

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

**פרוטוקול מספר 10-0007
ב ניסן התש"ע 17/03/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר אסף זמיר מיטל להבי שמואל מזרחי ארנון גלעדי נתן וולך שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל
מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' אילן רוזנבלום, עו"ד אלי לוי מ.מ מרכז ועדת בנין עיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר ע. מ"מ ראש העירייה מנהל אגף נכסי העירייה	

חסרים:	הרב שלמה זעפראני
חבר מועצה	

משקיפים	עמי אמזלג
מ.מ.י	

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 10-0007
ב ניסן התש"ע 17/03/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	תכנית מתאר תל-אביב - יפו דיון לקראת הפקדת התוכנית
2.	7	מדיניות לשימושי מגורים במע"ר הצפוני דיון באישור מדיניות
3.	17	2650-א-רינס 39 דיון בפיצויים
4.	24	שדרות הר ציון 53 דיון בהפקדה
5.	28	זבולון 46 תיקון טעות סופר למתן תוקף
6.	30	דרום הקריה - מתחם 8 בינוי לביצוע דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - דיון נוסף למענים ע"י היזם לשאלות חברי הועדה
7.	42	חלקות בגוש 6151 ו- 6132 רח' מח"ל אונטרמן ומשה בר"ל דיון בהפקעה - דיון רגיל
8.	44	חלק מחלקה 112 בגוש 6970-הפקעת חזקה דיון בהפקעה - דיון רגיל (2) - דיון נוסף בנוכחות אלי לוי

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/2690-א - שינוי בינוי והסדרי תנועה - צמת בני אפרים-משה סנה

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	17/03/2010
דיון לקראת הפקדת התוכנית	1 - 10-0007

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

שטח התכנית: כ-51,400 דונם

מתכנן: מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטי, עת"א, ממ"י

רקע:

מזה קרוב לשלוש שנים, נמצאת בהכנה על ידי מינהל ההנדסה תוכנית מתאר חדשה לעיר. התוכנית תקבע את אופן התפתחותה של העיר בהיבטים הפיזיים והמרחביים עד לשנת היעד 2025 על בסיס "חזון העיר", אותו אימצה מועצת העיר לפני מספר שנים ובהתאם לקווים האסטרטגיים המרכזיים שנקבעו בו:

- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי
- קידום תל אביב-יפו כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים
- חיזוק ממשל עירוני עם הפנים לאזרח - מתייעל, משתף ומבוזר
- פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות ומשמרת את המורשת, משלבת בין הבנוי לפתוח, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית

התוכנית מאמצת תחזיות אוכלוסיה של כ-450,000 תושבים ושל כ-486,000 מועסקים בשנת היעד (לעומת כ-393,000 תושבים וכ-375,000 מועסקים בשנת 2008) וקובעת את כיווני הפיתוח המרכזיים הבאים:

- הגדלת היקפי בניה בעיקר לתעסוקה, אך גם למגורים
- תכנון תוך העדפת תחבורה רב אמצעית ומקיימת
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע בחלק מאזורי העיר
- פיתוח מרחב ציבורי איכותי
- קביעת אזורים לבניה לגובה ואזורים לשמירה על המרקם הקיים
- פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח
- יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר
- קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר
- קידום תרבות, בילוי, ופנאי

התוכנית קובעת היקפי בניה למגורים ולתעסוקה האמורים לתת מענה לתחזיות האוכלוסיה והמועסקים הצפויים וכן כמענה לכיווני הפיתוח שנקבעו לתוכנית. בהתאם לכך מוסיפה התוכנית כ-25,000 יח"ד בעיר כולה וכ-6,000,000 מ"ר לתעסוקה (לעומת כ-187,000 יח"ד הקיימות וכ-7,600,000 מ"ר לתעסוקה קיימים בפועל כיום וכתוספת לכ-79,000 יח"ד וכ-3,600,000 מ"ר לתעסוקה בתוכניות מאושרות או בהליכי אישור). יש לציין כי היקפי התוספות המאושרות והמוצעות הם היקפים נומינליים וכי המימוש בפועל הינו נמוך יותר (פירוט נוסף על הערכות המימוש מצוי בטבלאות המפורטות בהמשך). קיבולות אלו ימומשו במסגרת תוכניות מפורטות אשר יוכנו מכוחה של תוכנית המתאר ובהתאם להוראותיה. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית המתאר.

חלופות התכנון והחלופה המועדפת יקודמו ויפותחו בהתאם להחלטות שתתקבלנה בדיוני הועדה המקומית לאורך שלבי הכנת התוכנית ותוך התייחסות לעמדות השונות כפי שעלו בתהליכי שיתוף הציבור (במפורט בסעיף א' להלן). להלן פירוט דיוני ומפגשי הועדה המקומית שהתקיימו עד כה:

בישיבתה מספר 008-0005 מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 5) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את הכנתה של תכנית מתאר לעיר, כמו כן אשרה הועדה לפרסם הודעה על הכנת תכנית מתאר לפי סעיף 77 לחוק וכן הליכים נוספים לידוע ולהסברה בקרב הציבור.

בישיבתה מספר 008-0012 מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 7) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את תכנית העבודה לשיתוף הציבור וקבעה כי תוצרי הליך השיתוף והמסקנות העולות ממנו יוצגו לוועדה בהמשך הליך התכנון.

בישיבתה מספר 0031-08 מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 12) דווח לוועדה על התקדמות הכנת תכנית המתאר ובכלל זה על פעולות שיתוף הציבור. לוועדה הוצגו תוצרי שלב התכנון הראשוני בהם שולבו המסקנות העולות מפעולות שיתוף הציבור. תוצרים אלו הגדירו את מטרות התוכנית בנושאים השונים.

בישיבתה מספר 0019-09 מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 4) הוצגו לוועדה חלופות התכנון הכלל עירוניות העקרוניות אשר היו בסיס לפיתוח חלופות תכנון קונקרטיים ומפורטות יותר. לוועדה דווחו פעולות שיתוף הציבור שהתבצעו מאז הדיון הקודם ופורטו פעולות שיתוף הציבור המתוכננות להמשך. בנוסף, הוצגו היבטים שונים בתוכנית לחברי הוועדה המקומית במספר פגישות מחוץ לסדר יומה הקבוע.

על רקע החלופות הכלל עירוניות, כפי שהוצגו לוועדה המקומית בישיבתה בתאריך 26/08/2009, הוכנו חלופות תכנון אזוריות ומקומיות. חלופות אלו הוצגו לחברי הוועדה במפגש שהתקיים בתאריך 23/2/2010 ומפורטות בקצרה בדפי המידע המצורפים כנספח. התבצע תהליך הערכה של החלופות אשר כלל סדנאות שיתוף ציבור. תוצרי הסדנאות סייעו לצוות התכנון לגבש את חלופת התכנון המועדפת אשר תוצג לוועדה בישיבתה הנוכחית ובישיבות נוספות כמפורט בסעיף ב' להלן.

א. פעולות שיתוף הציבור שבוצעו עד כה:

- הכנת התוכנית לוותה מראשיתה בתהליך שיתוף ציבור אשר כלל מפגשים רבים עם משתתפים מגוונים. בשלב התכנון הראשוני בוצעו הליכי השיתוף הבאים:
- בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, התבצעו הליכי ידוע אשר כללו פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77. בנוסף, נשלחה ההודעה על הכנת התכנית לגורמים הקהילתיים בעירייה וכן לארגונים מחוץ לעירייה. יחד עם שליחת ההודעה, התקיימו מפגשי הסברה עם גורמים אלו.
- הוקם אתר אינטרנט עירוני בו ניתנים הסברים כלליים על תכנית המתאר, על תהליך התכנון ועל תהליך השיתוף. באתר מוצגים תוצרי התוכנית וניתנים בו הסברים על מושגים מעולם התכנון. האתר כולל פרטי התקשרות לצוות התכנית בטלפון, בדואר אלקטרוני ובכתב. מאז הוקם האתר נרשמו בו מאות ביקורים ולצוות תכנית המתאר הגיעו דרכו פניות רבות.
- במהלך החודשים מרץ עד מאי 2008 התקיימו 10 מפגשי תיאום ממוקדים: שבעה מהם עם תושבים בפריסה כלל עירונית, ושלושה נוספים עם בעלי עניין בנושאים ספציפיים - ארגוני סביבה ותחבורה, ארגוני תכנון ופגישה עם הפורום הירוק. במפגשים ניתן הסבר מהי תכנית מתאר, הוצג תהליך הכנתה ותהליך השיתוף המתוכנן. החלק המרכזי בכל מפגש הוקדש לדיון משותף שמטרתו הצפת סוגיות תכנוניות לבחינה בהמשך תהליך התכנון. במפגשי התיאום השתתפו כ-200 בעלי עניין
- במהלך החודשים יוני ויולי 2008 התקיימו 5 מפגשים פתוחים לקהל בפריסה כלל עירונית. גם במפגשים אלו ניתנו הסברים בדומה למפגשי התיאום הממוקדים. עיקר המפגש כלל אפשרות להצגת אמירות, הערות ושאלות מהקהל אשר קיבלו את התייחסות צוות התכנון. במפגשים הפתוחים השתתפו כ-500 בעלי עניין.
- במהלך החודשים ספטמבר ואוקטובר 2008 התקיימו מפגשי עדכון עם אנשי מקצוע מתחום התכנון, עם חברי "הפורום הירוק" ועם קבלנים, יזמים ונציגי המגזר הפרטי. במפגשים הוצגו מסקנות שלב התכנון הראשוני ובהם מטרות תוכנית המתאר וסוגיות מרכזיות שאותרו לטיפול בה. במפגשי העדכון השתתפו כ-80 בעלי עניין.

בשלב פיתוח החלופות בוצעו הליכי השיתוף הבאים:

- במהלך החודשים פברואר-מרץ 2009 התקיימו 5 סדנאות שיתוף אזוריות בכל רחבי העיר (כל סדנה בת שני מפגשים) בהן השתתפו בעיקר תושבים ופעילים מהאזור.
- במהלך החודשים מרץ-אפריל 2009 התקיימו 4 סדנאות נושאיות בהן השתתפו נציגי משרדי הממשלה וכן נציגי ארגונים, עמותות, בעלי תפקידים ותושבים.
- הוכן דוח המסכם את תהליך השיתוף ותוצריו, דוח זה נשלח למשתתפים למשוב.
- בסדנאות בניית החלופות השתתפו כ-200 בעלי עניין.

בשלב הערכת החלופות בוצעו הליכי השיתוף הבאים:

- במהלך החודשים נובמבר-דצמבר 2009 התקיימו 5 סדנאות שיתוף אזוריות בכל רחבי העיר. בסדנאות השתתפו בעיקר תושבים ופעילים מהאזור אך גם נציגי ארגונים חברתיים, סביבתיים וארגונים מקצועיים מתחום התכנון והבניה.
- הוכן דוח המסכם את הסדנאות ואת תוצריהן, דוח זה נשלח למשתתפים למשוב.
- בסדנאות הערכת החלופות השתתפו כ-140 בעלי עניין.

במפגשי שיתוף הציבור של תוכנית המתאר השתתפו באופן ישיר ופעיל למעלה מ-1100 משתתפים (בכלל זה משתתפים שהגיעו ליותר ממפגש אחד). אלפים נוספים נחשפו להערכתנו לתוכנית המתאר באמצעי יידוע ופרסום שונים הכוללים מודעות בעיתונות, פליירים, הרצאות בפורומים שונים ודרך אתר תוכנית

המתאר באתר האינטרנט העירוני. ניתן לעיין בסיכומי מפגשי שיתוף הציבור והדוחות המסכמים כל שלב באתר האינטרנט העירוני.

ב. אופן הצגת החלופה המועדפת לועדה המקומית:

- דיון זה הוא הראשון בסדרת דיונים שמטרתם לפרוש בפני חברי הועדה את כל היבטי תוכנית המתאר עד לאישורה להפקדה ולהעברתה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה. מתוכננים חמישה עד שישה דיונים: שלושת הדיונים הראשונים יעסקו בהיבטים כלליים עירוניים ושניים או שלושה נוספים יעסקו בהיבטים האזוריים:
- דיון ראשון (הדיון הנוכחי) - יוצגו הביטים תכנוניים כוללים, דגשים עיקריים של תוכנית המתאר ותשריט יעודי הקרקע הראשיים ופירוט ההנחיות לגבי יעודי הקרקע הבנויים: תעסוקה, מגורים, אזורים מעורבים, מסחר ומוקדי פעילות, מלונאות (פירוט מלא בהמשך הדראפט)
 - דיון שני (תחילת אפריל) - יוצגו תשריטי התחבורה ושטחי הציבור:
 - תחבורה: היררכיית הדרכים, פריסת הפרדות מפלסיות, מתח"מים, תחבורה לא ממונעת, חניה.
 - מרחב ציבורי: שטחים פתוחים לסוגיהם, צירים ירוקים, היררכיית רחובות.
 - מוסדות ציבור: הנחיות למבני ציבור ולמוסדות ציבור.
 - דיון שלישי (תחילת מאי) - יוצגו תשריטי התשתיות ואיכות הסביבה וכן מרכיבי האקולוגיה העירונית:
 - תשתיות: מסדרונות תשתית ומתקני תשתית ראשיים. הנחיות לעניין ניקוז, מים, אנרגיות מתחדשות.
 - איכות סביבה: מניעת זיהום אויר, רעש, קרקע ומים, פסולת ומחזור, חומרים מסוכנים, בניה ירוקה.
 - אקולוגיה עירונית: טבע עירוני, אקלים, נגר.
 - דיונים רביעי, חמישי ובמידת הצורך שישי (יוני, יולי) - יוצג בהרחבה תשריט הבינוי (תוך התמקדות בגובה מקסימלי לבניה ובהנחיות לשימור מרקמים). תוצג התפיסה התכנונית לכל אזור ואזור בעיר בנפרד.

יודגש כי הנושאים השונים ובכלל זה התפיסות התכנוניות לכל אזור יוצגו כולם לצורך דיון ועל מנת שהועדה תגבש את עמדתה והחלטתה על החלופה הנבחרת.

בסיומם של הדיונים בועדת המשנה לתכנון ובניה מוצע כי יתקיים דיון במליאת הועדה המקומית. בדיון זה יסוכמו הצעות תוכנית המתאר בהן תוטמענה הערות חברי הועדה כפי שהועלו בדיונים המוקדמים. מוצע כי מליאת הועדה המקומית היא שתחליט על הפקדת התוכנית.

ג. מבנה התוכנית ומסמכיה

- תוכנית המתאר תכלול הוראות ותשריטים סטטוטוריים מחייבים בצד הנחיות, מסמכים ותשריטים נוספים, שמטרתם להסביר, לפרט ולהציג את מדיניות התכנון. להלן פירוט מרכיבי התוכנית העיקריים:
- **תשריטי והוראות תכנון** - מסמכים אלו הם מסמכי הבסיס של תוכנית המתאר. חריגה ממסמכים אלו תחשב כשינוי לתוכנית המתאר ותחייב את אישור הועדה המחוזית בהליך של תיקון תוכנית המתאר. ההוראות תהיינה לאזורי יעוד¹ כלל עירוניים ולאזורי תכנון² ספציפיים. התשריטים יהיו כלל עירוניים ובקנה מידה של 1:12,500. כל המסמכים הללו יופקדו כחלק מתהליך אישור התוכנית.
 - **מסמכי הנחיות תכנון** - מסמכים אלו הם מסמכי מדיניות המפרטים את מסמכי הבסיס ומציגים את הנחיות התכנון אשר לפיהם יבדוק הצוות המקצועי את התוכניות המפורטות המוצעות. גם הנחיות התכנון תהיינה לאזורי יעוד כלל עירוניים ולאזורי תכנון ספציפיים. התשריטים יהיו אזוריים ובקנה מידה של 1:5,000. כל המסמכים הללו יוצגו לעיון הציבור ולהתייחסותו במקביל לתהליך ההפקדה. ניתן יהיה לאשר מסמכי הנחיות נוספים גם לאחר אישור תוכנית המתאר.
- יש לציין כי מבנה התוכנית ומסמכיה כמפורט לעיל נמצאים בבדיקות משפטיות ותכנוניות, בין השאר לאור הרפורמה שבחוק התכנון והבניה. לכן, צפוי כי תוצרי התוכנית ישתנו ויתגבשו בחודשים הקרובים. מוצע כי סבב הדיונים בועדה כמפורט בסעיף ב' לעיל יתמקד בעיקר בהוראות התכנון. הנחיות התכנון ומדיניות התכנון תובאנה לדיון בועדה המקומית בהמשך.

ד. עיקרי הצעות תוכנית המתאר

הגדלת שטחי בניה לתעסוקה - עיקר תוספת שטחי הבניה המוצעת בתוכנית המתאר הינה לשימושי תעסוקה וזאת על מנת לתת מענה לביקושים הצפויים לשימושים אלו בשנים הבאות ועל מנת לשמור על מעמד העיר כמרכז כלכלי. תוספת זו תהיה בחלקה במע"ר המטרופוליני סביב האיילון אולם התוכנית

¹ אזורי היעוד הנם "תאי שטח" אשר קובעים את יעוד הקרקע הראשי באזור (למשל מגורים, תעסוקה וכיו"ב). עם זאת, רמת הרזולוציה ואופיה של התוכנית מביאים לכך שבאזור יעוד יותרו גם יעודי קרקע מפורטים אחרים (למשל באזור מגורים יתכן שיהיו אזורי מסחר, דרכים וכיו"ב). אזורי היעוד כפי שיקבעו בתוכנית המתאר לא ישנו את שכבת יעודי הקרקע הקיימת על פי תוכניו תמאשרות.

² אזורי התכנון הנם אזורים גיאוגרפיים בעלי מאפיינים פיזיים או תכנוניים משותפים (למשל מרקם דומה, תיחום על ידי רחובות מרכזיים, שירותי ציבור משותפים). אזורי תכנון יכולים לכלול בתוכם מספר אזורי יעוד. לכל אזור תכנון ייקבעו קיבולות בניה בהתאם למלאי שטחי הציבור, היבטים תנועתיים ושיקולי עיצוב אורבני.

מציעה לפתח אזורי תעסוקה נוספים גם מחוץ למרכז. דגש מיוחד ניתן ליצירת מוקדי תעסוקה בדרום העיר וביפו ככלי לפיתוח ולהתחדשותם, חלק ניכר מתוספת שטחי התעסוקה החדשים יהיה באזורים אלו.

תוספת שטחי בניה למגורים - תוכנית המתאר אינה מוסיפה היקפים נרחבים של יחידות מגורים חדשות וזאת על בסיס ניתוח שמצא כי מלאי התכנון הקיים למגורים יכול לתת מענה לגידול הצפוי באוכלוסיה. עם זאת, תוכנית המתאר מציעה תוספת של יחידות דיור על מנת לשנות מגמות שוק קיימות, להגדלת מגוון פתרונות הדיור ועל מנת לעודד התחדשות באזורים ספציפיים. תוספות אלו כמעט ואינן מוצעות במרכז העיר אלא בעיקר בשכונות המגורים שמחוץ למרכז בעיקר ביפו, בדרום העיר ובמזרחה.

עירוב שימושים ורחובות מסחריים - חלק מתוספות שטחי הבניה למגורים ולתעסוקה מוצעות לאורך צירי רחובות ראשיים על מנת להביא להתחדשותם ולפיתוחם כרחובות עירוניים בהם מתקיימות פעילויות מגוונות. דגש מיוחד ניתן לרחובות בהם מתוכננים קווי רכבת קלה או אמצעי תחבורה עתירת נוסעים אחרים. תוכנית המתאר מגדירה אזורים בהם יותר עירוב שימושי מגורים ותעסוקה ותאפשר שילוב שימושי מגורים באזורי המע"ר וכן שילוב שימושי תעסוקה בכפוף לתנאים סביבתיים באזורי מגורים.

