת מרבית שעות הצללה ביממה			
ק"צ	חורף		ק"צ	חורף		
מס' שעות הצללה	תוספת הצללה באחוזים	מס' שעות הצללה	מס' שעות הצללה	תוספת הצללה באחוזים	מס' שעות הצללה	
זניח	32.5	5: 11	זניח	32	5: 09	נקודה A
זניח	40	5: 13	זניח	41	5: 17	נקודה B
זניח	28	4: 01	זניח	61	6: 00	נקודה C
זניח	-	-	זניח	79	6: 00	נקודה D
זניח	25	3: 36	זניח	-	-	נקודה E
זניח	24	3: 50	זניח	-	-	נקודה F

תרומה תכנונית לסביבת התכנית (הקצאת שטחי ציבור ועוד):

חלופת מרבית	חלופת מבנה בודד	זיקת הנאה להרחבת מדרכה וגנינות לציבור הרחב
רישום זיקת הנאה על שטח בהיקף של כ- 280 מ"ר למטרת הרחבת מדרכות לאורך רח' פרי מגדים ונחלת יצחק.	רישום זיקת הנאה על שטח בהיקף של כ-254 מ"ר למטרת הרחבת מדרכות לאורך רח' פרי מגדים ונחלת יצחק, ושטח נוסף בהיקף של כ- 75 מ"ר בחלקו הדרום מזרחי של התכנית לרווחת תושבי הסביבה. סה"כ כ-329 מ"ר.	
ללא שצ"פ.	שצ"פ חדש בשטח של 1.013 דונם.	שצ"פ
ללא שפ"פ	שפ"פ בהיקף כ- 712 מ"ר.	שפ"פ
שטח בהיקף של כ- 600 מ"ר משולב בקומת הקרקע של המבנה.	ללא שטח לצרכי ציבור.	שטח בנוי לצרכי ציבור
זהה.	במסגרת המצב הקיים קיימת חריגה במסגרת הבנייה הקיימת של ארבע מרפסות, בכלל זה במסגרת קומת הקרקע, ע"פ היתר, לתוך זכות הדרך. מימוש התכנית יביא להריסתם לטובת מדרכה רחבה יותר.	פינוי זכות דרך רח' נחלת יצחק

שיתוף תושבים: מוצע כי תנאי לדיון בהפקדה **בוועדה המחוזית** יהיה עריכת מפגש לשיתוף הציבור בהתאם למתווה להלן:

- בתחום הקו המקווקו בתרשים מטה, הזימון יבוצע באמצעות מעטפות בתיבת הדואר. דיירי מגדל עין זיתים (דנקנר) ומגדלי ת"א יקבלו גם הם זימון בתיבת הדואר.
- בנוסף, יבוצע פרסום ע"י תליית מודעות 4ב אתרים לפחות ע"ג לוחות בשכונת נחלת יצחק. לחברי הוועדה יימסר הזימון למפגש. מפגש השיתוף יערך בתיאום מינהלת רובע מזרח.
- סיכום המפגש ישלח לחברי הוועדה המקומית ויצורף כנספח לדרפט לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.



השוואת ההתכנות הכלכלית של החלופות השונות שנבחנו: בהמשך וע"פ החלטת הועדה המקומית מיום 06/06/2012 נערכה בדיקה ע"י האגף להכנסות מבניה ופיתוח, אשר להלן ממצאיו:

- א. הפרויקט כלכלי, בחלופת המגדל, כבר החל מזכויות בנייה בשיעור 320% כאשר שטח דירות התמורה הוא 70 מ"ר ("שטח פלדתי") ואין צורך להקצות זכויות בהיקף 380% כהצעת חברת שוי"ב.
- ב. הריסה ובנייה מחדש ע"פ תמ"א 38 תיקון 3 אינה כדאיות מבחינה כלכלית שכן היקף הזכויות המתקבל במקרה זה הוא כ-270% עיקרי בלבד.
- ג. הקצאת דב"י במסגרת חלופת 320% תהפוך חלופה בהיקף זכויות זה ללא כדאית מבחינה כלכלית. יצוין שהבדיקה נערכה ללא התייחסות למרכיב היטל השבחה שכן לא ניתן לחשב אותו בשלב זה.

עמדת אגף תכנון העיר שהיא שחלופת תוספת בנייה מעל הבניינים הקיימים בעייתית שכן המרווחים בין הביניינים הקיימים צרים מאוד ואינם מאפשרים הוספת הרחבות וממ"דים במסגרת תכנון אדריכלי סביר. זאת ועוד שבמסגרת חלופה זו, לא ניתן לתת פתרון חנייה, לא לדירות הקיימות ולא לדירות הנוספות במסגרת הפרויקט.

זמן ביצוע: מיידי.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, בזכויות הבנייה המוצעות (מעל הרח"ק של תא/5000 המופקדת ומעל התנגדות לתא/5000, וזאת כדי לאפשר תוספת של 20 מ"ר לדירות התמורה לדירים וכן תוספת של כ-1,500 מ"ר נוספים כדי לאפשר את ההתכנות הכלכלית של התכנית (כמפורט בטבלת ההשוואה), ובכפוף למפורט להלן:

1. התכנית תקודם בחלופה אחת בלבד, היא חלופת הבינוי המרקמי שכן חלופה זו עדיפה לעניין השתלבותה בסביבה המבונה.
2. עריכת מפגש שיתוף ציבור בהתאם למתווה לשיתוף ציבור כמפורט לעיל.

3. עדכון תמהיל יח"ד בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי.
4. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית חברת שו"ב.
5. לאור ממצאי הבדיקה הכלכלית מומלץ שלא לכלול מרכיב דיור בר השגה במסגרת הפרויקט.
6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בוועדה המקומית, אשר במסגרתו יאושר נספח בנייה ירוקה וניתן יהיה לשנות את תמהיל היח"ד.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0019-14ב' מיום 30/07/2014 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אודי כרמלי: הציג את ארבעת החלופות שנערכו ע"י עורך התכנית. ראובן לדיאנסקי: בעד לעלות לגובה ולקבל שטחים ירוקים פתוחים. איתי ארד פנקס: מה גובה הבנייה במסגרת החלופה המרקמית? אודי כרמלי: 21 קומות. הנושא שחייבים להיות ערים אליו הוא שעות הצל שבועדי יגיע לכאן במסגרת התנגדויות. אודי כרמלי: ממשיך בהצגת החלופה התוכנית לשימת ליבכם שהתוכנית המגדלית סותרת את תכנית המתאר. אהרון מדואל: גם בחלופה המרקמית היא סותרת? אודי כרמלי: כן. אורלי אראל: במקרה הנוכחי ראוי לקדם את התוכנית אפילו שהיא סותרת את תוכנית המתאר בכפוף לחוות דעת הצוות. אודי כרמלי: הצוות המקצועי חלוק בדעתו לגבי איזה היא החלופה המועדפת. איתי ארד פנקס: מציין שהפער בין החלופה המרקמית למגדל הוא בין 21 ל28 קומות. עודד גבולי: ממליץ לקדם את חלופת המגדל, ללא הפחתת מספר הדירות וממליץ בנוסף על ביצוע בדיקה כלכלית לבחינת הקצאת מספר דירות לטובת אחזקת המגדל. כמו כן, יש לבצע עיבוד נוסף של הוראות הבינוי מול מחלקת תכנון מזרח, בכלל זה לעניין אופן המפגש של המגדל עם מפלס הקרקע ועם דופן הרחובות.

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד מהנדס העיר לעניין קידום חלופת המגדל, בחינת הקצאת יחידות דיור להבטחת תחזוקת המגדל וכן לעניין עיבוד נוסף של הוראות הבינוי, ולהמליץ לוועדה המחוזית על קידום התכנית בחלופת המגדל המציעה בינוי יעיל יותר, כאשר לגבי תחזוקת המגדל הצוות המקצועי יבוא בדברים עם היזם ויקבע את אחוז הדירות שיקבע לתחזוקת המגדל כחלק מסך הדירות המבוקש. בנוסף לכך הוועדה מקבלת את יתר הסעיפים בחו"ד הצוות.

משתתפים: אהרון מדואל, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי, מיכאל ג'צין, יהודה המאירי וקרנית גולדווסר.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 847 מיום 27/02/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7597 בעמוד 231 בתאריך 02/10/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב 20/10/2017

זמן תל אביב 19/10/2017

גלובס 20/10/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

תא/מק/4050 – פרי מגדים' | דיון בהתנגדויות הועדה המקומית

- 01 - עו"ד דר' נתן מולכו בשם רו"ח איציק אבידור - פרי מגדים 6 תל אביב
- 02 - מר שמואל בכר - רחוב פרחי אביב 3 תל אביב - יפו 6744726
- 03 - 04 – מר יגאל בורנשטיין ומר מנחם רוזנשטרייך - רחוב נחלת יצחק 14 תל אביב - יפו 6744813
- 05 - עו"ד עומר חלמיש בשם מלין-ארוך, לוי, קנת, רחמיאל, רחמני, אפרוני, מטוסביץ, ריבר, נצר, שילנסקי, קרויטורו, בן יהודה ומלר - קרליבך 12 תל אביב 6473001
- 06 - לימור ועמירן שילון- רחוב פרחי אביב 8 דירה 20 תל אביב יפו
- 07 - מר דוד גבאי - רחוב פרחי אביב 2 תל אביב - יפו 6744725
- 08 - גברת לילי גרון – פרי מגדים 6 תל אביב - יפו 6116202
- 09 - עו"ד נילי זיו בשם גברת שושנה ניב, גברת שושנה אופיר, מר אדוארד אניקייב, גברת אורית בן-יצחק, גברת ציונה רמות, מתגוררים ברחוב נחלת יצחק 13 תל אביב יפו

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
0 1	01. גדלי הדירות- סעיפים 5-13 בהתנגדות. רוב הדירות הינן דירות קטנות. יש להתנות את כמות הדירות הניתנות לבנייה לכמות קטנה יותר מהותית אשר תאפשר בניית דירות גדולות ותמהיל דירות שימשוך אוכלוסייה שתוכל למנף מגדל שכזה. הוצאות האחזקה במצב בו האוכלוסייה חלשה במבנה בו מתקנים רבים לא יתוחזקו ולא יופעלו והמגדל יהפוך למפגע אורבני.	במסמכי התכנית אחד התנאים למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית (ראה סעיף 6.1 ו-6.2 בהוראות התכנית). במסגרת תכנית זו יקבע תמהיל הדירות (מעבר ל-20% יח"ד קטנות) בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית ת"א יפו. מוצע כי סיוע במימון עלויות האחזקה של הדיירים הממשיכים בפרויקט יוסדר במסגרת קרן הונית, בהתאם למקובל בעיריית ת"א-יפו. יוסף כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינו חתימה על הסכם להקמת הקרן בפועל.	לקבל את ההתנגדות בחלקה מוצע להמיר את מנגנון הבטחת האחזקה משתי יח"ד לקרן הונית בהתאם למקובל בעיריית ת"א-יפו. כמו כן, מוצע לוועדה להפחית את היקף יחידות הדיור בתכנית ל-160 כפי שהיה בהחלטתה מיום ה- 30.07.2014 ולא 178 יח"ד, כפי שהוחלט בוועדה המחוזית ביום ה- 27.02.2017.

02. פגיעה במרקם האורבני - סעיפים 14-21 בהתנגדות

<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>קו הרקיע של רחוב נחלת יצחק רצוף מגדלים בחלקו הדרומי של הרחוב ואינו זר בשכונה. אחת התועלות המשמעותיות של התכנית הינה הגדלת מערך השטחים הפתוחים על חשבון חלק מהשטח הפרטי הסחיר כפי שהומלץ והתאפשר בתכנון המוצע.</p> <p>על פי תכנית המתאר המאושרת תא/5000 מרחב התכנון בשכונת נחלת יצחק נע בין בניה עד 15 קומות ומעל 40 קומות בצידו הדרומי של רחוב נחלת יצחק והמערבי של רחוב יגאל אלון.</p> <p>התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית וקידומה החל בטרם מתן תוקף לתכנית המתאר. באפשרותה קביעת רח"ק הגדול מהרח"ק הקבוע בתכנית המתאר.</p>	<p>כלל הסביבה מאופנית במבנים בגובה עד 8 קומות.</p> <p>המגדל יפגע בקו הרקיע ועל כן מוצעים 2 מבנים נמוכים.</p> <p>במידה והייתה מקודמת התכנית במתווה לפי תמ"א 38 או תא/5000 לא היתה מגיעה להיקפים אלו.</p> <p>התכנית הנוכחית קובעת רח"ק 7.8 לעומת הרח"ק המקסימלי לפי תכנית המתאר המגיע ל-5.</p>
--------------------------------	--	--

03. השטח המסחרי - סעיפים 22-32 בהתנגדות

<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>עקרונות התכנון ליצירת רחובות עירוניים מעורבי שימושים בא לידי ביטוי בשילוב חזיתות מסחריות בחלק מרחובות העיר.</p> <p>רחוב נחלת יצחק הוא רחוב מרכזי בשכונה וקיימות בו כבר היום יחידות מסחריות בהתאם לתכניות תקפות. לעמדתנו, חזית מסחרית ברחוב מחזקת אותו ואת הפעילות העירונית בשכונה.</p> <p>כל שימוש בשטח זה מותנה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו ולא יותרו שימושים אשר יהווה מטרד.</p> <p>כמו כן, צוין בהוראות התכנית כי התקנת ארובה תחויב במבנה בהתאם לתכנית העיצוב ומגדיר כניסות נפרדות ופתרון אשפה ע"פ הנחיות אגף התברואה העירוני (ראה סעיף 4.1.2 ב בתקנון התכנית).</p>	<p>יצירת חזית מסחרית לרחוב נחלת יצחק בגודל של 200 מ"ר תהווה מטרד ואינה תואמת את אפיון שכונת המגורים.</p> <p>קיימים מתחמי מסחר הנותנים מענה לצרכי השכונה.</p> <p>הקמת עסקי מזון תחייב ארובה שתכער את המבנה המוצע.</p> <p>לפיכך יש לבטל את שטח המסחר ולהוריד את הבניין בקומה אחת.</p>
--------------------------------	---	---

04. צפיפות חניה - סעיפים 39-33 בהתנגדות		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>קביעת תקן החניה בתכנית גבוה מזה הנקבע בימים אלו ותואם את מדיניות הועדה המקומית לעניין סך מקומות החניה בתת הקרקע.</p> <p>המדובר בתקן חניה עירוני שנגזר מרצון להמעיט את השימוש ברכב הפרטי ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ושבילי אופניים.</p> <p>תכנית זו מקלה בתקן זה ומוסיפה 15% חניות אורחים.</p> <p>במסגרת התכנית יקבלו היחידות הקיימות והמוצעות מענה בחניה בתת הקרקע ובכך יוקטן העומס בחניות הרחוב.</p> <p>בבדיקת התכנות תחבורתית מקדימה נמצא כי רחוב פרי מגדים יוכל לשאת את תוספת כלי הרכב ללא הוספת נתיב.</p> <p>זיקת ההנאה בחניון העליון כלפי מגרש 366 תתאפשר ותלוית תכנון. גישה זו באה מתוך הסתכלות למניעת ריבוי רמפות כניסה לחניות בשכונות המגורים הפוגעות ברצף הרחוב המשמש את הולכי הרגל ורוכבי האופניים. רמפה אחת יכולה לשרת עד 500 כלי רכב.</p>	<p>התכנית קובעת 1 חניה ליחיד +15% חניות אורחים דבר המנציח אזור עוני. יש להבטיח חניות לאזור המסחרי. מדובר ברחוב צדדי שאין בו חניות נוספות.</p> <p>התכנית קובעת ששטח הירידה לחנייה תשמש גם את חלקה 366 דהיינו העמסת כלי רכבת נוספים על אותו שטח מעבר. יש לבטל זיקת מעבר זו.</p>
05. עצים - סעיפים 43-40 בהתנגדות		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>במסגרת התכנית בוצע סקר עצים מקיף הכולל חוות דעת אגרונום.</p> <p>במסגרת הסקר נקבעו עצים לשימור (נמצאים באי התנועה), עצים להעתקה, לכריתה ועצים חדשים וזאת בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני (ראה מסמכי התכנית-שמירה על עצים בוגרים).</p>	<p>בתחום התכנית עצים ותיקים שהעתקתם פוגעת בהם והורגת את העצים. יש לבצע תכנון כך שהעצים לא יועתקו.</p>
06. מים, ניקוז וביוב - סעיפים 50-44 בהתנגדות		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>מסמכי התכנית כוללים נספח תשתיות רטובות אשר בחן את חיבור מערכות המבנה העתידי למערכות העירוניות ונמצא כי הנ"ל עומד בדרישות הרשות.</p> <p>בעת עריכת תכנית עיצוב וקביעת תמהיל יחיד תערך בחינת תשתיות מפורטת אשר במסגרתה יבחנו סוגיות אלו ונוספות ויובאו להחלטת הועדה המקומית.</p>	<p>התכנית כללה תסקיר לצורכי המקרקעין לעניין מים ביוב וניקוז. ההנחה הייתה שממוצע האוכלוסייה הינו 3.2 נפשות. הדירות שישווקו יגרמו להגדלה מהותית של האוכלוסייה בפרט אוכלוסייה מוחלשת.</p>

07. חינוך - סעיפים 51-52 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>תכניות לתוספת יחידות בשכונה מקודמות תוך ניטור מתמשך של צרכי הציבור של האוכלוסייה העתידה להתווסף במסגרת התכניות הללו.</p> <p>יצירת שטחי ציבור פתוחים לרווחת תושבי השכונה עמדה לנגד עיני הוועדה המקומית בהמלצתה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נוכח חוסר בשטחים פתוחים מסוג זה ברחבי השכונה.</p> <p>כל תכנית עתידית לתוספת יחידות דיור מקצה בתחומה שטחי ציבור – מגרשים ביעוד ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים. עבור הביקוש העתידי הצפוי לבית ספר יסודי, מתוכננת עתודת קרקע ציבורית של כ-8 דונם, במסגרת תכנית תע"ש השלום (התכנית לפני הפקדה בפועל) שיכולה לשמש עבור הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים נוספים ככול שידרשו (גני ילדים, טיפת חלב וכדו').</p>	<p>בי"ס המקומי לא יוכל לשאת את כמות האוכלוסייה שתתווסף אליו. יש צורך לבחון את גודלו ביחס לשיעור הגידול באוכלוסייה הצפויה על בסיס פרמטרים נכונים</p>
08. הוצאות אחזקה הצפויות לבעלי המקרקעין - סעיפים 55-58 בהתנגדות		
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>מוצע כי סיוע במימון עלויות האחזקה של הדיירים הממשיכים בפרויקט יוסדר במסגרת קרן הונית, בהתאם למקובל בעיריית ת"א-יפו.</p> <p>יוסף כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינו חתימה על הסכם להקמת הקרן בפועל.</p>	<p>מגדל שכזה יחייב עלויות תחזוקה גבוהות ומיסי ועד גבוהים וזאת בנוסף לחיובי ארנונה הצפוניים לעלות משמעותית.</p> <p>סיבה זו הינה חיזוק נוסף כי יש לבנות במקום 2 מבנים תחת מגדל 1.</p>
09. שיפוי כספי - סעיפים 1-2 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>היזם הפקיד בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</p>	<p>התכנית אינה כוללת שיפוי כספי ויתכן כי תיגרם פגיעה במבנים סמוכים באשר הם יהפכו למבנים הנצפים על ידי המגדל</p>