בניה לגובה ושימור מרקמים - התוכנית קובעת באופן ברור את האזורים בעיר בהם תותר בניה גבוהה ואת האזורים לשימור מרקם. אזורי מרכז העסקים הראשי שסביב האיילון יוגדרו כאזורים לבניה גבוהה ואזור "העיר הלבנה" יוגדר כאזור לשימור מרקם בו לא תותר בניית מגדלים חדשים מעבר לאלו המאושרים בתוכניות כיום. התוכנית ממליצה להרחיב את האזורים בהם תאסר בניית מגדלים חדשים גם לאזורים נוספים במרכז העיר ומחוצה לו.

מרחב ציבורי מפותח - התוכנית קובעת תשתית מרחב ציבורי המורכב משטחים פתוחים, כיכרות, צירים ירוקים ורחובות עירוניים תוך קביעת הנחיות ברורות לפיתוח מרחב זה בהעדפה לתחבורה לא ממונעת (הולכי רגל ורכבי אופניים). העדפה זו תבטא ביצירת רשת רציפה כלל עירונית לתנועה לא ממונעת ותעוגן בקביעת הנחיות לרוחב זכות הדרך המינימאלי שישמר לתנועה זו.

תנועה ותחבורה - התוכנית שמה דגש על פיתוח תחבורה רב אמצעית ומקיימת ומנסה להביא ליצירת העדפה לתחבורה ציבורית ולתחבורה לא ממונעת. במענה לבעיות החניה, התוכנית תתמקד בחינוכים ציבוריים באזורי מחסור במרכז העיר. חלק גדול מהכלים ליצירת העדפות אלו אינם כלים מתאריים או כאלו שאינם בסמכות העירייה, אולם התוכנית תדגיש את נחיצותם ותתייחס לנושאים אלו הן במסמכי הראשיים והן במסמכי המדיניות הנלווים.

ה. אזורי יעוד כלל עירוניים:

מפורטים להלן אזורי היעוד הכלולים בתשריט הראשי (מלבד אזורי המרחב הציבורי ושטחי הציבור להם יוקדש דיון נפרד בהמשך). אזורי היעוד חולקו לקבוצות על פי שימושי הקרקע המרכזיים בהם, לגבי כל שימוש פורטו הקיבולות אותן מציעה תוכנית המתאר להוסיף בצד שטחי הבניה הקיימים בפועל והקיבולת התכנונית הקיימת בתוכניות מאושרות ובתוכניות בתהליך.

■ **תעסוקה**: ת"א-יפו שמה לה כמטרה לחזק את מעמד העיר כמוקד כלכלי מטרופוליני וארצי וכמרכז למוסדות הכלכלה המובילים של המדינה. תכנית המתאר תספק מאגר תכנוני המתאים לביקושים הצפויים לשטחי תעסוקה הנדרשת ל-460,000 מוסקים החזויים לשנת היעד ולאפשר בניה נוספת של לפחות 4 מיליון מ"ר על הקיים כיום.

באזורי תעסוקה יותרו משרדים מסוגים שונים, מסחר ושרותי הסעדה, מלונאות. יותרו גם שימושים נלווים כדוגמת אחסנה, מתקנים טכניים וכיוצא באלה, ובלבד שלא יפריעו לתפקוד השימושים הראשיים ושלא יעמדו בסתירה להוראה אחרת במסמכי תכנית המתאר. לא יותרו שימושי תעשייה מזהמת.

- **אזור תעסוקה מטרופוליני**: אזור תעסוקה מטרופוליני מאופיין ברובו בבניה מגדלית אינטנסיבית. אזור זה נותן מענה מרכזי לשימושים עסקיים ופיננסיים ברמה מטרופולינית וכלל ארצית ואמור לספק את מירב הביקושים לשימושים אלו. ישנם דגש על שילוב מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ויותר מגורים בשיעור של עד 25% מסה"כ השטחים או בהתאם למדיניות ספציפית לאזור תכנון.

- **אזור תעסוקה עירוני**: אזורי תעסוקה עירוניים נמצאים ברובם מחוץ למרכז העסקים הראשי, בצפונה ובדרומה של העיר. אזור תעסוקה עירוני מאופיין בבניה מסוגים שונים הנותנת מענה למגוון שימושי תעסוקה. באזורי תעסוקה עירוניים לא יותרו שימושי מגורים.

- **אזור תעסוקה מקומי**: אזורי תעסוקה מקומיים מאפשרים מבני תעסוקה שאינם גבוהים ובהם שימושי תעסוקה שאינם יכולים להתמקם במגדלים כמו מוסכים ושימושי מלאכה שונים. קיימת חשיבות לאפשר בעיר את פעילותם של שימושים אלו המהווים שרות חשוב לתושבי העיר. באזורי תעסוקה מקומיים לא יותרו שימושי מגורים.

להלן פירוט קיבולת נומינלית של שטחי התעסוקה:

קיבים בפועל	צפון העיר	מרכז העיר	דרום העיר ויפו	מזרח העיר	סה"כ	סה"כ לאחר הערכת מימוש
925,000	4,150,000	1,730,000	800,000	7,605,000	7,605,000	7,605,000
260,000	1,090,000	470,000	460,000	2,050,000	2,280,000	2,050,000
530,000	1,500,000	780,000	280,000	1,550,000	3,090,000	1,550,000
660,000	2,310,000	2,555,000	490,000	6,015,000	1,550,000	1,550,000
2,375,000	9,050,000	5,535,000	2,030,000	12,755,000	18,990,000	12,755,000

■ **מגורים** : רוב שטחי ת"א-יפו מיועדים למגורים. אוכלוסיית העיר העתיקה, הצפויה לגדול בכ-60,000 תושבים עד לשנת היעד של תכנית המתאר, תתגורר ברובה באזורים אלו. קיבולת יחידות הדיור הקיימת בתוכניות מאושרות ובתהליך אמורה לתת מענה לגידול זה. תוכנית המתאר תוסיף גם היא קיבולת מגורים אולם בעיקר כדי להביא להתחדשות אזורים קיימים ולצורך הגדלת מגוון סוגי הדיור בעיר ובכל אזור ואזור.

באזורי מגורים יותרו שימושי מגורים לסוגיהם ובכלל זה מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן, הוסטלים וכיוצא באלה. יותרו שטחים פתוחים ומוסדות ציבור לסוגיהם וכן מלונאות ושימושי תעסוקה בהיקף מוגבל. בכל אזורי המגורים לא יותרו שימושי תעשייה מכל סוג שהוא.

תוכנית חדשה תשאף לגוון את מלאי יחידות הדיור הקיים בסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התוכנית ובסביבתה. בכל תוכנית המוסיפה יחידות דיור חדשות יבחן מלאי הדיור שבהישג יד³ הקיים בתחום התוכנית ובסביבתה וכן את מלאי הדיור לאוכלוסיות מיוחדות⁴. תוכנית חדשה תשאף לשמור על מלאי יחידות הדיור שבהישג יד שבתחום התוכנית ואף להגדילו באזורים בהם קיים מחסור בדיור בהישג יד ובאזורי ביקוש למגורים במרכז העיר ובצפונה.

כל תוכנית חדשה הכוללת דיור קיימות תכלול הוראות ותנאים הנוגעים למבנים הזקוקים לחיזוק ותוכל להציע תמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה בכפוף להנחיות תוכנית המתאר ביחס לגובה הבניה המותר, הנחיות עיצוב, שימור וכיו"ב.

- **אזור מגורים - יחס רח"ק עד 1.0**⁵: אזורי מגורים בבניה נמוכה המאופיינים במבנים צמודי קרקע וכן בתים משותפים שגובהם אינו עולה על 4 קומות. ככלל, לא תותר הגדלת היקפי שטחי המגורים למעט תוספת מזערית לצורך חידוש מלאי דיור קיים ושיפור רווחת דיור.

- **אזור מגורים - יחס רח"ק עד 2.5**: אזורי מגורים בבניה נמוכה, בדרך כלל במרקמים ותיקים ה מאופיינים בבניה צפופה יחסית של מבנים צמודי קרקע וכן בתים משותפים שגובהם אינו עולה על 4 קומות. ככלל, לא תותר הגדלת היקפי שטחי המגורים למעט תוספת מזערית לצורך חידוש מלאי דיור קיים ושיפור רווחת דיור.

- **אזור מגורים - יחס רח"ק עד 3.5**: אזורי מגורים, בדרך כלל בבניה מרקמית המאופיינים בבנייני דירות משותפים במגוון טיפוסי בניה שגובהה אינה עולה על פי רוב על 8 עד 10 קומות.

- **אזור מגורים יחס רח"ק עד 4.0**: אזורי מגורים, בדרך כלל בבניה רבת קומות המאופיינים בבנייני דירות משותפים שגובהם עולה על 8 קומות. בניה רבת קומות מאפשרת בדרך כלל בניה בהיקף ובצפיפות דומה לבניה המרקמית אך תוך שמירה על חלק גדול יותר ממגרש המגורים כשטח פתוח.

להלן פירוט קיבולת נומינלית של יחידות הדיור:

סה"כ להערכת מימוש	סה"כ	מזרח העיר	דרום העיר ויפו	מרכז העיר	צפון העיר	סה"כ
187,000	187,000	30,000	34,000	82,000	41,000	קיים בפועל
28,500	41,000	6,000	10,000	13,000	12,000	בתוכניות מאושרות
19,000	38,000	2,000	6,000	15,000	15,000	בתוכניות בתהליך
7,000	24,900	4,100	12,300	3,200	5,300	מוצע בתוכנית המתאר
241,500	290,900	42,100	62,300	113,200	73,300	סה"כ

■ **אזורים מעורבים** : עירוב שימושי קרקע תורם לחיותה הכלכלית של העיר, ליצירת היצע מגוון של מגורים ויש בו יתרונות תנועתיים וסביבתיים. על כן ת"א-יפו רואה חשיבות בקידום מדיניות של עירוב שימושים מושכל, תוך נקיטת אמצעים למיתון קונפליקטים ומטרדים.

- **אזור מעורב**: באזורים מעורבים יותרו שימושי מגורים ותעסוקה וכן מוסדות ציבור, מוסדות תרבות, מלונאות, שירותי בידור בילוי ופנאי, שירותי הסעדה וכיו"ב. לא יותר שימוש לתעשייה מזהמת מכל סוג שהוא. האזורים המעורבים שונים מאד אלו מאלו מבחינת אופיים ולכן היקפי הבניה בהם ייקבעו לכל אזור בנפרד במסמכי אזורי התכנון.

- **ציר מעורב**: ציר מעורב מאפשר שימושים מעורבים בדומה לאזור מעורב בשורת המבנים הראשונה לאורך רחוב. קומת הקרקע בציר מעורב תהיה מסחרית. היקפי הבניה בציר המעורב יהיו בדומה לאזור יעוד הקרקע שבסביבתו.

³ המונח דיור בהישג יד אינו מוגדר כיום בחוק או בתוכניות ארציות ומחוזיות. לצורך תוכנית המתאר המקומית ועד להגדרה אחרת, יוגדרו כדיור בהישג יד יחידות דיור ששטחי המגורים בהן קטנים מ- 80 מ"ר. ניתן יהיה להגדיר גם יחידות דיור גדולות יותר ככאלו שהן בהישג יד אם הן מיועדות להשכרה לאורך זמן.

הועדה המקומית תוכל לעדכן את ההגדרה של "דיור בהישג יד" בהנחיות תכנון שבסמכותה (מבלי שהדבר יחשב לשינוי תוכנית המתאר) עם התקדמות התפיסה התכנונית העוסקת בנושא.

⁴ אוכלוסיות מיוחדות הן אוכלוסיות שצורכי המגורים שלהן שונים מהסטנדרט המקובל בבניית יחידות מגורים מבחינת גודלן, עיצובן, שירותים הניתנים בסמיכות להם, מיקום בקרבת מוקדי פעילות וכיו"ב. אוכלוסיות אלו כוללות קשישים הנזקקים לדיור מוגן או לבתי אבות, סטודנטים במוסדות השכלה גבוהה, אנשים בעלי צרכים פיזיים או מנטליים מיוחדים.

⁵ "יחס רצפה חלקי קרקע" - מונח זה מוצע כתרגום למונח האנגלי (Floor Area Ratio) FAR. יחס הרח"ק מחושב על ידי חלוקת שטחי הרצפות מעל פני הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שירות) בשטח המגרש. יחס הרח"ק אותו קובע אזור היעוד מגדיר את היקף הזכויות המירבי אותו ניתן יהיה לקבוע בתוכנית מפורטת. עם זאת, הועדה המקומית תוכל לקבוע בתוכנית מפורטת היקף זכויות נמוך יותר בהתאם לקריטריונים הנובעים מגודל מגרש, משיקולים תנועתיים, סביבתיים עיצוביים או מנימוקים אחרים אותם תציג הועדה. שטחי הבניה אותם ניתן יהיה לקבוע בתוכנית מפורטת יוגבלו גם על ידי קיבולת הבניה שנקבעו לאזור התכנון בו כלולה התוכנית המפורטת המוצעת או מהנחיות אחרות המפורטות במסמכי אזורי התכנון ביחס למתחמים ספציפיים.

- **מסחר**: שימושי מסחר כלולים מבחינת קיבולת בשימושי התעסוקה המפורטים לעיל. אולם, למסחר יש חשיבות רבה מעבר להיבטים הכמותיים. החייאת הרחוב המסחרי העירוני והחזרתו למוקד החיים בעיר הנה אחת ממטרות תוכנית המתאר. לכן, תוכנית המתאר מגדירה הנחיות לפיתוח רחובות מסחר חדשים וכן לאזורי פעילות בהם מתרכזות פעילות מסחרית.
- **חזית מסחרית**: ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תוכל הועדה המקומית במסגרת תוכנית מפורטת לאפשר או לחייב חזית מסחרית בקומת הקרקע. יותרו שימושי מסחר, בתי קפה ומסעדות; יותרו גם שירותי ציבור, שירותים אישיים ומשרדים. היקפי הבניה יהיו במסגרת המותר באזור היעוד בו כלולה החזית המסחרית.
- **אזור פעילות מיוחד**: אזורי פעילות מהווים מוקד לשימושי מסחר המשולבים על פי רוב בשימושים נוספים ובהם מלונאות, תעסוקה, מוסדות ציבור וכן שטחים פתוחים. אזורי הפעילות המיוחדים שונים מאד אלו מאלו מבחינת אופיים ולכן היקפי הבניה בהם וכן תמהיל השימושים ייקבעו לכל אזור בנפרד במסמכי אזורי התכנון.
- **מלונאות**: יתרונותיה של ת"א-יפו כמרכז כלכלה, תרבות וביולוגי השוכן לאורך חוף ים חולי וארוך, הופכים אותה למוקד תיירות ברמה ארצית ובינלאומית. כיום קיימים בעיר כ-7,500 חדרי מלון, רובם מרוכז ברצועה המקבילה לחוף הים. בתוכניות מאושרות ובתוכניות בתהליך מצויים עוד כ-5,500 חדרי מלון. על פי היעד הכמותי שהוגדר לתכנון יהיה צורך בכ-2,500 חדרי מלון נוספים בעיר (מעבר לקיימים והמתוכננים כיום).
- הועדה המקומית תוכל בתוכנית חדשה לאפשר שימושי מלונאות לסוגיהם ב מגרשים המיועדים במצב הקיים לשימוש למגורים או לתעסוקה. שימושי המלונאות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים כפי שמפורסמים על ידי משרד התיירות. בתכניות חדשות לא יהיה ניתן להקטין שטחי קרקע ושטחי בניה המיועדים בתכנית מאושרת למלונאות (ובכלל זה שטחים המיועדים למלונאות בתמ"א 13/4).
- בתוכניות חדשות ניתן יהיה להמיר שטחי בניה קיימים ביעוד לתעסוקה או למגורים לשטחי בניה למלונאות וניתן יהיה להוסיף שטחי בניה למלונאות. היקפי הבניה הכוללים בתוכניות לא יעלו על יחס הרח"ק שנקבע לאזור היעוד למגורים או לתעסוקה בו כלולה התוכנית אלא אם נקבע האזור כמוטה מלונאות או כמתחם לעידוד מלונאות כמפורט להלן.
- **אזור מוטה מלונאות**: ברצועת הבינוי שלאורך חוף הים קיימים כיום שימושים שונים ובהם מגורים ותעסוקה. משאבי החוף ונוף הים מוגבלים ולכן תוכנית המתאר רואה חשיבות בשמירה על שימושי המלונאות הקיימים ברצועה זו ובקביעת הנחיות לתוספת שימושי מלונאות בתוכניות עתידיות. תוכנית מפורטת תיעד לפחות 30% מהיקפי הבניה בתוכנית לשימושי אכסון תיירותי לסוגיהם ולשירותי תיירות נלווים (מעבר לשטחי בניה המיועדים לשימושי אכסון תיירותי בתוכניות שבתוקף). בשלב זה מוצגים בתשריט התוכנית אזורי המלונאות על פי תמ"א 13/4. מומלץ כי תשריט תוכנית המתאר ירחיב אזורים אלו.
- **מתחמים לעידוד מלונאות**: ניתן יהיה לקבוע מתחמים נוספים בעיר בהם תקבע תכנית המתאר מגוון אמצעים לעידוד שימושי אכסון תיירותי. אמצעי עידוד אלו יכללו זכויות גבוהות יותר, אפשרות לתוספת קומות ואמצעי עידוד נוספים שיקבעו במדיניות התכנון. הנחיות התכנון יקבעו את מיקומם של המתחמים לעידוד מלונאות על פי החלטת הועדה המקומית.
- **אזורים לתכנון בעתיד**: תוכנית המתאר קובעת את יעודי הקרקע ברוב אזורי העיר. שני אזורים הוגדרו כאזורים לתכנון בעתיד ובהם תוכנית המתאר לא תציע שינוי במצב הסטטוטורי הקיים או במצב הקיים בפועל. את השטחים שממזרח לשכונת נוה שרת מוצע לשמור כשטחים פתוחים בטווח שנת היעד של תוכנית המתאר. ברוב שטחי שדה התעופה דב הוז לא מציעה תוכנית המתאר שינוי. תכנון בשטחים אלו בעתיד יחייב שינוי לתוכנית המתאר.

1. שלבי התכנון הבאים ופעולות שיתוף ציבור מתוכננות:

במקביל להמשך הצגת החלופה המועדפת בדיוני הועדה כמפורט בסעיף ג' לעיל יבצע צוות התכנון בדיקות שונות של מרכיבי החלופה לבחינת השפעות חברתיות, כלכליות, חברתיות, סביבתיות ועוד. המלצות לשינויים הנובעים מבדיקות אלו יובאו לאישור הועדה המקומית לצורך אישורה הכולל והסופי של התוכנית לקראת העברתה לועדה המחוזית. עוד בטרם הפקדת התוכנית מתוכננות פעולות שיתוף ציבור לצורך הצגת החלופה הנבחרת לבעלי העניין השונים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י יואב וינברג)

1. חברי הועדה יעבירו לצוות התכנון הערות והתייחסויות לאמור בדראפט לעיל ולתשריט יעודי הקרקע. על מנת שניתן יהיה להטמיע את ההערות בתוכנית, חברי הועדה מתבקשים להעבירן במהלך השבועיים הקרובים. צוות התכנון יציג את התייחסותו להערות באחת מישיבות הועדה הבאות.
2. הצעות תוכנית המתאר הכוללות נושאים שלא נידונו בישיבה זו וכן התייחסות מפורטת לאזורי העיר השונים יוצגו לועדת המשנה לתכנון ולבניה במהלך החודשים הקרובים על פי המתווה המפורט בסעיף ב' לעיל.
3. בכפוף לאמור לעיל, הועדה מאשרת את המשך הצגת החלופות לרבות המלצות הצוות המקצועי לגבי החלופה המועדפת של תוכנית המתאר עד להמלצתה הסופית למתן תוקף לצורך העברתה לאישור הועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 10007-10ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נידון אופן הצגת תוכנית המתאר בפני חברי הועדה. הועלתה הצעה לפיה הדיונים יתקיימו כחלק מהדיונים הסדירים בועדת המשנה ולאחר מכן ימסר דיווח במליאה. סגן ראש העירייה פאר ויסנר טען כי יש חשיבות לאפשר לכל חברי המועצה להשתתף בדיונים ולכן יש לקיים את הפגישות בשעות אחר הצהריים בדיוני מליאה. הובהר על ידי היועצת המשפטית כי בהתאם לחוק, במסגרת דיוני מליאה יהיה צורך לדון קודם כל בעררים על החלטות ועדת המשנה ורק לאחר מכן בתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

תוכנית המתאר תידון במליאת הועדה המקומית. תיקבע סדרת דיונים להצגת התוכנית בישיבות מליאה בשעות אחר הצהריים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלי עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
- מדיניות לשימושי מגורים במע"ר הצפוני	17/03/2010
דיון באישור מדיניות	2 - 10-0007

קובץ: דרפט שילוב מגורים במע"ר צפון. 22.11.06

מדיניות לשימושי מגורים במע"ר (מתחם המע"ר הצפוני).

מטרת הדיון: שינוי למדיניות לשילוב מגורים בזרוע הצפונית של המע"ר

מיקום: הזרוע הצפונית של המע"ר- בין דרך מנחם בגין במערב, לנתיבי איילון במזרח, ובין רח' פרשת דרכים בצפון, לרחוב גבעת התחמושת בדרום.

מתכנן: אגף תב"ע – צוות תכנון מרכז, היחידה לתכנון אסטרטגי.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

התפתחות המע"ר בת"א

תל-אביב-יפו משמשת כמוקד וכמרכז המטרופולין והמדינה כולה בתחום הכלכלי. האזורים הנכללים במרכז העסקים הראשי (מע"ר) של העיר הם מוקד הפעילות העיסקית בעיר כמו גם עתודת הקרקע המרכזית לפיתוח שטחי תעסוקה עתידיים. במהלך השנים התרחבו והשתנו מוקדי התעסוקה בתל-אביב-יפו והתפרסו לאזורים חדשים כולל אזור גדות האיילון ואזור הבורסה ברמת גן. עם זאת, המוקדים האחרים, ובעיקר אלו המתמחים בפנינסים, נשארו ואף גדלו באזורי המע"ר ההסטורי בשד' רוטשילד, בו מתרכזים השרותים הפנינסיים, הנהלות הבנקים, חברות הנדל"ן הגדולות, הבורסה, חברות מסחריות וכד'. מגמות כלכליות-חברתיות בשנים האחרונות הביאו לשינויים בשוק הנדל"ן המתבטאים בין השאר בירידה בביקוש לשטחי תעסוקה ובמקביל לגידול בביקוש לשטחי מגורים. שינויים אלה באים לידי ביטוי בבקשות רבות לקידום תכניות לתוספת שטחי מגורים באזורי המע"ר כמו גם להסבתם של שטחי תעסוקה (בנויים או מתוכננים) למגורים.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 5

במסמך מדיניות הפיתוח למטרופולין ת"א מ-1998 ובתכנית המתאר למחוז ת"א (תמ"מ 5), הנמצאת בהפקדה, ניתנה חשיבות רבה לפיתוח ולחזוק העיר המרכזית וגלעין המטרופולין. המשך התפתחותו התקינה של המע"ר המטרופוליני מהווה תנאי הכרחי להמשך תפקודו ומרכזיותו של המטרופולין כולו. בתמ"מ 5 נקבע יעד תכנוני של כ-460,000 מועסקים בתל-אביב-יפו לטווח הארוך (2020/5). הצעדים הנדרשים למימוש מדיניות הפיתוח למטרופולין בתחום זה:

1. חיזוק המרכז המטרופוליני כמרכז וכלב הפעילות הכלכלית במטרופולין.
2. הבטחת תנאים ואפשרויות לפיתוח מגוון פעילויות משרדים הכוללות שימושי עסקים, תרבות וביילוי ובנוסף גם מגורים.
3. חיזוק ופיתוח אזורי תעסוקה מתמחים "חכמים" אשר יתאימו לחברות בינלאומיות.
4. השקעות גדולות בתשתית התחבורה והקמת מערכת הסעת המונים.
5. יצירת היצע מגוון של שטחי תעסוקה על מנת להרחיב את מרחב ההחלטה של היזמים. תכנון חסר של שטחי תעסוקה בענפי השרותים העסקיים והפנינסיים בת"א-יפו עלול לגרום לגלישה של עסקים ממנה לערים הסמוכות לה. כדי למנוע התפתחות כזו נדרש תכנון שטחי תעסוקה בעודף.

התכנית האסטרטגית לת"א-יפו

ברוח התכניות הארציות גם החזון העירוני מקנה חשיבות גדולה לשמירת מעמדה ואף לחיזוקה של העיר תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי. העיר צריכה להתמקד בפיתוח אותם ענפי כלכלה בהם יש לה יתרון יחסי: יש לנקוט אמצעים להעצמת העיר כמרכז פיננסי ארצי, כמרכז הנהלות של תאגידים גדולים ועסקים עתירי הון, כמוקד למערך תומך של שירותים עסקיים וכחולית הקשר של המדינה עם מרכזי עסקים בעולם. עפ"י החזון העירוני, הזרוע הצפונית של המע"ר לאורך האיילון מתוכננת לשימושים מעורבים, בדגש על משרדים עם מרכיב מצומצם של מסחר ומגורים. אופי הבינוי בזרוע הצפונית של המע"ר הנו מגדלי, תוך יצירת חזית לנתיבי איילון שתשמש כשער כניסה צפוני לעיר. התכנית האסטרטגית מדגישה את הצורך בהבטחת תשתית ארגונית שתאפשר קיומה של רציפות תכנונית לאורך זמן. שמירה על המאגר התכנוני לתעסוקה והגדלה של סיכויי מימוש התכנון ע"י שיפור משמעותי

בתנאי הפעילות של היזמים. מימוש אמצעים אלה הוא תנאי הכרחי כדי להגיע ליעד המועסקים הרצוי וכדי להגדיל את יכולת התחרות בערים השכנות.⁶

תכניות מקומיות ומדיניות מאושרת

לאור נגישותו המעולה של המתחם, קירבתו למערכות תנועה מטרופוליניות וסמיכותו לתחנת רכבת ישראל ולתחנות רק"ל מתוכננות קודמו במתחם תכניות לבניה אינטנסיבית ליעודי תעסוקה, עפ"י מפתח זכויות המקובל לאזורי מע"ר. בשנת 1997 גיבשה הועדה המקומית, בשיתוף הועדה המחוזית, מדיניות לפיה זכויות הבניה לשימושי מע"ר יהיו 450% ומתוכם לא יפחתו זכויות הבניה למגורים מ-100%. שילוב מגורים נקבע על מנת להבטיח פעילות עירונית גם מעבר לשעות העבודה. בהמשך, בדיונה על תכניות נקודתיות במתחם הגמישה הועדה המקומית את עמדתה וקבעה כי ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים בשיעורים גבוהים מן המוצע לעיל.

לאחרונה אושרה למתחם הזרוע הצפונית של המע"ר תכנית כוללת (תא-2774). התכנית קבעה הוראות להקמת מערך דרכי גישה ואת תכנון הפיתוח המשותף למתחם, זאת- במטרה ליצור מתחם שיפותח בצורה מתואמת, תוך דגש על סביבת הולכי הרגל והקשר שבין הפרויקטים השונים למערכות התחבורה הציבורית הסמוכות.

בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר קודמו מספר תכניות נקודתיות, ביניהן: ידיעות אחרונות, אגד, תנובה-קופ"ח, מגדל אלה, קרדן ותכניות נוספות. קידום התכניות כולל התחייבות של היזמים להשתתפות במימון תכנון וביצוע משימות פיתוח באזור התכנית.

שטחי תעסוקה ושטחי מגורים במתחם המע"ר הצפוני

בחינת כל התכניות בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר מעלה כי סה"כ שטחים הבנויים או המותרים לבנייה במגדלים הם כ-500,000 מ"ר. מתוך שטחים אלה מותרים למגורים כ-150,000 מ"ר שהם 30% מכלל השטחים המותרים במגדלים. ברוב תכניות אלה אין הגדרת צפיפות. במידה ושטח דירה עיקרי ממוצע יהיה כ-100 מ"ר, סה"כ יח"ד יהיו כ-1500. במידה והיזמים יחליטו לממש את זכויות המגורים בצפיפות של 53 מ"ר שטח עיקרי ממוצע (עפ"י החלטת הועדה לצפיפות באזורים בהם לא נקבעה צפיפות), סה"כ מספר יח"ד יגיע לכ-2,800 יח"ד.

בנוסף לשטחים המאושרים למגורים בתכניות שבתוקף, קיימות יוזמות חדשות של יזמים המבקשים להמיר שטחי תעסוקה במגדלים מתוכננים למגורים בהיקף של כ-58,000 מ"ר (בין 580 ל-1,100 יח"ד נוספות). במידה והועדה תאשר להסב שטחים אלה, סה"כ שטחי המגורים בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר יגיע ל-41%. (טבלת שטחים מפורטת מצורפת בנספח 1).

לשטחי המגורים האלה אין פתרונות של שרותים קהילתיים, מבני ציבור, חינוך וכד' במתחם. כ"כ אין למתחם המע"ר שטחים פתוחים נגישים וזמינים בהיקפים הנדרשים למגורים בהיקפים הנ"ל.

ניתוח הנתונים והשיקולים בקביעת מדיניות לשילוב מגורים במע"ר:

א. שטחי ציבור

אזורי המע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון בנויים ברובם על תשתית תכנונית של אזורי תעשייה, אזורים בהם כמעט ולא הוקצו שטחי ציבור. תכנון אזורי התעשייה מחדש כאזורי תעסוקה הביא לתוספת שטחי ציבור, אולם שטחים אלה תוכננו על מנת לשרת את העובדים והמבקרים במע"ר ואינם אמורים לספק מלאי שטחי ציבור מספיק למגורים.

בזרוע הצפונית של המע"ר כמעט ואין שטחי ציבור מאושרים בתכניות מאושרות. תכנית 2774 אמנם קובעת שטח פתוח (טיילת) מעל לדרך השירות לאורך האיילון אך נראה כי מיקומו ואופיו של שטח זה יקשו על השימוש בו כשצ"פ נורמטיבי למגורים. נראה כי עיקר השטחים הפתוחים יתוכננו כשטחים פרטיים פתוחים במסגרת התכנון המפורט לכל מתחם, קשה להניח כי שטחים אלה יתנו מענה מספיק לצורך בשטחי ציבור פתוחים, מענה לשטחים למבני ציבור לא קיים כלל. המחסור בשטחי ציבור צפוי להחמיר באם תאושר תוספת יחידות דיור מעבר למאושר כיום בתכניות שבתוקף.

ב. שמירה על מלאי שטחי תעסוקה:

אחד התנאים החשובים לשמירה על מעמדה של ת"א יפו כמוקד וכמרכז המטרופולין והמדינה כולה בתחום הכלכלי הוא הגדלת היצע שטחי התעסוקה ויצירת עודף תכנוני שיאפשר מרחב בחירה מספק ליזמים שירצו לבנות בת"א יפו. על מנת לממש יעד זה, יש ליצור מאגר תכנוני כפול מן היעד.

⁶ במסגרת התכנית האסטרטגית נבחמו בעזרת מודל אנליטי מספר תרחישים של גודל אוכלוסיה עתידית ונגישות תחבורתית לעיר. תחת הנחות שונות ובתקציב עירוני מאוזן, ניתן עפ"י מודל זה להגשים את החזון העירוני עם אוכלוסיה של 400-420 אלף תושבים וכ-460 אלף מועסקים.

עפ"י תמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א) וגם עפ"י החזון העירוני, צפי המועסקים ל- 2020/5 הוא כ- 460 אלף מועסקים. התנאים להגיע לצפי זה קשורים למצבו של המשק הכלכלי ולהשקעות במערכת הסעת המונים, אך קשורים גם ליצירת מאגר תכנוני גדול שיספק שטחי משרדים בהיקף הנדרש, במקומות בהם ידרש ובעת שידרש. כיום מאגר התכנוני כולל פוטנציאל לשטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 5.5 מיליון מ"ר. מהם כ- 60% באזורי המע"ר המטרופוליני. על מנת שיהיה אפשר להגיע לצפי המועסקים של כ- 460 אלף מועסקים, יש צורך להגדיל את המאגר התכנוני הכולל לכ- 6-8 מיליון מ"ר לתעסוקה ומסחר[1]. לכן, המסקנה מן הניתוח לעיל היא כי המאגר התכנוני הקיים היום לשטחי תעסוקה בת"א נדרש, ויש אף להגדילו על מנת לענות על יעדי התכנון האזורי.

עם זאת, גם התכניות הארציות וגם החזון העירוני מדגישים את השילוב הרצוי של משרדים, מגורים ומלונאות במע"ר המטרופוליני. המע"ר ההסטורי נמצא בלב שכונות מגורים במרכז העיר ("לב העיר"). באזור בו קיים מאגר שטחי ציבור. לעומתו המע"ר בזרוע הצפונית נמצא בין תוואי נתיבי איילון לדרך בגין ואינו קשור באופן מיידי לאזורי מגורים, וכן אין בתחומו שטחי ציבור בהיקפים הדרושים. חשוב למצוא את האיזון הנכון בין השימושים כדי לשמור על מעמדו הכלכלי החשוב של המע"ר המטרופוליני מחד, וכדי לאפשר קיום מגורים איכותיים בו מאידך.

ג. בניה למגורים במגדלים

בניית דירות מגורים במגדלים היא בניה יקרה, דירות גבוהות יקרות ביותר מ- 60% ביחס למחיר הדירה הממוצעת. הבסיס הכלכלי והחברתי לביקושים התומכים ברמת מחיר גבוהה לאורך זמן מבוסס על קיום ביקושים מצד אוכלוסיה בעלת מאפיינים חברתיים וכלכליים גבוהים. שוק הדירות הגבוהות/יקרות הוא מצומצם למדי. עפ"י חו"ד כלכלית (של היועץ הכלכלי רן חקלאי) שהוכנה ביוני 2005, הביקוש לדירות יקרות עשוי להיות בהיקף של 200 עד 300 יח"ד בשנה, כלומר, עד כ- 6,000 יח"ד לתקופה של 20 שנה.

בתל אביב יפו כולל היום המאגר התכנוני של מגדלי מגורים (תוכניות בתהליך ומאושרות, נכון ליוני 2005) כ- 17,500 יחידות דיור, כלומר כ- 24% מכלל הדירות המתוכננות בעיר. מתוך מלאי תכנוני זה, כ- 6,000 יח"ד מתוכננות מקומה 19 ואילך. מימוש פוטנציאל תכנון זה לבדו יענה על הביקוש הצפוי לדירות יקרות ל-20 השנה הבאות. לפיכך, מבחינה זו לפחות, אין מקום להגדיל באופן גורף את הצע הדירות במגדלי יוקרה בעיר.

מדיניות מוצעת

הזרוע הצפונית של המע"ר הנה חלק אינטגרלי מהמע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון. המע"ר המטרופוליני הנו עתודת שטחי התעסוקה העיקרית של העיר ומתאים במיוחד לשימושים אינטנסיביים בשל סמיכותו לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה אשר מתוכנן לאורכו. לכן, במע"ר המטרופוליני בכלל ובזרוע הצפונית של המע"ר בפרט יש חשיבות מרובה לשמירה על היקפי בניה גבוהים לתעסוקה לצורך יצירת הביקושים המתאימים למערכות הסעת המונים.

למתחם אין קשר ישיר ומיידי אל שכונות מגורים בסביבה, המתחם מוקף מכל צדדי בנתיבי תחבורה עמוסים, כך שאין לו כל יתרון יחסי כמתחם מגורים. נראה כי ניתן למצוא את המענה לדרשה למגדלי מגורים בצורה טובה יותר באזורי עיר אחרים.

לאור האמור לעיל ומכיוון שכבר כיום מאושרים בתכניות בתוקף שטחי מגורים בהיקף נרחב ומכיוון שאין אפשרות לספק במתחם את שטחי הציבור הנדרשים למגורים, מומלץ שלא לעודד שטחי מגורים נוספים בזרוע הצפונית של המע"ר. מוצע לקבוע עקרונות והנחיות להבטחת התיפקוד העיקרי של מתחם זה כמע"ר, כמפורט להלן:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.

2. ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
3. גודל דירה ממוצע יהיה כ- 100 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי.
4. מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב- 5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
5. מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
6. כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר"- תא/ 2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקות סביבתיות לפני אישורם של שימושי מגורים במתחם.
8. מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.

נספח 1 - שטחים מותרים לבניה לתעסוקה ולמגורים ובקשות להסבת שימושים

הזרוע הצפונית של המע"ר

שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר מומש למגורים	מ"ר מומש לתעסוקה ⁸	מ"ר מבוקש למגורים ⁹	הערות
1 מרכז השלום	2401, 2401 ג	בתוקף	150,000	150,000	16,000	100,000		ניתן להמיר את שטחי המגורים למלונאות
2 ידיעות אחרונות	2599	בתוקף	41,000	41,000	19,000		22,000	ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה- 25 למלונאות או מגורים.
3 אגד	2623	בתוקף	47,000	37,000	10,000		27,000	ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה- 20 למלונאות או מגורים.
4 תנובה קופ"ח	3250	לפני הפקדה	143,000	143,000	36,000			מגדל מגורים מחייב בניה במקביל של מגדל עסקים

⁷ בנוי בפועל, מאושר בהיתר או נמצא בהליכי הוצאת היתר

⁸ כ"ל

⁹ קיימת פניה של בעלים/זמים להסבת שטחים מותרים מתעסוקה למגורים (בנוסף למאושר בתכנית למגורים)

שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר למגורים	מ"ר מומש למגורים ⁷	מ"ר מומש לתעסוקה ⁸	מ"ר מבוקש למגורים ⁹	הערות
5 גזית	2791	בתוקף	17,000	17,000			5,000		אופציה משרדים/מלונאות. ללא מגורים
6 אכטמן	2676	בתוקף	31,500	31,000	7,000				
7 קרדן	2678	בתוקף	18,000	18,000	9,000			9,000	
8 רסיטל	3040	בתוקף	16,000	16,000	16,000				
9 מגדל אלה	2712	בתוקף	36,000	36,000	30,000				
סה"כ			499,500	489,000	143,000	0	105,000	58,000	

שטחי מגורים מתוך סך כל שטחי בניה מותרים על פי מצב תכנוני נוכחי : כ-30% שטחי מגורים מתוך סך כל שטחי בניה מותרים, לאחר הסבת שטחי תעסוקה מבוקשים מיעוד משרדים לתעסוקה: כ-41% משטחי מתחם המעי"ר.