10. אוכלוסייה מזדקנת והרגלי האוכלוסייה הקיימת - סעיפים 11-3 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>הקמת מספר מבנים נמוכים יותר אינה וודאית כי תערך זמן קצר יותר מאשר הקמתו של מגדל בודד.</p> <p>הנושא התכנוני נדון ונבדק והומלץ כי פתרון זה הינו המיטבי ויוכל לתת מענה גם לאוכלוסייה המבוגרת.</p>	<p>שינוי בשלב זה של חייהם למגדל ולאופי הבנייה שונה ולתקופה ארוכה הינו למעשה גזירת גורלם.</p> <p>בניית מספר מבנים יגרור בנייה מהירה והשבה מהירה של ההורים לסביבה הטבעית שלהם. לפיכך יש לבחון את נושא צורת הבנייה מחדש בשים לב שהוריי אינם היחידים במתחם ויש אוכלוסייה מבוגרת למעלה ממחצית הדירות.</p>

01. פגיעה בשל קידום התכנית - סעיפים 6-1 סעיף 14 סעיף 21 בהתנגדות		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>במידה והמתנגדים יראו עצמם נפגעים, עומדת בפניהם הזכות לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. היזם הפקיד בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</p>	<p>התכנית המוצעת מאוד תפגע בנו. יש לנו דירת גג מול הפרויקט המוצע. כאשר קנינו את הדירה שלנו בדקנו במיוחד שכל הבתים ברחוב בני 2-5 קומות. אני דורש פיצוי כספי על התכנית המוצעת – ירידת ערך הדירה שלנו, פרטיות שנפגעת, והסבל שנגרם ויגרם לנו בעתיד</p>
02. חניה ותנועה - סעיפים 11-7 סעיף 13 סעיף 19 בהתנגדות		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>קביעת תקן החניה בתכנית גבוה מזה הנקבע בימים אלו ותואם את מדיניות הוועדה המקומית לעניין סך מקומות החניה בתת הקרקע. המדובר בתקן חניה עירוני שנגזר מרצון להמעיט את השימוש ברכב הפרטי ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ושבילי אופניים. תכנית זו מקלה בתקן זה ומוסיפה 15% חניות אורחים. במסגרת התכנית יקבלו היחידות הקיימות והמוצעות מענה בחניה בתת הקרקע ובכך יוקטן העומס בחניות הרחוב. סך הכל מתווספים 126 כלי רכב וניתן מענה ל-52 יחידות הדיור הקיימות שכיום ללא מענה חניה בתת הקרקע. בבדיקת התכנות תחבורתית מקדימה נמצא כי רחוב פרי מגדים יוכל לשאת את תוספת כלי הרכב ללא הוספת נתיב. הפרויקט ממוקם באזור בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית. נגישות זו תתעצם עם הפעלת הרק"ל. מימוש הפרויקט צפוי להיות במקביל להפעלת שלושת קווי המתע"ן ב-2023. כמו כן, מוצע להוסיף שביל אופניים ברחוב נחלת יצחק אשר יפחית בשימוש רכב פרטי.</p>	<p>התכנית המוצעת מתיימרת לתת פתרונות חנייה אך בפועל לא עושה כן. היא רק מעמיסה רכבים באזור ולא מספקת מספיק חניות. רק לדיירי הבניין שיוקם ייבנה חניון תת"ק. אין כל חניות לציבור הרחב ובכלל זה למבקרים. כיום יש בפרי מגדים ובפרחי אביב בקושי 35-40 חניות. אם תאושר התכנית יגדל מספר כלי הרכב לחנייה באזור לכ-800 כלי רכב דבר שיהפוך את החניה באזור לבלתי אפשרית. מדובר בשכונה ותיקה שגם ככה סובלת מבעיית תחבורה. מגדל שכזה יפגע בתנועה ויסתום את השכונה. 180 דירות ייבנו רכבים חדשים יתווספו, יבואו לבקר את המשפחות, ויתפסו את החניות ברחוב שמכיל 35-40 מקומות חנייה, אנחנו רואים את עצמנו נפגעים מהתכנית המוצעת.</p>

מר שמואל
בכר

03.תשתיות - סעיף 12 סעיף 18 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>מסמכי התכנית כוללים נספח תשתיות רטובות אשר בחן את חיבור מערכות המבנה העתידי למערכות העירוניות ונמצא כי הנ"ל עומד בדרישות הרשות.</p> <p>בעת עריכת תכנית עיצוב וקביעת תמהיל יח"ד תערך בחינת תשתיות מפורטת אשר במסגרתה יבחנו סוגיות אלו ונוספות ויובאו להחלטת הועדה המקומית.</p>	<p>בתחום התשתיות אין למערכות הביוב אפשרות להתמודד עם תוספת ענקית של דירות כפי שמתבקש.</p> <p>אין תשתיות ברחוב שלנו לאכלס מגדל 30 קומות.</p>
04.הצללה - סעיף 15 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>בהתאם לדרישות הועדה המחוזית הוגשה ע"י היזם חוות דעת סביבתית עדכנית בנושא הצללות (ינואר 2017) אשר אישרה את הבדיקה.</p>	<p>התכנית תייצר הצללה ברוב שעות היום</p>
05.אובדן הפרטיות - סעיף 16 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>העיר ת"א יפו התפתחה במשך למעלה מ-100 שנה ובכל תקופה נבנה רובד חדש. מטבע הדברים בניה חדשה יכולה לגרום לתחושה של חוסר פרטיות ושינוי ביחס המגורים שהיה מוכר עד לעת זו.</p>	<p>נאבד את הפרטיות שלנו וישקיפו עלינו 24 שעות.</p>
06.מפגעים סביבתיים - סעיף 15 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מ-04.04.2017 הוטמעו בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.13) סעיפים אודות מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות.</p> <p>כמו כן, במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה (ראה סעיף 6.1 ה בהוראות התכנית).</p>	<p>התכנית תייצר בעיות בזרימת האוויר ותפגע בנוף יהיה רעש עצום מהבניה 5 שנים יום ולילה.</p>

01. תכנון			0 3 - 0 4
לדחות התנגדות זו	<p>בהתאם לדרישות הוועדה המחוזית הוגשה ע"י היזם חוות דעת סביבתית עדכנית בנושא הצללות (ינואר 2017) אשר אישרה את הבדיקה.</p> <p>תכנית זו מחייבת באישור הוועדה המקומית לתכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. במסגרת זו יבחנו שוב הנושאים הסביבתיים כדוגמת הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורו טבעי, ניהול מים, ניהול אנרגיה ככתוב בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.1)</p>	<p>בעיית הצללה על המבנים הקיימים וישפיע על משטר הרוחות בסביבה.</p>	
02. תנועה וחניה			
לדחות התנגדות זו	<p>קביעת תקן החניה בתכנית גבוה מזה הנקבע בימים אלו ותואם את מדיניות הוועדה המקומית לעניין סך מקומות החניה בתת הקרקע. המדובר בתקן חניה עירוני שגזר מרצון להמעיט את השימוש ברכב הפרטי ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ושבילי אופניים.</p> <p>תכנית זו מקלה בתקן זה ומוסיפה 15% חניות אורחים. במסגרת התכנית יקבלו היחידות הקיימות והמוצעות מענה בחניה בתת הקרקע ובכך יוקטן העומס בחניות הרחוב.</p> <p>בבדיקת היתכנות תחבורתית מקדימה נמצא כי רחוב פרי מגדים יוכל לשאת את תוספת כלי הרכב ללא הוספת נתיב.</p>	<p>תוספת המשפחות במבנה החדש (126 נוספות ל-52 הקיימות) תעמיס על עומסי התנועה והחניה</p>	
03. תשתיות			
לדחות התנגדות זו	<p>מסמכי התכנית כוללים נספח תשתיות רטובות אשר בחן את חיבור מערכות המבנה העתידי למערכות העירוניות ונמצא כי הנ"ל עומד בדרישות הרשות.</p> <p>בעת עריכת תכנית עיצוב וקביעת תמהיל יח"ד תערך בחינת תשתיות מפורטת אשר במסגרתה יבחנו סוגיות אלו ונוספות ויובאו להחלטת הוועדה המקומית.</p>	<p>טיפול העירייה בתשתיות הקיימות בטרם פיתוחן של תכניות בסביבה.</p>	

מר יגאל
בורנשטיין
ומר מנחם
רוזנשטריי
ד

04. חינוך ומענה לצרכי תושבי האזור		
לדחות התנגדות זו	<p>תכניות לתוספת יחידות בשכונה מקודמות תוך ניטור מתמשך של צורכי הציבור של האוכלוסייה העתידה להתווסף במסגרת התכניות הללו.</p> <p>יצירת שטחי ציבור פתוחים לרווחת תושבי השכונה עמדה לנגד עיני הועדה המקומית בהמלצתה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נוכח חוסר בשטחים פתוחים מסוג זה ברחבי השכונה.</p> <p>כל תכנית עתידית לתוספת יחידות דיור מקצה בתחומה שטחי ציבור – מגרשים ביעוד ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים. עבור הביקוש העתידי הצפוי לבית ספר יסודי, מתוכננת עתודת קרקע ציבורית של כ-8 דונם, במסגרת תכנית תע"ש השלום (התכנית לפני הפקדה בפועל), שיכולה לשמש עבור הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים נוספים ככול שידרשו (גני ילדים, טיפת חלב וכדו').</p>	בקשה להרחבת בית ספר איילון, הקמת טיפת חלב / קופת חולים, מעונות / גני ילדים
05. הצעות תנועתיות		
לדחות התנגדות זו	<p>פתרונות להסדרי התנועה נקבעים בשלב היתרי בניה ואינם מהווים חלק לתכנית הסטטוטורית.</p> <p>המלצות שתחומים שאינם במסגרת הקו הכחול של התכנית.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. פניה שמאלה מרחוב נחלת יצחק לעין זיתים 2. הרחבת רחוב מוזס מפינת נחלת יצחק עד למנחם בגין 3. הרחבת יגאל אלון במקטע בין ערבי נחל לדרך השלום 4. הקמת גשר מעל צומת יגאל אלון דרך השלום / שיקום הצומת 5. הקמת גשר עמק ברכה 6. ביצוע מחלף ירידה חדש לאיילון צפון בשטח מחלבות טרה 7. הרחבת רחוב תוצרת הארץ <p>השכונה יושבת על תשתיות רעועות וישנות של צנרת וביוב</p>
06. זיהום אוויר וקרקע מזוהמת		
לדחות התנגדות זו	<p>בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מ-04.04.2017 הוטמעו בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.2) סעיפים בנושא, המהווים תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה. תקנון התכנית מורה על ביצוע דיגום קרקע וטיפול בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	השכונה סובלת מזיהום אוויר וקרקע מזוהמת.

01. הצפפה ויחס לתכנית תא/3753 – סעיפים 1-2 בהתנגדות		עו"ד עומר חלמיש בשם מלין-ארוד, לוי, קנת, רחמיאל, רחמני, אפרוני, מטוסביץ, ריבר, נצר, שילנסקי, קרויטורו, בן יהודה ומלר.	0 5
לקבל את ההתנגדות בחלקה	לאור התועלות התכנוניות והציבוריות בתכנית, הצפיפות המוצעת אינה חורגת מגבול הסביר והמגמות העתידיות באזור. תכנית זו אינה כוללת בתחומה את תכנית תא/3753 ועל כן לא משנה את המתווה המוצע בה, מה גם כי תכנית תא/3753 התבטלה ואינה תקפה בעת זו.		
לדחות את ההתנגדות זו	התכנית מקודמת משנת 2009 ונידונה והומלצה לוועדה המחוזית טרם אישור תכנית המתאר תא/5000 (2016).		
02. יחס לתא/5000 – סעיפים 3-4 סעיף 18 בהתנגדות			
לדחות את ההתנגדות זו	התכנית סותרת את תכנית המתאר תא/5000. במקרה של חריגה מתכנית המתאר מבקשים כי תציג הועדה המקומית מסמך מדיניות בנושא.		
03. קידום תכנית חלופית - סעיף 5 סעיף 7 סעיף 20 סעיפים 54-56 בהתנגדות			
לדחות את ההתנגדות זו	קידום החלופה התכנונית הנייל אינו עונה על עקרונות התכנון המובאים בתכנית לרבות התועלות הציבוריות, היחס לרחוב, תשתיות והמרווחים בין המבנים. נבקש לציין כי המבנים הקיימים ממוקמים בתווי הדרך הסטטוטורית המאושרת (תא/618 מה- 23/12/1968).		
04. דוח 0 – סעיף 6 בהתנגדות			
לדחות את ההתנגדות זו	לבקשת הועדה המחוזית ערך יזם התכנית דו"ח כלכלי עדכני והעבירו ללשכת התכנון המחוזית לעיון והתייחסות.		
05. שינוי יעוד קרקע – סעיף 8 בהתנגדות			
לדחות את ההתנגדות זו	יצירת שטחי ציבור פתוחים לרווחת תושבי השכונה עמדה לנגד עיני הועדה המקומית בהמלצתה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נוכח חוסר בשטחים פתוחים מסוג זה ברחבי השכונה. השינוי ביעוד בוצע בהמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי תוך בחינת חלופות ושימת דגש על חוסר בשטחים פתוחים בשכונה.		
06. חזית מסחרית – סעיף 9 סעיף 16 בהתנגדות			
לדחות את ההתנגדות זו	אישור חזית מסחרית לרחוב מהווה סטייה ניכרת ומחייב יצירת מסמך מדיניות לעניין והסתכלות על תכניות אחרות באזור. בסביבת שטח התכנית אין כל שימוש למסחר למעט אישורי שימוש חורג למכולת		
לדחות את ההתנגדות זו	עקרונות התכנון ליצירת רחובות עירוניים מעורבי שימושים בא לידי ביטוי בשילוב חזיתות מסחריות בחלק מרחובות העיר. רחוב נחלת יצחק הוא רחוב מרכזי בשכונה וקיימות בו כבר היום יחידות מסחריות בהתאם לתכניות תקפות. לעמדתנו, חזית מסחרית ברחוב מחזקת אותו ואת הפעילות העירונית בשכונה.		

07. שיתוף ציבור – סעיף 10 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	בתאריך 16.02.2015 התקיים מפגש שיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה מיום ה-30.07.2014.	אי קיומו של הליך שיתוף ציבור
08. ירידת ערך – סעיפים 11-12 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	במידה והמתנגדים יראו עצמם נפגעים, עומדת בפניהם הזכות לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. היזם הפקיד בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.	עמדת הועדה המקומית לעניין ירידת ערך הדירות בייחוד לאור הצהרתה כי יהיה מבנה יחידי באזור. אין המדובר במבנים מעברו השני של הרחוב בו קיים ערוב שימושים.
09. שינוי המרקם הקיים - סעיפים 13-15 סעיפים 17-19 סעיף 23 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	קו הרקיע של רחוב נחלת יצחק רצוף מגדלים בחלקו הדרומי של הרחוב ואינו זר בשכונה. אחת התועלות המשמעותיות של התכנית הינה הגדלת מערך השטחים הפתוחים על חשבון חלק מהשטח הפרטי הסחיר כפי שהומלץ והתאפשר בתכנון המוצע. על פי תכנית המתאר המאושרת תא/5000 מרחב התכנון בשכונת נחלת יצחק נע בין בניה עד 15 קומות ומעל 40 קומות בצדו הדרומי של רחוב נחלת יצחק והמערבי של רחוב יגאל אלון.	קיימים מבנים נמוכים והמדובר בשכונה שקטה אשר אין בינה ובין צמיחה לגובה 30 קומות קשר. מבנים בני 6 קומות. עירוב השימושים מדרום לתכנית אפשר הצמחתם של מבנים לגובה אליהם רוצה להיצמד התכנית.
10. תחום התכנית - סעיף 22 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	הנושא נבחן ולא נמצאה תועלת תכנונית אשר מצדיקה את הכלתו של המבנה בתחום הקו הכחול. זאת ובנוסף שלבניין מאפיינים שונים בתכלית מזו של המבנים בתכנית. המבנה משנת 1989 בן 6 קומות (ק'+4+גג) ובו כ- 12 יח"ד.	הוספת מבנה נוסף לתחום התכנית. חלקה 485 גוש 7093 - רחוב פרחי אביב פינת רחוב פרי מגדים
11. דרכים וחנייה – סעיפים 24-31		
לדחות התנגדות זו	בבדיקת היתכנות תחבורתית מקדימה נמצא כי רחוב פרי מגדים יוכל לשאת את תוספת כלי הרכב ללא הוספת נתיב. תוואי הדרך הינו 10 מ' - מתוכם 4 מ' מסעה, 2 מ' חניה, 2.5 מ' מדרכה וכן יוספו 3 מ' כזיקת הנאה כחלק בלתי נפרד ממדרכת רחוב פרי מגדים. בנושא חניה עבור מסחר, פריקה וטעינה- תכנית זו מקצה חניה תפעולית העונה על התקן להיקף מסחר זה. בעניין הרעש בשל המסחר הוגדר בהוראות התכנית כי לא יתאפשרו שימושים העלולים להוות מטרד.	הרחוב הקיים (פרי מגדים) צר ובו זכות הדרך 4 מ' בלבד ובנספח הבינוי לא מוצגת ההרחבה. בפועל לא קיימת אפשרות להרחבת הדרך בשל קיומם של מבנים חדשים בצידו המערבי של פרי מגדים. עומסי התנועה בשל הוספת יח"ד. מתן מענה לפריקה וטעינה ומבקרי שטח המסחר פתרון לרעש בשל תוספת האוכלוסייה והמסחר