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, יפה כחלון, נתן וולוך, מיטל להבי, והרב זעפראני) הוחלט לאשר את המדיניות בכפוף לאמור לעיל וכמפורט להלן:

הזרוע הצפונית של המעי"ר הנה חלק אינטגרלי מהמעי"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון. המעי"ר המטרופוליני הנו עתודת שטחי התעסוקה העיקרית של העיר ומתאים במיוחד לשימושים אינטנסיביים בשל סמיכותו לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה אשר מתוכנן לאורכו. לכן, במעי"ר המטרופוליני בכלל ובזרוע הצפונית של המעי"ר בפרט יש חשיבות מרובה לשמירה על היקפי בניה גבוהים לתעסוקה לצורך יצירת הביקושים המתאימים למערכות הסעת המונים. למתחם אין קשר ישיר ומידי אל שכונות מגורים בסביבה, המתחם מוקף מכל צדדיו בנתיבי תחבורה עמוסים, כך שאין לו כל יתרון יחסי כמתחם מגורים. נראה כי ניתן למצוא את המענה לדרישה למגדלי מגורים בצורה טובה יותר באזורי עיר אחרים. לאור האמור לעיל ומכיוון שכבר כיום מאושרים בתכניות בתוקף שטחי מגורים בהיקף נרחב ומכיוון שאין אפשרות לספק במתחם את שטחי הציבור הנדרשים למגורים המבוקשים, מומלץ שלא לעודד בניית שטחי מגורים נוספים בזרוע הצפונית של המעי"ר. מוצע לקבוע עקרונות והנחיות להבטחת התיפקוד העיקרי של מתחם זה כמעי"ר, כמפורט להלן:

- בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.
- ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
- גודל דירה ממוצע יהיה כ- 100 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי.

4. מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב-5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
5. מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לוודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
6. כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר"- תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאשר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקות סביבתיות לפני אישורם של שימושי מגורים במתחם.
8. מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.

רקע:

בשנים האחרונות, מאז החלטת הועדה על המדיניות כאמור לעיל, לא התקדמה הבניה בזרוע הצפונית של המע"ר באופן ניכר ולא מוצה עדיין הפוטנציאל התכנוני של אזור זה. בימים אלו מבקש היזם במגרש הצפוני של המע"ר (מגרש אחים אלה לשעבר) לנצל את זכויות הבניה הקיימות באופן שונה. על פי התב"ע התקפה (2712) והמדיניות של הועדה המקומית משנת 2006 מותרות כ – 300 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. עקב השינויים בשוק הדיור בעיר, המחסור ביחידות דיור קטנות והצורך העולה לספק מענה לפלח שוק זה מבקש היזם להקטין את שטח יח"ד הממוצע באזור המע"ר הצפוני מ – 100 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור ל – 65 מ"ר (עיקרי) ליחידת דיור. יש לציין כי כאמור בטבלה (המצ"ב), סך כל שטחי הבניה למגורים במע"ר קטנו לאורך השנים עקב בחירת חלק מן היזמים להסב שטחים אפשריים אלו לשטחי תעסוקה כדוגמת עזריאלי ורסיטל, כך שבמידה ובכל התכניות התקפות ימומש מלוא היקף שטחי המגורים המותר, היקף המגורים מתוך סך כל שטחי הבניה במע"ר הצפוני לא יעלה על 20% משטחי הבניה, אך עם זאת מספר יח"ד המותר במע"ר יגדל מכ- 1000 יח"ד לכ – 1600 יח"ד קטנות יותר.

יש לציין כי בהנחה של גודל משק בית קטן הכולל בעיקר צעירים וואו משפחות קטנות (1.8 נפשות למשק בית) מדובר על כ 1,000 נפשות שיאכלסו את המגדל הנדון וכ – 2,880 נפשות בכלל הזרוע הצפונית של המע"ר.

כפי שנאמר בהחלטת הועדה הקודמת, בזרוע הצפונית של המע"ר לא הוקצו שטחי ציבור בנויים ופתוחים על פי הנורמות הנדרשות לאזור מגורים שכן המקום לא נתפס ולא תוכנן כאזור מגורים אך יחד עם זאת באם תאשר הועדה את השינוי למדיניות אנו ממליצים כי תנאי השינוי המדיניות יהיה הקצאה של שטחי ציבור בנויים בקומות הראשונות של הבנין לטובת שימושים ציבוריים וכן חלל ציבורי פתוח ונגיש בקומת הכניסה של הבנין. בנוסף יש לתת מענה לנושא התחזוקה של הבנין מאחר ומדובר בריכוז של כ 500 יח"ד

בבנין אחד ומאחר ועל פי הודעת היזם מחירי הדירות יהיו נמוכים יחסית לקניה אך עם זאת עלות התחזוקה במגדלים יקרה, אנו ממליצים לחייב הקמת חברת אחזקה לבניין (על אף שאין דרישה כזו בתב"ע המאושרת) וכן מחויבות של היזם לתחזוקה שוטפת של הבנין על ידי חברה זו.

להלן טבלת שטחי הבניה והיעודיים העדכנית במע"ר הצפוני:

שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר למגורים	מ"ר מומש למגורים ¹⁰	מ"ר מומש לתעסוקה ¹¹	מ"ר מבוקש למגורים ¹²	הערות
1 מרכז השלום	2401, 2401 ג	בתוקף	150,000	150,000	16,000	0	150,000	0	ניתן להמיר את שטחי המגורים למלונאות
2 ידיעות אחרונות	2599	בתוקף	41,000	41,000	19,000	0	0	19,000	ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה-25 למלונאות או מגורים.
3 אגד	2623	בתוקף	47,000	37,000	10,000	0	0	10,000	ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה-20 למלונאות או מגורים.
4 תנובה קופ"ח	3250	בתוקף	143,000	143,000	36,000	0	0	36,000	מגדל מגורים מחייב בניה במקביל של מגדל עסקים
5 גזית	2791	בתוקף	17,000	17,000	0	0	5,000	0	אופציה משרדים/מלונאות. ללא מגורים
6 אכטמן	2676א	בתוקף	31,500	31,000	7,000	0	0	7,000	
7 קרדן	2678	בתוקף	18,000	18,000	9,000	0	18,000	0	
8 רסיטל	3040	בתוקף	16,000	16,000	16,000	0	0	0	
9 מגדל אלה	2712	בתוקף	36,000	36,000	30,000	30,000	32,000	0	
סה"כ			499,500	489,000	143,000	0	178,000	104,000	

¹⁰ בנוי בפועל, מאושר בהיתר או נמצא בהליכי הוצאת היתר

¹¹ כנ"ל

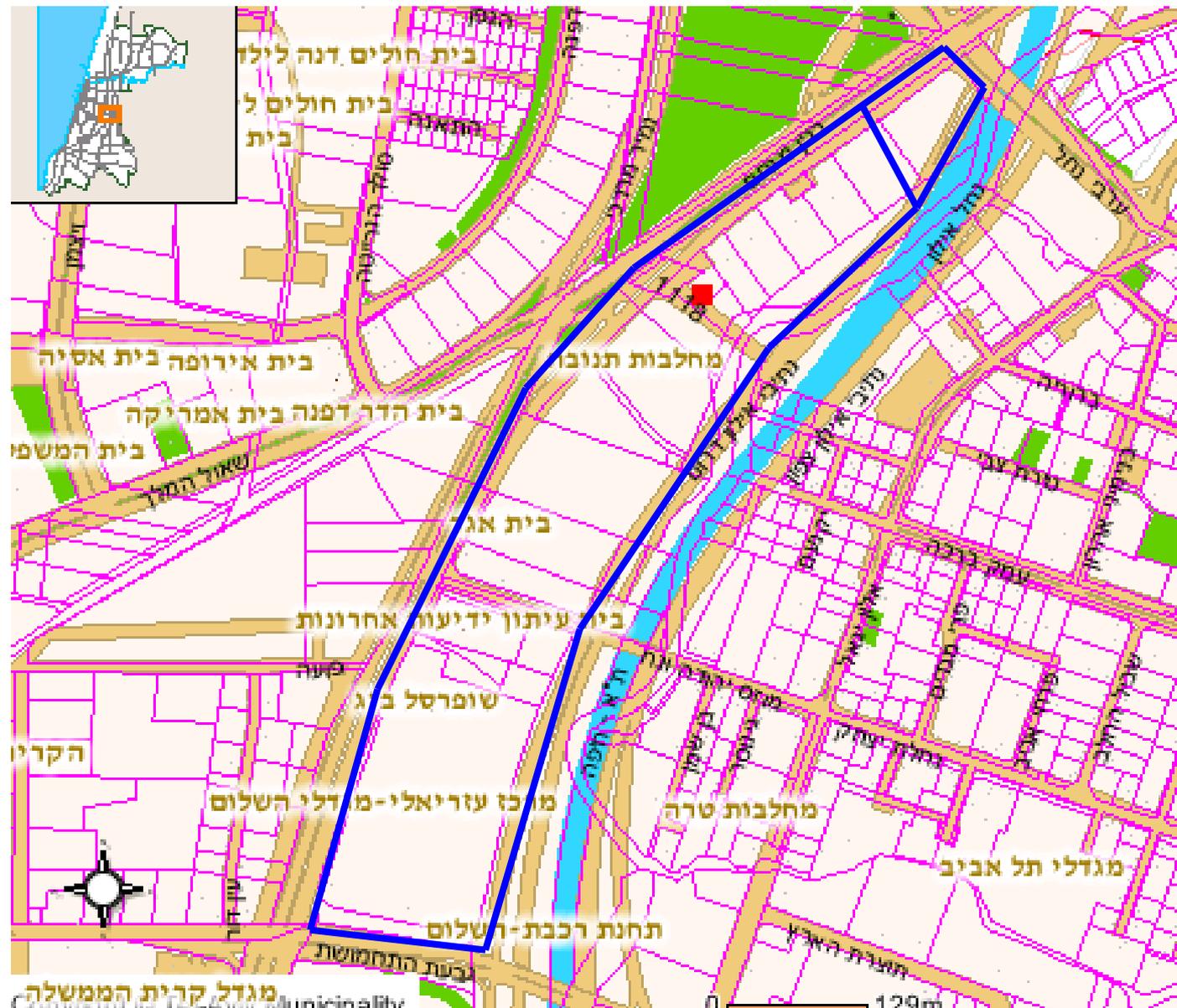
חות דעת הצוות:

מאחר והתבי"ע המאושרת מאפשרת בניית כ 300 יח"ד והיזם מבקש תוספת של 200 יח"ד נוספות על המותרות כעת ללא שינוי בסך כל השטחים העיקריים המותרים, מובא הנושא לשיקול דעת הועדה. יומלץ כי במידה ותאושר המדיניות יקבעו התנאים הבאים:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.
- ❖ ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
- ❖ גודל דירה ממוצע יהיה 65 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי.
- ❖ מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב- 5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
- ❖ מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לוודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
- ❖ פתרון המיגון יעשה בממ"קים ולא בממד"ים ככל הניתן, בכל מקרה לא יותרו יותר מ 6 ממד"ים בקומה וזאת כדי למנוע הגדלה משמעותית של נפח הבניה היות ומדובר בקומות בהן כ - 10 דירות ויותר.
- ❖ כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר"- תא/ 2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
- ❖ תנאי לשינוי המדיניות יהיה הקצאת שטחי ציבור בנויים במגדלים עפ"י הנדרש על ידי מהנדס העיר וחלל ציבורי פתוח ונגיש בקומת הכניסה לבנין.
- ❖ מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.
- ❖ מומלץ כי תנאי להיתר בניה יהיה חיוב בחברת אחזקה ומחויבות היזם לתחזוקה שוטפת של הבנין על ידי חברה זו לשביעות רצון מהנדס העיר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

¹² קיימת פניה של בעלים/יזמים להסבת שטחים מותרים מתעסוקה למגורים (בנוסף למאושר בתכנית למגורים)



בישיבתה מספר 10-0007ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עודד גבולי הציג את הרקע לדיון, נושא מדיניות הועדה לשימושי מגורים במע"ר הצפוני וכן את בקשת היום במגדלי ארלוזורוב לשינוי מדיניות הועדה להקטנת שטח ממוצע ליח"ד מ 100 מ"ר שטח עיקרי ל 65 מ"ר שטח עיקרי. עו"ד צחי חגיג מציג את פרויקט מגדלי ארלוזורוב את בקשת היום ואת הצעותיו לנושא הדיור ונושא שטחי הציבור. ארנון גלעדי מביע התנגדות עקרונית לשינוי מדיניות הועדה כל שנתיים, אם תאושר המדיניות מתלה זאת בהקצאת חלק מסוים לדיור בר השגה. מיטל להבי מבקשת סקירה של סטטוס קידום התשתיות במתחם המע"ר הצפוני דורשת לא להוסיף שטח עיקרי נוסף למגורים מעבר למאושר וכן מבקשת במסגרת אישור המדיניות דרישה לשימוש בממק"ים ולא

בממד"ים. מסכימה עם ארנון גלעדי לענין דרישה לאחוז מסוים מיח"ד כדיור בר השגה כהגדרתו על ידי עת"א.
פאר ויסנר: מבקש ליצור במקום אייקון אדריכלי כפי שהיה בעבר.
אהרון מדואל: מבקש לדעת כיצד יובטח כי השטח שניתן על ידי היזם לציבור אכן ישאר לטובת הציבור.
שמואל גפן: מבקש לקבל הסבר על הפיתוח וכן על נושא החניה.
שמוליק מזרחי: מבקש אף הוא לדעת כיצד יובטח השטח הציבורי.
דורון ספיר: מבקש להבחין בין שני נושאים, האחד התנהגות היזם ושיווק זכויות בטרם אישור הועדה לכך וכן לנושא עצמו שהוא תוספת יח"ד באזור ללא תוספת שטחים עיקריים.
מציע מגבלה שהיקף יח"ד במע"ר הצפוני לא יעלה על 1,500 יח"ד במקום כ-1,700 יח"ד. בנוסף מציע כי היקף השטחים לטובת הציבור מיקומם ואופיים יקבע על ידי מהנדס העיר בהסכמה עם היזם, השימוש הציבורי של שטחים אלו יובטח על ידי היועמ"ש בשיתוף עם אגף הנכסים. הקצאה של 10% ממספר יח"ד בפרויקט לטובת דיור בר השגה על פי הקריטריונים העירוניים.

הועדה מחליטה:

1. מאשרים הקטנת שטח ממוצע של יח"ד במע"ר ל-65 מ"ר (שטח עיקרי) בתנאי שמספר יח"ד הכולל במתחם לא יעלה על 1,500 יח"ד, שטח מינימום ליח"ד 53 מ"ר שטח עיקרי.
2. הקצאת 10% מיח"ד בכל פרויקט שיבנה על פי מדיניות זו כדיור בר השגה על פי הקריטריונים העירוניים.
3. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים במסגרת כל פרויקט על פי הנחיית מהנדס העיר וקיבוע השימוש והייעוד הציבורי בשיתוף עם היועמ"ש ואגף הנכסים.
4. קביעת חברת אחזקה והיקף משימותיה באשור מהנדס העיר כתנאי להיתר.
5. החזקת יח"ד בפרויקט על ידי חברת האחזקה של הבנין למימון אחזקת חלק מההוצאות השוטפות.
6. התנאים הנ"ל ידרשו מכל פרויקט בתחום המע"ר הצפוני שיבנה על פי השטח הממוצע הנ"ל ליח"ד, יזם אשר יבקש לבנות על פי המדיניות התקפה כיום לא ידרש לעמוד בתנאים אלו.

ההחלטה פה אחד למעט אסף זמיר שמתנגד

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, מיטל להבי, נתן וולוך, ארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
17/03/2010	2650-א-ריינס 39
10-0007-ב' - 3	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר מאיר צור וחוות דעתה של עו"ד בתיה בראף, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה

רקע:

בתאריך 22/12/2009 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישור תכנית תא/2650/ב שאושרה ביום 04/09/2008.

פרטי הנכס :

כתובת: רחוב ריינס 39, גוש: 6215 חלקה: 48, ת"א.

פרטי התובעים:

מנחם סגל: ת.ז 7514961 (כתובת: בורוכוב 42 תל-אביב).
ליאורה שלו: ת.ז 056408040 (כתובת: רח' גן עוז, פרדס חנה).
בעלי החלקה בחלקים שווים.

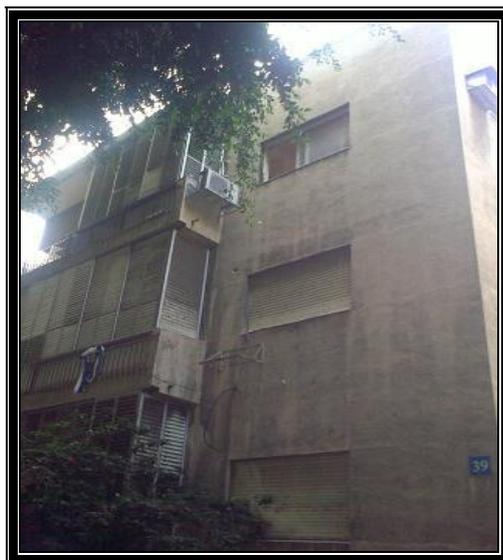
הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים יהודה שפירא, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 1,492,000 ש"ח.

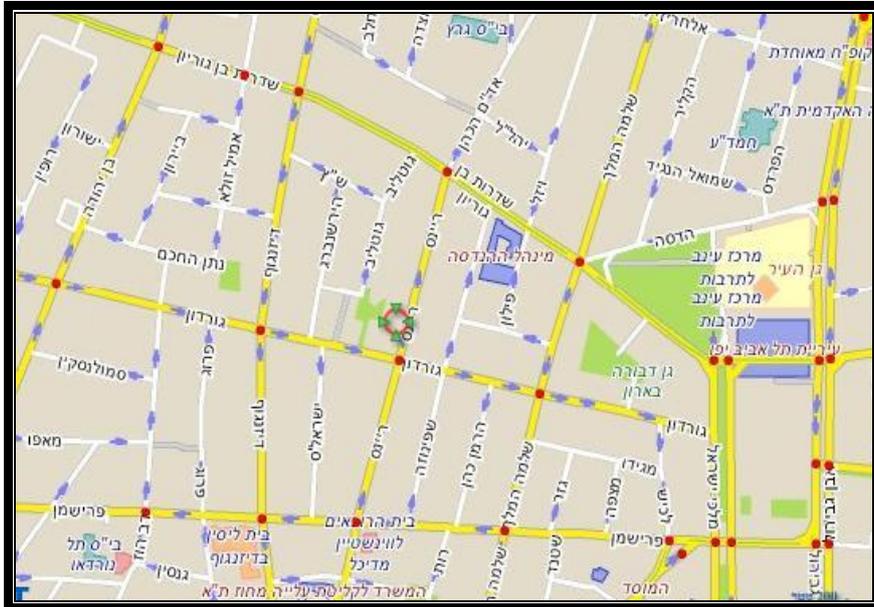
תיאור הנכס והסביבה:

בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף עורפית ברחוב ריינס 39, תל אביב. שטח החלקה 530 מ"ר, הנכס ממוקם בצידו המערבי של רח' ריינס, בקטע שבין רח' גורדון ורח' גוריון. המבנה נבנה בסוף שנות השלושים, בסגנון הבינלאומי (באוהאוס). על ידי האדריכל סטפלו גרשון והוגדר עפ"י תוכנית 2650 ב' כבנין לשימור ללא הגבלות מחמירות והינו חלק ממקבץ ייחודי של 24 בנינים לשימור בסגנון הבינלאומי (באוהאוס) לאורך רחוב ריינס אשר חלקם עבר שיפוץ יסודי ושיחזור מקורי.
יש לציין מטעם התובעים תלויה ועומדת עתירה מינהלית כנגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א והועדה המחוזית לתו"ב ת"א עת"מ 1391/09, במסגרתה מתבקש בית המשפט לקבוע כי אין לכלול את הנכס ברחוב ריינס 39, במסגרת תכנית השימור (להלן: "העתירה כנגד תכנית השימור").

תמונת המבנה, כיום



תרשים סביבה



מצב תכנוני קודם :

על החלקה חלות תוכניות 58, 76, 637, מ' 2710, 1680, "ע", "ע1", "ס", "ג", 38, "ח", 3440.

מצב תכנוני חדש:

תכנית מתאר מקומית תא/2650 ב – תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- 4.9.08 מיום 5846.

מטרות התכנית, בין היתר:

ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.

חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב.

שימור כמנוף להחייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, למשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

יצירת תמריצים לשיקום המבנים לשימור והקמת מנגנונים ליישום התוכנית.

הנכס נשוא השומה מיועד לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים יהודה שפירא מיום 01.12.09:

- אין מקומות חניה צמודים למבנה, באזור בו קיימת מצוקת חניה ומקושי של תוכנית השימור בהוספת מקומות חניה בחזית המגרש בשל היותו מוגדר כנכס לשימור.
- צורך בביצוע עבודות שונות של פתיחת מרפסות, סילוק מזגנים וכד' וכל זאת עוד בטרם הגשת תוכנית להרחבת הנכס.

- קיימות זכויות בנייה נוספות. ברם, מימוש זכויות אלו מותנה בביצוע עבודות השימור לבנין כולו בהתאם לתוכנית השימור וצוות השימור.
- אין לבעלים עילה לתבוע פתיחת מרפסות. פתיחת מרפסות עשויה להיתקל בקשיים חמורים אצל הדיירים בשכירות המוגנת המחזיקים בשלוש מהדירות החזיתיות בבנין.
- פתיחת המרפסות מביאה לירידת שווי הדירות. מרפסות פתוחות שווין נמוך משטחים סגורים.
- הפחתה לחיזוק המבנה ועלויות שימור.

שווי זכויות הבניה במצב הקודם, הוערך בשומת התובעים בסך 1,800,000 ₪, עם זכויות בניה לפי תוכנית ס' (לטענת שמאי התובעים במידה ולא ניתן יהיה לנצל זכויות אלה יהווה סכום זה את גודל הפגיעה). שווי זכויות הבניה במצב החדש, לאחר אישור תכנית השימור, הוערך בשומת התובעים בסך 308,000 ₪. אומדן ירידת הערך נאמד בגבולות של 1,492,000 ₪.

התייחסות שמאי הועדה המקומית מר מאיר צור:

שומת התובעים בהיותה מבוססת על הנחות שגויות מתעלמת מהוראות ברורות ותקפות של תכנית השימור ועל כן יש לדחותה. אופן הצגת תחשיבי ומרכיבי השווי שהוצג ע"י שמאי הבעלים לא הביא בחשבון את מכלול הזכויות והתמריצים הנובעים מתכנית השימור 2650 ב', אלא רק "גזר" את המגבלות הנובעות ממנה, על מנת לבסס בתחשיביו מצג של פגיעה במקרקעין.

תכנית השימור יוצרת נדירות ארכיטקטונית המאפיינת מבנים בעלי מורשת והיסטוריה אשר ראוי שיהיו מבודלים ממבנים "רגילים" שאינם כאלה. בעשותה כן, התוכנית יוצרת לכל אחד ממבני השימור מיתוג, הקובע את ייחודיות ערכו. (לענין זה ראה נספח ב' לחוות הדעת המפורטת - "מיתוג בנינים לשימור"). עסקאות שבוצעו במבנים לשימור מגלמות תוספת שווי גבוהה בגין "גורם הנדירות" בשים לב לעלויות השימור והאחזקה המתחייבות. דרישות השימור והסטנדרט המתקבל לאחר ביצוע השימור תורמות רבות למחירים הגבוהים שמתקבלים.

לענין טענות שמאי התובעים לראשי הנזק שנוצרו:

- הימצאותם של דיירים מוגנים בבנין: הימצאותם של דיירים מוגנים בבנין, ככל שהיא נכונה, קיימת בשני מצבי התכנון. ההנחה כי ביכולתם להערים קשיים במסגרת שיפוץ הבנין ותוספת בניה – קיימת לכאורה בשני מצבי התכנון, ואין להביאה בחשבון תחשיב השווי.
- פתיחת מרפסות בדירות החזית המוחזקות ע"י דיירים מוגנים: לא נמצא היתר לסגירת המרפסות, ואין למנוע ביצוע פעולות נדרשות בהוראות תכנית תקפה, בהסתמך על מצב עובדתי שבבסיסו אינו מעוגן בהיתר בניה חוקי.
- התקנת מקומות חניה: שמאי הבעלים קובע פגיעה במקרקעין באותו שווי מקום חניה, בגין מגבלות תכנית השימור. עפ"י הוראות תכנית ס', הבנוי האפשרי בגג והוראות תכנית ח' – תקן מקומות חניה, נדרש להסדיר 2 מקומות חניה במגרש, או לחילופין בדרך של תשלום לקרן חניה.
- במצב הקודם: המגרש הקיים ותכנית הבינוי הקיימת אינה מאפשרת התקנת מקומות חניה הנדרשים כתנאי למתן היתר בניה לתוספת יחידת דיור בשטח של 150 מ"ר. על כן כתנאי להוצאת היתר בניה היה על הבעלים לשלם לקרן חניה בגין 2 מקומות חניה. עפ"י תכנית ס' – לא היתה מתאפשרת התקנת מקומות חניה בחזית המבנה.
- במצב החדש: סעיף 11.2 בתקנון תכנית השימור קובע הוראות מיוחדות לענין התקנת מקומות חניה, המהווה חלק מתמריצי השימור. בסעיף 11.2.1 נקבע כי: "הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש, בכפוף לשיקולי השימור". לסיכום, הפוך לעמדת שמאי הבעלים, הדרישה לחניות במצב הקודם מהווה חלק מעלויות הנדרשות למימוש בהיתר – ולעומת זאת במצב החדש – פטור מהתקנתם ומתשלום לקרן חניה המהווה גורם משביח למקרקעין.
- שטח קונטור הגג לבניה: שמאי הבעלים קובע בתחשיביו שטח קונטור גג של כ- 220 מ"ר. עפ"י מדידה גראפית מתשריט המצורף לרשיון מס' 1308 מיום 25.1.38 להגדלת חדר והוספת גזוזטרא בכל קומה בקומות א', ב' ו-ג' ובהתאמה למדידה שנערכה בפועל, שטח קונטור הגג הינו כ- 254 מ"ר ושטחו האפקטיבי לבניה בהתחשב בנסיגה הנדרשת בחזית כ- 226 מ"ר.

בתקנון תכנית השימור, נספח ד' – "תמריצים לשיקום מבנים לשימור" סעיף 6- "בניה על הגג", נקבע כי: "תותר המרת הבניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח הבניה, בכפוף לשמירת נסיגה". הבינוי האופטימלי במצב החדש הינו שטח בניה עקרי של 220 מ"ר ומרפסת גג של 34 מ"ר.

- עלויות חיזוק המבנה והוצאות שיקום מעטפת: נדרשות בשני מצבי התכנון, כתנאי לקבלת היתר. במועד אישור תכנית השימור, אושר ע"י הועדה המחוזית, כי הפער בין עלויות שיפוץ "רגילות" הנדרשות בבנין רגיל (ובמיוחד לאור מצבו הפיזי של המבנה) לבין דרישות מחלקת השימור, עומדות על כ- 900 ₪ למ"ר מעטפת. את סך העלות הועדפת לשיפוץ מעטפת המבנה, הבאתי בחשבון כגורם מקזז בתחשיב השווי.

- השבחה כתוצאה מאישור התוכנית בהתחשב בגורמים הבאים:

- תוספת בניה בגג.
- הפיכת מרתף למגורים לעומת שימוש אחד בהיתר למרפאה.
- הצמדת חצר ליצירת דירת גן במרתף.
- מיתוג הבנין הקיים ובניכוי עלויות עודפות לשימור מעטפת, הכנת תיק תעוד, עלות פתיחת מרפסות סגורות.
- סה"כ השבחה בגין תוכנית השימור תא/2650 ב' 1,855,000 ₪

בהתאם לאמור לעיל לא נוצרה פגיעה בנכס עקב אישור תכנית השימור 2650 ב' אלא להיפך קיימת השבחה משמעותית.

המלצת היועצת המשפטית מטעם הועדה המקומית – עו"ד בתיה בראף (מליכזון), עו"ד תמר איגרא:

שומת התובעים לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין

- הלכה פסוקה קובעת כי, התשתית הראייתית העומדת בבסיס חוות הדעת השמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים, וככל שלוקה בחסרים מהותיים, אזי יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכיח את התביעה ואת הפגיעה נטענת. ראה - ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' ו. מ. נתניה ואח' תקי' על 2003 (3), 320.
- אף בענייננו, לוקה חו"ד התובעים בפגמים מהותיים וחוסרים, המשמיטים את בסיס השומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים כפי שיפורט דלעיל.
- שומת התובעים מתעלמת מן החובה לערוך שווי של מלוא הזכויות המוקנות למקרקעין ערב אישור התכנית ולאחריה, על פי שיטת ההשוואה. במקום זאת, מתייחס שמאי התובעים רק ליכולת לבנות על הגג בהתאם לתכנית "ס" בלבד, במצב הקודם, וקובע שווי ירידת ערך אך ורק בגין הפגיעה הקיימת, לטענתו, בזכויות הבניה על הגג. למעלה מן הצורך עוד יודגש, כי אף אילו היינו מתעלמים מן העובדה כי השומה ערוכה בצורה לקויה כאמור ושלא על פי שיטת ההשוואה, אזי אף לגופו של ענין, ועל פניו, אין כל פגיעה בזכויות הבניה על הגג, מאחר ותכנית השימור מאפשרת בניה על הגג בהיקף גדול יותר מאשר על פי תכנית "ס" ומכאן שנשמט לחלוטין בסיס התביעה ואין לתובעים כל עילה לתביעה.
- זאת ועוד, שומת התובעים קובעת הפחתה בגין הליכים כנגד דיירים מוגנים במצב החדש וזאת, על אף שדיירים מוגנים, ככל שקיימים בנכס, קיימים בשני מצבי התכנון.
- שמאי התובעים מוסיף על שווי הנכס במצב הקודם שווי 2 חניות, וזאת על אף שבמגבלות התכנית, לא ניתן היה להקים החניה הנדרשת כתנאי להוספת יח"ד בשטח של 150 מ"ר, וכך מדיניות עיריית ת"א הינה שלא לאפשר חניות בחזית הבנין ובנוסף, לא ניתן למקם חניה נוספת בצד, מאחר וחוסמת את הכניסה ליחידה בקומת המרתף. לאור זאת, אין מקום להוספת שווי בגין חניה במצב הקודם, וממילא היה צורך בתשלום לקרן החניה. דהיינו, אין יתרון, בהיבט החניות,

במצב הקודם, על פני המצב החדש ואף נהפוך הוא – תכנית השימור מקנה שק"ד לועדה המקומית לפטור מהתקנת מקומות חניה, במקרים המתאימים, יתרון שאינו קיים במצב הקודם, והועדה המקומית אכן עשתה שימוש בשק"ד זה במסגרת היתרים לשימור. מכאן, שתכנית השימור עשויה רק להקנות יתרון לענין החניות והתעלמות שמאי הבעלים מכך, לוקה בפגם חמור.

• התובעים מתייחסים לזכויות בגין מרפסות סגורות, וזאת על אף שסגירת המרפסות נעשתה שלא על פי היתר בניה כדין (על כך יורחב ביתר פירוט להלן).

• התובעים מתעלמים בתחשיביהם מן העובדה שאף לפי תכנית "ס", מוטלת עליהם חובה לשפץ את המבנה, כאמור בסעיף 11 (1), (2) לתקנון התכנית, ולא הפחיתו את עלות השיפוץ, מן השווי במצב הקודם. עוד מתעלמים התובעים מכך שככל שלשיטתם, עסקינן בבנין בן 4 קומות (ולא ב 3 קומות מעל קומת מרתף), אזי לפי גירסה זו שלהם, אין תחולה לתכנית "ס" במצב הקודם.

• השומה נעדרת כל ביסוס, אסמכתא, נימוקים או תחשיבים לסכומי השווי הנקובים בה.

• כבר נפסק כי אין להסתמך על חו"ד שמאית בתביעה ע"פ ס' 197, הנעדרת תשתית עובדתית המבססת את תביעת הפיצויים (עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לת"ב ת"א).

• בהתחשב בכך שאף בענייננו, כפי שהיה בענין "חקק" לעיל, קיימת התעלמות מנתונים תכנוניים רלבנטיים, באופן ההופך את חוות הדעת לבלתי מבוססת, אזי יש לדחות את התביעה על הסף, ולחילופין, לאור היות שומת התובעים סתמית ושגויה, אין לתת לה משקל ראיתי.

התעלמות התובעים מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

• התעלמות התובעים מן ההוראות המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור המבנה, הינה פסולה ויש לדחותה. כאמור לעיל, בהתאם להוראות המפורשות של סעיף 10.6 לתכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים אשר ינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד'.

• נספח ד' קובע הוראות מקלות בנושאים כגון קווי בנין, תכסית, הוספת מבנה במגרש, שטחי עזר, מרפסות, בניה על הגג, פרגולות וגגונים, דירות גן, בניה מתחת למפלס הכניסה, הרחבת שימושים מותרים וכן תוספת יחידות דיור. למעשה, הוראות התמריצים מאפשרות לממש זכויות בניה בהיקף העולה על תכנית "ס", כמו גם העמקת הדירות האחוריות וכיוצ"ב.

• ענינו הוראות כי, תכנית השימור מגדירה בצורה ברורה ומוסדרת את ההטבות, התוספת הזכויות אשר תינתנה למי שיעמוד בדרישות השימור. לאור זאת, אין כל בסיס להתעלמותם של התובעים מהוראות תכנית השימור המאפשרת מתן תמריצים על פי נספח ד'.

התייחסות לדיירים מוגנים

• טוענים התובעים כי החיוב בפתיחת מרפסות מחייב אותם בהוצאות כספיות עודפות, לצורך ניהול הליכים אל מול דיירים מוגנים.

• בראש ובראשונה יצוין כי **תכנית השימור אינה קובעת מועד ליישומה**, ומותירה לבעלים את הפררוגטיבה לבחור את העיתוי לביצועה במועד שיבחר על ידו. אשר על כן, מגבלות הקיימות היום, בייחס לדיירים מוגנים, לא בהכרח יתקיימו במועד ביצוע התכנית ולפיכך, אי לכך אין להתחשב במגבלות הנטענות ע"י התובעים באשר לנסיבות חיצוניות לתכנית השימור ואשר אינן נובעות מעצם התכנית. (וראה אף ההבחנה אשר ערכה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, אשר דנה בעררים של מתנגדים לתכנית השימור, לרבות בערר 34/05 מטעם התובעים, בין הטווח הקצר, אליו מכוונים התובעים, לבין הטווח הארוך, אליו מכוונת התכנית).

• מכל מקום, על התובעים נטל ההוכחה להראות כי אכן קיימים במבנה דיירים מוגנים, במועד הקובע. מאחר ובענייננו לא הובאה כל הוכחה פוזיטיבית בעניין תשלום דמי מפתח ולא הובאה כל

הוכחה שהיא לעניין קיומו של הסכם דיירות מוגנת, הסכם פינני, פסק דין לפינני, דמי הפינני, גובהם וכיוצ"ב, למועד הקובע, **הרי שיש לדחות את הטענה בדבר קיומם של דיירים מוגנים.**

- למען הזהירות, יאמר כי יש לדחות את התביעה גם לגופו של עניין, כדלקמן;
- כאמור לעיל, תכנית השימור מעניקה תוספת זכויות ותמריצים שונים, כאמור בנספח ד' לתכנית. מי שהינו בעל הזכות להנות מתוספת הזכויות מכח תכנית השימור, הינו הבעלים במקרקעין. לאור זאת, בהערכת תוספת השווי המתווספת למקרקעין כתוצאה מהענקת הזכויות הנוספות, אין כלל רלבנטיות לטענת קיומו של דייר מוגן.
- מכל מקום, מגבלה של דייר מוגן אינה מגבלה הנובעת מתכנית השימור והינה קיימת במקרקעין ללא קשר לאישורה.
- קושי פיזי או משפטי של הבעלים, לממש את הוראות תכנית השימור, בשל גורמים שאינם נובעים מתכנית השימור, אינה עילה להפחתה משווי הנכס במצב החדש.
- יש לדחות את הטענה כאילו קיומו של דייר מוגן, מקשה על מימוש הזכויות שהוענקו בתכנית השימור. אם בכלל, תכנית השימור רק מסייעת ומשפרת את המצב בעניין דייר מוגן, מכיוון שהיא יוצרת עילת פינני על פי סעיף 131 לחוק הגנת הדייר לפי ס"ק 10 ו- 11 (שינוי המושכר שינוי ניכר), העולה עשרות מונים על כל קושי בביצוע הפינני. אי לכך, תכנית השימור מקנה אופציה לבעלים לפנות את הדייר המוגן אם רצונו בכך מחד, או להגיע עימו להסכמות המאפשרות ביצוע השימור, מאידך, לפי בחירתו.

הליך תלוי ועומד במסגרת תביעה שמתבררת בבית משפט Lis Alibi Pendens

- מטעם התובעים תלויה ועומדת עתירה מינהלית כנגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א והועדה המחוזית לתו"ב ת"א עת"מ 1391/09, במסגרתה מתבקש בית המשפט לקבוע כי אין לכלול את הנכס ברחוב ריינס 39, במסגרת תכנית השימור (להלן: "העתירה כנגד תכנית השימור").
- במקביל להגשת העתירה כנגד תכנית השימור, התלויה ועומדת בביהמ"ש המחוזי בת"א, הגישו התובעים את התביעה דנן, לפגיעה נטענת לאותם מקרקעין עקב תכנית השימור, לפי ס' 197.
- לעניין זה יצוין כי הסעד העשוי להינתן, ככל שינתן, ביחס לעתירה כנגד תכנית השימור, עלול להשפיע על בסיס קיומה של תביעת הפיצויים הנדונה. ככל שיקבע כי אין לכלול את המבנה בתכנית השימור, תהפוך תביעת הפיצויים דנן למיותרת.
- לאור זאת, ראוי היה, לסיים תחילה את ברור העתירה כנגד תכנית השימור, ורק לאחר מכן וככל שתידחה, לנהל דיון בתביעה התכנונית שבנדון. התנהלות בערכאות שונות ביחס לשתי התביעות במקביל, בעניינים הנושקים האחד בשני, מעבר להיותה שימוש לרעה בהליכים משפטיים, עלולה היא לגרום לקבלת החלטות סותרות.

התעלמות מגורמים משביחים

- תכנית השימור אינה מבטלת את הזכויות אשר בתוקף, ונהפוך הוא, אף מוסיפה זכויות במסגרת התמריצים אשר נקבעו בה. התובעים טוענים כנגד אי היכולת לממש את הזכויות מכח תכנית "ס" ואולם תכנית השימור מאפשרת בניה בגג בהיקף העולה על תכנית "ס", כמו גם העמקה של הדירות האחוריות והשטחים מתחת למפלס הכניסה בדירות האחוריות. זאת ועוד, עצם סימון מבנה כמבנה לשימור, משפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, לאור ההכרה ביחודיות הארכיטקטונית של המבנה, הכרה לה משמעות כלכלית משביחה, בדרך של מיתוג המבנה, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו.
- כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנזקים הנתענים יש לתת משקל לאלמנטים משביחים בתוכנית אם ישנם כאלה. ראה למשל - עמ"נ (ת"א) 160/04 מרכז סלומונס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס [פורסם בנבו].

- אשר על כן, בנשוא ענייננו התעלמות התובעים מן האלמנטים המשביחים בתוכנית הבאים לכדי ביטוי בין השאר בתמריצים מיוחדים אותם קובעת התכנית, ערך השימור ומיתוג המבנה, כל אלה גם יחד הינם במצטבר אלמנטים משביחים בתוכנית שפגיעתה נטענת שיש בהם כדי לאיין את הפגיעה הנטענת וטעה שמאי התובעים בהתעלמו מכך.