12. גובה זכויות בניה – סעיפים 32-37 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>בפני הועדה המקומית הוצגו מספר חלופות בינוי לתכנית. החלטת הועדה מה- 30.07.2014 הייתה להמליץ על חלופת המבנה הבודד לוועדה המחוזית וזאת בשל התועלות הציבוריות המשמעותיות הקיימת בה.</p> <p>כמו כן, לא ניתן להתייחס לתכניות עתידיות עד שאלו לא ידונו בוועדה המקומית.</p>	<p>המתנגדים יבקשו להציג את היעדר הדין בדבר תכנון המתחם לרוחב ולא לגובה. אישור תכנית זו יהווה פתרון לבקשות דומות במגרשים סמוכים</p>
13. יחס לתכנית תא/3753 – סעיפים 38-43 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>תכנית תא/3753 התבטלה ואינה תקפה בעת זו.</p> <p>בהתייחס למרחב בין רחוב פרי מגדים ליגאל אלון (מחוץ לתחום התכנית הנ"ל) בתכנית המתאר תא/5000 נקבע כי יהווה מתחם להתחדשות עירונית.</p>	<p>תכנית הסמוכה לתחום התכנית וגובלת ביגאל אלון (ממערב לתכנית). תכנית זו אפשרה בניה של 20 קומות.</p>
14. ירידת ערך – סעיפים 44-46 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>במידה והמתנגדים יראו עצמם נפגעים, עומדת בפניהם הזכות לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.</p> <p>היזם הפקיד בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</p>	<p>הגשת תובענות בגין ירידת ערך הדירות ועמדת הוועדה המקומית לנדון.</p>
15. הצגת פתרון לחלקה הסמוכה – סעיפים 47-50 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>הנושא מטופל במסגרת היתר הבניה עליו חתום מהנדס. במסגרת היתר הבניה המבקש מחויב להגיש התחייבות לאי פגיעה בתשתיות ובמבנים הסמוכים והשבת המצב לקדמותו במקרה של נזק ולהציג ביטוח המכסה נזקים מסוג זה.</p>	<p>הצגת חו"ד הנדסית לנוכח החפירות ומהלך הבניה אשר עלול לסכן את המבנה הסמוך.</p>
16. הליך שיתוף ציבור – סעיפים 51-53 בהתנגדות		
לקבל התנגדות זו בנוגע למספר יח"ד	<p>בתאריך 16.02.2015 התקיים מפגש שיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום ה-30.07.2014.</p> <p>בשלב קיום הליך שיתוף הציבור לאחר המלצת הועדה המקומית על הפקדת התכנית הוצגו הנתונים אשר היו נכונים לאותה העת. בשלב הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, עודכנו מסמכי התכנית (מספר יח"ד).</p> <p>החלטת הועדה המחוזית על הגדלת סך יח"ד בתכנית.</p>	<p>חלקם של המתנגדים נכחו במפגש ב-16.02.15. בפגישה הוצגו נתונים שונים מאלו המובאים בתכנית-160 יח"ד, שטחים מוצעים 10,800 מ"ר, ללא הרחבה לרח' נחלת יצחק.</p>

17. תשתיות וקרקע – סעיפים 57-60 בהתנגדות

לדחות התנגדות זו	<p>מסמכי התכנית כוללים נספח תשתיות רטובות אשר בחן את חיבור מערכות המבנה העתידי למערכות העירוניות ונמצא כי הנ"ל עומד בדרישות הרשות.</p> <p>בעת עריכת תכנית עיצוב וקביעת תמהיל יחיד תערך בחינת תשתיות מפורטת אשר במסגרתה יבחנו סוגיות אלו ונוספות ויובאו להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>לעניין זיהום הקרקע- תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה הכולל בדיקות קרקע ותכניות איטום נגד חדירת גזי הקרקע.</p> <p>כמו גם עמידה בדרישות לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, דיגום הקרקע וטיפול בטרם הריסה/דיפון/בניה בשטח התכנית.</p> <p>לעניין שטחי ציבור, תכניות לתוספת יחידות בשכונה מקודמות תוך ניטור מתמשך של צורכי הציבור של האוכלוסייה העתידה להתווסף במסגרת התכניות הללו.</p> <p>יצירת שטחי ציבור פתוחים לרווחת תושבי השכונה עמדה לנגד עיני הועדה המקומית בהמלצתה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נוכח חוסר בשטחים פתוחים מסוג זה ברחבי השכונה.</p>	<p>רחוב פרי מגדים אינו יכול לקבל את היקפי הבניה המוצעים.</p> <p>יש להתייחס לתשתיות נוספות כמבני ציבור חסרים.</p> <p>כמו כן, המתנגדים חוששים כי בקרקע ישנם רעלים ומוזהמים וכי חפירה תוביל להגעתם אל פני הקרקע במידה והקרקע לא תטופל.</p>
------------------	--	---

<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>קו הרקיע של רחוב נחלת יצחק רצוף מגדלים בחלקו הדרומי של הרחוב ואינו זר בשכונה. אחת התועלות המשמעותיות של התכנית הינה הגדלת מערך השטחים הפתוחים על חשבון חלק מהשטח הפרטי הסחיר כפי שהומלץ והתאפשר בתכנון המוצע.</p> <p>על פי תכנית המתאר המאושרת תא/5000 מרחב התכנון בשכונת נחלת יצחק נע בין בניה עד 15 קומות ומעל 40 קומות בצדו הדרומי של רחוב נחלת יצחק והמערבי של רחוב יגאל אלון.</p>	<p>01. תכנון – סעיף 2 בהתנגדות</p> <p>פער בן המצב הקיים בו ניתן לבנות עד 5 קומות למבנה המוצע בן 30 קומות- החמרה זיהום האוויר באזור תגרום להחמרה במצבם הרפואי של בני המשפחה</p>	<p>לימור ועמירן שילון, דיירים ברחוב פרחי אביב 8</p>	<p>0 6</p>
<p>02. עומסי תנועה – סעיפים 6-2 סעיף 12 סעיף 16 סעיף 18 בהתנגדות</p>				
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>במסגרת התכנית יוספו עד 126 משפחות ומשמעות הדבר על פי תקן החניה, תוספת של 126 רכבים אשר יקבלו מענה חניה בתת הקרקע.</p> <p>המדובר בתקן חניה עירוני שנגזר מראיה כללית ומרצון להמעיט את השימוש ברכב הפרטי ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ושבילי אופניים.</p> <p>במסגרת התכנית יקבלו היחידות הקיימות והמוצעות מענה בחניה בתת הקרקע ובכך יוקטן העומס בחניות הרחוב.</p> <p>למבנה המתוכנן רמפת כניסה/יציאה אחת לחניון התת קרקעי.</p> <p>הפרויקט ממוקם באזור בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית. נגישות זו תתעצם עם הפעלת הרק"ל. מימוש הפרויקט צפוי להיות במקביל להפעלת שלושת קווי המתע"ן ב- 2023.</p> <p>כמו כן, מוצע הוספת שביל אופניים ברחוב נחלת יצחק אשר יפחית בשימוש רכב פרטי.</p>	<p>נדרש תכנון רוחבי בהתייחס לנושא התנועתי - הגדלת הנטל התחבורתי הקיים כבר היום בצירים הראשיים, רח' נחלת יצחק ועמק ברכה. תוספת של 244 מכוניות (122 משפחות).</p> <p>יצירת התניה בתכנית הקושר בין שלבי הבניה ליצירת פתרון תחבורתי.</p> <p>התגברות מצוקת החניה וריבוי הכניסות לחניה.</p>		

03.הצללה וחסיומת זרימת אוויר – סעיפים 10-7 סעיף 14 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>המבנה ברחוב עמק ברכה 29 נבנה בהתאם לתכנית העיצוב לתכנית תא/2686- מתחם הבורג עמק ברכה (10.03.2003) המכילה שני מבנים אשר רק אחד מהם נבנה בפועל בשלב זה ועל כן אין סתירה בין המבנה בפועל לזה שאושר.</p> <p>בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מ-04.04.2017 הוטמעו בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.13) סעיפים אודות מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות.</p>	<p>ברחוב עמק ברכה 29 (גינדי ויז'ן) אמור היה להבנות מבנה בן 30 קומות אך בפועל נבנו 16 קומות. גזרה שווה צריכה להיות בתכנית זו אשר סמוך לה מבנים בני 5 קומות.</p> <p>פרוייקט בניה גורם לאי נוחות ויגרום לפגיעה באיכות חיים המתגוררים בסמוך, לרעש, הצללה, חסיומת זרימת האוויר והנוף (גרים בדירת גג)</p> <p>צמצום בהיקף הזכויות בתכנית</p>
04.מסוכנות סביבתית וחשש ממשי כבד – סעיף 11 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>הנושא מטופל במסגרת היתר הבניה עליו חתום מהנדס. במסגרת היתר הבניה המבקש מחויב להגיש התחייבות לאי פגיעה בתשתיות ובמבנים הסמוכים והשבת המצב לקדמותו במקרה של נזק ולהציג ביטוח המכסה נזקים מסוג זה.</p>	<p>המבנה בו גרים משנת 1973 - חשש כי בעת מימוש העבודות יגרם נזק ממשי למבנה בו מתגוררים</p>
05.מוסדות חינוך – סעיף 13 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>תכניות לתוספת יחידות בשכונה מקודמות תוך ניטור מתמשך של צורכי הציבור של האוכלוסייה העתידה להתווסף במסגרת התכניות הללו.</p> <p>יצירת שטחי ציבור פתוחים לרווחת תושבי השכונה עמדה לנגד עיני הועדה המקומית בהמלצתה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נוכח חוסר בשטחים פתוחים מסוג זה ברחבי השכונה.</p> <p>כל תכנית עתידית לתוספת יחידות דיור מקצה בתחומה שטחי ציבור – מגרשים ביעוד ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים. עבור הביקוש העתידי הצפוי לבית ספר יסודי, מתוכננת עתודת קרקע ציבורית של כ-8 דונם, במסגרת תכנית תע"ש השלום (התכנית לפני הפקדה בפועל), שיכולה לשמש עבור הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים נוספים ככול שידרשו (גני ילדים, טיפת חלב וכדו').</p>	<p>מחסור בכיתות לימוד קיים בשכונה</p>
06.פגיעה – סעיף 15 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>היזם הפקיד בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.</p>	<p>פגיעה בזכויות הקנייניות של הדרים בסמיכות</p>
07.תכנית אלטרנטיבית – סעיף 18 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	<p>בפני הועדה המקומית הוצגו מספר חלופות לתכנית. החלטת הועדה מה- 30.07.2014 הייתה להמליץ על חלופת המבנה הבודד לוועדה המחוזית וזאת בשל התועלות הציבוריות המשמעותיות הקיימת בה.</p>	<p>בקשה ליצירת תכנית אלטרנטיבית שתביא את טובת הציבור</p>

01. היקף זכויות הבניה – סעיף 1 בהתנגדות		מר דוד גבאי דייר בפרחי אביב 2-4 דירה 11	0 7	
לדחות התנגדות זו	<p>התכנית מקודמת משנת 2009 ונידונה והומלצה לוועדה המחוזית בהחלטת הועדה מתאריך 30.07.2014 טרם אישור תכנית המתאר תא/5000 (2016).</p> <p>התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית ובאפשרותה קביעת רח"ק הגדול מהרח"ק הקבוע בתכנית המתאר, אשר אושרה לאחר העברת התכנית לדיון במחוז.</p>			
02. תועלות לציבור – סעיף 2 להתנגדות				
לדחות התנגדות זו	<p>במסגרת הוראות התכנית מחויבת אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית.</p> <p>תכנית העיצוב תעגן ותתייחס למפלים ופיתוחם והיותם פתוחים לכלל תושבי השכונה כך שלא יותרו גדרות, מכשולים או הפרשי מפלים מפרידים בין השטחים הציבוריים לשטחים בויקות ההנאה ויתאפשר מעבר חופשי ורציף.</p> <p>כמו כן, יותנה ההיתר בחתימה על הסכם לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים ע"י העירייה.</p> <p>חלופת יצירת שטחי ציבור פתוחים משמעותיים לרווחת תושבי השכונה עמדה לנגד עיני הועדה המקומית בהמלצתה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נוכח חוסר בשטחים פתוחים מסוג זה ברחבי השכונה זאת לעומת שטחי ציבור מבוזרים בתחום הפרויקט.</p> <p>כל תכנית עתידית לתוספת יחידות דיור מקצה בתחומה שטחי ציבור – מגרשים ביעוד ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים.</p> <p>עבור הביקוש העתידי הצפוי לבית ספר יסודי, מתוכננת עתודת קרקע ציבורית של כ-8 דונם, במסגרת תכנית תע"ש השלום (התכנית לפני הפקדה בפועל), שיכולה לשמש עבור הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים נוספים ככול שידרשו (גני ילדים, טיפת חלב וכדו').</p>	<p>תוספת השצ"פ/שפ"פ בתכנית חשובה מאוד אך יש לדאוג תקנונית שהשטח יהיה כזה ולא כפי שקרה בפרויקטים סמוכים. יש להבטיח את האמור לעיל בתכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>שטחי ציבור בנויים בשטח התכנית- התכנית אינה מציעה שטחים בנויים לטובת הציבור בהם קיים חוסר – שירותי חינוך ובריאות. אבקש לכלול בתחום התכנית</p> <p>שטחי ציבור בשכונה – בית ספר איילון נמצא בגבול הקיבולת שלו, בית ספר תיכון לא קיים ומרכז קהילתי (לא בקנטרי)</p>		

03.הצללה ופגיעה בפרטיות – סעיף 3 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	בהתאם לדרישות הוועדה המחוזית הוגשה ע"י היזם חוות דעת סביבתית עדכנית בנושא הצללות (ינואר 2017) אשר אישרה את הבדיקה.	אני מתגורר בדירת גג. בתכנית דן פוטנציאל לפגיעה בגג בשל חסימת אור השמש ובפרטיות.
04.תנועה ותחבורה – סעיף 4 בהתנגדות		
לקבל את ההתנגדות בחלקה הטמעת שביל האופניים ברחוב נחלת יצחק בתאום מול האגפים העירוניים והקטנת מספר יח"ד בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מה- 30.07.2014.	בבדיקת היתכנות תחבורתית מקדימה נמצא כי רחוב פרי מגדים יוכל לשאת את תוספת כלי הרכב ללא הוספת נתיב (ל-178 יח"ד). עם זאת מוצע לוועדה להפחית את היקף יחידות הדיור בתכנית ל-160 כפי שהיה בהחלטתה מיום ה- 30.07.2014 ולא 178 יח"ד, כפי שהוחלט בוועדה המחוזית ביום ה-27.02.2017. יומלץ לקבל התנגדות בנושא שביל האופניים ולהטמיעו במסמכי התכנית ברחוב נחלת יצחק. טענה זו מחוזקת בתכנית האב לשבילי אופניים הרואה ברחוב נחלת יצחק ציר אופניים ראשי עתידי המחבר בין מזרח העיר למערבה.	עם הקמת התכנית יתווסף עומס על רחוב פרי מגדים בשל תנועת כלי הרכב היוצאים ממנו- יש לשקול הקטנת הזכויות בתכנית. מתן מענה בנספח התנועה לתכנית שביל אופניים בנחלת יצחק.
05.הסדרי פינוי אשפה – סעיף 5 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	בהתאם למסמכי התכנית מחויב אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית. במסגרת תכנית זו תינתן התייחסות לנושא האשפה, פתרונותיה והמיקום כך שלא יהווה מפגע.	בקשה להרחקת דחסנית האשפה בצורה שלא תהווה מפגע.
06.הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – סעיף 6 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו	בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מ-04.04.2017 הוטמעו בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.13) סעיפים אודות מניעת מטרדים סביבתיים בזמן הקמת הפרויקט. עניין הסדרי תנועה זמניים כמו גם תכנית ארגון האתר בעת הבנייה מחויבים בקבלת אישור תיאום הנדסי מעיריית ת"א-יפו בטרם תחילת העבודות בשטח.	הפחתת מטרדים בזמן ההקמה. יש להבטיח תקנונית הפחתת מטרדי רעש, אבק, תנועה ואיסור עבודות בלילה או מוקדם בבוקר והכנת הסדרי תנועה לזמן ההקמה.

<p>0 8</p> <p>גבי לילי גרון בעלת נכס בפרי מגדים 6, הנכלל בתחום התכנית</p>	<p>01. חזית מסחרית</p> <p>התנגדות להקמת חזית מסחרית ברחוב נחלת יצחק- בהפניה ספציפית לעסקי מזון והסעדה. עסקים שיהוו מטריד לדיירי הבניין.</p> <p>במקום בנין מגורים שקט ונקי יקבלו שאון, המולה, זבל ומזיקים.</p> <p>משאיות ספקים יעצרו לפריקת סחורות ומכוניות לקוחות יחנו בחניה כפולה.</p> <p>פגיעת הדיירים מנוכחותם של עסקי מזון והסעדה וירידת ערך הדירות.</p>	<p>בהוראות התכנית מוטמע כי כל שימוש בשטח המסחרי מותר באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א- ופ"ו ולא יותרו שימושים אשר יהוו מטריד.</p> <p>כמו כן, צוין בהוראות התכנית כי התקנת ארובה תחויב במבנה בהתאם לתכנית העיצוב ומגדיר כניסות נפרדות ופתרון אשפה ע"פ הנחיות אגף התברואה העירוני לשטח זה (ראה סעיף 4.1.2 ב בתקנון התכנית).</p> <p>בנושא חניה עבור מסחר, פריקה וטעינה- תכנית זו מקצה חניה תפעולית העונה על התקן להיקף מסחר זה.</p>	<p>לדחות התנגדות זו</p>
	<p>02. שינוי אופי השכונה</p> <p>בניית הבניין העתידי תשנה את האיכות ואופי של שכונת המגורים השקטה לדיירי הבניינים הפנימיים בפרי מגדים.</p>	<p>על פי תכנית המתאר המאושרת תא/5000 מרחב התכנון בשכונת נחלת יצחק ינוע בין מבני מגורים עד 15 קומות ומעל 40 קומות בצדו הדרומי של רחוב נחלת יצחק והמערבי של רחוב יגאל אלון.</p> <p>הצבתו של המבנה המוצע בתכנית לאורך רחוב נחלת יצחק באה מתוך הסתכלות תכנונית ליצירת דופן רחוב, אך בראש ובראשונה לאפשר מרחב פתוח לרווחת תושבי השכונה</p> <p>הבינוי בסמיכות ללב השכונה ובכך אף ליצור הרחקה מהמבנים הקיימים.</p>	<p>לדחות התנגדות זו</p>

<p>01. סיכון משמעותי ליציבות הבניין בו מתגוררים המתנגדים – סעיפים 10-16 בהתנגדות לדחות התנגדות זו</p>	<p>הנושא מטופל במסגרת היתר הבניה עליו חתום מהנדס. במסגרת היתר הבניה המבקש מחויב להגיש התחייבות לאי פגיעה בתשתיות ובמבנים הסמוכים והשבת המצב לקדמותו במקרה של נזק ולהציג ביטוח המכסה נזקים מסוג זה.</p>	<p>סיכון משמעותי ליציבות הבניין בו מתגוררים המתנגדים. המבנה מ-1972 ואינו עומד בתקן לרעידות אדמה וע"פ חוות דעת קונסטרוקטיבית יינזק בעת חפירות המבנה הסמוך. חשש מפגיעה בתשתיות המבנה בשל הסמיכות. מבקשים כי אישור תכנית הבניה יותנה בנקיטת צעדים משמעותיים להבטחת שלמות המבנה בו גרים ותשתיותיו.</p>	<p>גברת שושנה יניב, גברת שושנה אופיר, מר אדוארד אניקייב, גברת אורית בן-יצחק, גברת ציונה רמנת, מתגוררים ברחוב נחלת יצחק 13</p>
<p>02. היעדר תשתיות תחבורתיות מתאימות – סעיפים 17-21 בהתנגדות לדחות התנגדות זו</p>	<p>בבדיקת היתכנות תחבורתית מקדימה בהתאם להנחיית יועצת התנועה לוועדה המחוזית נראה כי התכנית הנוכחית אינה מוסיפה על העומסים הקיימים באופן המחייב שינויים תנועתיים. הפרויקט ממוקם באזור בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית. נגישות זו תתעצם עם הפעלת הרק"ל. מימוש הפרויקט צפוי להיות במקביל להפעלת שלושת קווי המתע"ן ב-2023.</p> <p>מוצע שביל אופניים ברחוב נחלת יצחק אשר יפחית בשימוש רכב פרטי.</p> <p>בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מ-04.04.2017 הוטמעו בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.13) סעיפים אודות מניעת מטרדים סביבתיים בזמן הקמת הפרויקט.</p> <p>עניין הסדרי תנועה זמניים בעת הבניה כמו גם תכנית ארגון האתר מחויבים בקבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי בעיריית ת"א-יפו בטרם תחילת העבודות בשטח.</p>	<p>הקמת מבנה מגורים בן 30 קומות, מסחר ושטחים לרווחת הציבור אינם עולים בקנה אחד עם תשתיות התחבורה באזור אשר לא יעמדו בעומסים אלו. כבר היום ברחוב נחלת יצחק קיימים עומסים.</p> <p>יצירת עומס אשר יקשה על המתנגדים הגעה לביתם בשעת הבניה ולאחריה בשל תנועת כלים כבדים וחומרי בנייה בעת הקמת הפרויקט.</p>	
<p>03. היעדר תשתיות עירוניות מתאימות – סעיפים 22-24 בהתנגדות לדחות התנגדות זו.</p>	<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינה הכנת חו"ד מומחה בנושא סיכונים לתשתיות המבנים הסמוכים.</p> <p>מסמכי התכנית כוללים נספח תשתיות רטובות אשר בחן את חיבור מערכות המבנה העתידי למערכות העירוניות ונמצא כי הנ"ל עומד בדרישות הרשות.</p> <p>בעת עריכת תכנית עיצוב וקביעת תמהיל יח"ד תערך בחינת תשתיות מפורטת אשר במסגרתה יבחנו סוגיות אלו ונוספות ויובאו להחלטת הוועדה המקומית.</p>	<p>היעדר תשתיות עירוניות (מים וביוב) מתאימות. כבר כעת התשתיות הקיימות אינן מספקות. עומס על התשתיות העירוניות הקיימות ללא התאמה לתוספת ביח"ד.</p>	<p>עמ' 43</p>

04.קשיים בלתי סבירים הצפויים למתנגדים – סעיפים 25-29 בהתנגדות		
לדחות התנגדות זו.	בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מ-04.04.2017 הוטמעו בהוראות התכנית (ראה סעיף 6.13) סעיפים אודות מניעת מטרדים סביבתיים בזמן הקמת הפרויקט. בעניין חשש מפגיעה אפשרית בתשתיות ראה מענה בסעיף 1.	סמיכות חדרי שינה והמגורים למתחם תגרום למתנגדים לקשיים ואי-נוחות שאינם סבירים. נזקי האויר, רעש, פגיעה אפשרית בתשתיות, גז ומים וקשיים הנובעים מזהותם של המתנגדים. חלק מהמתנגדים הינם מבוגרים המתקשים לעזוב את ביתם ובעלי מרפאה המקבלת אוכלוסייה בוגרת.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את המסמכים בהתאם :
1. תנאי למתן תוקף לתכנית חתימת הסכם מול עיריית ת"א על הסכם להקמת קרן הונית.
 2. מוצע להפחית את כמות יח"ד הדיור ל 160 יח"ד בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
 3. להוסיף במסמכי התכנית שביל אופניים ברחוב נחלת יצחק בתיאום עם האגפים העירוניים.

לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט לעיל במענה להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0002-18ב' מיום 31/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מיכל שרון : תזכורת לגבי התוכנית ע"פ מצגת.

עדי אייזנר עו"ד : הגשנו התנגדות מפורטת ונושאי החניה והתשתיות חזרו בשאר ההתנגדויות. אנחנו מייצגים את הדיירים בנחלת יצחק 13. התנגדותנו היא לסדר גודל של בקושי 5 מ' שמפרידים בין הבנין של מרשי לפרויקט. מדובר בבנין ישן מאד מ-1972 ויש חשש לגבי יציבות היסודות והמעטפת החיצונית של הבנין.

נתן אלנתן : זאת דנים בבקשה להיתר שם בודקים את ההתחייבות וקבלת פוליסות ביטוח והכל מוסדר.
עדי אייזנר עו"ד : מעבר לנושא של עומסי החניה ישנה העובדה שבעבור 52 יח"ד צפוי להיבנות 178 והמגדל יחסום את כל המבנים באזור מבחינת הצללה נוף, החלונות של המבנה פונים לפרויקט וזו חריגה משמעותית מהנוף הארכיטקטוני. לכן יש מקום לבדוק שוב את הפרויקט ולהוריד את מס' הקומות בפרויקט כך שתהיה בניה יותר נמוכה.

עו"ד עומר חלמיש : מייצג את פרחי אביב 10 : ההתנגדות היא אחד בגין הפיכת בנינים לסוג של שכונה של מגדלי ת"א בגובה של 30 קומות. כמו כן התושבים ימצאו את עצמם מקדמים תוכניות עם בניה צפופה ולגובה מה שיכול להיות אפשרי אבל לצורך כך צריך מסמך מדיניות.

כאשר מדובר בתוכנית חריגה שהיא למעשה המבנה היחיד שהוא מבנה של 30 קומות יש להסתכל על כל מסמכי התוכנית. נתייחס ליתרונות ולחסרונות של התוכנית ולהליך שיתוף הציבור. מאז השיתוף ציבור אף אחת מההערות של המפגש עם הציבור שנעשה לא הוטמעה בתוכנית, כאשר התוכנית התעבתה ונוספו

עוד קומות. לא ברור איך הגורמים יתמודדו עם תביעות של ירידות ערך. נבחנה איזה חלופה לבניה מרקמית ע"י הזים שמציגה את המבנה בן ה-30 הקומות כחלופה האידיאלית. המצגת של התוכנית לא מדויקת. כאשר משווים בניה מרקמית של 5-6 קומות אל מול 30 קומות מגלים שהשטח הציבורי שנגרע ממבנה נמוך יותר ההבדל בשטח ציבורי בערך של 100 מ'. כלומר הציבור מרוויח גינה של 100 מ' והחיסרון הוא שינוי אורך חיי כל תושבי הסביבה לצורך 100 מ'. מס' 3 שייך לאותו מתחם אך נותר בחוץ ולמעשה נשאר מבנה בודד, כלומר התכנון לא תכנן מיטבי ומשתלב ויש רצון לייצר מבנה בוטה בצורה שהיא לא ברורה. מדוע להימנע מקידום תוכנית שתבנה על כל המבנים נמוכי הקומה עוד 2 קומות שיתנו בסה"כ 160 יח"ד, ובמקום זאת בונים בנין של 30 קומות כאשר כל תושבי הסביבה לא רוצים בזאת. ומה יקרה עם השטח הציבורי האם החלקה הזאת מצדיקה את קידום הנושא הזה. אנחנו מגלים שאם ניתן לזים תוספת נוספת של עוד 52 יח"ד נקבל תוספת של היטל השבחה שמאפשר לקנות לא רק את הדירות אלא אפילו מבנים וחלקות נוספות על מנת לייצר שטחים ציבוריים לאזור. לא הוצגה פרוגרמה לצורך דונם שיהיה גינה. רח' פרי מגדים הוא רח' צר ולא ניתן להרחיב אותו כי יש בניה חדשה לכן לא ברור מהיכן יכנסו לחניה. כנ"ל לגבי השטחים המסחריים לא קיימים ואנחנו רוצים לשנות יעוד.

דר' נתן מולכו עו"ד: מייצג פרי מגדים 6. התוכנית מדברת על יצירת דירות 20% של 63 מ"ר ודירות אחרות. אם מדברים על פתרונות דיוור בצפיפות המותרת בסופו של דבר דירות הבעלים יהיו גדולות והדירות החדשות קטנות 63 מ"ר ולא תהיה אפשרות לתחזק את הבנין בגלל האוכלוסיה החלשה. בבנין שהוא מגדל עלויות הרכוש המשותף גבוהות לכן הצפיפות צריכה להיות נמוכה כדי להוריד את העלויות. בעקבות המגדל תגיע אוכלוסיה חדשה עם ילדים דבר שצריך שיפוך ושיקום מיידי של בתי הספר. בנוסף השיפוי – התוכנית עצמה מדברת על בניה לגובה כל הסביבה של 6-8 קומות גג חלק מהמבנים הם מ1980 שלא יושפצו ויש חשש לתביעות לפי סעיף 197 והתוכנית עלולה להתקע לכן יש לקבל כתב שיפוי. לגבי השטח המסחרי - להפוך מקום כזה עם כביש מאוד צר ללא חניות עם שטח מסחרי יהווה אסון ויפגע בפרויקט גם בדיירים וגם בעלי העסקים. ולכן אנחנו מתנגדים לשטח המסחרי.

שמואל בכר: תושב השכונה מ-1970 קנינו את הדירה לפני 11 שנה בפרחי אביב. המתחם שעומד לקום הוא בדיוק 40 מ' מהמבנה שלנו. לתוכנית 3753 גם התנגדתי בגלל ההצללה אז כל שכן על המגדל של 30 קומות שיפגע בנו מאד ויהיה לנו חושך בדירה שעמלנו רבות לקנות אותה. היום יש בקושי חניה ואין אפשרות למצוא חניה אז כל שכן אם יהיה מגדל אני מבקש לתחשבו בנו.

יגאל בורנשטיין: בשכונת נחלת יצחק יש תשתיות שלא שופצו משנות ה-50, יש עוד 3 מגדלים בקנה שעומדים לאשר תוכניות. בעתיד עומדים להגיע 2400 משפחות כלומר 2000 מכוניות. אני בעד בניה אבל אין תשתיות אין מעונות טיפת חלב בתי ספר כבישים. גם התחבורה הציבורית וגם הרכבת הקלה לא רלוונטית כיון שהבנין הזה יעמוד באמצע הפקק כי גם השטח המסחרי לא רצוי, צריך הגיון בבניה.

לימור שילון: פרחי אביב 8: יש לי דירת גג, החשש הממשי, הבנין הוא מ1973 והיום הבנין מתפורר אפילו לא ניתן לתלות תמונה. חייבים לעשות את כל הבדיקות המקדמיות לפני בנית הפרויקט. אף אחד לא מוכן לעשות לנו תמ"א, מדובר במבנה של 5 קומות. כל השכונה שלנו הם מבנים של 5 קומות על עמודים. אנחנו בבנין של 20 דיירים שיש רק ל3 בעלים חניה. אני לא רוצה פיצוי ולא רוצה שהבנין שלי יתמוטט. זו שכונה קטנה ויש את הצביון המיוחד של השכונה ויש בעיה לגבי ההצללה וחסימת אויר כל החדרים הם בצד אחד אבל 30 קומות זה הזוי. התשתיות נוראיות ביום גשם קליל מקצה לקצה הכל מלא גשם. נושא החניה הוא נוראי, אין חניות ברח' ואם אין לך חניה בבנין אז אין חניה באזור. משעה 8.30 מעליית עד סוף נחלת יצחק גבעתיים כולם עומדים בפקק כי כל השכונה מתנקזת לדרך אחד. **גבאי דוד:** פרחי אביב 2: אין גינות אין טיפות חלב אין מתנ"ס אין גני ילדים. יש הרבה תושבים ואין שירותים עירוניים לכן אני מבקש שיהיה שפ"צ. מדובר על 160 יח"ד וזה קפץ ל-172 יח"ד. צריך להוריד את מס' יח"ד.

ריקי בשם לילי גרון- פרי מגדים 6: אנחנו מתנגדים לחזית מסחרית וההתנגדות היא לעסקי מזון והסעדה זה יהווה מטרד לדיירי הבנין רעש של משאיות ותנועה לכלוך חניות כפולות לכלוך מכרסמים תורים ארוכים המוני אדם. האזור שקט כמו קיבוץ וזה ישנה לגמרי את אופי המגורים ויכול להיות שיוריד את ערך הדירות.

מענה להתנגדויות:

מיכל שרון: קיים מענה להתנגדויות מפורט בדרפט המצורף ולכן אתייחס לנושאים אותם קיבלנו בחלקם. קרן ההונית – אנחנו ממליצים על קביעת קרן הונית לתחזוקת השטחים המשותפים לדיירים ממשיכים כחלף לשתי יחידות דיוור מניבות שגובשו עם עיריית ת"א יפו בהתאם להחלטת הועדה מה-14.30.7 והוסרו מהוראות התוכנית ע"י הועדה המחוזית.

איל רונן : התוכנית הומלצה עם שתי יחידות דיור והיום המלצתנו להמיר את אותם יחידות דיור למנגנון של קרן הונית .

מיכל שרון : אנחנו ממליצים להוריד את היקף יח"ד הדיון ל-160 כפי שהומלץ בהחלטת הוועדה המקומית במקום 178. אבקש לציין כי תמהיל יח"ד יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. שביל האופניים- אנחנו מציעים להוסיף שביל אופניים ברח' נחלת יצחק. היום המבנים הקיימים בנויים בתוואי הדרך והתוכנית עצמה מוסיפה זיקת הנאה ומאפשרת מדרכה רחבה ובתוכה שביל אופניים. לגבי שאר ההתנגדויות קיים מענה בדרפט ונבקש להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית בהתאם לחוות הדעת.

יוסי וייס-תנועה : לגבי זכות הדרך היא 10 מ' שכולל את הכביש והמדרכות. הכביש הוא 4 מ' מה שמאפשר כניסה ויציאה. לגבי המסחר שמושך תנועה אבל מקבל מענה לחניות לפי תקן חניה ביעוד למסחר. כמו כן יש חניה יעודית גם למשאיות לפריקת וטעינה. בפרוייקט ניתן מענה חניות בתת הקרקע ליחידות הקיימות והמתוכננות כולם יקבלו חניות + 15%.

שמואל גפן : לפי מה שאתה אומר יהיו 184 מקומות חניות למגורים ?
 יוסי וייס : כן, נכון להיום לפי 160 יח"ד. לגבי התנועה אכן יש עומס תחבורתי לרכב הפרטי, והמענה שניתן הינו במערך של תחבורה ציבורית רכבת קלה ואופניים. מבחינת מערך של תחבורה ציבורית ברח' נחלת יצחק וביגאל אלון אלו רחובות שיש בהם תחבורה ציבורית רבה. ברח' יגאל אלון יש נת"צ עתידי מתוכנן במסגרת מסמך המדיניות. יש לנו תחנות של רכבת קלה שאמנם לא עוברות בסמוך לפרוייקט אבל היום עם משרד התחבורה וחברת נת"ע אנחנו מתכננים את מערכת התחבורה הציבורית המשלימה והיא תהווה מערכת הזנה לתחנות הרכבת הקלה המתוכננות בצומת הגנה האצ"ל, בתחנת סבידור, בצומת קרליבך החשמונאים. כבר היום יש קווי תחבורה ציבורית בתדירות גבוהה ליעדים הללו קווים 7, 63.
 מערך שבילי האופניים כולל את רחוב יגאל אלון שבכל תכנית המקודמת שם מוטמע שביל אופניים, נחלת יצחק יוטמע שביל בעקבות ההתנגדויות, דרך השלום, ערבי נחל, עמק הברכה כך שגם מבחינת שבילי אופניים יש מענה מיטיבי

מלי פולישוק : יש צפי מתי הסתיימות התחבורה הציבורית.

יוסי וייס : מהיר לעיר מסתיים בשנת 2020, הקו האדום יעבוד באוקטובר 2021 וכל מערך המתע"ן יעבוד באופן מלא בשנת 2024 על שלושת הקווים שלו. שביל אופניים יוטמע ברח' נחלת יצחק. דרך השלום יהיו נתיבי תחבורה ציבורית, הנגישות לאמצעים האלו תהיה טובה. ביחס לרכב הפרטי התוכנית מוסיפה 160 יח"ד כלומר 80 נסיעות שיא לפי מקדם משיכה ויציאה של משרד התחבורה. זו התוספת של הפרוייקט שלא משנה באופן ניכר את העומס הקיים כיום שכאמור לא נובע מהפרוייקט.

גלי דולב : מציגה את התשובות במצגת –

יש 52 חניות והתוספת של 100 בתי אב גם באזור של נחלת יצחק הוא לא קריטי. תוכנית מתאר 5000 מאפשרת מדרום לנחלת יצחק עוצמות בינוי יותר גבוהות, ניתן להגיע עד 40 קומות. האזור הזה מוגדר להתחדשות עירונית והבינוי שמאושר הוא מ-15 קומות ומעלה. ציר נחלת יצחק הוא ציר משמעותי. מדובר בחלקה 1 עם 5 בתים ישנים מאוד, שהתאגדו ולקח 10 שנים עד שהגיעו עם התוכנית. בתוכנית שלנו אנחנו מפקיעים עוד שטחים. הקרקע עצמה מתוך 3.6 דונם של החלקה דונם הולך לשצ"פ. אחרי הפקעה היא 3.4 כאשר דונם הולך לשצ"פ אמיתי עירוני. במצב המאושר יש בחלקה 3.6 ויש בה 300מ לדרך אבל עוד לא הופקעו. במצב המוצע החלקה נטו נשארת 1.6 השטח הסחיר דונם שצ"פ ו-700 שטח פרטי פתוח. כל השטח סביב הבנין הוא לציבור וזה מה שהציבור מרוויח מהתוכנית.
 הבינוי הוא ק+28+גג – חניה תת קרקעי וסה"כ השטחים שמתחברים. יש הרחבה של פרי מגדים בפועל ויש נספח נופי שמאחד את הפיתוח והשפ"פ מתחבר לשצ"פ ויש כדונם שלשו מאות לטובת הגובלים. עודד גבולי : 160 יח"ד יהיו פתרונות במוסדות עירוניים.