סיכום

- אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, לחוות הדעת המשפטית והשמאית יש לדחות התביעה על הסף.
- לחילופין, וככל שיקבע כי נגרמה למבנה נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה. לחילופי חילופין, ככל שיקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (המתקיימות בענייננו) יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלת הזכויות בנכס.
- המלצתנו לוועדה הינה: לדחות את התביעה על הסף, בשל פגמים בשומת התובעים היורדים לשורש העניין ולמצער להתלות את התביעה, עד לקבלת החלטה בהליך המשפטי התלוי ועומד בבית המשפט במסגרת עת"מ 1391/09.
- לחלופין, יש לדחות את התביעה לגופה, לאור המפורט בחוות דעת שמאי הוועדה מר מאיר צור וכן לאור היעדר זכות לתבוע בגין מרפסות שנבנו ללא היתר כדין, התעלמות מוחלטת מהוראות תכנית השימור בנוגע לתמריצים, היעדר זכות לתבוע בגין נזקים הכרוכים בהתנהלות מול דיירים מוגנים, היעדר התייחסות לאלמנטים משביחים וכיוצ"ב, כמפורט בחוות דעתנו המפורטת בזאת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד בתיה בראף (מלכינזון) ותמר איגרא וחוות דעת שמאי הוועדה מר מאיר צור ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 10-0007-ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

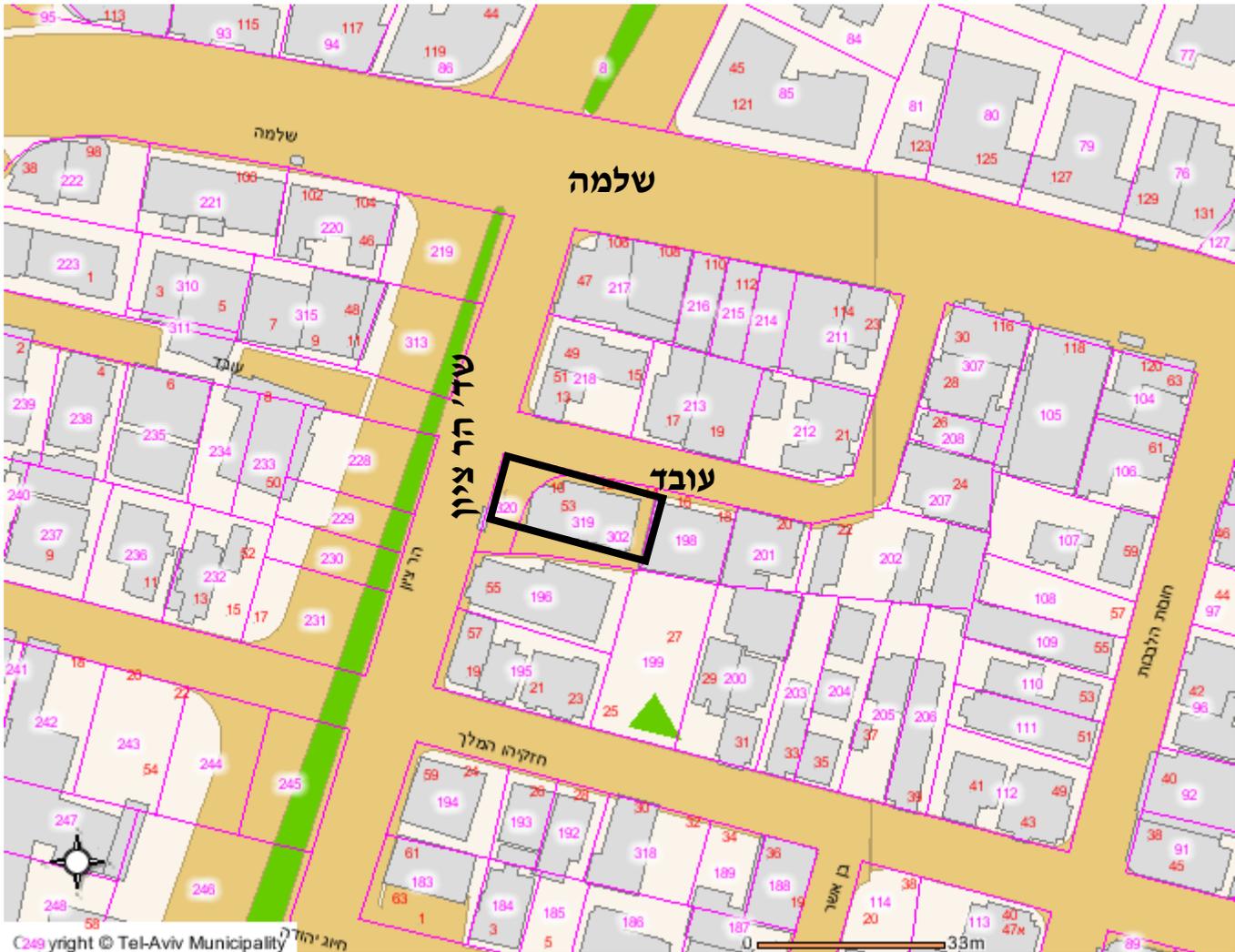
לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד בתיה בראף (בלכינזון) ותמר איגרא וחוות דעת שמאי הוועדה מר מאיר צור ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים בדברט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, פאר ויסנר, מיטל להבי, וארנון גלעדי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום:

הר ציון 53, עובד 12
שכונת שפירא
תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן
6972	מוסדר	חלק	319

שטח התכנית: 0.329 דונם.

מתכנן: טימור אדריכלים.

יזם: יורם שבתאי ומרים דרורי.

בעלות: פרטית.

מצב השטח בפועל:

בניין קיים בן 5 קומות וקומת גג. קומת קרקע עם שימוש למסחר לכוון שד' הר ציון. החנות בקומת הקרקע ממוקמת בחלל שנסגר בזוכית באישור העירייה. סה"כ קיימות בפועל 9 יחידות דיור: קומת העמודים מעל קומת הקרקע הייתה ללא שימוש, עקב שינויים בסוג הדיירים שעברו תוכנן הבניין הוסב השימוש למגורים הותאמו שתי יחידות דיור נוספות: (121.83 מ"ר) ומבוקשות 2 מרפסות חדשות לכוון צפון. הדירה בקומה ב' משמשת כשתי יח"ד נפרדות. קומה ג' - שתי יח"ד ללא שינוי. קומה ד' - ביטול הקשר לבנייה על הגג. קומת גג מבקשים להכשיר השטח הבנוי כיח"ד נפרדת עם גישה מחדר המדרגות הקיים.

מדיניות קיימת:

לאזור בו כלול המגרש אושרה כמדיניות בועדה המקומית, תכנית אב שפירא. בהתאם לתכנית האב הומלץ בשדרות הר ציון מסחר/ משרדים ומלאכה לא מטרדית, בקומת הקרקע ומגורים/משרדים בקומות עליונות, סה"כ עד 6 קומות. גודל הדירות המינימאלי לא יקטן מ- 50 מ"ר ליח"ד.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה 2472, תכנית ג1, ע1. על פי הוראות התכנית הראשית יעוד המגרש: מגורים ב' מיוחד. אחוזי הבניה המירביים: 110% לשטח עיקרי. סה"כ 3 קומות וחדרים על הגג. מותרות 4 יח"ד על פי התכנית הראשית. ע"פ היתר בנייה הקיים מס' 1580-95 ר' משנת 1996, אושר בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים כפולה ומרתף ו 2 חדרי יציאה על הגג. אושרו 5 יח"ד. בשנת 2001 אושרה סגירת קומת העמודים בזוכית עבור לובי לבניין, בתנאי יעוד הלובי כמשותף לכל בעלי הדירות לבניין, עוד נקבע כי שימוש שונה בלובי המשותף מהווה ביטול ההיתר. סה"כ 233.99% בנייה מעל הקרקע ו-43.70% מתחת לקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הכשרת בניה קיימת. הגדלת אחוזי הבניה ומספר היחידות המותרות לשם התאמה לקיים בפועל שלא בהיתר. הבניין הקיים נראה אסטטי ובעל איכות אדריכלית סבירה. תוספות הבנייה המבוקשות אינן חורגות מקווי הבניין הקיימים. קומת המרתף תואמת את המופיע בהיתר הבנייה ומדידות המעודכנות עם אוורור מחלונות הפונות לחצרות אנגליות. החנות בקומת הקרקע ממוקמת בחלל שנסגר בזוכית באישור העירייה. קומת הקרקע המאושרת - כוללת קומת עמודים עם סגירת זכוכית אותה היזם מעוניין להכשיר למסחר באופן חוקי. קומה א' - היא קומת העמודים מעל קומת הקרקע בעלת שטח 121 מ"ר ללא שימוש וזאת עקב שינויים בסוג הדיירים שעברו נבנה הבניין במקור, ובהמשך הותאמה - כשתי יח"ד נוספות, ובנוסף מבוקשות 2 מרפסות חדשות הפונות לכוון צפון. קומה ב - בנויה כדירה אחת על כל שטח הקומה אך בפועל - אינה תואמת את השימוש הנוכחי, אי לכך מבקש הדייר לחלקה לשתי יח"ד נפרדות. קומה ג' - מחולקת חוקית לשתי דירות. קומה ד' - לבטל הקשר בין הדירות הקיימות לבנוי על הגג. קומת הגג - בעלי השטח הבנוי מבקשים להפוך את השטח הבנוי - כיח"ד נוספת עם כניסה מחדר המדרגות כמופיע בנספח הבינוי.

פירוט יעדים/שימושים: מסחר ומגורים.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ומסחר	587.18	233.99%	0.00	-	179.88		157.79	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 9
 צפיפות: 2 יח"ד לקומה
 שטח ממוצע ליח"ד: 70
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 9
 סה"כ יח"ד: 9

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: מ: +00 - עד: +14.85
 גובה: 17.67 מטרים על גג חדר המדרגות
 תכסית: 143.80
 קווי בניין: לפי תכנית המודד

תחבורה, תנועה, תשתיות: 3 מקומות חניה. חניה על קרקעית, כניסה משדרות הר ציון.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): הקיים סביר מבחינה אדריכלית ואינו פוגע בסביבה ואף משפרה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים על פי	נתונים	
284.15	277.71	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
924.85	913.65	מ"ר	
43	43	אחוזים	זכויות בניה לקומה
142 (ממוצע כולל ממ"ד	142 (ממוצע) כולל ממ"ד	מ"ר	
+ 5 יחידה קטנה על הגג	+ 5 יחידה קטנה על הגג	קומות	גובה
19.37	19.37	מטר	
143.80 מ"ר	143.80 מ"ר		תכסית
3			מקומות חניה

סיכום פורום ס. מה"ע (אדר' עודד גבולי) מתאריך 21.12.2008:

מומלץ לא לקדם את התכנית לדיון בועדה המקומית. במידה והיזם יחליט להביא את התכנית לדיון לועדה המקומית, חו"ד הצוות המקצועי תהא שלילית.

חו"ד צוות:

לדחות את הבקשה לקידום תכנית בסמכות ועדה מחוזית שמטרתה הכשרת בניה לא חוקית.

בישיבתה מספר 10-0007' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' טימור הציג את הבקשה. רבקה הסבירה שהאדר' העביר מסמכים לועדה המחוזית ללא דיון בועדה המקומית. הנושא נדון בפורום מצומצם (בראשות ס' מה"ע, אדר' עודד גבולי) ועל פי החלטת הפורום הומלץ לדחות את הבקשה, בשל מטרת התכנית - הכשרת חריגות בניה. מיטל להבי שאלה האם הבקשה תואמת את המלצות תכנית אב שפירא. רבקה ענתה שהבקשה תואמת.

שרי העירה כי נוסח החלטת הפורום בעייתית וכי ניתן על פי ההחלטה להבין כי הועדה המקומית תדחה את הבקשה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון (ביום רביעי הבא) לאחר קיום דיון חוזר בפורום ס. מה"ע.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מטרת הדין: תיקון טעות סופר במסמכים למתן תוקף.

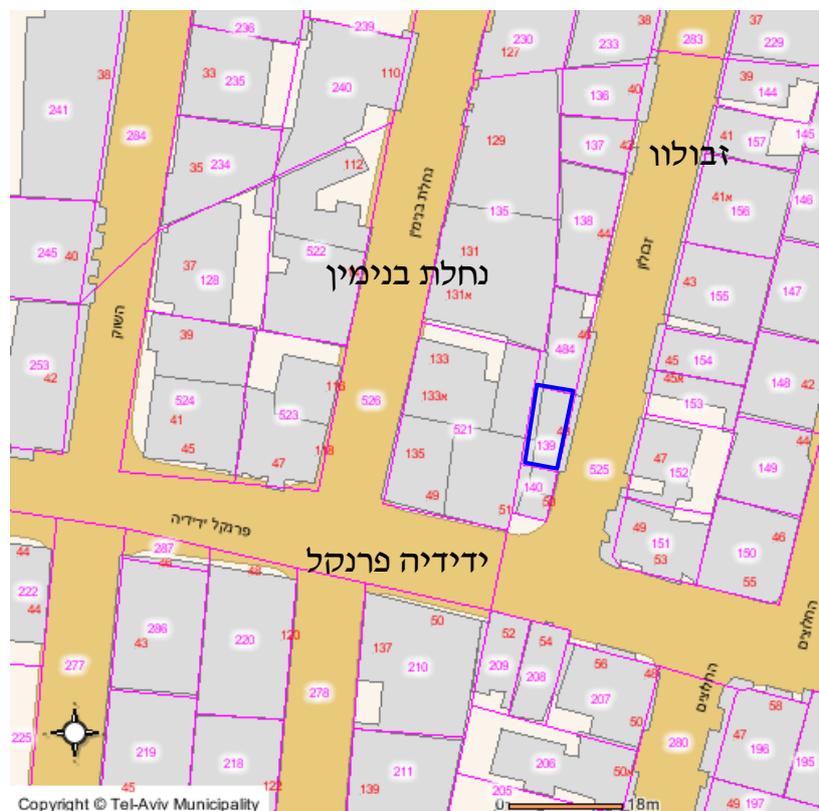
מצב מוצע: התכנית אושרה להפקדה ולמתן תוקף ללא התנגדויות. בפרסום הוצג השינוי המוצע בה כראוי ועל פי החלטת הועדה

להלן דרפט החלטה קודמת:

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה

מיקום: שכונת פלורנטיין

כתובת: זבולון 46



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7084		484	

שטח קרקע: 0.11

מתכנן: נבון אדריכלים

יזם: אלכס שטיין

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במקום בניין ישן בן 2 קומות שנבנו במרחק קטן מקו המגרש האחורי, על מגרש טרפזי קטן ללא תיקון לתכנית בי יפו. מעליהן נערכה בניה ללא היתר ובוצעה הריסה חלקית.

מדיניות קיימת: עידוד מגורים בדירות בגודל כולל ממוצע שלא יפחת מ-50 מ"ר.

מצב תכנוני קיים: תכנית בי יפו סעיף 13 "במקום שיש להקים בניין על מגרש שצורתו אינה רגילה, אפשר להפחית מהרוחב הדרוש במרחב הפתוח אשר מאחורי הבניינים לפי הסעיפים הנ"ל (הערה: הסעיפים הדנים בקוי בניין) אם יבוא לכך אישור הועדה המקומית לבניין ערים".

מצב תכנוני מוצע: מכאן שבמגרש האמור קיימת המלצה בתב"ע להתחשבות במצב המיוחד, המגובה גם בסעיף 62א לחוק. מוצע שינוי קו בניין אחורי מ-4 מ' ל-2 מ' בקומה 3 ו-4, בנסיגה מעל המבנה הישן. בניה בקומה 4 רק במחצית הרחבה יחסית של המבנה והתרת פרגולה בלבד בהמשך לחזית אחורית קיימת בקומה 3. בבניין חנויות בקומת קרקע ומעליהן 3 דירות, מתוכן 2 חדשות בשטח ממוצע 56.5 מ"ר (76 מ"ר ו-37 מ"ר).

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
320.94	168.74	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
50% משטח המגרש והכביש על פי בי יפו	50% משטח המגרש והכביש על פי בי יפו	אחוזים	זכויות בניה לקומה
4	2	קומות מטר	גובה בי יפו- מחושב על פי 1.25 מרוחב הדרך, עד קצה מעקה גג או עד ראש הכותל+ קומה חלקית ברוחב רבע מהחזית
קומות מלאות- 11.30 מ' חלקית ברוחב חצי חזית- 14.20 מ'	8.30 מ' בפועל על פי בי יפו: בקומות מלאות- 13.75, חלקית ברוחב רבע חזית- 17 מ'		תכסית
82.9%	82.9%		מקומות חניה
	אין דרישה לחניה פיזית כאשר ממוצע גודל יח"ד עולה על 50 מ"ר שטח כולל.		

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י טליה מרגלית): **התיקון המבוקש: תיקון טעות סופר, היות ונרשם בתשריט "מצב מוצע" תחת מפת המצב הקיים, ו"מצב קיים" תחת שרטוט המצב המוצע.**

החלטת ועדה: לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 10-0007-ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תיקון טעות סופר במסמכים לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
- דרום הקריה - מתחם 8 בינוי לביצוע	17/03/2010
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - דיון נוסף למענים ע"י היזם לשאלות חברי הועדה	6 - 10-0007

דרום קריה – מתחם 8 בינוי לביצוע

מטרת הדיון: אישור שינויים לתכנית בינוי לביצוע

מסלול התכנית: תכנית בינוי לביצוע – באשור ועדה מקומית

מיקום: מצפון: רח' קלמן מגן.
מדרום: יחידת תכנון מס' 1.
ממזרח: יחידת תכנון מס' 2 ומתחם ג'2.
ממערב: יחידות תכנון מס' 5 ומס' 7.

גוש חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש		1

שטח קרקע: 11.049 דונם.

מתכנן: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

יזם: חב' גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ.

בעלות: מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת: מימוש זכויות על פי תכנית 3000 המאושרת ותכנית בינוי 8-א-3000

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 3000 שבתוקף ותכנית בינוי 8-א-3000

מצב תכנוני מוצע:

- א. על פי הוראות תכנית "3000 – דרום הקריה" נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל מתחם בינוי לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט הבינוי והפיתוח, הכולל את מגרשים 8.1, 8.2, 8.3 ביחידת תכנון מס' 8 וחלק ממגרש מס' 2 שבתכנית מס' 3000 דרום הקריה כפי שיפורט להלן.

מטרות התכנית:

תכנית זו הוכנה עפ"י הוראות סעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' 3000 דרום הקריה, שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/2006 בי.פי מס' 5582.
 תכנית זו תקרא תכנית 3000 ב-8 ומחליפה את תכנית מס' 3000 א-8 דרום הקריה תוך שהיא שומרת על עקרונותיה.

מטרת תכנית זו: קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה ביחידת תכנון מס' 8, כל זאת ע"י:

- 1.8 קביעת מסגרת עיצובית מתואמת של כל מרכיבי יחידת התכנון.
- 2.8 הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון, וגבולות ושטח מגרשי הבניה הכלולים בה.

- 3.8 פרישת השימושים בקומות התחתונות, כולל שטחי ציבור אם כלולים במגרש והפרדת כניסות למגורים ולשימושים אחרים.
- 4.8 הגדרת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים וגבהים מרביים של גושי המבנים.
- 5.8 קביעת קווי הבניין הקדמיים, הצדדיים, האחוריים והמרחקים בין המבנים שבתחום יחידת התכנון.
- 6.8 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בתחום יחידת התכנון, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומות הקרקע וקומות טכניות.
- 7.8 קביעת מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות החניה בהם.
- 8.8 פרוט חלק הדרך התת-קרקעית ו/או הרמפות הכלולות ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת-קרקעית בין יחידות התכנון.
- 9.8 סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון, על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך. סימון כל דרך גישה למרתפים הנמצאת בתחום מגרש אחד ונועדה לשרת גם מגרש נוסף, ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה אל המגרש הנוסף.
- 01.8 פתרון מפורט לתווי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
- 11.8 הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטווים ומתקנים שונים במפלסי הקומות התחתונות.
- 21.8 הנחיות באשר לעיצוב וסיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.
- 31.8 הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי כיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח. פירוט דרישות לגיגון, בתי גידול לעצים בוגרים, חומרי ריצוף באזורים המיועדים למעבר הציבור, דרישות תאורה והארה חיצונית של הבניינים.
- 41.8 הנחיות להבטחת אוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי הרגל, וכן הנחיות מחייבות למיקום ארובות אוורור לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים.
- 51.8 הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות הבנין לשימור ועצים שנועדו לשימור, הנמצאים בתחום או בסמוך לגבולות יחידת התכנון ועלולים להיפגע במהלך עבודות הבניה.
- 61.8 הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.
- 71.8 הנחיות באשר למזעור מטרדי רוחות באמצעות בניית אגפים נמוכים הכוללים גם סטווים להולכי רגל ובולטים מקו המגדלים שמעליהם.
- 81.8 הנחיות באשר לצורך בפתרונות של מיגון אקוסטי לפתחים בבניינים החשופים לרעש, בין בנייני מגורים או בנייני משרדים.
- 91.8 הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט.
- 02.8 הנחיות בנושא בטחון.
- 12.8 קביעת הוראות בנייני מחייבות לבניית הדרך התת קרקעית ביחידת התכנון.
- 22.8 הגדרת שטח מתחום הדרך התי"ק שבמגרש מס' 2, אשר יבוצע ביחד עם הדרך שבמגרש מס' 8.1.
- 32.8 קביעת הוראות לפיתוח כולל של שטח יחידת התכנון.
9. הוראות הבניה: זכויות הבניה הן על פי הוראות תכנית 3000 דרום הקריה.
- 1.9 השימושים המותרים:

- 1.1.9 מתחת למפלס 20.00 + (קומת מסחר מס' 1), עד וכולל מפלס הדרך התת קרקעית, יותרו: מסחר, שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, מחסנים ושירותים נלווים המשרתים את שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, דרך תת קרקעית, חניונים ושטחי שירות.
- 2.1.9 במפלס 20.00 +; 24.50 יותרו השימושים העיקריים שלהלן ושטחי השרות שלהם: מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שירותים אישיים ועסקיים, משרדים, מועדונים ואולמות בידור וכן מבואות כניסה למגדלי המגורים ומבואות כניסה לקומות המשרדים. בחזית לפארק השימור במפלס +20.00 חובת חזית מסחרית. למניעת מטרדים למגורים, טעונים כל יתר השימושים, למעט משרדים, אישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
- 3.1.9 במפלס +29.00 יותרו: משרדים, שירותים עסקיים, שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי שירות לשימושים עיקריים שבמגרש. במגרש 8.3 יותרו גם שטחי ציבור ושטחי השירות שלהם עפ"י סעיף 16.4 בתכנית 3000.
- 4.1.9 במפלס +32.50 יותרו: מגורים, מרפסות גג, קומה טכנית ושטחים נלווים לשימוש הדיירים.
- 5.1.9 במפלס +35.80 יותרו: מגורים (מרפסת גג), שירותים נלווים למגורים, שטחי שירות ושירותים טכניים למגורים.
- 6.1.9 בכל יתר הקומות: מגורים ושטחי השירות שלהם.
- 9.2 התפלגות זכויות הבניה בין המגרשים:

- 9.2.1 ביחידת התכנון מס' 8 נקבעו בתכנית 3000 שלושה מגרשי בניה: 8.1; 8.2; 8.3; התפלגות זכויות הבניה כדלקמן:

סה"כ	שטחים עיקריים / מ"ר				שטח מגרש / דונם	מס' מגרש
	שטח ציבורי	מסחר	משרדים	מגורים		
15090		640	4000	10450	4,208	8.1
14930	-	1080	3400	10450	3.637	8.2
14930	800	1080	2600	10450	3.204	8.3
44950	800	2800	10000	31350	11.049	סה"כ

***הערה לטבלה:** ניתן לפרוש את שטחי המשרדים והמסחר ברצף בין המגרשים ובאופן שלא תשמר החלוקה עפ"י הטבלה דלעיל. כל זאת בתנאי שהמגרשים בבעלות אחת ובתנאי שישמר אופי הבינוי המתבקש בתכנית זו על פי הוראותיה המחייבות. תכנית הבינוי מתיחסת להיקף זכויות קטן יותר לניצול שכן בכונת היזם לנייד כ - 4,500 מ"ר ביעוד של תעסוקה למתחם 9 שבגני שרונה.

- 2.2.9 מספר יח' דיור מירבי בכל מגדל: 108 יח"ד.
- 3.2.9 שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 95 מ"ר.
- 4.2.9 שטחי השירות בכל הקומות שממפלס +20 ובכל הקומות שמעליה, יהיו עד שיעור 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש.
- 5.2.9 שטחי השירות בקומות שמתחת למפלס +20 יהיו בשיעור 650% משטח כל מגרש.

3.9 הכניסות לבנינים:

- 1.3.9 לכל אחד מן הבניינים תהיה כניסה נפרדת למגורים וכניסה נפרדת למשרדים.
- 2.3.9 מיקום הכניסות יהיה באופן המוצג בתשריט.
- 3.3.9 מפלסי הכניסות בקומת הקרקע יהיו מתואמים עם גבהי הריצוף המתוכננים של רחוב קלמן מגן, בהתאמה לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 4.3.9 מפלסי הכניסות במפלס הכיכר יהיו בגובה אחיד לכל שלושת הבניינים : +24.50
- 5.3.9 מפלסי הכניסה לחניונים הכניסה לחניונים תהיה ממפלס הדרך התת קרקעית במקום שנקבע ככניסה לחניון בכל מגרש ומגרש ועל פי מפלס הדרך שנקבע בכל כניסה.
- 4.9 קווי הבניין :
- 1.4.9 קווי בנין במרתפים : קו בניין "0" בכל גבולות המגרשים ובתנאי שתובטח אפשרות מעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרשים עפ"י דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 2.4.9 כל קווי הבניין לקומות וגושי המבנים שמעל פני הקרקע : יהיו עפ"י המצוין בתשריטי הקומות, חתכים וחזיתות.
- 3.4.9 מידות עומק הסטווים המצוינות בתשריט הבינוי והפיתוח הן מידות מזעריות ותהיינה זהות בכל שלושת המגרשים. מידת העומק שתקבע בהיתר הבניה הראשון תחייב את יתר הבניינים.
- 4.4.9 מידות המרווחים בין המבנה לשימור והבניה החדשה במגרש מס' 8.3 הן מזעריות.
- 5.9 גובה המבנים :
- 1.5.9 מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת : לא יעלה על 31 קומות.
- 2.5.9 הגובה המירבי של מפלס גגות המבנים ביח' התכנון לא יעלה על 120 מ' מדוד מעל פני הים כמתואר בתשריטי התכנית. על גג כל מגדל תותר בנית והצבת מתקנים טכניים באזור מוגבל כמתואר בתשריט הגגות. המתקנים יוסתרו בקיר בנוי היקפי שגובהו המירבי +122 מ' (גובה מוחלט), מיקום קיר המסתור וגבהו יבטיח מניעת הצללה על הפארק כנדרש. לא תותר הבלטה נוספת מעבר לגובה האמור.
- 3.5.9 גובה תחתית תקרות הסטווים בקומת הקרקע (גובה מוחלט), יהיה זהה בכל שלושת המגרשים, הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- 4.5.9 המפלס התחתון של חיפוי האבן בתחתית תקרות הסטווים שיקבע בהיתר הבניה הראשון, יחייב את הבונים ביתר המגרשים. בכל מקרה הגובה המזערי של תחתית תקרת הסטווים הצפוניים במגרש 8.1 לא יפחת מ- 6.5 מ'. הגובה המרבי של תחתית תקרת הסטווים במגרש 8.3 כ- 8.5 מ'. הגובה הקבוע לתחתית תקרות הסטווים הדרומיים כמצוין בתכנית. הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- 5.5.9 גבהי גושי המבנים יהיה זהה בכל שלושת המגרשים לכל אורכה של כל חזית, הן באשר לגבהי האגפים הנמוכים- בנייני קומות המשרדים, והן באשר למגדלי המגורים. הגבהים שיקבעו בהיתר הבניה לראשון מבין המגרשים, יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים. ולמען הסר ספק יודגש כי הגובה המינימלי שניתן יהיה לאשר בהיתר הבניה למבנה הראשון לא יפחת מ- 116.5+ מ'.
- 6.5.9 גובה קומת משרדים יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.2 מ' ברוטו למעט 4 קומות הגג שגובהן יהיה עד 4.0 מ' ברוטו.
10. מרתפים והסדרי חניה : (ראה סעיף 15 בהוראות תכנית 3000 ד' הקריה).
- 1.01 החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לכל אחד מן השימושים, למעט תעסוקה, בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן החניה לתעסוקה יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר תעסוקה עיקרי, או לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר לפי היחס הנמוך שביניהם.
- 2.01 החניה תוסדר בתחומי המגרשים בקומות המרתפים בלבד.
- 3.01 לפחות 30% ממקומות החניה בכל מגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי בתשלום עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה. הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף

- לשאר השימושים. מיקום מקומות החניה של החניון הציבורי יהיה בתחום שלוש קומות המרתף העליונות. ותאסר הצמדת שטחי חניה לשימושי התעסוקה.
- 4.01 פירוט מאזן החניה במגרשים כמפורט בנספח התנועה והחניה.
- 5.01 הקצאת מקומות חניה לציבור בתשלום בגין הנדרש למבנים לשימור שבתחום הפארק מוגדרת בטבלת מאזן החניה לכל אחד מן המגרשים. חניון זה יהיה חלק מהחניון הציבורי ויחולו עליו כל הוראות 10.3-10.4 דלעיל.
- 6.01 מספר מקומות החניה הפנויים בחניון הציבורי יוצג באופן שוטף בצג אלקטרוני בכניסה לחניון. הצג יחובר גם למערכת הבקרה המרכזית של דרום הקריה.
- 7.01 אוורור מרתפי החניה בארובות יהיה בתחום המבנים ומגובה מינימלי של תקרת הסטווים ומעלה ובאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א- יפו.
- 1.31 התקנת פתחים להכנסת אויר לאוורור חניונים אך ורק באישור הרשות לאיכה"ס ת"א ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 2.31 בקומת החניה הראשונה, בגבולות המגרשים, יוסדרו מקומות חניה לאופנועים ולאפניים לבאי הבניין. כמות מקומות החניה תהיה עפ"י תקנות שיקבעו ע"י עיריית ת"א- יפו. כמו כן, יוסדר בתחום הקומה מפרץ להורדת נוסעים ונכים. בתחום הטיפול שבכניסה לכל חניון מהדרך התת קרקעית, תוסדר חניה לאופנועים מזדמנים בקטע מורחב של המדרכה.
- 8.01 תכנון גמיש של מרתפי חניה: היזמים מבקשי ההיתר מונחים לתכנן תכנון גמיש של קומות מרתפי החניה העליונות, כך שגובהן יאפשר שימוש עיקרי בעתיד. הסבת שטחי המרתפים העליונים לשימושים סחירים תעשה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, ע"י הכנת תכנית ואישורה בהתאם לסעיף 15.10 בתכנית 3000.
- 9.01 הועדה המקומית תהא רשאית לאשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים ואיחודם לחניון אחד, ואף לשנות את מיקום ומספר הרמפות בהתאמה. ניתן יהיה לצמצם בעקבות הני"ל את מספר הכניסות מהדרך התת קרקעית אל חניונים שאוחדו, אולם ללא שיחול שינוי במיקום הכניסה לחניון שבתחום מגרש 8.1, ובתנאי שתהיה גישה נאותה אל חדרי המכונות לאוורור הדרך התת קרקעית שמוקמו במגרשים 8.2, 8.3.
- כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור מנהל מקרקעי ישראל ומהנדס העיר או מי מטעמו לפני שיובא לאישור הועדה המקומית.
11. הסדרי תנועה לרכב ומעברים להולכי רגל:
- 1.11 הדרך התת קרקעית:
- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך שירות פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. תחום הדרך יועבר בחכירה לעיריית ת"א יפו.
- ב. בתחום כל אחד מן המגרשים, במפלס הדרך התת קרקעית ובצמוד לדופן המשותפת עם הדרך, יבנה מעבר שירות דו מפלסי, לשרות מערכות הדרך התת קרקעית וחדרי מכונות לאוורור הדרך. הכל כפי שמצויין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ג. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך מעבר שרות דו מפלסי למערכות הדרך, חדרי המכונות וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית ואת תחום הטיפול בכניסה לחניון, הכל כפי שמצויין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ד. מיקום ותווי הדרך התת קרקעית מפלסיה וממדיה מחייבים.
- ה. תכנון הדרך התת קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הבטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
- ו. במגרשים 8.2; 8.3- פריצת הכניסות מן הדרך הקיימת אל תחום המגרשים ובצוע מעברי השרות וחדרי המכונות של הדרך התת קרקעית בתחום המגרשים. הני"ל יבוצע ע"י היזם/מבקש ההיתר בהתאמה למגרש שברשותו.
- ז. במגרש 8.1-ביצוע קטע הדרך, מעבר השרות, חדר המכונות וחדרי החשמל הנמצאים בתחומם והמשרתים את הדרך התת קרקעית. כל זאת יבוצע ע"י מבקש ההיתר.
- ז. בכל אחד מן המגרשים יבנה היזם/מבקש ההיתר חדר מכונות למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף, עד לגרעין השירותים של כל מגדל. בתחום גרעין המגדל יבנה פיר אוורור אנכי לפליטת אוורור הדרך התת קרקעית

מעל גג כל מגדל. המידות המינימליות הנדרשות ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית 3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.

2.11 הארכת מפלס הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2. הייזום יבנה הגדלת שטח הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2 כהגדלה זמנית של הדרך ע"מ לאפשר כניסה ויציאה מהדרך אל החניון במגרש 8.1, כמצוין בתשריט הבינוי.

3.11 זכויות מעבר להולכי רגל:

כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו פתוחים לציבור ותרשם בהם זיקת הנאה. יותרו שינויים מקומיים בגבולות זיקות הנאה ע"פ הבקשה להיתר, כל עוד לא יפחת השטח שבזיקת הנאה בכל מגרש ומגרש מהמפורט בתשריט התכנית ויכלול בין היתר: את כל שטחי הסטווים, שטחי הכיכרות והמעברים הפתוחים מקו ויטרינות של החנויות ועד גבולות המגרש, במפלס הפארק ובמפלס הכיכר העליונה, וכן לגבי הגדרת תחום הדרך התת קרקעית. שינוי במיקום זיקת הנאה ללא הקטנת סה"כ שטחן באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

12. אחזקת מבנים ציבוריים ושטחים ציבוריים:

תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים הציבוריים ושל השטחים שבזיקת הנאה לציבור, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת האחזקה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. הנחיות לתמרי ופרטי גמר: האישור של כל המפורט להלן בסעיפים 13.1, עד וכולל סעיף 13.8 יעשה בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים, ויחייב את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים:

3.31 חיפוי חזיתות המבנים יעשה בלוחות נסורים של גרניט. גמר פני לוחות הגרניט

בשילוב של פנים חלקות מלוטשות ופנים שחוספסו בתהליך FLAME.

4.31 מידות העמודים בסטווים יהיו כמפורט בתשריט החזיתות. תותר גמישות של 40% מכל מידה מצוינת

5.31 בסיסי העמודים בסטווים שבקומת הקרקע יודגשו ע"י שימוש בשלושת הנדבכים הראשונים בלוחות אבן כמתואר בתשריט.

6.31 גגוני ההצללה יהיו זהים בכל שלושת הבניינים לכל אורך החזית הדרומית, ויעשו עפ"י הפרטים המנחים שבתכנית זו.

7.31 פרטי הזיגוג הנייד שבחזית הגגונים דלעיל יהיו זהים בכל שלושת הבניינים לכל אורך החזית הדרומית.

8.31 הפרוט המלא של הגגונים ופרטי הזיגוג הנייד יקבע בהיתר הבניה לבניין הראשון שיבנה ופרטי יחייבו את הבניה בשני המגרשים האחרים.

9.31 מידות ופרטי המעקות במפלס הכיכר, וסביב הפתחים ברצפה ככל שיהיו, ו/או לאורך החזית הצפונית יהיו אחידים לכל שלושת הבניינים ויעשו בהתאם לפרט בנספח הפיתוח הנופי.

10.31 מפלסי המעקות שלאורך גגות אגפי המשרדים ו/או המגורים המופיעים בתשריט הבינוי, מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. יתרת גובה המעקה הנדרשת מטעמי בטיחות, תעשה מצינורות פלדת אל חלד בליטוש משי, ובשילוב של מעקה זכוכית במידת הצורך.

11.31 גגות אגפי המשרדים ו/או המגורים הנמוכים יהיו מרוצפים ומגוננים. השימוש בגגות המגוננים יוצמד למשתמשים המחזיקים בקומה הצמודה להם.

21.31 פירוט עיצוב חזיתות המבנים, גוון אבן החיפוי וגוון הזכוכית יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר הבניה. יאסר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.

14. תאורת הסטווים והארת חזיתות המבנים:

תאורת הסטווים תעשה עפ"י ההנחיות שבתכנית זו ופירוט נוסף שיקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב

הנופי שעפ"י סעיף 19 בתכנית 3000 ד' הקריה:

- 14.1 עמודי הסטווים יוארו מגופי תאורה שקועים בריצוף משני צדי העמוד, הכוללים אביזרים מונעי סנוור.
- 14.2 תקרת הסטווים תואר בתאורה בלתי ישירה מגופים שיותקנו ע"ג עמודי הסטווים בחזיתם הפנימית ו/או על פני הקירות.
- 14.3 תאורת חזיתות המבנים: נדרשת הארת כל חזיתות המבנה, באמצעות גופי תאורת הצפה שימוקמו באזורים נמוכים ויכוונו כלפי מעלה ויצוידו באביזרים למניעת סנוור. מיקום גופי התאורה יעשה בתחום המגרש בלבד.
- יש להתאים את סוג הגופים ואופי התאורה לפי סוג החומרים מהם עשויה החזית המוארת בהתאמה שונה לחזית מסך או לבניית אבן, לעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר
15. שילוט:
- 15.1 לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא. למעט שם המבנה במיקום המצוין בתשריט ע"ג חזיתות המבנה ועפ"י המפרט המופיע שם, או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בתכניות הבקשה להיתר.
- 15.2 התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הויטרינות של אותן החנויות שלהן מיועד השילוט ונמצאות בתחום שלאורך הסטווים.
16. מיקום מתקנים טכניים בקומות שמעל קומת הקרקע:
- לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות אגפי המשרדים או אגפי המגורים הנמוכים.
17. אגירת האשפה וסילוקה:
- מיכלי האגירה לאשפה הביתית ומיכלי האגירה לאשפה המסחרית יהיו בתחום הבניינים בקומת המרתף הנמצאת במפלס הדרך התת קרקעית. האשפה תיאגר בדחסנים שימוקמו בחדרים סגורים וממוזגים. כמו כן תהיה בכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן גם היא בחדר סגור, בקומת המרתף כנ"ל.
81. עצים להעתקה:
- כל העצים הקיימים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון, יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, למקום שיועד לכך ע"י עיריית ת"א יפו.
91. הוראות באשר לבניין לשימור משולב מס' 208 שבתחום מגרש 8.3:
- 19.1 הכל עפ"י סעיפי המשנה המפורטים בסעיף ראשי 14 בתכנית 3000- דרום הקריה ולמעט סעיף 14.3.5 הנוגע ליח' תכנון מס' 6.
- 19.2 השימור יעשה עפ"י תיק תיעוד שאושר ע"י מהנדס העיר. אישור תיק התיעוד הוא תנאי להוצאת היתר בניה.

- 19.3 היקף שטחי הבניה במבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד שאושר. שטחי המבנה יהיו שטחי בניה עיקריים לשימוש מסחר ומשרדים ומניינם יתווסף לשטחי הבניה המותרים במגרש בהתאם לסעיף 14.2 בתכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה.
- 19.4 תנאי למתן היתר בניה במגרש 8.3 יהיה הצגת פתרון הנדסי לשביעות רצונו ואשורו של מהנדס העיר או מי מטעמו, לחפירה ובסוס במגרש זה באופן שלא יפגע בבניין המיועד לשימור משולב ויציבותו לא תעורער.
- 19.5 הוראות לבחירת חומרי הבניה לשיפוץ המבנה ראה סעיף 22.7 בהוראות תכנית 3000.
20. בניית שטחים ציבוריים הכלולים בתחומי מגרשים 8.1 ; 8.3 ;
מיקום השטחים כמצוין בתשריטי התכנית, לעניין ההוראות, ראה סעיף 22.8 בהוראות תכנית 3000. יתכן שינוי במיקום השטחים הציבוריים באשור אגף הנכסים ומהנדס העיר או מי מטעמו, שינוי זה לא יהיה שינוי לתכנית.
21. הוראות מיוחדות נוספות למגרש 8.1 :
- 1.13 הכיכר תתוכנן עפ"י תקנים המתאימים לעומס שימושי של ארועים המוניים על פני כל הכיכר, כולל מעברים פנויים בין יח' תכנון מס' 8 ותחום הכיכר הקיימת ביחידת תכנון מס' 1.
- 2.13 הקצה הדרום מזרחי של הכיכר יפותח כמערכת מדרגות היוצרות פתיחה רחבה אל כוון המזקקה והיקב.
- 3.13 הפסג' המקורה שבמפלס הקרקע יסתיים בצידו המזרחי בפתיחה מרבית לכיוון היקב ובחזיתו סטיו עמודים באורך מזערי של 25 מ'. (ראה חזית מזרחית).
22. מעלית שקופה :
- 4.13 במגרש מס' 8.1 תבנה מעלית שקופה בין מפלס קומת הקרקע ומפלס הכיכר. המעלית תהיה פתוחה לשימוש הציבור בכל שעות היממה.
לא תהיה מניעה להקים מעלית שקופה נוספת לשימוש הציבור במקום שיבחר היזם ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
23. אספקת גז
- 5.13 אספקת גז לשימושים השונים באספקה מצוברים טמונים מרכזיים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
24. הנחיות והוראות באשר לנספח הפיתוח הנופי :

- 1.42 נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח דרום הקריה.
- 2.42 הוראות לפיתוח הנופי:
- א. מרצפים- בכיכר העליונה- מפלס +24.5 יהיו עפ"י תכנית ביצוע פרטנית לכיכר בשלמותה. התכנית תחייב ביצוע מתואם של הריצוף על פיה, בתאום עם הריצוף המחודש בכיכר, בתחום המגרשים של יח' תכנון מס' 1. חומר הריצוף יהיה גרניט אפור. הפירוט שיאושר בתכנית הפיתוח ובהיתר הבניה של מבקש ההיתר הראשון, יחייב את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- ב. נטיעות- כל העצים ינטעו בבתי גידול שנפחם לא יפחת ממימדות 1.5 מ' x 1.5 מ' x 1.5 מ' נטו ויכללו את כל הסידורים למערכת השקיה ולמערכת ניקוז.
- ג. גופי תאורת חוץ ועמודי תאורה יקבעו בהתאם להוראות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי. סוגי הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר המבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- ד. ריהוט חוץ יבחר עפ"י הנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי של דרום הקריה ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. גדרות: חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כל שהיא בין המגרשים בתחומים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
52. נגישות: על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
62. אקוסטיקה: הוראות לעניין מיגון אקוסטי אם יידרש, של חלונות בדירות או במשרדים יהיו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.
72. מיתון רוחות: לצורך מיתון השפעת הרוח יש לזגג את החזית הצפונית של הפסג' המסחרי במפלס ק' קרקע בקומת הכיכר (+24.5) בתחום אזורי המעבר שבין המגרשים כמתואר בחתך 8-8 (1: 500) ובחתכים א-א; ב-ב (1: 125).
82. גמישות: שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ו/או בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
92. תחולת "קובץ ההנחיות" של עיריית תל אביב – יפו: הוראות "קובץ ההנחיות" של עיריית ת"א – יפו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתר, חלות על הבקשות להיתר ומשלימות את ההוראות וההנחיות העקרוניות שפורטו לעיל.
03. תנאים למתן היתרי בניה:
- 1.03 אישור תכנית עיצוב אדריכלית על פי הנחיות הבינוי, כתנאי להיתר בניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 2.03 אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע המאושרת ולתכנית הפיתוח.
- 3.03 הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הפנן ושל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכבתחום המגרש.
- 4.03 הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית 3000, ולפי סעיף 11.3 דלעיל.
- 5.03 תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 בתכנית 3000.
- 6.03 מילוי התנאים המתאימים לשלב הבניה אליו שייך המגרש נשוא ההיתר, כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
- 7.03 הבטחת ביצוע השטחים לשימושים הציבוריים הכלולים במגרש לגביו מבוקש ההיתר.

- 8.03 תנאי למתן היתרי בניה למגרש 8.3 יהיה אישור תיק תעוד למבנה לשימור משולבהנמצא בתחומי מגרש זה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 9.03 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס': 8.1; 8.2; 8.3; יהיה בדיקה לענייני רוחות ומיזעור מטרדי רוח באמצעות אלמנטים פיזיים שנכללו בתכנית זו.
- 01.03 הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- 11.03 אישור סופי של מהנדס העיר או מי מטעמו לחמרי גמר של חזיתות ופיתוח השטח עפ"י הנחיות תכנית הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר, יהיה תנאי נדחה ל- 3 חודשים מיום מתן ההיתר.
- 21.03 ביצוע בדיקות קרקע לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה עפ"י נוהל תע"ש מגן.

13. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- 6.13 השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
- 7.13 השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום המגרש (לרבות החלק שבתחום מתחם מס' 2) להנחת דעת מהנדס העיר.
- 8.13 אישור תכנית החלוקה למגרשי הבניה וטיפול ברישום זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
- 9.13 התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט לעיל.
- 01.13 ניתן יהיה לתת אישור איכלוס לקומות המרתפים וקומות המסחר והמשרדים לפני השלמת עבודות הגמר בבניי המגורים שמעליהן, ובתנאי שנקטו כל האמצעים הנדרשים להבטחת השימוש השוטף בקומות אלה בתקופת הביניים שעד השלמת מבני מגורים ולפי שיקול דעתו של מהנדס העיר.
- 11.13 תנאי למתן היתרי איכלוס למגרש מס' 8.3, יהיה השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א.
- 21.13 תנאי נוסף לאכלוס מגרש מס' 8.3, יהיה השלמת שימור המבנה לשימור משולב הכלול בתחום, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 31.13 אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
- 41.13 טופס 4 ינתן לכל מגרש בנפרד לאחר השלמת כל עבודות הבניה, הפיתוח והעבודות בדרך התת קרקעית שבתחומו עפ"י היתרי הבניה.

23. מתן תעודת גמר לבניינים ביחידת התכנון:

- תעודת גמר לבנין תינתן לאחר שהובטח כי נבנה על פי היתרי הבניה וכי הושלם ביצוע כל הדרוש עפ"י החומרים והפרטים המאושרים בעניין התיאום בין המבנים, הפיתוח המשולב של השטחים הציבוריים, המערכות הציבוריות ואזורי הממשק שבין המגרשים.

33. הנחיות תקן 5281 "בניינים ירוקים":

הבניה במתחם תעמוד בתקן התקף לבניה ירוקה בעת הוצאת היתרי הבניה.

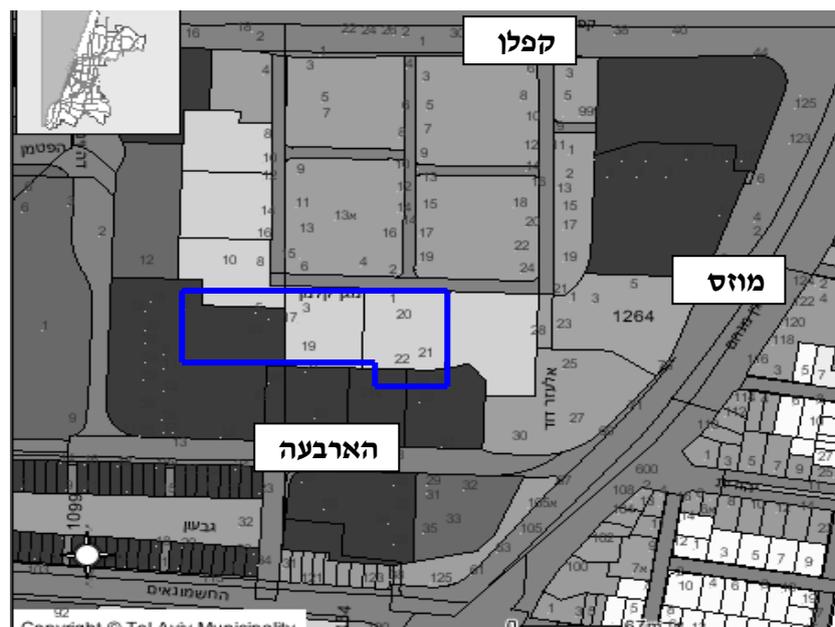
43. יחס התכניות לתכנית תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכניות זו, יכריעו הוראות התכניות התקפות.

53. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא כלל היתר בניה, יתבטלו ההוראות שמכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות:

מוצע לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בכפוף להערות הבאות:

1. חזיתות – גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה יאסר שימוש בזכוכיות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
2. אישור סופי לחומרי גמר החזיתות ופיתוח השטח על פי הנחיות הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר.
3. שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
4. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ולא בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
5. שינוי לא משמעותי במיקום זיקות ההנאה וללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.
6. אישור אגף הנכסים למיקום סופי של השטח הציבורי כתנאי להיתר בניה.
7. אישור אדריכל העיר לעיצוב ומיקום הרמפה המזרחית.
8. התחיבות היזם לבניית השטחים המותרים שלא ינוצלו במתחם זה בתחום תכנית 3000 לשביעות רצון מהנדס העיר והיועמ"ש.
9. אשור אגף התנועה לנספח התנועה ולנושא תקן החניה.



בישיבתה מספר 10-0004' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' שי בוכמן מצוות מרכז הציג את השינויים שהיזם מבקש להכניס לתכנית הבינוי. אדרי' קיקה בראז – מתכנתת התכנית הציגה את התכנית. חברי הועדה מבקשים שתכנית העיצוב תובא לאישור הועדה ולא לאישור מה"ע, הצגה יותר מפורטת של חזיתות, מפלס הקרקע, זיקות הנאה מעברים במדרגות ושיפורם.

הועדה מחליטה:

מאשרים את תוכנית הבינוי על מנת לא לעקב את קידום ההיתר, לבד מהנושאים המפורטים להלן שלגביהם לשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר הצגתם ע"י המבקשים.

1. התיחסות לעיצוב החזית הפונה לרחוב הארבעה.
2. הצגת פיתרון למדרגות המחברות לרחבה שבין הבנינים (מתחם 8 ובנין הפלטיניום מלניום)
3. הצגת השתלבות קומת הקרקע עם השצ"פ.
4. דיווח של מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים לגבי ה- 800 מ"ר ביעוד ציבורי בבנין

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ודורון ספיר.

בישיבתה מספר 10-0007' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הרקע לדיון הוצג על ידי שי בוכמן והוא דרישת הועדה מן הדיון הקודם בתכנית לראות שיפורים והסברים למספר נושאים בתכנון כגון טיפול בחזית הדרומית, חיבור המתחם לשצ"פ המבנים לשימור בגני שרונה ושיפור הנגישות לכיכר העליונה. התכנון הוצג על ידי אדריכלית קיקה ברא"ז. פאר ויסנר מבקש שילוב של דרגנועים במתחם 8 מכיוון פארק השימור וכן מבקש לבחון שיפור הנגישות לכיכר העליונה מכיוון רחוב הארבעה. חברי הועדה מבקשים לוודא כי השטח הציבורי במתחם (800 מ"ר) ישמשו לשימושים ציבורים אך לא למשרדים, על פי אלי לוי השימושים יהיו כמצויין בתב"ע.

הועדה מחליטה:

7. לאשר את הבינוי המוצע בשילוב עם דרגנועים מכיוון פארק השימור לכיכר העליונה.
 8. השטח הציבורי ישמש לשימושים המותרים בתב"ע
 9. תבחן אפשרות ביצוע דרגנועים גם מכיוון רחוב הארבעה
- משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, אסף זמיר.

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – חלק מהרחובות מח"ל, משה בר"ל ואונטרמן – כפר שלם



גושים וחלקות בתכנית:

יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך מאושרת	75.00	358.00	עיריית תל-אביב - יפו	8	6151
דרך מאושרת	77.00	119.00	רשפ"ת	10	6151
דרך מאושרת	108.00	375.00	רשפ"ת	12	6151
דרך מאושרת	46.00	574.00	רשפ"ת	13	6151
דרך מאושרת	167.00	228.00	רשפ"ת	14	6151
דרך מאושרת	45.00	108.00	רשפ"ת	25	6151
דרך מאושרת	216.00	233.00	רשפ"ת	26	6151
דרך מאושרת	בשלמות	175.00	עיריית תל-אביב - יפו	53	6151
דרך מאושרת	189.00	359.00	רשפ"ת	22	6151
דרך מאושרת	47.00	110.00	רשפ"ת	24	6151
דרך מאושרת	86.00	429.00	רשפ"ת	63	6151
דרך מאושרת	בשלמות	429.00	רשפ"ת	69	6151
דרך מאושרת	בשלמות	106.00	רשפ"ת	71	6151
דרך מאושרת	בשלמות	5.00	רשפ"ת	73	6151
דרך מאושרת	59.00	176.00	עיריית תל-אביב - יפו	51	6151
דרך מאושרת	404.00	4469.00	עיריית תל-אביב - יפו	312	6132
דרך מאושרת	100.00	3426.00	עיריית תל-אביב - יפו	347	6132

מצב השטח בפועל:

שטח ההפקעה תפוס ע"י מבנים וסככות שונות.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
 תב"ע 2390 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4080 מיום 28/01/1993 ה שבט התשנ"ג

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (לחלקות אשר אינן בבעלות העירייה)

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 8, 10, 12, 13, 14, 24-26, 22, 51, 53, 63 וחלקות בשלמות 69,71,73 בגוש 6151 וחלק מחלקות 312,347 בגוש 6132 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (לחלקות אשר אינן בבעלות העירייה)

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אורית ברנדר)

אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להפקעה.

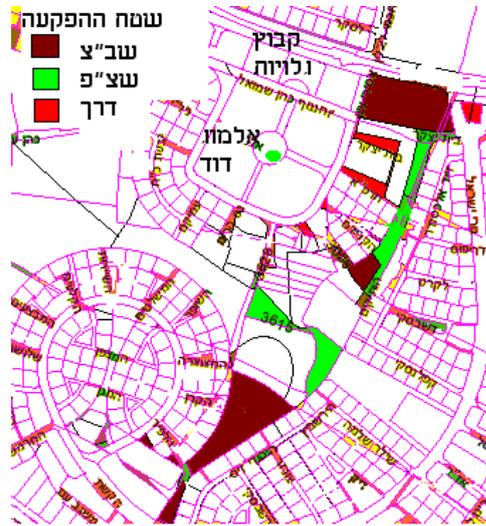
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186 לחוק.

בישיבתה מספר 0007-10ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקות 8, 10, 12, 13, 14, 24-26, 22, 51, 53, 63 וחלקות בשלמות 69,71,73 בגוש 6151 וחלק מחלקות 312,347 בגוש 6132 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (לחלקות אשר אינן בבעלות העירייה)

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

מטרת הבקשה:
 אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	המצב בשטח
6983	16	קק"ל	140	בשלמות	דרך	פנוי
6983	24	מדינת ישראל	377	228	שטח ציבורי פתוח	פנוי
6983	76	קק"ל	764	בשלמות	דרך	פנוי
6983	93	קק"ל	1307	287	דרך	פנוי
6983	97	קק"ל	10,649	4110	שטח ציבורי פתוח, דרך	פנוי
6985	182	קק"ל	1587	125	דרך	פנוי
6982	121	קק"ל	52	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
6985	199	קק"ל	2658	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
6986	97	קק"ל	92	בשלמות	דרך	פנוי
6986	205	קק"ל	246	בשלמות	דרך	פנוי
6986	302	קק"ל	56	בשלמות	דרך	פנוי
6986	316	קק"ל	33	בשלמות	דרך	פנוי
6986	317	קק"ל	34	בשלמות	דרך	פנוי
6986	346	קק"ל	9146	בשלמות	שטח לבנייני ציבור	בית כנסת גן ילדים
6986	348	קק"ל	2398	1833	שטח לבנייני ציבור	פנוי
6970	112 (הפקעת חזקה)	עיריית תל-אביב - יפו	1957	30	שטח ציבורי פתוח	פלישה
6983	94	קק"ל	10,741	9,842	דרך ושב"צ	מגרש כדורגל-קרית שלום
6983	75	קק"ל	389	בשלמות	שצ"פ ושב"צ	מגרש כדורגל-קרית שלום
6983	85	קק"ל	257	בשלמות	שצ"פ	פנוי
6984	108	קק"ל	602	118	שב"צ	תפוס

תפוס	שבי"צ	בשלמות	78	קק"ל	81	6984
דרך	שצ"פ	498	2,322	קק"ל רשפ"ת	129	6984
פנוי	שצ"פ ושב"צ	802	1,043	קק"ל	25	6983
פנוי	שצ"פ	1,190	6,376	קק"ל	200	6985
פנוי	שצ"פ שבי"צ	3,250	4,187	קק"ל	14	6985

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך עפ"י :
תכנית 1903א בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4117 מיום 03.06.1993 י"ד סיון התשנ"ג, עמ' 3130.
תכנית 312 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 719 מיום 26.11.1959 כ"ה חשוון תש"כ, עמ' 304.
תכנית 1816 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2606 מיום 21.2.80 ד אדר תש"מ, עמ' 1103.
תכנית 503 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 801 מיום 17.11.60 כ"ז חשוון תשכ"א, עמ' 231.

מצב חוקי :

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

ח"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק ות וחלקי חלקות 16,24,76,93,97,94,75,85,25 בגוש 6983, חלקות 200,14,182,199 בגוש 6985, חלקות 108,81,29 בגוש 6984, חלקות 97,205,302,316,317,346,348 בגוש 6986 וחלק מחלקה 112 בגוש 6970 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (למעט הפקעת החזקה)

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י איתן בן צבי)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

בישיבתה מספר 17/02/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

חברי הועדה מתנגדים להפקעות של שטחי ציבור. למה העירייה צריכה לפנות שטחים של קק"ל?

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה בנוכחות מנהל אגף נכסי העירייה לצורך מענה לחברי הועדה לגבי שטחים של קק"ל.

משתתפים : דורון ספיר, אסף זמיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי ופאר ויסנר.

בישיבתה מספר 1007-010ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק ות וחלקי חלקות 16,24,76,93,97,94,75,85,25 בגוש 6983, חלקות 200,14,182,199 בגוש 6985, חלקות 108,81,29 בגוש 6984, חלקות 97,205,302,316,317,346,348 בגוש 6986 וחלק מחלקה 112 בגוש 6970 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (למעט הפקעת החזקה)

אהרון מדואל התנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.