גלי דולב : לגבי החזית המסחרית מוטמעים בהוראות התוכנית כיצד לטפל באשפה, לא יואשרו טיגונים וכד' ללא התקנת ארובה חיצונית. אנחנו סמוכים שהיחידה הסביבתית שלה תדאג לכך.
 הבניה תשנה את אופי השכונה והחלק מדרום כבר משתנה. המתנגדים הגובלים מדברים על החמרה של זיהום אויר לא נעשתה החמרה כי השימוש של מגורים הוא שימוש של מגורים והיחידה הסביבתית יודעת לבנות בלי החמרה בזיהום אויר בזמן הבניה.
 עמדה בפני הוועדה החלופה של שני בנינים או בנין אחד והוועדה בחרה אחרת, בנין אחד בגלל השצ"פ. תנועה- יש תהליך תכנוני ארוך.
 הצללה- הוכן נספח סביבתי לתוכנית אין לנו חריגות ליעד התכנון לבניינים הללו בדופן המזרחית לתוכנית. כלומר נמדדו 3 שעות שמש ביום הקצר בשנה 21.12.
 נתן אלנתן : כמה שעות תהיה הצללה? כמה שעות שמש יהיה ביום הקצר?
 גלי דולב : מחסור בכתות לימוד ברח' תוצרת הארץ יש בית ספר חדש ובי"ס אילון יש כתות ריקות. הבנין שנמצא בצפון הוא בנין חדש יחסית ולכן הוא לא הצטרף לתוכנית.

התוכנית היא בסמכות מחוזית ויכולה לחרוג מהרח"ק, פעם שניה שהפרשנו דונם לשצ"פ אז ברור שהרח"ק יותר גדול. אם לא היינו מפרישים שצ"פ הרח"ק היה יורד לכ-6 שזה עומד בדרישות של התחדשות עירונית.

נתן אלנתן: כלומר יש חריגה של רח"ק 1 אמיתי מהרח"ק הניתן בהתחדשות עירונית באזור. גלי דולב: לגבי העצים מדרכות ובה"ת יש מענה בדרפט.

תנועה ותחבורה מציגה את החתך בנחלת יצחק ע"פ מצגת. נעשתה בדיקה מקדימה לבה"ת בדיקת היבטים תנועתיים.

אשפה – הסדרי האשפה יקבעו כחלק מתוכנית העיצוב.

המצב העתידי בסביבת הפרויקט - מתחם טרה מדבר על 40 קומות ועוד.

תשתיות מים וביוב – תאגיד המים יודע איזה תשתיות ומתי צריך להחליף אותם.

סיכון על יציבות של הבנין לעת הוצאת היתר יודעים לדאוג להבטחה.

לפי בקשת המחוז התמהיל שהתבקש 178 גרמו לכך שהדירות יהיו קטנות. רצינו לתת מענה אבל עכשיו הועדה מקומית החליטה על 160 יח"ד. לפי הנחיות התכנון יש כאן חזית מסחרית 200 מ' שמחולקת ל-2 יחידות.

נתן אלנתן: מדובר ב2 יחידות של 100 מ' זהו משהו קטן.

שמואל גפן: כל התושבים אמרו כאן שלתושב לוקח לצאת מהשכונה חצי שעה מה הפתרון.

גלי: התנועה בפרי מגדים היא חד סטרית, החניון שלנו מתחבר החוצה, רח' נחלת יצחק מרכז תנועה מיגאל אלון ולא קשורה לפרויקטים לפרי מגדים התוספת של כלי הרכב לפרויקט לא תשנה את העובדה שיש פקקים בנחלת יצחק.

דיון פנימי:

שמואל גפן: כל התושבים אמרו כאן שלתושב לוקח לצאת מהשכונה חצי שעה מה הפתרון.

גלי דולב: רח' פרחי אביב ופרי מגדים הוא רח' פנימי וחד סטרי אין להם תנועה עוברת, רק מי שגר נכנס. ברגע שהוא יוצא החוצה בשעת שיא ליגאל אלון הוא פקוק, הוא יעמוד אותו דבר עם מגדל או בלעדיו,

אתה גר בלב המטרופולין.

כרמלה עוזרי: למה לא שני בנינים

גלי דולב: הועדה המקומית בחר אחרת.

מלי פולישוק: בנוגע לעצים

גלי דולב: נעשה סקר עצים.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את המסמכים בהתאם:

4. תנאי למתן תוקף לתכנית חתימת הסכם מול עיריית ת"א על הסכם להקמת קרן הונית.

5. להפחית את כמות יח"ד ל 160 יח"ד בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. להוסיף במסמכי התכנית שביל אופניים ברחוב נחלת יצחק בתיאום עם האגפים העירוניים.

לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט לעיל במענה להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בעד: נתן אלנתן, שמואל גפן, אהרון מדואל, ליאור שפירא

נמנעת: כרמלה עוזרי

משתתפים: נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל

מס' החלטה	מס' התוכן
31/01/2018	תא/4236 - אילת - אליפלט
4 - 18-0002	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: צומת הרחובות אילת ואליפלט (קצה רח' שלבים)



גבולות המתחם:

דרום: רחוב הרבי מבכרך. מדרום לרחוב חניון ציבורי פתוח.
מזרח: רחוב אליפלט, ממזרח לרחוב פרויקט אליפלט 26, בו מתוכנן להיבנות בנין בן כ-14 קומות, מהן כ-12 קומות למגורים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת משרדים.
צפון: רחוב אילת, מצפון לרחוב בניינים ותיקים בני 1-2 קומות, וצפונית להם מתחם המסילה.
מערב: המושבה האמריקאית - בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

כתובת: רח' אילת 16, 18, 20, 22
 רח' אליפלט 23, 25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
7016	חלק	77,76,75,148,151,145,146,134,135,155,89,87,80	115	

שטח התכנית: 8,625 מ"ר

מתכנן: אדר' אורי מזור – מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים
 אדר' קיקה ברא"ז – קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: האחים יעקובוביץ' – יזמים בתחום אילת 22

בעלות: רשות הפיתוח, עת"א-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

המתחם ממוקם בין הרחובות הרבי מבכרך-אליפלט-אילת ומהווה חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ-8.62 דונם, עליה ניצבים 2 מבנים ותיקים בשימושי מלאכה ומסחר, ומבנה הפונה לרח' אילת והמסווג לשימור.

שטח התכנון מצוי במרחב שבין השוליים המזרחיים של המושבה האמריקאית לבין קצהו הצפוני של דרך שלבים ומערב פלורנטין (ממזרח), ומדרום לקו הרק"ל המאושר ותחנת אליפלט, וכן למע"ר המיועד ע"פ תכנית המתאר.

האזור מאופיין בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים. באזור מספר פרויקטים שהושלמו לאחרונה לצד פרויקטים חדשים בביצוע.

רחוב אילת מהווה ציר תנועה מרכזי במרחב זה, המחבר בין דרך מנתם בגין ממזרח לשד' ירושלים וטיילת הים במערב. סביבת הכנס מאופיינת בבניינים ותיקים בני 4-1 קומות המשמשים למלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה לצד בנייני מגורים ישנים וחדשים. קומות הקרקע מאופיינות בשימושים מסחריים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר, אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המחוזית, קבעה אזור זה כמתחם מעורב. זכויות הבניה באזור זה נקבעו על רח"ק של 4.5, כאשר רחוב שלבים הינו רחוב מוטה מגורים משולב במוקדי תעסוקה בעוצמות בניה גבוהות בצמתים מרכזיים, כדוגמת הצומת שבנדון.

גובה הבניה עפ"י תכנית המתאר הינו עד 8 קומות, למעט הגבהה נקודתית חריגה מסביבתה אשר נדרשת להדגשת המוקדים.

בתכנית המדיניות למתחם המסילה (מצפון) ובתכניות מאושרות/בהליכים הנגזרות ממנה מוגדרים נפחי בניה לדירור ותעסוקה בשיעור של כ 740 יח"ד (פוטנציאל ל 660 יח"ד נוספות) וכ-84,000 מ"ר לתעסוקה (פוטנציאל ל-75,000 מ"ר נוספים), בגובה בניה של עד 40 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2498, ע"1, 1367, 397, B.

יעוד קיים: מע"ר (שימושים מעורבים - מלאכה, מסחר ומשרדים, שירותים אישים, שימושים ציבוריים), שב"צ, שצ"פ, דרך.

זכויות בניה: מאושר: 47,218 מ"ר (כולל מרתפים), מתוכם 16,322 ברוטו מעל הקרקע. קיים בפועל: 10,097 מ"ר, מתוכם כ-7,882 מ"ר מעל הקרקע (מדוד גראפית, לא כולל מרפסות ומבואות משותפות).

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

תשריט מצב תכנוני מאושר:



זכויות בניה - מצב תכנוני מאושר

יעוד: מע"ר

מגרשים : 15 (חלקה 146), 16 (חלקות 134, 155), 17 (חלקות 87, 89), 135 (חלקה 135)
שימושים : מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים. במבנים קיימים ניתן
להמשיך שימושי מלאכה, תעשייה בילוי ובידור אולמות תצוגה ומסחר נלווה.
שטח עיקרי : מגרשים 16, 17 וחלקה 135 - 220% משטח מגרש נטו.

מגרש 15 - 1,100 מ"ר.

שטחי שירות : עד 20% מהשטח העיקרי.

מרתפים : 400% עד גבול המגרש.

גובה - 5 קומות כולל קומת קרקע.

יעוד : שב"צ

מגרש : 11 (חלקות 75, 76, 77, חלק מ-115)

שימושים : בנייני חינוך, תרבות ספורט, בריאות ורווחה ודת (גם בקומות המרתף).

שטח עיקרי : 600 מ"ר.

שטחי שירות : 100 מ"ר.

מרתפים : 200% עד גבול המגרש.

גובה : 2 קומות.

יעוד : מיוחד

מגרש : 12 (חלקה 80)

שימושים : מוסדות חינוך או מוזיאון לתולדות המושבה האמריקאית. בקומת הקרקע יותר מסחר,

אולמות תצוגה ובתי אוכל.

שטח עיקרי : 580 מ"ר.

שטחי שירות : 40 מ"ר הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטח שירות עד 10% מהשטח העיקרי

מרתפים : 200% עד גבול המגרש.

גובה : 2 קומות

שימור : לא תותר הריסת המבנה. התכנית תכלול הנחיות לתיעוד ושימור המבנה, בית הבאר והחומה

ההיסטורית.

יעוד : דרך

מגרש : 20 (חלקה 148, חלק מ-115)

שימושים : חנייה ציבורית

שטח עילי : 5% משטח המגרש

מרתפים : 400% עד גבול המגרש

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, שינוי יעוד ממע"ר ליעוד משולב - תעסוקה ומלונאות, מסחר, מגורים, שצ"פ ושב"צ ותוספת זכויות במתחם.

פירוט יעדים/שימושים :

במתחם מתוכננים מספר מבנים בעלי יעודים ושימושים שונים :

- בפינת הרחובות אילת ואליפלט (מסומן בספרה 1 בתשריט שלהלן) : מבנה מרקמי בן 8 קומות
הכולל קומת קרקע מסחרית, קומת תעסוקה ושש קומות מגורים. מעליהן מתוכננים מגורים ב-2
חלופות בינוי אפשריות :

א. 2 מבני מגורים בני 5 ו-9 קומות (סה"כ 13 ו-17).

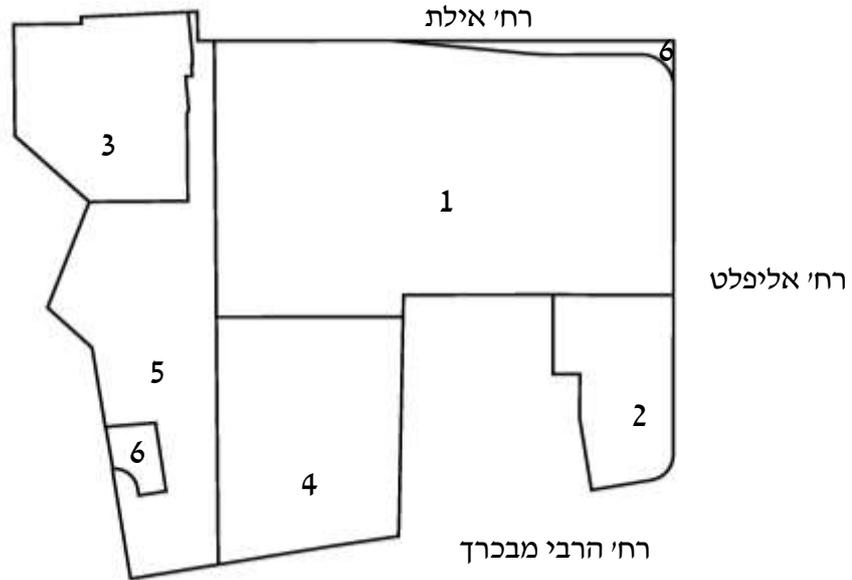
ב. מבנה מגורים יחיד בן 16 קומות (סה"כ 24).

(*)אומדני השטחים המתוכננים שיוצגו להלן מתאימים לכל אחת משתי החלופות).

- לאורך רחוב אליפלט (מסומן בספרה 2 בתשריט שלהלן) : מבנה מגורים מעל קומה מסחרית,
מהווה המשך באופן הדומה למבנה הקיים הסמוך ממערב לו לאורך רח' הרבי מבכרך (מבנה קיים
מחוץ לגבול התכנית) 7 קומות וחצי הכוללות קומת קרקע מסחרית).

- לאורך גבול המושבה האמריקאית (מסומן בספרה 5 בתשריט שלהלן) : שצ"פ אשר ישללב בציר
צפון-דרום ירוק המחבר בין מתחם התחנה ותחנת אליפלט לבין מגרש המיועד לצרכי ציבור מדרום
לרחוב הרבי מבכרך. השצ"פ ילווה את הגבול המזרחי של המושבה האמריקאית, יחזק את
ההבחנה בינה לבין ציר שלבים ויהווה מקום ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

זכויות בניה (בהתאמה לשתי החלופות):



שטחי שירות		מעל הקרקע		שטח עיקרי סה"כ		שטח ברוטו מעל הקרקע, ללא מרפסות ופירים	יעוד	שטח מ"ר	מגרש מסי
מתחת לקרקע	מ"ר	(1) % (40% מש. עיקרי)	מ"ר	%	מ"ר				
400%	15,460	45%	1,769	114%	4,421	6,190	מסחר ותעסוקה	3,865	1
		183%	7,074	458%	17,686	24,760			מגורים
400%	15,460	228%	8,843	572%	21,107	30,950		סה"כ מגרש 1	
400%	2,540	154%	980	386%	2,450	3,430	מגורים	635	2
-	-		40		580	620	מסחר בבניין לשימור	969	3
400%	5,628	-	-	-	-	-	שבי"צ	1407	4

סה"כ יח"ד : 200

צפיפות : 23 יח"ד/דונם ברוטו

שטח (עיקרי) ממוצע ליח"ד : 88 מ"ר

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 67

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 133

נתונים נפחיים:

חלופה 1:

הפרוייקט יכלול 2 מבני מגורים בני 9 ו-5 קומות מעל מבנה מסד בן 8 קומות. מספר קומות : סה"כ כ- 13 עד 17 קומות מעל 3-4 מרתפי חניה. גובה : כ- 64 מ' (מעל מפלס הרחוב)

חלופה 2:

הפרוייקט יכלול מבנה מגורים בן 16 קומות מעל מבנה מסד בן 8 קומות. מספר קומות : סה"כ כ- 24 קומות מעל 3-4 מרתפי חניה. גובה : כ- 84 מ' (מעל מפלס הרחוב)

תכסית : בין 30% ל 80% - במגרשים המיועדים למגורים ותעסוקה - בהתאם לבינוי קווי בניין : צפון - 0 מ' מזרח - 0 מ'

מערב - 1 מ'
דרום - 0 מ'

תמהיל:

יחס שטחי המסחר, תעסוקה ומלונאות בפרויקט יעמוד על 20% - מול שארית 80% מהשטח המיועד למגורים.
שילוב מלונאות בפרויקט יעשה בכפוף לאישור משרד התיירות, היחידה לאיכות סביבה ובהתאם לתקן החניה הרלוונטי.

שטחים ציבוריים פתוחים:

התוכנית מגדירה שצ"פ בשטח של כ- 1.5 דונם שיפותח כגן ציבורי לאורך התפר שבין המושבה האמריקאית למתחם המתוכנן. בחלקו הדרום מזרחי של שצ"פ זה מוצע שב"צ בשטח של כ- 1.4 דונם, המיועד לשמש כחניון ציבורי תת-קרקעי ומעליו גינה ציבורית במפלס הקרקע כהמשך רציף של השצ"פ. לפיכך, בפועל מוצעים כ- 3 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

חניית רכב פרטי תהיה בהתאם לתקן בחניון תת קרקעי. כניסה לחניון תהיה מרחוב הרבי מבכרך ברמפה המשותפת לחניון הציבורי ולחניון הפרטי שמצפון לו. הרמפה תמוקם במרחק של עד 12 מ' מגבול המגרש שממזרח. רחבת פריקה וטעינה תהיה תת-קרקעית וכך גם פינוי אשפה. גישה לרכב כיבוי ותפעול מרחוב הרבי מבכרך, ממזרח לרמפת החניון.

התייחסות לסביבה, היבטים אזוריים ומקומיים:

מתחם התכנון מצוי באזור אשר מוגדר ע"פ תכנית המתאר כאזור מעורב. אזור זה משנה את פניו בשנים האחרונות ושימושי המלאכה והמסחר שאפיינו אותו מפנים את מקומם לשימושים מעורבים בדגש על מסחר, תעסוקה ומגורים. כמו כן מתחם התכנון ממוקם בסמיכות לתחנת רכבת קלה המיועדת להתקיים בהמשך רחוב אליפלט ולפיכך נמצא המתחם כולו באזור המוטה תחבורה ציבורית.
על בסיס האמור מיעדת התכנית המוצעת למתחם הנדון מספר תפקידים חשובים ברמה העירונית והאזורית. אלו כוללים:

- העצמת האינטנסיביות במפגש הרחובות אילת ואליפלט אשר בסמיכות לתחנת הרק"ל המתוכננת מצפון לצומת (במרחק של כ- 90 מטרים). הנ"ל גם יאפיין את המקום כנקודת ציון, עיקרון המתיישב עם המתוכנן לאורך ציר שלבים והדגשת צומת רחובות משמעותי במרחב ע"י בינוי בהתאם.
- בינוי המקיים הגדרה ודופן לרחובות אילת ואליפלט עובדה התומכת ביצירת מרחב ציבורי המשכי תוך פינוי מרחב עירוני לרווחת הולכי הרגל בדוגמת רחבה ציבורית בפינה הדרום מערבית של הצומת.
- הגדרה והבחנה למרקם המושבה האמריקאית ממערב, זאת באמצעות שצ"פ אורכי המבוסס על תוואי החומה היסטורית של המושבה, אשר מעבר ליצירת מקום מפגש פתוח לרווחת התושבים מגדיר את סיום המרקם הייחודי של המושבה ביחס לזה שממזרח לו.
- פיתוח ציר ירוק רציף, צפון דרום, המחבר, ברמה האזורית, את מתחם המסילה הקיים מצפון, וכן את מתחם התחנה מעבר למסילת הרק"ל (חצייה בגשר), למתחם הציבורי המתוכנן מדרום לרחוב הרבי מבכרך, המיועד להוות מוקד ציבורי חדש ומשלים לשכונת פלורנטין, המושבה האמריקאית והמרחב בכלל.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

מתחם התכנון מצוי בסמוך לתחנת דלק פעילה (בפינת הרחובות אליפלט ואילת). תכנון העמדת הבניינים מתחשב במרחק (רדיוס) ביטחון מתחנת הדלק כנדרש ע"פ חוק.
המתחם ממוקם באזור ותיק אשר שימש שנים רבות לתעשייה ומלאכה כאשר בקומות הקרקע בחלק מהיחידות הבנויות משמשות בפועל כמוסכים. מצבם של חלק מהמבנים הקיימים בשטח ירוד, וחזותם מהווה מטרד ואף מעבר לכך.
בהתאם לתשריטת מתווה סביבתי לטיפול בזיהומי קרקע במסגרת הליכי תכנון של המשרד לאיכות הסביבה מדצמבר 2009 המתחם סומן כאזור הדרוש בדיקה.

משימות פיתוח ומטלות ציבוריות:

א. מבנה ציבור - בתחום קומת הקרקע במבנה שביעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה יוקם אשכול גנים בשטח בנוי של כ- 300 מ"ר ותוקצה לו בסמיכות חצר בשטח של כ- 350 מ"ר.

-
-
- ב. פיתוח שצ"פ והקמת חניון ציבורי - תנאי להיתר בניה, למבנה שביעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת לביצוע השצ"פ. תנאי לטופס 4 למבנה הנ"ל יהיה השלמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של כ-150 חניות בתחום השטח המיועד לשב"צ וכן פיתוח השצ"פ.
- ג. שימור המבנה ברח' אילת 16, בית הבאר והחומה ההיסטורית - תנאי להיתר בניה, למבנה שביעוד מגורים, יהיה הגשת תכנית מפורטת לשימור בית הקשתות והבאר ההסטורית. תנאי לטופס 4 למבנה הנ"ל ולמבנה ביעוד מיוחד, יהיה שימור בית הקשתות והבאר ההסטורית של המושבה האמריקאית. רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל בגדה הדרומית של רחוב אילת, בסמיכות למבנה לשימור (מבנה הבאר - אילת 16) יקויים באחת משתי חלופות:
- 1- פתיחה של מודול צפוני מהמבנה הקיים למעבר ציבורי, רגלי, חופשי במפלס קומת הקרקע.
- 2- קיום והסדרה של מעקף רציף מדרום למבנה לשימור.
- הפתרון הנבחר יקבע לעת הוצאת היתר הבניה, לאור הממצאים ביחס לשימור המבנה ובכפוף לאישור מח' שימור.
- ד. הכנת נספח תשתיות ובדיקות קרקע - הינו תנאי להיתר בניה.

טבלת השוואה:

מצב מאושר

מרתף מותר		גובה מותר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע (ברוטו)		ייעוד	שטח	חלקות		מגרש
מטר	%	מטר	קומות	מטר	%					
8,040	400	19.5	5	5306	264	מע"ר	2,010	155,134	16	
2,500	400	19.5	5	1650	264	מע"ר	625	87,89	17	
10,092	400	19.5	5	6661	264	מע"ר	2,523	135	135	
1,976	400	19.5	5	1320	-	מע"ר	494	146	15	
				1100 מ"ר עיקרי + 20% מעיקרי)						
15,372				14,937			5,652			
1,734	200	10	2	620	-	מיוחד	867	80	12	
1,734				620			867			
1,338	200	8+גג רעפים	2	700	-	שב"צ	669	75,76,77,115	11	
1,338				700			669			
5,216	400	-	-	65	5%	דרך, חניון	1,304	115,148	20	
-	-	-	-	-	-	שב"פ	133	151,145	13	
30,896				16,322			8,625			
									סה"כ תכנית	

מצב מוצע

מרתף	גובה	מקומות חניה	תכסית %	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע - למגרש		זכויות בניה מעל הקרקע				ייעוד	תא שטח	מגרש		
						שירות		עיקרי						
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%				מ"ר	%
15,460	400%	85	24	235	80%	30,950	801%	8,843	40% משטח עיקרי (237%)	21,107	572%	מסחר תעסוקה מגורים	3,865	1
				35		6,190	160%	1,769		4,421	114%	מסחר ותעסוקה מגורים	3,865	סה"כ ליעוד
				175		24,760	641%	7,074		17,686	458%			
2,540	400%	27	7	25	60%	3,430	540%	980	40% משטח עיקרי (154%)	2,450	386%	מגורים	635	2
	-	ע"פ ממצאי השימור	2	17	35%	620	64%	40	4%	580	60%	מסחר-שימור	969	3
				252		35,000	658%						5,469	סה"כ פרטי
5,628	400%	-	-	150	80%	-	-	-	-	-	-	שב"צ	1,407	4
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שצ"פ	1,543	5
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך	206	6
סה"כ לתכנית				402		35,000				8,625				סה"כ תכנית
58,628														

*לא כולל מערכות וחדרים טכניים על הגג

זמן ביצוע:
20 שנה

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית שבנדון הינה תוצאה של שתי יוזמות נפרדות שהוגשו לצוות. בהנחית הצוות ובתאום עם אגף הנכסים אוחדו שתי יוזמות אלו לכדי תכנית אחת (בשיתוף פעולה בין שני מתכננים) וכן הורחב הקו הכחול של התכנית כך שתכלול גם שטחים ציבוריים ותסדיר את המצב הקיים.

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, נבחנה על רקע הנושאים הבאים :

1. תכנית המתאר - רחוב שלבים כרחוב מעורב תוך דגש על מגורים.
2. מיקום – מפגש אילת ואלפלט (קצה רח' שלבים).
3. מדיניות ותכניות בסביבה - מתחם המסילה, מערב פלורנטין, המושבה האמריקאית.
4. קו הרק"ל המאושר מצפון לרח' אילת ותחנת אלפלט בפרט.
5. מצב מאושר במגרשים הגובלים – תעסוקה, שצ"פ, דרך ומבנה לשימור על רח' אילת.

מדיניות הועדה המקומית לרחוב שלבים, כפי שגובשה בתכנית המתאר, קבעה את רחוב שלבים כמתחם מעורב שימושים ביחס של 25% תעסוקה ומסחר ו-75% למגורים. כמו כן, קבעה הועדה מוקדי תעסוקה לאורכו של רחוב שלבים בצמתים חשובים שם תותר הגדלת נפחי הבניה. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא 8, בשל מורכבותו של הפרויקט, ההפרשות לצרכי ציבור, מיקומו במרחב והשתלבותו בחזון שקבעה הועדה המקומית לרחוב שלבים, מוצעת הגדלה לכדי רח"ק של עד 6.5 (ממערב לפרויקט הרח"ק בתכנית המתאר הוא 6) וגובה כמתואר לעיל. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, יוצגו שינויים אלו בפני הועדה מחוזית.

התכנית נדונה בפורום תכנון בראשות מה"ע בתאריך 11.11.2012 והחלופה שהומלצה לקידום הינה חלופת המגדל, תוך מתן אפשרות ליזמי התכנית להציג בפני הועדה את שתי החלופות. בעקבות החלטת הפורום התקיימו דיונים עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים, ונעשו שינויים תכנוניים בנושאי תנועה, מבנה הציבור, בינוי ופיתוח ושימור.

לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית, בהתאם לחלופה שתבחר בוועדה, בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים :

1. רח"ק – היקף הבניה יהיה ברח"ק של עד 6.5.
2. תמהיל שימושים – התאמת תמהיל השימושים לזה שנקבע בתכנית המתאר, יחס של 25/75 מגורים ותעסוקה.
3. תמהיל דירות – בפרויקט מוצעות 200 יח"ד, מתוכן 67 בשטח של 90-45 מ"ר ו-133 יח"ד בשטח של 120-90 מ"ר. שטחה הממוצע של יח"ד הינו 100 מ"ר עיקרי. התכנית תקבע תמהיל דירות אשר יתפלג ל-20% דירות קטנות, 60% דירות בינוניות ו-20% דירות גדולות.
4. משימות פיתוח – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא שלביות ביצוע, בהתאמה למשימות הפיתוח הנדרשות, תנאי לתעודת אכלוס יהיה פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים במלואם.
5. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית הוא חתימת היזמים על הסכם משימות פיתוח לביצוע המשימות.
6. מס' קומות – מבנה המסד לכיוון רח' אילת יהיה סה"כ 7 קומות, בחדך של קומת קרקע מסחרית גבוהה, 4 קומות טיפוסיות ו-2 קומות חלקיות בנסיגה. לכיוון רח' שלבים גובה מבנה המסד יהיה זהה למבנה הצמוד – סה"כ 8 קומות בחדך של קומת קרקע מסחרית, 4 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה וקומה עליונה חלקית.
7. שימור - התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא שימור המבנים בתחום התכנית.
8. בניה ירוקה – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
9. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה.
9. איחוד וחלוקה – התכנית קבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה / תוגש עם טבלאות איזון.

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

בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אביעד מור: מציג את התוכנית - פרי של שתי יוזמות משני מגרשים גובלים, כאשר צוות התכנון ביקש לאחד את היוזמות ולהרחיב את תחום התכנית כך שתכלול גם את המרחב הציבורי. ברקע הדברים עומדות כמה הנחות יסוד לתכנון: אחת, תוכנית המתאר עם החלטת הועדה המקומית לחזון רח' שלבים כרחוב עירוני נוטה למגורים. השניה, מיקום התוכנית - בצומת הרחובות אילת אליפלט, מתחם המסילה מצפון, פלורנטין ממערב וממזרח המושבה האמריקאית (והתכנית הזו בתווך כמחברת בין המרקמים) וכך הרכבת הקלה מצפון ותחנת אליפלט שנמצאת בסמיכות.

אדר' אורי מזור: מציג את התוכנית.

גפן שמואל: בכמה שטח מדובר?

אורי מזור: 35 אלף מ"ר ברוטו.

גפן שמואל: כשנותנים 150 מקומות חניה במקום כזה, זה רחוק מלהשביע את "הארי".

אורלי אראל: זה 150 מקומות חניה מעבר למה שהם נותנים לפרויקט.

שמואל גפן: לעצמם שיקחו כמה שהם רוצים, אני רוצה להוריד עומס מהרחובות. 150 מקומות חניה על שטח כזה זה מעט.

דיון פנימי בהמשך.

אביעד מור: מאחר והצומת הזו חשובה - מסיימת את רח' שלבים בואך מתחם המסילה ויש חשיבות רבה בהיבט האורבני לבינוי במפגש של רחובות כאלה מה גם שאין אנו יודעים כיצד מתחם המסילה ימשיך להתפתח מבחינת הבינוי, לכן אנחנו מציעים לקבוע בתב"ע בינוי מנחה. התב"ע תוגש עם 2 חלופות בינוי ולפני היתר הבניה תוכן תוכנית עיצוב לאישור מהנדס העיר ושם ייקבע אם יהיה מגדל אחד או שני בנינים בכל אופן היקף השטחים הוא זהה.

דורון ספיר: זה אומר שהועדה צריכה להסכים לשתי החלופות.

אביעד מור: אנחנו רוצים להכין תוכניות גמישות, אנחנו מעדיפים להשאיר את הגמישות.

שמואל גפן: בתנאי אחד חניה.

ספיר דורון: האם שתי החלופות עונות לתוכנית המתאר.

אביעד מור: כן

דורון ספיר: אנחנו לא נשאיר את זה בידי מהנדס העיריה. בעת אישור תוכנית העיצוב אנחנו נביא לאישור הועדה ושתי החלופות תשארנה עם גמישות תכנונית.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית להמליץ בשתי חלופות בינוי בהתאם לתנאים בחו"ד צוות. חלופת הבינוי תאושר ע"י הועדה בעת אישור תוכנית העיצוב כתנאי להיתר בניה. תיקון טכני - בשתי החלופות במבנה המסד מספר הקומות יהיה עד 8 קומות, בדומה לחתך פרויקט קרן על רח' אילת.

כל שאר התנאים יהיו ע"פ חוות דעת צוות כמפורט בדברט.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי ואלון סולר.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 849 מיום 02/04/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7607 בעמוד 691 בתאריך 26/10/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב 20/10/2017

גלובס 20/10/2017

הכי תל-אביב 19/10/2017

רקע:

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 02.04.17, הועדה המחוזית קבעה מס' שינויים ביחס לתכנית שנדונה בוועדה המקומית.
עיקרם: בינוי- העדפת חלופת מגדל אחד עד 24 קומות, הגדלת שטח השצ"פ המוצע בתכנית, קביעת היקף זכויות הבניה, קביעת יעוד לכיכר עירונית מעל חניון ציבורי תת קרקעי, (לעומת שבייצ עם חניון תת קרקעי), הקמת מבנה מסחרי (קיוסק) בשטח של עד 12 מ"ר בתחום הכיכר. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בתחום החלק המערבי של הכיכר העירונית. והאפשרות להמרת שטחי תעסוקה למלונאות.



תב"ע אילת אליפלט - תשריט ייעודי קרקע



הופקד להתנגדויות
דצמבר 2017

שטחי ייעודי קרקע (דונם):
מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה: 4.462
מסחר: 0.639
שב"צ/כיכר עירונית: 1.347
שצ"פ: 1.978



אושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה
דצמבר 2013

שטחי ייעודי קרקע (דונם):
מגורים עם חזית מסחרית,
מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה: 4.888
מסחר (מגרש מיוחד): 0.865
שב"צ/כיכר עירונית: 0.837
שצ"פ: 1.460

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אורי מירון (אלני טקסטיל בע"מ) דרך בן צבי 84 תל אביב - יפו 6810431
2. עו"ד אשר כהנא בשם בעלי הדירות הרבי מבכרך 24-26 6744316 יגאל אלון 65 תל אביב
3. עודד ישראלי עו"ד בשם יצחקי חזקיה מרכז עזריאלי 1 מנחם בגין 132 תל אביב 6701101
4. בצלאל גרוס עו"ד בשם חב' סריגי רחוב אבן גבירול 2 תל אביב - יפו 6407702
5. יעקב כהן, תמיר טביב עו"ד בשם בעלים מחלקה 155 ששת הימים 30 בני ברק 5120261
6. מתן חמו עו"ד בשם רות ושמואל מנדזיצקי תל אביב 6789141
7. עוזיאל מלמד עו"ד בשם דוריס לוי רחוב כנרת 5 תל אביב - יפו 6515252
8. עו"ד אנג'לו ניסים גניש בשם בתיה סלמן רח' ירושלים 31 בת ים 59382
9. אלי לוי –אגף נכסים רח' אבן גבירול 69 ת"א 64162

להלן ריכוז המענים לשתי ההתנגדויות.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. אורי מירון "אלני טכסטיל, בעלי תת חלקה של חלקה 135	ההתנגדות מוגשת היות וטבלת איחוד וחלוקה של התכנית שבנדון פוגעת בזכויות המתנגד. בכך שלא העריכה את שוויו כאשר חנות אינה שווה לשווי מחסן בבנין.	שמאי התכנית מונחה לפי עקרונות שמאים להתייחס לחלקה בשלמות ולא לשווי תת חלקה.	לדחות ההתנגדות
2. עו"ד אשר כהנא בשם בעלי הדירות ברח' הרבי מבכרך 24-26	א. התכנית מנוגדת לתכנית המתאר תא/5000 ברח"ק המוצע וכן בכך שהפחיתה את השטחים לטובת הציבור לעומת התכנית המאושרת	א. התכנית המופקדת היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית והומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ב 2013 טרם אישור תכנית המתאר. לנושא הרח"ק: התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להעברה לוועדה המחוזית כאשר היקף הזכויות הסחירות עמד על רח"ק 6.5 וסה"כ 35,000 מ"ר. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית הוגדלו השטחים לטובת הציבור (שצ"פ). היקף זכויות הבניה המבוקשות כיום דומה לזה שאושר בוועדה המקומית ועומד על 35,450 מ"ר. מכיוון ששטח הקרקע הסחיר לחישוב הזכויות הוקטן הרח"ק עלה ועומד על כ- 7.0. כאמור הדבר נעשה בהתאם להוראות הועדה המחוזית.	א. לדחות ההתנגדות.

<p>ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין רמפת החניה, זיקת הנאה למעבר כלי רכב</p> <p>לדחות ההתנגדות להשאר יעוד דרך משולבת.</p> <p>ג. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ד. לקבל ההתנגדות.</p>	<p>סך שטחי הציבור המוצעים בתכנית הם 3.325 דונם לשצ"פ וכיכר עירונית וכן 450 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים. לעומת סך של 1.62 דונם בתכנית המאושרת לטובת שצ"פ, שב"צ ודרך משולבת (1.3 דונם).</p> <p>ב. לקבוע כי הפריקה והטעינה למגרשים 601 ו-101 תהיה על קרקעית בתחום המבנה ולא תת קרקעית, באופן זה אורך הרמפה הקיימת תתקצר בכ- 20 מ'. מיקום רמפת הירידה לרכב פרטי לחניון התת קרקעי הציבורי והפרטי (מגרשים 601 ו-101) ייקבע בתכנית העיצוב. אם זאת בכל פתרון תוסט הרמפה לכיוון מערב בלפחות 2 מ', כך שהמרחק בין גדר המגרש של המתנגדים לרמפה יהיה לפחות 6.0 מ'.</p> <p>לא לקבל את הבקשה להשאר יעוד דרך משולבת, ולקבוע את היעוד ככיכר עירונית כמוצע, עם זאת לסמן זיקת מעבר לכלי רכב לצורך תפעולי לאורך הגבול המערבי של חלקת המתנגדים כך שתשמש את הפריקה והטעינה לבניין החדש, וגישה לרחבת כיבוי אש הן לבניין הקיים והמתוכנן.</p> <p>ג. התכנית תואמת את תכנית המתאר שקבעה את המתחם ליעוד מעורב לתעסוקה (25%) ומגורים (75%) וסימנה אותו כבנייה חריגה לסביבתה עד 25 קומות. הבינוי בתכנית 2498 המושבה האמריקאית קבע בניה מרקמית עד 5 קומות כבלוק היקפי המשתרע על מס' מגרשים. התכנית המוצעת אינה משנה את התפישה התכנונית שנקבעה בתכנית 2498, אם זאת מס' הקומות המוצע בבניה מרקמית עומד על 8 קומות ותואם את מס' הקומות שנבנה בבנין המתנגדים שהינו בן 8 קומות. הבינוי המוצע תואם הן את מס' הקומות של הבניין הקיים והן את הנסיגות הקיימות בו בקומות העליונות.</p> <p>ד. מפלס פיתוח הקרקע הקיים הגובל עם בנין המתנגדים ממערב יישאר ככל הניתן בגובהו הנוכחי תוך</p>	<p>ב. מתנגדים להפיכת הדרך המשולבת בתכנית המאושרת, ליעוד כיכר עירונית וליעוד מגורים תעסוקה ומסחר. מתנגדים למיקום רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי הצמודה לבניין המתנגדים ולמרפסות הנמוכות הקיימות, וזאת מטעמים של פגיעה באיכות החיים של הדיירים, זיהום אוויר, ורעש.</p> <p>ג. מתנגדים לשינוי הבינוי וקווי הבנין שנקבעו בתכנית המושבה האמריקאית 2498 בעיקר לאורך רחוב אילת. ובכך שיצור "חצר פנימית" ביחס לבנין הקיים. מבקשים לפצל הבינוי בתא שטח 601 הגובל ברח' אילת. מבקשים להנמיך את מס' הקומות בתא שטח 101 הגובל ברח' אליפלט עד ל- 5 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>ד. מתנגדים להגבהת מפלס הקרקע בשטח הציבורי הפתוח</p>	
--	---	---	--

<p>ה. לקבל ההתנגדות בחלקה.</p> <p>ו. לדחות ההתנגדות.</p> <p>ז. לדחות את הבקשה.</p>	<p>התאמתו למפלסי הפיתוח החדשים בתכנית המוצעת.</p> <p>ה. השימושים שיוותרו בקיוסק הינם שימושים מסחריים מצומצמים שיקבעו במסגרת רישוי עסקים, כנ"ל לגבי שעות הפעילות במקום. לא תותר סגירת חורף בתחום הכיכר העירונית.</p> <p>ו. תכנית 2498 המושבה האמריקאית קבעה בינוי רציף לאורך רח' אילת, התכנית המוצעת לא משנה את התפישה התכנונית הנ"ל. אם זאת התכנית המוצעת קובעת מעברים ביעוד שצ"פ משני עברי בית הבאר לשימור על רחוב אילת ובכך מאפשרת מעבר אוויר ורוח לכל המתחם.</p> <p>ז. על חלקת המתנגדים הוקם בנין חדש עפ"י תכנית 2498 המאושרת. הבנין נבנה לפני 9 שנים וכולל תוספת 3 קומות מעבר להוראות התכנית המאושרת. תוך ניצול ההקלות הקיימות בחוק. הבנין הקיים הינו חלק בלתי נפרד מתפישת הבינוי המוצע בתכנית החדשה והתכנון המוצע נקבע בהתאמה לבנין הקיים בפועל. לחלקה הקיימת לא תהיה כל תרומה לתכנית החדשה מלבד הדרישה להנות מפירותיה כחלק מטבלת האיזון וההקצאה בתכנית.</p>	<p>ולהשאירו במפלסי הרחובות הקיימים.</p> <p>ה. מבקשים להגדיר את השימושים במבנה הקיוסק המוצע בתחום הכיכר העירונית ולקבוע מגבלות באשר לתפעולו לרבות מגבלת שעות לפתיחתו ולאסור על סגירת חורף.</p> <p>ו. מתנגדים לבינוי הרציף המוצע לאורך רח' אילת ומבקשים להותיר מרווח כך שיתאפשר מעבר אוויר ורוח כפי המצב הקיים בפועל.</p> <p>ז. מבקשים להיכלל בתחום התכנית ולהנות מפירותיה.</p>	
<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>שמאי התכנית הקצה לכל תת חלקה בהתאם לתקנות החוק והעקרונות השמאים על פי חלקיה ברכוש המשותף.</p>	<p>מבקש לתקן את טבלת האיזון וההקצאה באופן שישקף את זכויותיו של הבעלים בתת חלקות 1,3 בחלקה 80 "בית באר".</p>	<p>3. עו"ד עודד ישראלי בשם יצחקי חזקיה</p>
<p>א. לדחות ההתנגדות</p>	<p>א. שמאי התכנית הכין את טבלת האיזון בהתאם לתקנות החוק והעקרונות השמאים המתבקשים. ואושרה ע"י שמאי המחוז ושמאי הועדה המקומית.</p>	<p>ההתנגדות מתייחסת בעיקרה לפן הקנייני של התכנית, "ובמיוחד בנוגע ליחסיות הפנימית בתוך החלקה" כפי שנקבעה בנספח ב' לטבלת ההקצאה והאיזון. שמאי התכנית לא היה מודע לעובדות מהותיות של התקנון המוסכם ורישום החלקים בבנין.</p>	<p>4. עו"ד בצלאל גרוס בשם חב' סריגי ארצי בע"מ חלקה 155</p>

<p>ב. לדחות ההתנגדות</p> <p>ג. לדחות ההתנגדות</p>	<p>ב. שמאי התכנית הכין את טבלת האיזון כראוי, כאשר חלקי הבעלים בנספח ב' הינו חלקם במגרש 601.</p> <p>ג. טבלת האיזון הוכנה כפי שצריך כולל כל הבעלים בבית המשותף. וכך אושרה ע"י שמאי המחוז ושמאי הועדה המקומית</p>	<p>ב. טבלת האיזון לא הגדירה את השטח שיוקצה למתנגדת במגרש 601 והקצתה שטחים מוגדלים לזים על חשבון המתנגדת.</p> <p>ג. חב' בית אילת ניצלה את מלוא זכויותיה בבניית הבנין הסמוך "בית אמריקן קולוני" לכן לא ראוי שתנצל את זכויותיה שוב.</p>	
<p>א. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>ב. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. ולתקן את סעיף הוראת המעבר כך שהשימושים הקיימים בבניינים המיועדים להריסה יותרו עד להוצאת היתר להריסת המבנים. לא תאושר בקשה לשימוש חורג או הארכתו.</p> <p>ב. לדברי שמאי התכנית, טבלת ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם להנחיות שמאי הועדה המקומית והמחוזית ונבדקו על ידם ולכן אין פגיעה בחלקה 155, בנוסף בהתחדשות עירונית עורכים הקצאה לכל החלקה כאשר החלקים ברכוש המשותף נשמרים לבעלים במגרש.</p>	<p>א. להורות על מחיקת סעיף המעבר בהוראות התכנית "שימושים קיימים בבניינים המיועדים להריסה לפי תכנית זו, יותרו עד שנה מיום מתן תוקף לתכנית".</p> <p>ב. שמאי התכנית שגה בטבלת ההקצאות הן בהערכת השווי היחסי של חלקה 155 ביחס לשאר החלקות בתכנית, והן בהערכת השווי היחסי של מגרש התמורה של המתנגדים ביחס ליתר בעלי הזכויות בחלקה 155.</p>	<p>5. עו"ד יעקב כהן ותמיר טביב בשם חלק מהבעלים בחלקה 155 באמצעות חו"ד של השמאי ארז כהן.</p>

המלצה	מענה	טענה	מספר התנגדות
<p>א. לדחות ההתנגדות</p> <p>ב. לדחות ההתנגדות</p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 2 סעיף ג</p> <p>ב. הוראות התכנון שנקבעו בתכנית 2498 המושבה האמריקאית וכן בתכנון המוצע כיום, יוצרים בלוק היקפי המשתרע על מספר מגרשים. הוראות אלו אינן עומדות בסתירה להוראות תקנות התכנון והבניה לעניין חצר פנימית, באשר הוראות אלו מתייחסות למגרש בודד.</p>	<p>א. קווי בנין בהתאם לתכנית 2498 המושבה האמריקאית: חלקות 14,16,17 יבנו בקו בנין 0 צידי תוך יצירת חצר פנימית. מעלה מגבלות בכך "שהדבר מותנה בלבד שיתר הפיאות יבנו בריחוק מקווי החלקות תוך יצירת חצר פנימית גדולה".</p> <p>ב. מידות החצר הפנימית לא תואמות את הוראות תקנות חוק התכנון והבניה. לא ייבנה חלון הפונה אל חצר פנימית בחדר מגורים אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה: החדר יכיל חלון אחר הנפתח אל אוויר החוץ. החצר הפנימית תהיה</p>	<p>6. עו"ד מתן חמו בשם משפח' מנדזיץ קי מרח' הרבי מבכרך 24-26</p>

		<p>מלבנית ובלבד שאורכה לא יפחת מפעם וחצי רוחבה. רוחב החצר בבנין שגובהו מעל 17.0 מ' לא יפחת מ 5.0 מ'. הוראות נוספות המתייחסות לתקן ישראלי 599 הוראות בטיחות בדבר חומרי גמר עמידים לאש.</p>	
<p>ג. לדחות ההתנגדות</p>	<p>ג. מיקום מגדל המגורים תואם את הוראות תכנית תא/5000 הקובעות בנייה חריגה לסביבתה לכל שטח התכנית, עד 25 קומות בצומת הרחובות אליפלט אילת. בתכנית החדשה מוצע בינוי מרקמי עד 8 קומות לרח' אליפלט (קומות עליונות בנסיגה) בדומה למס' הקומות בבניין הקיים. וכן בניה מרקמית לאורך רח' אילת כאשר מגדל המגורים נמצא בנסיגה ביחס לרחוב.</p>	<p>ג. מיקום מגדל המגורים עד 25 קומות מתעלם מהבניין הקיים ומהווה פגיעה באיכות החיים.</p>	
<p>ד. לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ד. ראה מענה להתנגדות מס' 2 סעיף ב'.</p>	<p>ד. מתנגדים למיקום רמפת ירידה לחניון ופגיעה ברחבת כיבוי האש הקבועה בהיתר המתנגדים. וזאת מנימוקים של הכבדה ועומס תנועתי הקיים כבר כיום, מפגעי רעש וזיהום אוויר.</p>	
<p>ה. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ה. תחום הבניה בתא שטח 601 מוגדר ע"י קווי הבניין. במקרה זה קו הבניין למבנים נקבע בהתאם לקצה הבניין הקיים בחלקת המתנגדים. נספח הבינוי הינו מנחה לעניין סימון חצר הגן והדבר יקבע בתכנית העיצוב לעת הגשת היתר הבניה.</p>	<p>ה. מבקשים שקו הבנין למבנה בתא שטח 601 לא יחרוג אל תחום חצר הגן המסומנת בנספח הבינוי.</p>	
<p>ו. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ו. מבנה הקיוסק צמוד למבנה היציאה והכניסה לחניון הציבורי. היקפו מוגבל ביותר ועומד על כ- 12 מ"ר. דבר שאינו מהווה מפגע סביבתי.</p>	<p>ו. מבקשים לבטל את מבנה "הקיוסק" לשימושי מסחר העלולים להוות מפגע סביבתי.</p>	
<p>ז. לדחות ההתנגדות</p>	<p>ז. ראה מענה להתנגדות מס' 2.א</p>	<p>ז. היקפי הבניה המוצעים חורגים מתכנית תא/5000 חריגה ברח"ק המותר.</p>	
<p>ח. לדחות ההתנגדות</p>		<p>ח. הבינוי המוצע סותר</p>	

	<p>ח. הבינוי המוצע תואם את הוראות תכנית תא/5000. תחום התכנית גובל ברח' אליפלט שהינו דרך ברוחב 43 מ', ועקרונות הבינוי מתייחסים לכך. מוצעת בניה מרקמית עד 8 קומות ביחס לרחובות העוטפים ומגדל עד לגובה 25 קומות הפונה לצומת. בתפר בין המושבה האמריקאית לבינוי המוצע מוקמו השטחים הפתוחים והכיכר העירונית כך שהתכנית נותנת מענה נכון לסביבתה וכן ביחס למרקם הבנוי במושבה האמריקאית.</p>	<p>את אופי הבינוי במושבה האמריקאית.</p>	
<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>עפ"י שמאי התכנית טענות המתנגדים הינם קנייניות ולא מעניינה של טבלת האיזון מכיוון שהמתנגדים מקבלים את חלקם במגרש ואין לקחת בחשבון כל הסכמים שנעשים בין הבעלים בתכנית.</p>	<p>בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה ובהתאם להסכם הקומבינציה עם יזם התכנית זכאים לשטח של 48 מ"ר. שטח יח"ד מינימלית בתכנית המוצעת עומד על 63 מ"ר. כך שלמתנגדים לא תהיה אפשרות לקבל יחידה עצמאית ויהיה עליהם לקנות את ההפרש במחיר לא ידוע. מבקשים לשנות את הטבלה כך שיקבלו יחידה עצמאית.</p>	<p>7. עו"ד עוזיאל מלמד בשם דוריס לוי מרח' אילת 18</p>
<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>עפ"י שמאי התכנית טבלת האיזון מתייחסת לחלקה 135 כולה ולכן כל בניה בתת חלקה אינה רלבנטית, ההתייחסות הינה לחלקים ברכוש המשותף של כל תת חלקה.</p>	<p>מתנגד לכל תכנית איחוד וחלוקה שאינה משקללת את הגלריה שבבעלותה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>8. עו"ד אנג'לו ניסים גניש בשם בתיה סלמן חלקה 135</p>
<p>א. לקבל ההתנגדות</p> <p>ב. לקבל ההתנגדות</p> <p>ג. לקבל ההתנגדות</p>	<p>א. לאפשר שימוש חניה בתת הקרקע בתחום הדרך הגובלת מדרום (רח' הרבי מבכרד) בחלק הגובל לחניון הציבורי המתוכנן.</p> <p>ב. לקבל ההתנגדות ולהוסיף את ההוראה לתקנון התכנית.</p> <p>ג. לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע בסעיף 7.1 שלביות:</p>	<p>מבקש לערוך תיקונים בתקנון התכנית:</p> <p>א. סעיף 4.4.1 להוסיף שימוש לחניה בתחום הדרך</p> <p>ב. סעיף 6.5 להוסיף כי השטחים הציבוריים יירשמו כשהם פנויים, מכל מבנה ואדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש/ חזקה או שעבוד.</p> <p>ג. סעיף 7 מבוקש לתקן</p>	<p>9. אלי לוי אגף נכסים</p>

<p>בחלקה</p>	<p>סעיף 3 : היתר בניה למבנה בתא שטח 101, יותנה בהגשת תכנון מפורט לשימור בית הקשתות והבאר ההיסטורית בתא שטח 501, לרבות בחינה ותכנון של פתיחת מעבר להולכי רגל בתחום המבנה הפונה לרח' אילת. סעיף 5 : מתן תעודת גמר למבנה בתא שטח 101. יותנה בהעמדת כתב התחייבות ודמי ערבות לביצוע שימור בית הקשתות וסביבתו, בתיאום עם אגף נכסים.</p>	<p>הסעיף באופן שניצול זכויות הבניה בתא שטח 101 לא יותנה בהוראות השימור של תא שטח 501. מבוקש לבטל את שלביות מס' 3 ו-5 בסעיף 7.1 בתקנון.</p>	
---------------------	---	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט במענה להתנגדויות לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0002-18ב' מיום 31/01/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גלי דולב : תזכורת לגבי התוכנית ע"פ מצגת.

התנגדויות

אורי מירון : יש לי חנות באזור אחרי הסבר מהיזם הבנתי שאני מקבל תמורה שהיא שוות ערך לאותה תמורה כמו מישוהו שיש לו מחסן בקומה רביעית . אני חושב שמגיע לי יותר ממחסן בקומה רביעית. אני מבקש שהתחשבו וישנו את מהות התמורה.

עו"ד אשר כהנא : אני מייצג את מי שהוא חלק מהמתחם התכנוני. מתחם 1 מבנן 1 שמחובר בקווי אפס ותוכנן לפני זמן קצר המושבה האמריקאית. פתאום משנים את כל הכללים אבל הוציאו אותנו מהמתחם ואת כל נזקי התוכנית מרכזים על המקום שלנו. הרמפות שלהם נמצאים בכניסה לבנין שלנו. מנקים את הבנין שלנו ומציבים לנו חומה. (מציג את מקום הרמפה מול הבנינים של הדיירים). כל המרפסות הסלון מופנים לרמפה.

נתן אלנתן : מה היה בתוכנית המושבה הרי גם שם יש חניון?

אשר כהנא : שם מופיע דרך משולבת פתוחה לחלוטין ולא מבונה. אם רוצים לעשות תוכנית שמשנה את הכללים, צריך שהיא תכלול את כל המתחם. אם צריך להרוס את המבנה הזה כדי שזה יהיה אפשרי ולזה תוכנית 5000 התכוונה. אי אפשר להוציא חלק מהמבן במתחם בצורה מלאכותית מסיבות כספיות, כדי שלא יהנו מהתוכנית אבל כן יסבלו את כל סבלי התוכנית. כל הבינוי באזור נראה כמו מבנה לשימור ופתאום המתחם הזה יהפוך למובלעת ויראה תלוש מהמקום. הבינוי של המבנה דיבר על חצר פנימית מלבנית, ופתאום מבטלים את זה והיחידי תשאר חצר קטנה וכל הבינוי יהיה גבוה כאשר כל האויר של חדרי השינה לא יהיה קיים, אין מרחק מספיק. זה אפילו מנוגד לתקנות שעושים חצר פנימית. דבר ראשון אם רוצים לעשות תוכנית צריך להיות קו כחול שיכלול את המתחם הזה גם מבחינת איחוד וחלוקה- גם בהתאם לפסיקת בימ"ש העליון שהמבחן צריך להיות מבחן תכנוני. התוכנית הזו לא תואמת תא 5000 בגלל הרח"ק. גם אם התוכנית בסמכות מחוזית השאלה האם יש צורך לתוספת הזכויות כי אולי אפשר להפחית את הזכויות יש עדין שיקול דעת לועדה המקומית.

אד' שלמה נר : מציג במצגת את החתך של החניון את הכניסה לחניון יכלו למצוא מקום אחר . על גג החניון פתחו גינות והרימו מאפס ונוצר חיץ. כל הקומה הראשונה נחסמת ע"י הפיתוח שנמצא ונוצר נתק (מציג במצגת). בקשר לקו הכחול הבסיס הכל נובע מהקו הכחול, אם מפרקים ורוצים לשנות תוכנית צריך לראות מה משנים אי אפשר להגיד שרבע מהתוכנית היא לא השינוי ולכן חלק מהקו הכחול. הבינוי כאן נכנס בצורה שהוא יוצר חסימה והשתלבות שלו לא טבעית של הבניה במתחם . (מציג במצגת את החסימה).

עו"ד עוזד ישראלי בשם מר יצחקי : בית הבאר חלקה 80. תת חלקה 3 צמודות כל זכויות הבניה. יש לנו התנגדות נקודתית לגבי טבלת ההקצאות. הרעיון הכללי במסגרת התקנון המוסכם של הנכס כתוב שכל זכויות הבניה צמודות לתת חלקה 3 בבעלות יצחקי. כל זכויות הבניה מתוכנית המושבה גם אם יבנו יתקנו את הגגות החדשים. טענותינו שהזכויות בבתי הבאר יתפצלו והזכויות במבנה עצמו חולקו כמו שצריך. נתנה תמורה במגרש 101 התמורה במקום שהיא תנתן רק ללקוח שלי היא נתנה בנוסף לבעלים של החלקה השניה למרות שבתקנון נאמר שהכל יעבור למר יצחקי. יש סתירה בטבלת ההקצאה עצמה השמאי כתב בעמ' 26 "הזכויות יוקצו בהתאם להסכם לתקנון של הבית המשותף" גם בסעיף 7 עמ' 13 וסעיף 8.10 בכל המקומות השמאי כתב ש"הזכויות יוקצו בהתאם לתקנון המוסכם" אבל בטבלת ההקצאה ניתנו בטעות לאותו לבעלים של החלקה השניה.

עו"ד בצלאל גרוס : בשם סריגי ארצי- מדובר במפעל שמפרנס משפחות. ההתנגדות היא נוגע לנספח ב' לפי החלקים הרשומים ברכוש המשותף קובע את החלקים של בעלי היחידות בבנין הקיים כאשר יש סעיף אחר שאומר שהבנין הוא להריסה בלי התניות לגבי הגעה להסדר. עלינו לזכור מדובר על תוכנית של התחדשות עירונית מצד שני זה לא נעשה במסלול הזה. נספח ב' קובע בחלקים ברכוש המשותף את החלק בבנין החדש שלא מתקבל על הדעת וניתן פס"ד בבית מרכזים. התקנון שנקבע בשעתו על ידי בית אילת בע"מ היה שם השטח שהיום צורף לבית קולני של המושבה הגרמנית. אין סוף לאבסורדים. בית אילת הקימה את בית קולני וגרעה את כל הזכויות שלה מהחלקה המקורית שעליו נרשם התקנון הבית המשותף. בעלי היחידות אמרו שמרתם לעצמכם והגדלתם את כל הזכויות במצב הקיים. מה עשה השמאי המקרקעין קבע את הזכויות לפי הרכוש המשותף וזה לא נכון לעשות כך ואף גוף לא יכול לבדוק את הדברים משפטית תכנונית, ולכן בקשתי שימונה חוקר שהוא שופט לא שמאי. ההתייחסות בחוק קובעת במפורש. לא יתכן שבית אילת ישאבו את כל הזכויות של בעלי הזכויות. אם רוצים להשאיר את הנספח החוק קובע כל הבעלים החלק שלו לפי השטח הבנוי. נעשתה מדידה צריך לקחת את השטחים המלאים של הבניה רצפה מקורה 4 קירות מכל הצדדים. אפשר לקבוע נספח ב' חדש. אבל קביעת החלקים של חלקה 155 שמקורה היתה חלקה 132 בשטח יותר גדול לקחת את החלקים המשותפים זהו גזל.

נתן אלנתן : אין הלימה בחלקים ברכוש המשותף בחלק שלך בפועל.
עו"ד בצלאל : מכיון שזהו נכס פעיל אני מבקש למחוק את הסעיף לגבי ההריסה, לא יתכן שאני אמצא את עצי אחרי 3 שאהיה עסק שצריך שימוש חורג או להרוס את המבנה.
נתן : שהמועד יתחיל להיספר רק אחרי שבימ"ש יקבע את הזכויות.

עו"ד יעקב כהן : 15 בעלי זכויות באילת 22 : אני מצטרף, לדברי עו"ד בצלאל גרוס. אנחנו מתנגדים לסעיף 7.1 הוראה שנועדה ליצור לחץ על בעלי הזכויות. הכניסו סעיף לתוכנית שקובעת שבעלי עסקים ידרשו להרוס את העסקים תוך שנה.

נתן אלנתן : המלצת הצוות לקבל את ההתנגדות.
עו"ד יעקב כהן : ראינו ולמרות זאת אין סיבה למנוע שימושים חורגים באותו בנין. כתוב שלא יותרו שימושים חורגים החל מאישור התוכנית. אנחנו סבורים שיש לשנות הוראה כזו ולאפשר לבעלי עסקים להמשיך עד שהבנין יקבל היתר הריסה.
נתן אלנתן : מהנדס העיר מסכים איתך.

עו"ד יעקב כהן : טענה שניה היזם פוגע בזכויות הקניין של הלקוחות שלנו. החלוקה הטבלאות שצורפו שגויות צרפנו חו"ד של שמאי שלנו. ראשית חלקה 155 ששם יש ללקוחות שלי זכויות היא זוכה לחלק קטן יחסי. בנוסף כל החלוקה בתוך חלקה 155 היא חלוקה שמקפחת. אנחנו מבקשים שימונה שמאי לפי סעיף 122 שיבדוק או לקבוע שלא יהיה איחוד ולחלוקה בתוכנית זו ויקחו את זה לשלב מאוחר יותר, צריך לחלק את זה לפי שווי.

עו"ד משה מרדלר בשם מש' מנדזיצקי : התשריט לא מייצג את הדברים נכונה. (מציג הדמיה) התוכנית של היום קובעת שהחצר בגודל X ואח"כ מפחיתים אותה ב%50 מקרבים מרפסות וסותמים אותם אז ישנה בעיה. מעבר לכך יש פגיעה בנושא משטר הרוחות כיון שהים ומשב הרוח בא מכוון צפון זהו דבר שיפגע ביכולת לקבל אויר למקומות הדיור. יש פגיעה התוכנית הקיימת לא לקחת בחשבון את המצב כמו שהוא וצריך לדאוג למי שגר במקום. האחריות של חברי הועדה היא לשקול את הדברים מחדש. שתי נקודות נוספות הרמפה ועומס כמות רכבים הגבהים וזיהום האויר. נושא רחבת כיבוי אש הופכת לבלתי שמישה כאשר יש את רמפת הירידה למרתפים. יש חוסר הלימה בנושא הרח"ק מעבר לכך גם המיקום של המבנה ואופן שהוא חונק את הדירה של מרשנו זהו משהו שצריך תכנון מחדש.

עו"ד עוזיאל בשם דוריס לוי : לדוריס וחיים יש 140 מ' בהתאם להסכם הקומבינציה הם צפויים לקבל 48 מ' כאשר המיסים חלים עליהם. בהתאם לתקנון התוכנית הדירה הקטנה ביותר עומדת על 63 מ'. כלומר שכרגע יש להם יחידה עצמאית ובמצב החדש או יחידה במושע או להשלים זכויות בניה בהיקפים בהתאם למחירון סדר גודל של מיליון מיליון וחצי לאנשים שיש להם כבר יחידה עצמאית. יש כאן שילוב בין

פוריקט פיננוי לבין בעלי זכויות בקרקע ויש השלכות מיסוי. כשמדובר בפינוי בינוי ומכריחים אדם לעזוב את הנכס הם אמורים לקבל פיצוי. משמעות התוכנית שבתוך שנה יהיה עליהם לפנות את הנכס. מה גם שהם יהפכו להיות שותפים עם אדם נוסף שהם לא מעוניינים. אנחנו לא מתנגדים לאיחוד החלוקה והדבר היחידי שהם מבקשים לא לתת מיליון וחצי על נכס שיש להם ולא להיות שותפים עם עוד בעלים. אחת ההחלטות של המחוזית היתה בדיקת התכנות כלכלית, אם אין התכנות הועדה המחוזית לא תבזבז את זמנה לריק. בהתאם לפסיקה כיום לא ניתן לאיכוף פירוק שיתוף בבית משותף. זו הפנסייה שלהם. מה שנותנים להם הם 48 מ' במקום 40 מ'. מאחר ולא ניתן לאכוף פירוק שיתוף בבית משותף כל הדיון כאן לריק ואין משמעות לתוכנית הזו ולכן אנחנו מבקשים לא להכריח את הלקוחות שלנו לפנות את הנכס.

נתן אלנתן: מקריא את ההתנגדות של עו"ד אנגלו ניסים בשם בתיה סלמן. יהודה הרינגמן-אגף הנכסים: אנחנו מתנגדים לשני דברים. יש ככר עירונית שאפשר להקים חניון ציבורי. אנחנו מבקשים להרחיב את הדרך גם מתחת לחניון הציבורי להשאיר אופציה ולהגדיל את מס' המקומות חניה. במגרש 101 אנחנו מהווים 75% מבעלי הזכויות הבעלים במושע הם אותם בעלים במגרש 501 שהם היו אמורים לשמר את המבנה שלהם נתנו להם זכויות נוספות כדי לשמר את המבנה שלהם. נתנו לנהם זכויות המגרש שלנו. התוכנית נתנה תנאי להיתר בניה זו הבטחת השימור, ותנאי לאכלוס של מגרש 101 זה בצדע בפועל של השימור וכבלו אותנו שאנחנו הם בעלים פרטים במגרש אחר בזכויות שלנו ואנחנו מתנגדים לשלבויות הזו. אלי דיגא: הגענו לפתרון

עמי אלמוג: בחלקה 75 במגרש חום יש לנו זכויות, אנחנו נכנסים עם זכויות מופחתות. אנחנו צריכים לקבל את הזכויות שלנו גם אם הן מופחתות.

מענה להתנגדויות:

אלי דיגא: התכנית בסמכות ועדה מחוזית וקודמה במקביל עם תכנית המתאר, וכל היקפי הזכויות הוראות התכנוניות נבעו מהתוכנית הזו ולכן היא תואמת מתאר. מבחינת עקרונות התכנון התוכנית עוקבת אחרי עקרונות התכנון של המושבה האמריקאית. היא מדברת על בניה מרקמית בלוק היקפי. המושבה האמריקאית קבעה בניה עד 5 קומות בנין המתנגדים נבנה ב-8 קומות התוכנית שלנו משלימה את בניה מרקמית ביחס לרח' העוטפים אילת ואלפלט. נתן אלנתן: למה היה צריך לקדם תכנית חדשה? אלי דיגא: כי בתוכנית הקודמת לא היה תמריץ לבניה ולכן לא קרה כלום. בתכנית המתאר יש בניה חריגה לסביבתה ולכן הבינוי הותאם לכל הציר הזה זה השינוי. כל היתר בניה מרקמית שימושים קומת קרקע מסחריות, תוכנית המתאר קבעה ש-25% מהשטח יהיה לתעסוקה ו-75% למגורים לכן יש כאן שילוב גם תעסוקה מגורים ומסחר.

אהרון מדואל: מתי בית הקשתות (בית הבאר) יושפץ? למה קשרתם בין 101 ל501. אלי דיגא: בית הבאר הוכרז לשימור עוד בתוכנית של המושבה. נקבע שאפשר להוסיף קומה אחת והתוכנית שומרת על עקרונות השימור. בתכנית האיחוד וחלוקה הבעלים במגרש 501 קיבלו זכויות נוספות כתנאי לשימור בית הבאר.

גלי דולב: אי אפשר לתת זכויות נוספות מעל בית הבאר צריך מגרש אחר. לכן העיריה נכנסת במושע עם מישהו, העיריה לא יכלה להיכנס לבד.

אלי דיגא: לגבי התכנון שמרנו על בלוק היקפי וכל החזיתות והבינוי לרח' אילת היה בינוי רציף. זו לא חצר פנימית זה מרווח אחורי של מגרשים. רוחב קווי הבנין הם 14 מ' מקיר הבנין עד הבינוי החדש אורך החצר היא 21 מ' עד תחום הבניה של המגדל. נכון שהאורך היה יותר במושבה האמריקאית. התוכנית הזו מגלמת בניה מרקמית עם מגדל שתואם את הוראות תכנית המתאר לבנייה חריגה בגובה בצמתים לאורך ציר שלבים- אלפלט. תוך יצירת חזית רציפה לאורך אלפלט, הבלוק ממזרח שנצמד לבנין החדש תואם בדיוק את החתך של הבנין שנבנה וכנ"ל הבלוק המרקמי שפונה לרח' אילת ולכן אנחנו תואמים הן לבנין הקיים ולתוכנית המושבה.

מלי פולישוק: הבנין של המתנגדים תואם בדיוק את הבנין של המושבה האמריקאית? אלי דיגא: כן, הם היו אמורים לבנות 5 קומות ובנו 8 קומות. אנחנו לקחנו את חתך הבנין בדיוק והמשכנו בבניה המרקמית 7 קומות וקומת גג.

לנושא רמפת החניה החלטנו לקבל ההתנגדות בחלקה ולהרחיק את הרמפה מגבול המגרש של המתנגדים שיהיה מעבר לרכב כיבוי אש מינימום (6 מ'), מיקום הרמפה יקבע לעת תוכנית העיצוב. יעוד הקרקע יישאר כיכר עירונית והמעבר יוסדר ע"י זיקת הנאה.

גלי דולב: מציגה בשקופית את הבנינים. מדובר בתוכנית של פינוי בינוי של עסקים במסלול מיסוי שנותן מענה לנושא ההיטלים. התארגנות של דיירים בדרך כלל לא עושים תוכנית איחוד וחלוקה בשלב הראשון אבל במקרה הזה החלטנו שנעשה זאת ביחד כדי לא לעכב את התוכנית. התמורה האמתית לכל אחד מבעלי הנכסים נסגרת מול היוזם, כמו בתוכנית פינוי בינוי מגורים מגיעים למו"מ עם הבעלים ואם אין הסכמות מגיעים לבימ"ש, לא הועדה מחליטה אלא העולם העיסקי. מציגה את האזור לדופן של רח' אילת.

אלי דיגא: לשאלה למה לא מומשה תוכנית המושבה התשובה חוץ ממגרש המתנגדים שאפשרו בו מגורים כל המגרשים היו לתעסוקה ובגלל זה לא יצאה לפועל התוכנית. תוכנית המתאר כן אפשרה כאמור 75% מגורים ו- 25% תעסוקה ולכן התוכנית המקודמת משביחה בצורה ניכרת ביחס למצב התכנוני הקודם. גלי דולב: מציגה את כניסות לבניינים, מציגה את סביבת הפרויקט במצגת. מציגה את הרמפה האחורית לשימושי התעסוקה והתעשייה הקיימים כניסה לבניינים ושימושים קיימים. הפתרון המוצע התוכנית המופקדת מדברת על 4 מ' לדופן החניה. בעקבות ההתנגדויות הוזז המרחק לפחות 6 מ' ומדברים על מרחב כיכר ציבורית יחד עם שצ"פ וזה מה שיהיה בדופן של הבנין הקיים וזו הכניסה לשימושים של הבניינים החדשים. (מציגה את הדופן של הכיכר במצגת ואת נושא הרמפה) מלי פולישוק: אין כאו חומה.

גלי דולב: החומה היחידה היא של המתנגדים במפלס הרחוב. (ממשיכה להציג את הדופן של הכיכר ואת הרמפה במצגת).

קונפורטי שמאי התוכנית: במסגרת ההקצאה לעסקת הקומביניציה בעלי הנכס זכאים תמורה שאיננה חייבת להיות דירת מגורים, אין גורם בתוכנית הזו שלא משפר את עצמו מהותית. יש לו יחידה פרודה קטנה בשווי של 40 מ'. התמורה שאותו זוג יכול לקבל היא 33 או 4 פעמים ששווים היום, ההכרזה משפר את מצבם במקרה הזה הם יקבלו 150 מ' משרד. המבנה כולו משמש למחסן, אף אחד לא נפגע אלא שיפר את מצבו. אפשר לקבל 130 מ' ולקבל זכירות בזמן הפינוי. נתן אלנתן: מה בנוגע לטענה של חלקה 155 עם הרכוש המשותף.

קוני קונפורטי: השטחים שיצאו לא הבאנו אותם בחשבון במסגרת ההקצאה. התוכנית הגדירה מגרש לתעסוקה ברמת המגרש הוקצו זכויות. עיקר ההתנגדות היא החלוקה ברכוש המשותף, זהו הליך של פינוי בינוי והפיצוי הוא לרכוש משותף. יש כאן מ' גורמים וכל אחד מציע את החלוקה בצורה שונה. אחד לפי שטח ובדקנו את נושא החלוקה של שווי המתנגדים לא נפגעים. האם יש עיוותים ברכוש המשותף מבטא את השטח. זהו דיון בסוגיה משפטית וישבנו מול שמאי הועדה וראינו שאף אחד לא נפגע. גלי דולב: זהו דיון קלאסי לתוכנית שלהתחדשות עירונית שהטבלה נערכת לפי כללים מסוימים והמחזיקים טוענים וכל אחד טוען ששלי שווה יותר. הטבלה היום היא דבר בסיסי אבל לא יוכלו לממש את הטבלה מבלי שיזם התוכנית יגיע להסכמות עם כל אחד מהמחזיקים. הדיון הזה מתנהל לאחר אישור התוכנית שקודם כל יהיו זכויות לחלק ואח"כ יוכלו לריב עליהן, פה רבים עלה זכויות שעוד לא אושרו.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: נקודה להבהרה בנוגע לשימוש החורג. בהמשך להצהרתו של מהנדס העיר ראשית העסקים יוכלו להמשיך ולפעול ולא יחשבו כשימוש חורג לפעול כל זמן שלא יצא היתר בניה להריסה של המבנים הקיימים. שתיים אפשר יהיה להמשיך לקבל שימושים חורגים לעסקים עד לקבלת היתר בניה. כרגע כל העסקים הקיימים יכולים להתקיים והם לא יחשבו שימושים חורגים עד להוצאת היתר הריסה. התוכנית לא מונעת מהעסקים שימושים חורגים. מדובר בתוכנית על פי הכללים של תוכנית של איחוד וחלוקה וכל נושא הזכויות יהיה במסגרת במו"מ בין המחזיקים. לאחר כל התיקונים אני ממליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולאשר את התוכנית. התוכנית שמאשרים עכשיו היא לא תוכנית של איחוד וחלוקה? נתן אלנתן: היא כן תוכנית של איחוד וחלוקה.

הצבעה:

בעד: כרמלה עוזרי, שמואל גפן נתן אלנתן
נמנע: אהרון מדואל

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן לדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולאשר את התוכנית בהתאם לתיקונים הבאים:

1. העסקים יוכלו להמשיך ולפעול ולא יחשבו כשימוש חורג לפעול כל זמן שלא יצא היתר בניה להריסה של המבנים הקיימים.
2. העסקים יוכלו להמשיך לקבל שימושים חורגים לעסקים עד לקבלת היתר בניה.
3. מיקום רמפת הכניסה לחניה יקבע בתכנית העיצוב לעת הוצאת היתרי בניה, תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב, והולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 6 מ' בין גדר הבניין הקיים למעקה התוחם את רמפת הכניסה לחניה למבנים החדשים.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי

