

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

**פרוטוקול מספר 09-0027  
א כסלו התש"ע 18/11/2009 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:	פאר ויסנר מיטל להבי אסף זמיר שמואל מזרחי ארנון גלעדי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי אהרון מדואל בנימין בביוף	סגן ראש העירייה (מ"מ יו"ר הועדה) סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר ע. מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד נתן וולך	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

**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 09-0027  
א כסלו התש"ע 18/11/2009 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
מתחם היתד (2) אחרי דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1	.1
התחדשות עירונית נחלת יצחק אחרי דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	11	2.
תפרי נווה צדק - דרום (5) סיור בשטח לאחר שמיעת ההתנגדויות לצורך קבלת החלטה בלבד בשטח	34	.3

בכבוד רב,

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

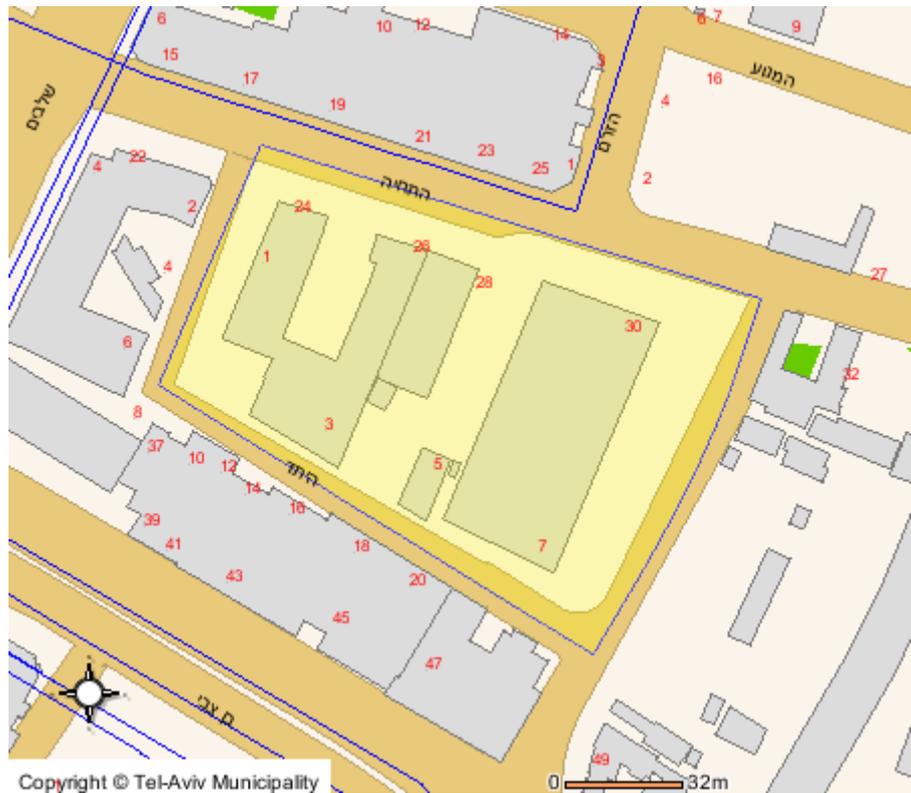
**מתחם היתד - תב"ע מפורטת מס' 3649**

- מטרת הדיון:** 1. המלצה להפקדה  
 2. פירסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופירסום סעיף 78 לחוק לגבי תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית המוצעת עד למועד הפקדתה.

**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית

**מיקום:** רחוב היתד מדרום, מזרח ומערב, רחוב התחיה מצפון

**כתובת:** התחיה 30, היתד 7



**גוש/חלקה:**

חלקי חלקה	חלקה	גוש חלקי	גוש
48			7087
49			7087
50			7087
58			7087
108			7087
	110		7087
	,150 151		7087

**שטח קרקע:** כ- 13 דונם

**מתכנן:** צבי מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

**יזם:** בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

**בעלות:** מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו, פרטיים

### **מצב השטח בפועל:**

המתחם המוצע נמצא באזור מלאכה, תעשייה הדרומי המאופיין בבניה לא אינטנסיבית, שימושי קרקע ופיתוח סביבתי ירודים. במגרש המזרחי (חלקה 151) קיים בנין של חב' "בזק" בן 3 קומות, שנבנה בשנת 1999 ובו מרוכזים משרדי החברה. בחלקה האמצעית (חלקה 150) קיימת בניה קלה (סככות) של מכון הרישוי. בחלקה המערבית, שבבעלות העירייה (חלקה 110) קיימים מבנים ארעיים חד קומתיים של מפעל דגים, מפעל אריזה וכו'.

### **מדיניות קיימת:**

תכנית אב "מבואות יפו" החלה בשטח של כ-1000 דונם באזורי תעשייה ומלאכה ביפו וכוללת גם את המתחם. התכנית ממליצה ליעד את המתחם לאזור מוטה תעסוקה תוך הימנעות מיצירת מטרדים בעיקר בגלל קרבה לעוגני מגורים עתידיים ממזרח ומצפון. היקפי הבניה המוצעים הם: 300% לשטחים עיקריים. בנוסף עקרונות "השלב הירוק" ברח' התחיה מתוכנן הציר הירוק, שיקשר את מקווה ישראל דרך שבי קרית שלום, חורשת אבו כביר ורח' התחיה עם יפו והים.

### **מצב תכנוני קיים:**

במקום חלות תכניות מפורטות 500, 250 ולפיהן המתחם מיועד לאזור תעשייה עם זכויות בניה של סה"כ 120% ב-3 קומות.

### **מצב תכנוני מוצע:**

1. התכנית המוצעת משתלבת עם מדיניות התכנונית ומציעה לפתח מוקד איכותי של תעסוקה שישדרג את המתחם ויקרין על הפתוח בסביבה. חב' "בזק" מעוניינת להוסיף בניה מעל בנין קיים בן 3 קומות בקונטור זהה לקיים על מנת להעביר כ-500 עובדי המחשב המרכזי של "בזק" ממתחם הבורסה ברמת גן למתחם הנ"ל. כמו כן, התכנית מציעה שידרוג של המרחב הציבורי על ידי הסדרת כיכר (ש.פ.פ.) עם זיקת הנאה לציבור בשטח של כ-1.5 דונם שתשתלב עם פיתוח רח' התחיה כציר ירוק. השימושים המוצעים הם: תעשייה עתירת ידע/ משרדים ומלאכה לא מטרדית בכל הקומות. בנוסף, בקומת הקרקע של המגרש האמצעי והמערבי יותרו גם תכליות של חזית מסחרי, כמו חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, בתי קפה ואוכל, בנקים, סוכנויות של חברות מסחריות וכו'. במגרש האמצעי תותר הקמת מוסך בקומת מרתף העליונה. במגרש המערבי שבבעלות העירייה בנוסף לשימושי תעסוקה וחזית מסחרית, כפי שמפורט לעיל יקבעו באחד מהקומות שימושים ציבוריים. מוצע להתיר החלפת שימושים ציבוריים בשימושים בעלי אופי ציבורי באישור הועדה המקומית.

### **טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה לשטחים עיקריים	120	300
מ"ר	11773	29433
זכויות בניה לקומה	40	43
גובה	3 קומות מטר	7 כ-32.5
תכסית		55%
מקומות חניה		483 מקומות חניה לרכב פרטי ו-26 מקומות לרכב תפעולי

בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל יותרו שטחי שרות בשיעור של עד 30% משטחים עיקריים.

יותר הקמת 4 קומות מרתף מתחת לכל שטח המגרש כולל שטח פרטי פתוח (סה"כ 400%) והם יחשבו כשטחי שרות. השימושים המותרים במרתפים יהיו בכפוף לתב"ע "ע-1", למעט מגרש האמצעי ובו בנוסף יותר שימוש של מוסך.

חניה, פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המגרשים.  
מקומות חניה יותקנו על פי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר הבניה.  
במגרשים האמצעי והמערבי ניתן יהיה לאחד את רמפות הכניסה למרתפי חניה.

#### קווי בנין:

רח' התחיה: 4 מ' וכ-20 מ' (מ 17 מ' עד 21 מ') בגבול עם ש.פ.פ.

רח' היתד דרום: 2 מ'

רח' היתד מזרח, מערב: 8 מ', למעט ביתן השומר המוצע בקו בנין 2 מ'.

קווי בנין צדדיים: 9 מ' בין מבנים במגרש האמצעי ובמגרש המזרחי וקיר משותף בין מגרש האמצעי ומערבי.

2. על מנת לאפשר המשך פיתוח המקום מוצע לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולקבוע עפ"י סעיף 78 לחוק תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית המוצעת עד למועד הפקדתה.

מוצע שהבניה תותר עפ"י התכניות התקפות ובתנאי שלא תהיה בניגוד להוראות התכנית המוצעת.

#### חו"ד הצוות:

1. לאשר את התכנית ולהעבירה לועדה המחוזית לדיון בהפקדה בתנאי תאום סופי עם אגף התנועה.
2. לאשר פירסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולקבוע תנאי להוצאת היתרי הבניה עפ"י סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת עד למועד הפקדתה.
3. התנאי המוצע: הבניה תותר עפ"י התכנית המאושרת ובתנאי שלא תהיה בניגוד להוראות התכנית המוצעת.

#### ישיבת ועדת המשנה מיום 21.5.2005 (פרוט' 22-05ב') דנה והחליטה:

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהעבירה לועדה המחוזית לדיון בהפקדה בתנאים הבאים:

1. תאום סופי של התכנית עם אגף התנועה.
  2. אם לא יוצא היתר בניה תוך 7 שנים למגרש של בזק ותוך 10 שנים למגרשים האחרים התכנית הנ"ל מתבטלת.
  3. לאשר פירסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולקבוע תנאי להוצאת היתרי הבניה עפ"י סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת עד למועד הפקדתה.
- התנאי המוצע: הבניה תותר עפ"י התכנית המאושרת ובתנאי שלא תהיה בניגוד להוראות התכנית המוצעת.

#### בקשה לפירסום סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה למתחם היתד-תב"ע 3649 נדונה בועדה

המקומית לבניה ולתכנון בתאריך 06/09/2006 והחליטה:

החלטת הועדה: לפרסם הודעה על הכנת התכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולקבוע עפ"י סעיף 78 לחוק תנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י התכניות המאושרות שאינן בניגוד להוראות התכנית המוצעת. התנאי המוצע יהיה בתוקף עד הפקדת התכנית או עד 3 שנים – המוקדם מבניהם.

#### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 742 מיום 30/06/2008 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5971 בעמוד 4585 בתאריך 29/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

11/06/2009	הצופה
11/06/2009	הארץ
12/06/2009	העיר

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אבא הלל 14 ר"ג	אלי וילצ'יק עו"ד בשם מחסני ערובה ארצי-ישראליים
ז'בוטינסקי 102 ת"א	גיא הילר עו"ד (בכור יצחק)
דוד המלך 28 ת"א	יהודה רסלר עו"ד (בשם מכון הדרום)
	משומר ראובן
נתב"ג	רשות שדות התעופה

מס'	התנגדות	מענה	המלצה
1.	<b>רשות שדות התעופה</b> על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2-4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	חלק מהתכנית נמצא בתחום הגבלות בניה של 181 מ' גובה בגין בטיחות טיסה, כפי שנקבע בתמ"א/2-4. הגובה המוצע בתב"ע הינו כ-33 מ' בלבד. יחד עם זאת מוצע להוסיף להוראות תב"ע, שאלה תותאמנה להוראות תמ"א/2-4.	<b>לקבל את ההתנגדות.</b>
2.	<b>יהודה רסלר עו"ד בשם מכון הדרום</b> 1. התכנית פוגעת בתפקודו של מוסך לרישוי, בדיקה ותיקון כלי רכב. המוסך נמצא בחלקה (150) האמצעית במתחם ומצד השני של רחוב היתד (חלקות 117 ו-118, שלא בתחום התכנית). 2. מטרתה של התכנית המוצעת היא להעשיר את "בזק" על חשבון בעלי הנכסים הצמודים, קביעת הש.פ.פ. במגרש היא לטובת "בזק".	1. עפ"י תכנית אב "מבואות יפו" המתחם גובל בחלקו המזרחי בעוגן מגורים, המיועד למשפחות עם ילדים. לכן, המוסך שנותן שירותים למאות כלי רכב מכל הסוגים בכל יום (עפ"י עו"ד רסלר) יהווה מטרד לסביבת מגורים ואינו תואם את מגמות התכנון של האזור. כמו כן, מכון הדרום הקיים מתפרס על קומת הקרקע של כל המגרש וכך לא יוכל להשתלב עם התכנון המעודכן, המציע תכנית נמוכה יותר ומותיר שפ"פ לרווחת הציבור הרחב. יחד עם זאת התכנית מאפשרת שימוש של מוסך במרתף העליון של החלקה. 2. המטרה הראשונה של התכנית הינה יצירת מוקד תעסוקה חדש שיוכל לשדרג את המתחם ולהקרין לפיתוח הסביבה. <b>כל שלושת החלקות מקבלות זכויות בניה באופן שווה בשיעור של 300% בניה לשטחים עקריים משטח מגרש ברוטו.</b> <u>כמו כן, בחלקת המתנגד ובחלקה ממערב (ח' 150 ו-110) תותר הרחבת התכליות ע"י מתן אפשרות לשימושי מסחר בקומת</u>	<b>לדחות את ההתנגדות</b>

	<p>הקרקע ובקומת גלריה שיופנו לכיכר ציבורית. שימושים שיתנו ערך מוסף לחלקות אלה ויעלו את ערכן. יצויין, ששימושי מסחר לא הוענקו לחלקה 151.</p> <p>כמו כן, המתנגד מקבל 800 מ"ר שטחים עיקריים לשימושי מוסד במרתף עליון וזאת בנוסף ל-300% בניה לשטחים עיקריים. יוצא אם כן כי טענת המתנגד לקיפוח אינה מתיישבת עם התכנון המוצע, המעניק דווקא למתנגד זכויות עודפות. אי לכך לטענת המתנגד, אין כל בסיס.</p> <p>מטרתה השניה של התכנית הינה השתלבות בתכנית "הציר הירוק" המתוכנן ממקווה ישראל דרך שכי' ק.שלוס, לאורך רח' התחיה ליפו ועד חוף הים.</p> <p>לכן, ש.פ.פ. בחלקת המתנגד בצירוף ש.צ.פ. בחלקה (ח' 110) הסמוכה ממערב מהווים כיכר/גינה לציבור הרחב, שיחזק את הציר הירוק לרווחת הציבור וקביעת מיקום השטח הפתוח כאמור, נובעת משיקולי תכנון בלבד ואין בה כדי להטיב בצורה כלשהיא עם חלקה 151.</p> <p>קביעת שטחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב נובעים משיקולי תרומתה של התכנית להגדלת מלאי שטחים ציבוריים בסביבה ומיקומם נובע מהצורך להשתלב בציר הירוק כאמור.</p> <p><b>3. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כי כל בעלי הקרקע נשאים בגבולות חלקות המקור ואין חובת איחוד חלקות.</b></p> <p>אחד מעקרונות התכנית שכל בעל הקרקע יכול לבנות בנפרד ללא כל תלות בחלקות האחרות, דבר שמפשט ומקל על מימושה של התכנית.</p> <p>הואיל וכך, התכנית אינה טעונה הסכמת ו/או חתימת בעלי הזכויות בתחומה וחב' בזק רשאים ליזום את התכנית ולהגישה לאישורן של רשויות התכנון.</p> <p>יתר על כן, העירייה הנחתה את חב' "בזק" להגיש תכנית מתחמית ולא נקודתית, כפי שבזק התכוונה וזאת על מנת לגרום להסדרת התכנונית של המתחם כולו ולהתאמתו למגמות התכנון "מבואות יפו".</p> <p>4. הכניסה למגרש נקבעה עפ"י הסדרי תנועה וההיגיון התנועתי של גישה למגרש שלא מהרחוב הראשי (הציר הירוק העתידי), אלא מרח' היתד.</p> <p>בכל מקרה התכנית אינה גורמת לחסימה כלשהיא של הגישה לחלקת המתנגד.</p>	<p>3. חב' בזק לא קיבלה הסכמה ממכון הדרום לקידום התב"ע ומהלכיה הינם חדירה לרכוש הזולת.</p> <p>4. קביעת ש.פ.פ. בחזית רחוב התחיה תחסום את הכניסה לעסק.</p>	
לדחות את התנגדות		3. פני-גיל, גליקו-משרד עורכי דין בשם מר בכור יצחק. מר בכור הינו בעל הזכויות והמחזיק	

	<p>1. בבירור שנערך לא נמצאה אסמכתא לזכויות כלשהן של המתנגד במקרקעין.</p> <p>2. בנוסף החוק מתיר ההפקעה עד 40% ללא תמורה. התכנית מציעה את הש.צ.פ. בשטח 875 מ"ר, המהווה כ- 28% משטח החלקה.</p> <p>התכנית מציעה זכויות בניה בשיעור של 300% בניה לשטחים עיקריים משטח המגרש ברוטו (כולל ש.צ.פ.) במקום 120% לפי תכנית תקפה.</p> <p>התכנית אינה משנה זכויות קניניות, אך במידה ובעל הזכות יטען כי זכויותיו נפגעות מהתכנית הוא זכאי לנקוט בכל הליך שימצא לנכון על פי דין.</p> <p>2. ראה תשובה מספר 3 להתנגדות 2.</p> <p>3. ראה תשובה מספר 2 להתנגדות 2.</p> <p>4. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש. אי לכך, לא נדרש מנגנון פיצוי כל שהוא בתב"ע.</p>	<p>של חנות ברח' התחיה 26 (גוש 7087, ח' 110). החנות יחד עם החנות הסמוכה, משמשות כמפעל לניקוי ועיבוד דגים ופירות ים - מפעל דגים.</p> <p>1. קביעת ש.צ.פ. בחלק מהמגרש טעון קבלת פיצוי בשווי של כ-מליון דולר.</p> <p>2. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ולפי כך לא הוגשה כדין.</p> <p>3. קידום האינטרס של בעלת הזכויות יחידה בתכנית תוך פגיעה בבעלי הזכויות האחרים במתחם.</p> <p>4. חסרה התייחסות לסוג, אופי והיקף הפיצוי לבעלי הזכויות הנפגעים מהתכנית.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1. ראה תשובה מספר 1 ו-4 למתנגד 3 (עו"ד פני-גיל, גליקו) ותשובה מספר 2 להתנגדות 2 (עו"ד י.רסלר)</p>	<p><b>4. מר משומר ראובן</b></p> <p>מר משומר קנה את הזכויות במגרש ברח' התחיה 26 (ח' 110 בגוש 7087).</p> <p>1. מתנגד לקביעת ש.צ.פ. בתחום המגרש ומוכן להסיר התנגדות בתנאי הסדר כספי.</p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> ראה מענה לסעיף 3</p>	<p>1. ראה תשובה מספר 2 להתנגדות 2 – עו"ד יהודה רסלר ותשובה מספר 1 להתנגדות 3 (עו"ד פני-גיל, גליקו).</p> <p>הועדה המחוזית במליאה מיום 30.06.08 החליטה שסך השטחים הציבוריים יהיה 500 מ"ר על קרקעי ו-500 מ"ר בתת הקרקע. לא תותר המרת שטחים ציבוריים לשטחים בעל אופי ציבורי.</p> <p>יצויין, שהשטחים הציבוריים יהיו בנוסף ל- <u>300% לשטחים עיקריים ממגרש ברוטו, כולל ש.צ.פ.</u></p> <p>2. עפ"י המלצת הועדה המחוזית נקבע, שזיקת ההנאה בכל תחום התכנית תהיה ברוחב 3.5 מ', למעט חלקה 151 ובה זיקת</p>	<p><b>5. כהן-וילצ'יק, קמחי ושות' בשם חברת מחסני ערובה ארצי-ישראליים בע"מ.</b></p> <p>המתנגדת הינה חוכרת לדורות של ח' 110 בגוש 7087.</p> <p>1. התכנית מציעה זכויות עודפות למגישי התכנית, על חשבונה של המתנגדת ותוך פגיעה קשה בה ובזכויותיה וכל זה בלי לקבוע את המנגנון הפיצוי על פגיעה המתנגדת.</p> <p>2. זיקת הנאה בתחום מגרש המתנגדת רחבה יותר מהמגרשים האחרים.</p>	

	<p>ההנאה הינה 2.0 מ' לרח' היתד ו- 4.0 מ' לרח' התחיה.</p> <p>בקביעה זאת נלקחה בחשבון העובדה שהבנין בחלקה 151 הינו מבנה חדש, בן 3 קומות הבנוי על מרבית שטח החלקה ועובדה זו מאלצת את התאמת שטח זיקת ההנאה לבניה בפועל, שלא ניתן לשנותו מטעמי בטחון וגם משיקולי תנועה וחניה. יחד עם זאת יצויין כי השטח הכולל עליו משתרעת זיקת הנאה בחלקת בזק גדול יותר מזיקות ההנאה בשאר החלקות. אי לכך, אין שום אפליה של מתנגדת.</p> <p>3. קביעת ש.צ.פ. במגרש ואיסור הסדרת חניה מתחתיו נעשה עפ"י דרישת הועדה המחוזית מ-06.02.07.</p> <p>יחד עם זאת בהמלצת אגף התנועה של העיריה מוצע לשנות את הקביעה ע"י מתן אפשרות הקמת מרתף חניה מתחת לש.צ.פ. ובתנאי שהמרתף יבנה ממפלס 2- והשטח מעל המרתף העליון יהיה לפיתוח ש.צ.פ. בלבד.</p> <p>יש לציין שהתכנית אינה מחייבת, אלא מאפשרת הקמה של 5 מרתפי חניה כמו כן, התכנית מציעה הסדרת חניה תפעולית בקומת הקרקע.</p> <p>4. הועדה המחוזית במליאה מיום 14.04.07 החליטה על תוספת סעיף 6.1, כפי מופיע אצל מתנגד.</p> <p>דרישה זו נובעת משיקולים תנועתיים שלפיה יש צורך בהרחבת תשתיות ומתן מענה לתוספת שטחים.</p> <p>התכנית לא קובעת מי מבעלי הקרקע יהיה הראשון לבנית אותם 16000 מ"ר, כך שאין כאן העדפה לחלקה כלשהי. ככל שתתקבל חו"ד תחבורתית אחרת, המוכיחה שאין צורך בהרחבת תשתיות תחבורה הועדה המקומית תשקול שינוי הוראות סעיף זה.</p> <p>5. הטענות בהתנגדות בדבר איחוד וחלוקה אינן רלוונטיות, שכן מדובר בתכנית שאינה כוללת איחוד וחלוקה.</p> <p>ראה תשובה מספר 3 למתנגד 2- עו"ד יהודה רסלר.</p> <p>א. התכנית חילקה את החלקות 110 ו-150 למגרשים ע"י קביעת ש.צ.פ., ש.פ.פ. ואזור תעסוקה, כך שהחלקות שמרו על מבנה המגרשים בכפוף לחלקות המקור.</p> <p>בחלקה 110, שבבעלות העיריה נקבע שהשטח הפתוח יהיה ש.צ.פ.</p> <p>ב. עפ"י התכנית המוצעת בכל מגרש ניתן לבנות באופן עצמאי. היות ומגרש 251 צר (כ-28 מ' בלבד) הוצע קו בנין 0 בין מגרשים 250 ו-251.</p> <p>ג. עפ"י סעיף 6.3 של התקנון ניתן יהיה לבצע רמפת כניסה/יציאה משותפת בין</p>	<p>3. הגבלת שימוש במקרקעין, כמו איסור הסדרת חניה מתחת לש.צ.פ., שבתחום מתנגדת יחייב בנית חמש קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה.</p> <p>4. התכנית מתנה בניה מעל 16000 מ"ר בהוספת נתיב תנועה ברח' שלבים, כך ויוזמת התכנית תממש את זכויותיה לא תותיר זכויות בניה שאין מותנות בפיתוח רח' שלבים.</p> <p>5. לא ניתן להפקיד את התכנית, שהינה במהותה תכנית איחוד וחלוקה, אם זאת לא נחתמה ולא הוגשה בשם כל בעלי הזכויות הקרקע. הוכחות, שהתכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה:</p> <p>א. חלקה 110 פוצלה למגרש תעשייה ושצ"פ וחלקה 150, הסמוכה למגרש תעשייה ושפ"פ.</p> <p>ב. לפי תכנית בינוי ראוי שיהיה בנין אחד ב-2 מגרשי תעשייה.</p> <p>ג. בענין הסדרי תנועה התכנית מתייחסת ל-2 מגרשים כמקשה אחת.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>מגרשים 250 ו-251 בהסכמת הבעלים ורק כניסה ל-2 המגרשים במפלס הרחוב תהיה מאותו המקום.</p> <p>התכנית מאפשרת 2 חלופות להסדרת חניה והן: בכל מגרש בנפרד וגם במשותף, כפי שמתואר לעיל.</p> <p>6. הזכות להקים מוסך, שהוקנתה לבעלי חלקה 150 נועדה לתת מענה למוסך הקיים היום על חלקה זו.</p> <p>7. אין שום פגיעה בפירסום התכנית, כי התכנית אינה איחוד וחלוקה מחדש. ראה תשובה 5.א. לעיל להתנגדות הנ"ל, תשובה מס' 3 למתנגד 2 (עו"ד י.רסלר) ותשובה מס' 1 למתנגד 3 (עו"ד פני-גיל, גליקו).</p> <p>8. כפי שצויין לעיל בתשובה מספר 2 להתנגדות 3 (עו"ד י.רסלר) אחד ממטרות התכנית הינה תרומתה להגדלת מלאי שטחי צבור וזאת ע"י פיתוח כיכר/גינה לאורך רח' התחיה. לכן המבנים שרובם במצב פיזי ירוד, חד קומתיים יהרסו ובמקומם ניתן יהיה לבנות מבנים חדשים בני 7 קומות לשימושי תעסוקה עם חזית מסחרית לאורך הכיכר. זכויות הבניה בשיעור של 300% בניה, כפי שמקנה התכנית המוצעת עלות בערך על זכויות הקודמות בשיעור של 120%.</p> <p>לענין מנגנון פיצוי ראה תשובה מספר 1 למתנגד 3 (עו"ד פני-גיל, גליקו).</p> <p>9. ההוראה הינה סטנדרטית, האמורה להבטיח את הפיתוח נאה במגרש הבניה עצמו. התנייה זאת אינה מתייחסת לפיתוח ש.צ.פ. וש.פ.פ., שלגביהם חלה חובה להגשת תכנית פיתוח משותפת על הראשון בתחום התכנית שיגיש בקשה להיתר בניה.</p> <p>10. אין כל סתירה בין ההוראות, כי המבנים הקיימים בח' 110 נוגדים את הכוונה התכנונית בתחום התכנית ובהתאם לכך הריסתם מחוייבת כתנאי לקבלת היתר. זאת שונה מהמבנה הקיים בחלקת בזק, שלא נוגד את עקרונות התכנית וניתן להוסיף את הזכויות המוצעות ללא הריסתו.</p> <p>11. ההחלטה בענין זמן מימוש התכנית התקבלה ע"י הועדה המקומית מיום 21/09/05 והיא "אם לא יוצא היתר בניה תוך 7 שנים למגרש של בזק ותוך 10 שנים למגרשים האחרים התכנית מתבטלת". זה הזמן מימוש תכנית המקובל, והנושא יובא לשיקול דעת הועדה.</p>	<p>6. התכנית מפלה את מקרקעי המתנגד אפילו ביחס למגרש השכן (ח' 150), כי לא ניתנה לו אפשרות לבנית מוסך כמו אצל שכן.</p> <p>7. פרסום התכנית פגום, כי התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה, כאשר בפועל התכנית מחלקת את החלקות למגרשים.</p> <p>8. התכנית פוגעת אנושות ע"י סימון מבנים להריסה וכופה פינני בשטחים ציבוריים בלי לקבוע טבלאות איזון ו/או מנגנון פיצוי.</p> <p>9. יש לבטל התנייה היתר בניה במגרש המתנגדת בהוראות הפיתוח.</p> <p>10. הוראות התכנית ביחס להריסת מבנים קיימים סותרות זו לזו.</p> <p>11. הפניה להארכת פרק זמן למימוש התכנית.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י נחמה ברמן, אדר')

1. לקבל את התנגדות מס' 1 (רשות שדות התעופה) בשלימותה ע"י תוספת להוראות התכנית- על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
2. לקבל את התנגדות מס' 5 (עו"ד אלי וילצ'יק) בחלקה ולתקן את הוראות התכנית כדלקמן: תותר הקמת מרתף מתחת לש.צ.פ.. השטח מעל מרתף העליון יהיה לפיתוח ש.צ.פ. בלבד. המרחק בין תקרת המרתף העליון והשצ"פ יהיה 2 מ' לפחות לצורך בתי גידול של עצים בוגרים. מפלס השצ"פ יהיה ברובו בגובה המדרכה הסמוכה לו.
3. להוסיף סעיף להוראות התכנית האומר, שתנאי למתן תוקף של התכנית יהיה חתימת כתב שיפוי ע"י חברת בזק.
4. לדחות שאר התנגדויות ולהמליץ על מתן תוקף לתכנית בכפוף לשינויים לעיל.

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

בישיבתה מספר 0026-09/ב' מיום 11/11/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

אדר' נחמה ברמן הציגה את עיקרי התכנית.  
אדר' מוססקו הציג את התכנית.  
המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם כלהלן:  
עו"ד אמיר רוזנקרנץ ממשרד עו"ד יהודה רסלר טוען שהתכנית פוגעת במכון הדרום פגיעה קניינית. לא ניתן להפעיל את מכון הדרום בעקבות אישור התכנית הזאת. לא ניתן לעשות בדרך של הפקעה שפ"פ. בכור יצחק ומשומר ראובן – מבקשים שלא יפגעו להם בשטח.  
עו"ד אלי וילצ'יק – עיריית ת"א היא בעלת הקרקע ואנחנו חוכרים מהעירייה את הקרקע. תכנית כזאת צריכה להיות במסגרת של תכ' איחוד וחלוקה עם חו"ד שמאית.  
נחמה ברמן – הקריא את ההתנגדות של רשות שדות התעופה.  
עו"ד ענת לוי מטעם בזק ענתה להתנגדויות – מדובר במגרשים עם בניה ישנה וירודה והתכ' הזאת רק תשביח את כל המתחם. יש לבזק אילוצים ביטחוניים ותכסית רחבה. התכנית היא תכ' קיבוצית. העסקים הקיימים לא מתאימים לתכנון עתידי בסביבה. אין זכויות לאף מתנגד שטען פה מכיוון שהחכירות פקעו. אלי וילצ'יק – החכירה חודשה בשנת 2003 לעוד 49 שנה.  
חברי ועדה מבקשים לדעת:  
למה בזק לא תכננה על הקרקע שלהם? מה המטלות הציבוריות?  
נחמה ברמן מצוות יפו ענתה שהצוות המליץ לבזק להגיש תב"ע מתחמית ולא רק למגרש שלהם.  
עו"ד שרי אורן הבהירה לוועדה שהתכנית היא לא תכ' איחוד וחלוקה לכן העניין השמאי לא רלוונטי.  
לגבי קביעת שפ"פ ניתן לתכנן כשבעל הקרקע מסכים, כאשר בעל הקרקע לא מסכים לא ניתן לקבוע שפ"פ והשטח צריך להיות שצ"פ.

#### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בשבוע הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

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

בישיבתה מספר 0027-09ב' מיום 18/11/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

דיון פנימי -

פאר ויסנר הקריא את המכתב של אגף הנכסים בפני הועדה.

עו"ד שרי אורן מבקשת הבהרות לגבי המצב בשטח האם השטח תפוס או לא? על איזה סדר גודל של פינויים מדובר?

נחמה ברמן מצוות יפו – דיווח שבמקום מתפקד מכון הדרום והוא תופס את השטח הציבורי גם ברח' היתד וקיבוץ גליות.

עו"ד שרי אורן מציע כאפשרות שחברת בזק תפנה את השטח הציבורי הפתוח כחלק ממטלות התוכנית, לשם כן ביקשה התייחסות של השמאי דניאל מאגף הנכסים שנכח בישיבה. דניאל דיווח כי מכון הדרום בהליכי חתימת הסכם עם הנכסים ל – 49 שנים נוספות, כך שעניין הפינוי אינו מעשי. חברי הועדה מבקשים שבזק תגיש תכנית אך ורק למגרש שלה.

**הועדה מחליטה:**

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולהוציא את שני המגרשים מתוך הקו הכחול של התכנית ולהמשיך לקדם את התכנית אך ורק על המגרש של בזק כפוף להליך של פרסום לפי סעיף 106ב' תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת הסכם מטלות ציבוריות מול חב' בזק אשר יאושרו ע"י מה"ע. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היוזם על כתב שיפוי כמקובל.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3753 - התחדשות עירונית נחלת יצחק	18/11/2009
אחרי דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	2 - 0027-009

### התחדשות עירונית במתחם פרי מגדים בנחלת יצחק

**מסמכי רקע:** תשריט ותקנון המופקדים של התכנית.  
 סיכום מפגש עם בעלי הקרקע מתאריך 10/12/06 (במינהל ההנדסה).  
 סיכום מפגש תושבים מס' 01 מתאריך 01/01/07 (בבי"ס איילון בשכ' נחלת יצחק).  
 סיכום מפגש תושבים מס' 02 מתאריך 11/08/09 (במינהל ההנדסה).  
 החלטת הועדה המחוזית לאשר את הפקדת התכנית מתאריך 01/12/09 (החלטה מס' 746).

**מטרת התכנית:** דיון בהתנגדויות לאחר הפקדת התכנית.

**מסלול קידום:** התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית. התכנית הינה תכנית פינני בינוי במסגרת המסלול להתחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.

**מיקום התכנית:** המתחם ממוקם צפונית לרח' נחלת יצחק, בין רח' יגאל אלון ממערב ורח' פרי מגדים ממזרח.

**גוש/ חלקה:** גוש 7093, חלקות 44-46, 431, 432, 248 – 250 ו-209.

**שטח קרקע:** סה"כ שטח התכנית כ- 3.42 דונם מתוכם כ- 2.6 דונם שטחים ביעודים שאינם דרך.

**מתכנון:** פרחי צפריר אדריכלים.

**יוזם התכנית:** עיריית תל אביב – יפו.

**בעלות:** פרטיים, למעט שטחי הדרך.

#### **מצב השטח בפועל:**

במקום 8 מבנים קיימים בני קומה אחת עד 4 קומות הכוללים 19 יחידות עסקיות (חנויות, בתי אוכל, פנצ'רייה וכו') ו- 10 יח"ד מגורים. המבנים הקיימים הם מבנים ישנים במצב ירוד וחלקם נמצאים בתחום זכות הדרך של רח' נחלת יצחק ורח' יגאל אלון.

#### **מצב תכנוני קיים:**

תכניות בניין עיר תקפות: תא / 618 (תכנית המתאר לנחלת יצחק), ותא/ 2657 ב' (הרחבת רח' יגאל אלון צפון).  
 יעוד קיים: מגורים ג' עם חזית מסחרית כלפי רחוב יגאל אלון ורח' נחלת יצחק.  
 זכויות בניה: 128% ב- 4-5 קומות.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון: לאפשר הריסת המבנים הקיימים ופינוי העסקים הקיימים ובנייה של מגדל מגורים חדש בעל קומת קרקע מסחרית במקומם ויצירת שטח פתוח חדש בשטח של לפחות 1.1 דונם לרווחת תושבי הסביבה.

1. זכויות בנייה: זכויות הבנייה תהייה בשיעור של 330% מן השטחים שבייעוד בנייה שבתחום התכנית, סה"כ 8,000 מ"ר ועוד כ-1,000 מ"ר מסחר.

2. תיאור הבינוי המוצע: במסגרת התכנית מוצע בינוי של מגדל מגורים בן 20 קומות, כאשר בשתי הקומות התחתונות יותרו שימושים מסחריים ובקומת הקרקע תותר חזית מסחר. מיקום המגדל יהיה בקרבת רח' יגאל אלון, דבר המאפשר ריכוז השטח הציבורי הפתוח ממזרח לו, בינו לבין רח' פרי מגדים.  
 תכסית המגדל לא תעלה על 51% משטח מגרש התכנון (בהתייחס לכלל יעודי הקרקע) ויובטח שטח פתוח לציבור בהיקף של כ- 1.1 דונם לפחות (מתוכו 500 מ"ר שצ"פ 600 מ"ר שפ"פ).

3. **שטחי שירות:** במסגרת התכנית יותרו שטחי שירות בשיעור של 35% מסה"כ השטח העיקרי.
4. **שימושים מותרים:** בקומת הקרקע והקומה השניה יותרו שטחי מסחר. ביתרת הקומות יותר שימוש של מגורים בלבד. ניתן יהיה להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי משרדים. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רחוב יגאל אלון ורח' נחלת יצחק.
5. **תנועה וחנייה:**
- המתחם פינתי ונסמך על שני רחובות ראשיים, רח' יגאל אלון ורח' נחלת יצחק.
  - במסגרת התכנית לא תתאפשר חצר משק לעסקים בשטחים הפונים לבנייני המגורים של שכונת נחלת יצחק. בנוסף החנייה לשטחי הבניה שבתכנית יהיו כולם תת קרקעיים.
  - התקבל אישור עקרוני של משרד התחבורה להמשך קידום התכנית.
  - נעשה תיאום ראשוני מול אגף התנועה של עיריית תל אביב. הסדרי הגישה לחניון התת קרקעי במתחם ייקבעו באופן סופי במסגרת הליך קידום הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת אישור מאת אגף התנועה.
6. **עיצוב והתייחסות לסביבה:** הבינוי המוצע של מגדל יוצר הדגשה מוקדית בפינת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק. הבינוי יחזק את תפקוד הרחוב כחלל עירוני באמצעות החזית המסחרית ומדרכה רחבה להולכי רגל וכיכר בפינת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק.
7. **איכות סביבה:** ההשפעה הסביבתית המשמעותית של התכנית המוצעת נוגעת להצללת המבנים השכנים מכיוון צפון מזרח. עפ"י בדיקה ראשונית שנערכה לנושא ההצללות ע"י עורך התכנית, סה"כ שעות ההצללה ביום הקצר ביותר בחורף (22 דצמבר) אינן עולות על 3.5 שעות. שיעור זה הוא בתחום הנחשב לסביר עפ"י אמות המידה הנהוגות לנושא זה בארץ. תנאי לקידום התכנית יהיה הכנת בדיקה לנושא עפ"י הנחיות הרשות לאיכ"ס של עיריית תל אביב ואישורה ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
8. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:** בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית נקבע כי במסגרת התכנית יוקצה מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח בשטח של 500 מ"ר. לשטח זה יצורף שטח פרטי פתוח נוסף בן 700 מ"ר, אשר ייצרו ביחד שטח פתוח בהיקף של כ- 1.2 דונם. בנוסף לכך, במסגרת מימוש התכנית תמומש הרחבת רחוב נחלת יצחק למלוא רוחב זכות הדרך הסטטוטורית שלו. פינוי עסקים מטרדים במתחם.

**טבלת השוואה:**  
נתונים

ממצב קיים במ"ר	ממצב מוצע במ"ר	באחוזים	באחוזים	נתונים
כ 4,300 מ"ר (כולל שטחים עפ"י ג' ותמ"א 38)	9,000 מ"ר (מתוכם 8,000 למגורים ו1,000 למסחר)	128% למגרשים בגודל מעל 500 מ"ר ו112% למגרשים מתחת ל500 מ"ר ובנוסף לכך שטחים עפ"י ג' ותמ"א 38.	350%*	זכויות בנייה
לפי החלטת הו המקומית משנת 1999 עד 5 קומות מעל קומת עמודים התכנית אינה מפרטת	3,150 מ"ר	21 קומות – לא כולל קומות טכניות עד 84 מ' (97.80 מעל פניה ים)	35%	שטח שירות קומות
43 יח"ד + שטחי מסחר (לא יותר מכ- 600 מ"ר).	70 יח"ד + 1,000 מ"ר שטחי מסחר.	70 יח"ד + 1,000 מ"ר שטחי מסחר.		צפיפות
16 יח"ד + שטחי המסחר 25%	26 יח"ד * + 1,000 מ"ר שטחי מסחר 1,300 מ"ר 51%*	26 יח"ד * + 1,000 מ"ר שטחי מסחר		תכסית
2,700 מ"ר	1,470 מ"ר	500 מ"ר		יעודי קרקע מגורים
אין	600 מ"ר	500 מ"ר		שצ"פ
אין		600 מ"ר		שפ"פ

\* הנתונים מתייחסים לשטח המגרשים ללא הדרכים.

## נתונים נפחיים

**תכסית:** תכסית קומת קרקע לא תעלה על 50% משטח המגרשים (כולל השפ"פ והשצ"פ) ללא הדרכים, שה"כ לא יותר מ1,300 מ"ר. תכסית קומה טיפוסית לא יעלה על 750 מ"ר. גובה: גובה המגדל יהיה כ21 קומות ולא יעלה על 84 מ'.

קווי בנין:

לרחוב יגאל אלון – 4.00 מ'.

לרחוב נחלת יצחק – קו בנין 0.00, וקולונדה ברוחב מינימלי של 3.00 מ' כך שביחד עם המדרכה שבתחום רוחב זכות הדרך מתקבל רוחב מדרכה של מעל 5 מ'.

לרחוב פרי מגדים – 4.00 מ'.

למגרש השכן מצפון – 8.00 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התאמה למדיניות עירונית** (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):
- לשכונת המגורים נחלת יצחק לא קיימת מדיניות לקביעת זכויות בניה שכן בשנים האחרונות לא קודמו בתחומה תב"עות לתוספת זכויות למעט תב"ע 2686 במתחם הבורג. היות שכך, זכויות הבנייה נקבעו עפ"י בחינת השתלבות הבינוי המוצע בסביבה.
  - המלצת צוות מזרח היא לאשר את התכנית בהיקף הזכויות המבוקשות שכן קידום התכנית במסגרת המסלול להתחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון, על ההטבות המגולמות במסלול זה, מהווה הזדמנות לטיפול במתחם בעל רמת פיתוח ירודה ביותר היוצרת גיבוב של בנינים ישנים במצב פיסי ירוד ומהווה מפגע חזותי במקום. בנוסף, הריסת המבנים הישנים במסגרת התכנית תאפשר את מימוש הרחבת רח' נחלת יצחק למלוא רוחב זכות הדרך הסטטוטורית שלו (כפי שנקבעה במסגרת תב"ע 618), תוך שיפור סביבת הולכי הרגל במקום ותוך יצירת שטח ציבורי פתוח בשטח של 1,100 מ"ר (אשר 500 מ"ר מתוכם הם שצ"פ), אשר לו יצטרפו עוד כ300 מ"ר בזיקת הנאה לציבור. תועלת זו היא בלעת חשיבות גדולה ביותר שכן בשכונה מצאי חסר של שטחים פתוחים.
  - בניית מגדל במקום משתלבת עם הבנייה הגבוה באיזור התעסוקה שכן המתחם ממוקם בפינת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון וגובל משני עבריו (מדרום וממזרח) במרכז העסקים הראשי (באזור התעסוקה בנחלת יצחק). כמו כן המתחם ממוקם לאורך רח' יגאל אלון שהוא ציר ראשי ורחב, ונהנה מגישה ישירה שאינה עוברת דרך רחובות השכונה הצרים.

**פירוט הליך קידום התכנית עד כה:**

- המתחם הוגש למיון סופי בנובמבר 2005, ובחודש יוני 2006 אושר וקיבל תקציב תכנון. במסגרת הגשת המתחם למיון ראשון וסופי אושר המתחם ע"י מועצת העיר בישיבה מס' 34 מיום 6.11.05. ב18/12/06 נעשתה אכרזה למתחם ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- התכנית נדונה ואושרה להמשך קידום בפורום תכנון בראשות מה"ע בתאריך 09/07/06.
- המתחם עבר תאומים וקיבל את האישורים עקרוניים הבאים:
  1. פרוגרמה לשטחי ציבור, מהיחידה לתכנון אסטרטגי מיום 25.5.05.
  2. המלצת המשרד לאיכות הסביבה לקידום התכנית מיום 25.8.05.
  3. אישור משרד החינוך לפרוגרמה למוסדות חינוך מיום 25.8.05.
  4. אישור עקרוני של מתכנתת מחוז תל אביב בלשכת התכנון המחוזית מיום 29.8.06.
  5. אישור עקרוני של משרד התחבורה להמשך קידום התכנית מיום 10/11/05.
- מפגש עם בעלי נכסים נערך ב10/12/06. במסגרת המפגש חתמו בעלי הנכסים על טופסי הצהרת כוונות לעניין תמיכתם בקידום התכנית.
- מפגש תושבים ראשון נערך ב01/01/07 באמצעות מנהלת רובע צפון מזרח. סיכום המפגש צורף לדרפט הדיון בהפקדת התכנית בועדה המקומית.
- הועדה המקומית דנה בתכנית ב21/03/07 ואישרה את העברתה לדיון הועדה המחוזית (החלטה 2007-10ב' – 8) בכפוף לתנאים (כמפורט להלן בהמשך).
- הועדה המחוזית דנה בתכנית ב01/12/08 והחליטה על הפקדתה בכפוף לתנאים (החלטה מס' 746).
- מפגש תושבים שני נערך ב11/08/09. סיכום המפגש מצורף לדרפט זה (בהמשך מטה).

שיתוף הציבור:

נערכו שני מפגשים לשיתוף הציבור. מפגש ראשון נערך בבית ספר איילון בשכונה ב01/01/07 לפני הדיון בוועדה המקומית וצורף כנספח לדרפט לדיון. במפגש השני נערך בתאריך 11/08/09 לאחר הפקדת התכנית. המפגש נערך במענה לפנייה מאת תושבים ומטרתו היתה לתת הבהרות בנוגע לעיקרי התכנית. המפגש נערך במינהל ההנדסה. סיכום המפגישה מצורף לדרפט זה כנספח.

#### סיכום מה"ע במסגרת פורום תכנון שהתקיים ב07/09/06:

1. התכנית מקובלת באופן עקרוני וניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.
2. טרם הדיון בוועדה המקומית יש להציג לתושבים את התכנית.

#### חו"ד הרשות לאיכ"ס:

המיקום הסופי של המגדל וכן גובהו הסופי ייקבעו רק לאחר הכנת בדיקה סביבתית עפ"י הנחיות לשכת התכנון המחוזית.

#### חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (ע"י חדוה פיניש):

התכנית תואמה עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין מאזן שטחי הציבור. שכונת נחלת יצחק הינה שכונה ותיקה הבנויה בצפיפות בדומה לאזורים אחרים במרכז ת"א. המשמעות היא שמאגר שטחי הציבור הן לשטחים למבני ציבור והן לשטחים פתוחים בשכונה נמצא בחסר. הדרך היחידה ליצר שטחי ציבור חדשים היא ע"י הפרשת שטחים למטרות אלה במסגרת תכנית חדשות המקודמות בתחומה ובאיזור התעסוקה הסמוך. ב2005 נערך עדכון לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונה. עפ"י מסקנות הפרוגרמה חסרים בשכונה כ- 22 דונם למבני ציבור וכ- 17 דונם לשטח ציבורי פתוח. עפ"י הניתוח הנורמטיבי עיקר המחסור הנורמטיבי הוא בשירותים לגיל הרך – מעונות יום וגני ילדים וכן גינות ציבוריות שכונתיות. עקב מיקום התכנית בפינת הרחובות של רח' יגאל אלון ורח' נחלת יצחק, יש להעדיף הקצאת השטח הציבורי החדש לשטח ציבורי פתוח (ולא לשטח למבני ציבור).

#### חו"ד צוות מזרח:

1. לאשר את התכנית לקידום לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום ואישור הסדרי החנייה והפריקה והטעינה עם אגף התנועה.

#### פרטי תהליך האישור:

#### החלטת הוועדה המקומית מיום 21/03/07 (החלטה 2007-10ב' – 8):

הוועדה המאשרת להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית, בחלופה בה ממוקם המגדל בדופן רח' יגאל אלון, ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עמידה בתנאים עפ"י המפורט במסמך "מתן מידע ונוהל תנאים בהליכי תכנון ובנייה במתחם תעש המגן" (בנחלת יצחק) אשר אושר ע"י הוועדה המקומית ב27/07/01.
2. התכנית תכלול רק קומת מסחר אחת. שטחי המסחר שלא נכללים בקומת המסחר יומרו לשטחי מגורים.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום ואישור הסדרי החנייה והפריקה והטעינה עם אגף התנועה.

תועבר בקשה לוועדה המחוזית לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולפרסום התנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק. התנאים להוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית יהיו כדלקמן:

1. מטרת היתר הבניה תהיה חיזוק בניין קיים מסיבות הנדסיות (עפ"י חו"ד מה"ע), ללא תוספת שטחים חדשים לבנייה הקיימת.
2. לחילופין, מטרת היתר תהיה אישור שינויים קלים בלבד ללא תוספת שטחים חדשים לבניה הקיימת.
3. מבקש הבקשה להיתר יחתום על מסמך וויתור שאין לו כל טענות ו/או דרישות כלפי הוועדה המקומית ו/או העירייה לעניין השינויים שהוא יבצע ולהריסה העתידית עפ"י התב"ע.

**החלטת הועדה המחוזית:**

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

**1. זכויות בנייה:**

- א. סה"כ 8,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 1,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.
- ב. מ' יח"ד לא יעלה על 70 יח"ד בניין בן 20 קומות מעל קומת הקרקע.

**2. שטחים פתוחים ובינוי:**

- א. ייקבע שפ"פ בשטח של 607 מ"ר ושצ"פ בשטח של 500 מ"ר.
- ב. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את השצ"פ והשפ"פ שתסומן כיחידה נופית ותפקודית אחת.
- ג. בתחום השפ"פ ישמר עומק רציף של 1.5 מ' לפחות לשמירת בית גידול לעצים.
- ד. קו הבניין יגדל בשני מטר נוספים בצומת הרחובות "יגאל אלון" ו"נחלת יצחק".
- ה. תכנית העיצוב האדריכלי תותאם ותתייחס לפינת הרחובות הנ"ל.

**3. תנועה וחניה:**

- א. בהיתר הבנייה ירוכזו חניות המסחר והאורחים.
- ב. יש לזמן בנספח הבינוי את מיקום הרחבות המוצעות לכיבוי אש.
4. מאחר והתכנית ממוקמת באיזור רגישות א' לעניין הגנה על איכות מי התהום לפי תמא/34/ב/4, יש לקבל אישור רשות המים.
5. אישור משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית לגובה בנייה מריבית.
6. תיקונים טכניים יתואמו עם לשכת התכנון.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5973 בעמוד 4685 בתאריך 06/07/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/07/2009	הארץ
09/07/2009	הצופה
10/07/2009	העיר

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. חיים לביא פרי מגדים 1 ת"א
  2. יעקב פרצוב עו"ד מנחם בגין 154 ת"א
- בשם:

פרי מגדים 7	פרי מגדים 5	יגאל אלון 142
1. בוסקילה חנניה (דירה 7)	1. משפחת גוטמן	1. יצחק לאלו
2. רונית מנזלי	2. רוברטו ברנס	2. הניה ששון (דירה 9)
3. שאול ויהודית אכץ	3. משפחת הופמן	3. אריק פשור (דירה 11)
4. אניטה גבינט	4. גיל בוכרויץ	4. ישיל שלמה שי
5. משה וטובה רצון	5. משפחת רצהבי	5. יעקב ויהודית מנור
6. גבעון פרי	6. גאולה רטנר	6. אברהם יצחק
	7. חנה אינדלוביץ	
	8. אברהם בן קרת	
	9. יעקב רבין	
	10. קוק צבי ושרה	

3. לאלו יצחק יגאל אלון 142 ת"א

4. מירה בורנשטיין עו"ד דניאל פריש 3 ת"א

בשם בעלי דירות בנינים בחר' פרי מגדים 4,6,8, ונחלת יצחק 9, 11 ת"א לא הוגשה רשימה שמית המפרטת את זהות בעלי הדירות.

5. סויד אילנה	יגאל אלון 142 ת"א
6. פרופ' אביר ארבל	נחלת יצחק 18א' ת"א
7. שמואל בכר	פרי מגדים 8/3 ת"א

**פירוט ההתנגדויות והמענה מאת צוות מזרח.**

הטענות אוחדו לפי נושאים כלליים, למעט טענות אשר במסגרת המענה אליהן נדרשה התייחסות להבטים יחודיים לנוגעים למתנגד, לרוב היבטים של מיקום.

**ההתנגדויות הנוגעות למישור תכנוני:**

עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצ'וב	<b>פירוט:</b> אין הצדקה תכנונית לבנייה גבוהה במקום שהוא חלק משכונת מגורים, להבדיל מאיזור המע"ר הגובל בו ממזרח ומדרום.	<b>מענה:</b> תפיסת התכנון של עיריית תל אביב רואה בחיוב בנייה גבוהה במקרים מסויימים בהם התועלת הציבורית היא מובהקת (פירוט על התועלות יובא בהמשך המענה). תפיסה תכנונית זאת, שנובעת מתפיסת התכנון הכלל עירונית לבנייה גבוהה, היא זו שעמדה בבסיס השיקולים להמליץ על קידום תכנית 2686 במתחם הבורג בליבת השכונה בין פינת הרחובות זימן וברוריה רח' נחלת יצחק 29 ואשר קיבלה תוקף ב-10/07/2003 השיקולים המרכזיים לקידום התכנית המוצעת ותכנית במתחם הבורג משקפים את תפיסת התכנון של העירייה במקום והם:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>תמרוץ פינוי מפגעים ומטרדים ע"י תוספת זכויות בנייה.</li> <li>יצירת שטחים ירוקים חדשים. במסגרת התכנית המוצעת ירשמו ע"ש עת"א שצ"פ בשטח 500 מ"ר אשר ביחד עם שפ"פ בשטח 600 מ"ר מקצים 1,100 מ"ר לגינה חדשה.</li> <li>העדפת בנייה גבוהה על פני בנייה מרקמים שכן זו מאפשרת הקצאת שטח ירוק ביחד עם תוספת הזכויות.</li> <li>כפועל יוצא מן האמור לעיל, כל שימושי המשק וחניית כלי הרכב חויבו במיקום תת קרקעי על מנת להבטיח רמת פיתוח סביבתי גבוהה. לגבי התכנית המוצעת, נוספו השיקולים הבאים הנוספים:</li> <li>מיקום בצומת יגאל אלון ונחלת יצחק בגבול שכונת נחלת יצחק ולא בתוכה, בצמוד לאיזור המע"ר בתחום איזור התעסוקה נחלת יצחק.</li> <li>תכנית תאפשר פינוי מבנים קיימים בתחום רוחב זכות הדרך וע"י כך תתמוך בביצוע בפרוייקט הרחבת רח' יגאל אלון צפון.</li> <li>התכנית תאפשר שיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת המדרכות מרוחב של כמטר אחד במקומות הצרים ביותר במצב הקיים ל-4.50 מ' עד 9.0 (תלוי במיקום) עפ"י המצב התכנוני המוצע. במיקום זה, ליד צומת הרחובות יגאל אלון ונחלת יצחק/ מוזס יש חשיבות רבה מאוד לקיומם של מדרכות רחבות.</li> <li>איחוד החלקות יאפשר בניית חניון תת קרקעי אחד תוך אשר ישורת ע"י רמפת כניסה אחת במקום 6 כניסות נפרדות לפי המצב הקיים תוך קטיעת רצף המדרכות ופגיעה באיכות המרחב הציבורי.</li> </ul>	
עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצ'וב	<b>פירוט:</b> באישור התכנית יש משום שינוי מהותי וקיצוני לאופי השכונה ולמרחק הסביבתי.	<b>מענה:</b> בניית מגדל בן 20 קומות באיזור מגורים שגובי בנינו הוא 3-9 קומות אכן מהווה שינוי למרחק הסביבה הבנויה, ואולם יודגשו הנקודות הבאות:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית ממוקמת בקצה הדרום מערבי של השכונה, בגבול איזור המע"ר המטרופוליני של העיר תל אביב וגוש דן ולא בלב שכונת המגורים אל בשוליה.</li> </ul>	

**המלצת צוות מזרח:** לדחות ההתנגדויות על רקע זה.

- התכנית מוסיפה בסה"כ כ - 27 יח"ד ביחס למצב התכנוני המאושר לפיו ניתן לבנות במקום 43 יח"ד (תב"ע 618 אשר אושרה למתן תוקף ב1971).
- כלומר, הגדלת הצפיפות היא שולית.
- הבינוי הגבוה המוצע במסגרת התכנית נובע מהרצון התכנוני לייצר שטח ירוק חדש במקום, מטרה המחייבת הקטנת התכנית של הבניה החדשה.
- יש לציין בהקשר זה שעל אדמות נחלת יצחק, מדרום ומערב לאיזור המגורים, התקיים במשך עשרות שנים איזור תעשייה בו פעלו מפעלים גדולים ובחלקם גם מטרדיים, בהם ניתן למנות את מפעל תעש מגן ומפעל תעש על פרשת דרכים של התעשייה הצבאית, מפעל יצהר לייצור שמנים ועוד. עדיין פועלים באיזור מפעלים גדולים, אשר הגדולים שבהם הם טחנת הקמח ברח' מוזס, מחלבת טרה ברח' יגאל אלון ומפעל גורדון גז. אף בתוך איזור המגורים פעלו בעבר בתי מלאכה, הם ניתן למנות את מפעל הבורג ברח' זימן הפעיל עד עצם היום הזה (ואשר תכנית 2868 קבעה הוראות לאמורטיזציה שלו).

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות ההתנגדויות על רקע זה.

**מענה** : מדיניות הועדה המקומית אשר אושרה בשנת 2003 מתייחסת לאיזורים שממערב לרח' יגאל אלון ומדרום לרח' נחלת יצחק ולפיכך התכנית המוצעת הינה מוחץ לשטח המדיניות.

עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצו"ב  
**פירוט** : התכנית אינה תואמת את העקרונות המפורטים במסמך המדיניות של הועדה המקומית שגובש בשנת 2003, בכלל זה לעניין הבטחת התנאים הסביבתיים ההולמים ואת המענה לצרכי ציבור ולעניין תוספת זכויות הבנייה.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות ההתנגדויות על רקע זה.

**מענה** : לאור תוכן ההתנגדויות שהתקבלו, הוכן דו"ח סביבתי עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה וממצאיו יוצגו לוועדה במסגרת דיון זה.

עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצו"ב  
**פירוט** : לתכנית לא צורפה חו"ד סביבתית, ערוכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, בכלל זה בדיקת הצללת מבנים קיימים.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : בשקלול היתרונות והחסרונות של שתי החלופות, בפרט לגבי הבטים של איכות סביבה, יש להעדיף בניה גבוהה נמוכת תכנית כמוצעת בתכנית.

- מענה** : במסגרת קידום התכנית נבחנה גם חלופה 'נמוכה' אשר בה פוצלו זכויות הבנייה לשני בניינים בני 10 קומות. מבדיקת החלופה עולה:
- הבינוי מתפרש על כל שטח התכנית ומבטל את עתודות הקרקע הפתוחות לרווחת השכונה.
  - השפעות סביבתיות על המבנים הסמוכים (צל ורוחות) דומים לחלופת המגדל הגבוה – ראה להלן פירוט.

עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצו"ב  
**פירוט** : ניתן לאפשר פינוי ובינוי על ידי הקמת אותו מספר יחידות דוור בשני בניינים נמוכים יותר, במקום הקמת מגדל מגורים בגובה 20 קומות. לא נשלקה ע"י הועדה המקומית חלופה כזאת.

**פירוט היבטים סביבתיים של חלופת בינוי נמוך עפ"י בדיקת יועץ הסביבה לתכנית** :

- חלופת שני בניינים בני 10 קומות יוצרת הצללה על בניינים יגאל אלון 142 ופרי מגדים 5, ומפחיתה את הצללה על בניינים פרי מגדים 7 ופרחי אביב 3/8.

- בחלופה זו היטל הצל הכולל קטן יותר ולפיכך מספר הבניינים המושפעים מן התכנית קטן יותר. למרות זאת, בשל מסת הבינוי הרחבה

והכמעט רציפה, חלופה זו אינה עדיפה בהיבט של הצללת מבנים.

- נבחנה חלופה לבניית שני בניינים בני 10 קומות ונמצא כי מטרדי הרוח בחלופה זו, בכלליות, יהיו רבים יותר ביחס למוצע במסגרת התכנית.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: לאור המחסור בשטחי ציבור ושטחים ירוקים בפרט בשכונת נחלת יצחק, יצירת גינה חדשה הינה מטרה ראויה מבחינה תכנונית באופן מובהק. הטיפול במטרדים העשויים לנבוע מן גינה, ראוי שיינתן ע"י אכיפה מוגברת במקום לפי מידת הצורך.

**פירוט**: השטח הציבורי החדש לא יביא תועלת לתושבי השכונה אלא יהווה מקור למטרדים שכן הוא ישרת את באי השטחים המסחריים כמקום לאכול וכמרכז התכנסות לנערים.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון, הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית תל אביב ואושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית תל אביב ונמצאה כראויה לקידום. התכנית מקודמת במסלול התחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון ולפיכך היא מקודמת ביוזמת הועדה המקומית ולא ע"י יזם פרטי.

**פירוט**: אין בתכנית איזון בין האינטרסים של תושבי השכונה וביניהם המתנגדים ולבין האינטרסים של יזם התכנית שבכוונתו למקסם את הרווח המסחרי מן התכנית.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: הסוגיה היא כללית ולא מתייחסת למאפיינים היחודיים של התכנית המוצעת.

**פירוט**: בנייה לגובה אינה מומלצת על ידי חוקרים בנושא.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: הסוגיה היא כללית ולא מתייחסת למאפיינים היחודיים של התכנית המוצעת.

**פירוט**: קידום התכנית מהווה בגדר פגיעה בזכויות הקניין של הפרט. על הועדה להימנע ככל האפשר מפגיע בזכות יסוד זו.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: נערכו שני מפגשים לשיתוף הציבור. מפגש ראשון נערך בבית ספר איילון בשכונה ב-01/01/07 לפני הדיון בועדה המקומית וצורך כנספח לדרפט לדיון. הזימון למפגש זה נעשה באמצעות הדרכת הודעות על לוחות המודעות בשכונת נחלת יצחק, כפי שהיה נהוג לעשות בזמן שנערך המפגש. במפגש השתתפו עשרות תושבים מכל רחבי השכונה, אשר 34 מתוכם השאירו את פרטיהם לצורך קבלת סיכום המפגש. המפגש השני נערך בתאריך 11/08/09 לאחר הפקדת התכנית. המפגש נערך במענה לפנייה מאת תושבים ומטרתו היתה לתת הבהרות בנוגע לעיקרי התכנית. המפגש נערך במינהל ההנדסה. סיכום המפגישה מצורף לדרפט זה כנספח. מפגשים אלה נערכים שלא מכוח חובה המוגדרת בחוק, אלא מכוח מדיניות עיריית תל אביב. בנוסף לשני מפגשים אלה, התקיים מפגש נוסף ב-10/12/06, אשר מטרתו היתה הצגת התכנית ומטרותיה בפני בעלי הקרקע. המתנגד מעררב בין המפגשים השונים ולפיכך טענותיו לוקות בחוסר דיוק. יצוין כי בנוסף נעשה לתכנית פרסום לפי סעיפים 77 ו-78.

**פירוט**: המתנגדים לא הוזמנו לישיבת התושבים שהתקיימה בינואר 2007. לישיבה זו הוזמנו רק תושבי השטח המיועד לפינוי ואלה כמובן הביעו תמיכתם בתכנית. לפיכך, הצגת דבריהם כתואמת לכאורה את ציפיות דיירי השכונה אינה נכונה כלל העיקר. ההפך הוא הנכון.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: חשיפת הועדה לתביעות לפי סעיף 197 אינה מהווה בגדר סיבה שלא לקדם תכנית כאשר קידום התכנית משרת את התועלת הציבורית הרחבה.

**פירוט**: אישור התכנית יחשוף את הועדה המקומית לתביעות כספיות פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה**: קו הבניין הקדמי נובע מן הרצון לייצר מרווח גדול ככל הניתן כלפי צפון – 9.0 מ' על מנת להרחיק את הבנייה החדשה מן הבנייה הקיימת במקום ותואם את הוראת הועדה המחוזית לנושא במסגרת החלטתה לאשר את הפקדת התכנית. יצוין שקולנדה שתבנה בחזית לכיוון רח' נחלת יצחק תבטיח מדרכה ברוחב של כ-6.5 מ' (משתנה בהתאם למיקום מפרצי חנייה וכדומה).

**פירוט**: מיקום הבניין על שפת המדרכה בקו בניין אפס אינו מתאים לסביבה המיידית. עדיף היה להרחיק את הבניין מן המדרכה כפי שנעשה במגדלי ת"א במורד הרחוב.

**איכות הסביבה בכלל זה הצללות, זיהום אויר וקרקע, רוחות וחסימת אוורור** :

**רקע כללי:** לצורך בחינת ההתנגדויות על רקע סביבתי נשכר משרד לשם שפר איכות סביבה בע"מ. חוות הדעת המלאה שהוגשה ע"י יועץ הסביבה מהווה נספח לדרפט זה. פירוט הרקע הרלוונטי לנושא, בכלל זה הסברים על אופן ביצוע הבדיקה כלול במסמך זה. במענה להלן להתנגדויות נתמקד בתוצאות הבדיקה והניתוח שלהם. במסגרת הדיון הועדה, ניתן יהיה להציג הסברים גרפיים לפי דרישת חברי הועדה. הבדיקה נעשתה עפ"י הנחיות ותיאום מלא עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לדחות ההתנגדויות על רקע זה, בפרט בנוגע לדירות בהם התכנית מביאה לתוספת שעות האור.

**מענה:** בבדיקת תוספת הצל כתוצאה מן הבינוי המוצע בתכנית 3753 נמצא כי על מבני המגורים ברחוב יגאל אלון 142, פרי מגדים 5, פרי מגדים 7 ופרחי אביב 3 צפויה **הפחתה** בשעות הצל בחלק מקומות הבניינים ותוספת צל בקומות האחרות, באופן מועט בקיץ ובעיקר בעונת החורף ובעונות המעבר. ההפחתה נובעת מהגדלת המרווח הצידי (שינוי קו בניין צידי) בתחום התכנית מ3.00 מ' ל9.00 מ'.

הפחתת הצל מגיעה, בנקודה המירבית, עד לכשלוש שעות ועשרים דקות, בבניין פרי מגדים 5 בחלק המערבי של החזית הדרומית דרום מערבית, בעונת החורף (נקודת בדיקה R13).

הוספת הצל מגיעה, בנקודה המירבית, עד לכשש ורבע שעות, בקומה העליונה בבניין יגאל אלון 142, במזרח החזית הדרומית, דרום מערבית (נקודת בדיקה R6).

**פירוט:** בניית המגדל תגרום להצללה קבועה בחלק גדול מאוד משעות היום (במיוחד בתקופה שבין ספטמבר למרץ – עונת החורף).

יצחק לאלו, אילנה סויד, עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצ'וב, אביר ארבל

להלן סיכום תוצאות הבדיקה לפני המבנים השונים של המתנגדים.  
**תוצאות חישוב הצללה על חזיתות:**

- (1) יגאל אלון 142 (6 מתנגדים):
    - מקומות הקרקע (הכניסה) עד לקומה 3 (כולל) צפויה תוספת בטווח של שעה וארבעים עד לתוספת של 3 ורבע שעות.
    - בקומה הרביעית והחמישית צפויה תוספת צל בשיעור שבין 4 ל-6 ורבע שעות.

בדירת המתנגד יצחק לאלו, בקומה השניה, צפויה תוספת של כשעה ורבע צל במרכז החזית הדרומית והפחתה של מסי' בודד של דקות בקצוות החזית, בממוצע ביום בעונת החורף.

בדירת המתנגדת אילנה סויד, בקומה השלישית, צפויה תוספת צל של כשלוש שעות במרכז החזית הדרומית וכשעה וחצי עד שעתיים ורבע בקצוות החזית, בממוצע ביום, בעונת החורף.
- (2) פרי מגדים 5 (10 מתנגדים):
    - מקומות קרקע ועד הקומה הרביעית צפויה תוספת צל של 3.2 עד 4 שעות.
    - מקומה חמישית ועד הגג צפויה תוספת צל של כשעתיים.
  - (3) פרי מגדים 7 (6 מתנגדים):
    - מקומות הכניסה ועד לקומה 2 (כולל) צפויה תוספת צל של שעתיים עד שעתיים ורבע.
    - מקומה 3 ומעלה – צפויה תוספת צל של שעתיים ורבע עד 3 ורבע שעות.
  - (4) פרחי אביב 3/8 (מתנגד 1):
    - בדירת המתנגדים יונה ושמואל בכר, בקומה החמישית והשישית בחזית הדרומית, צפויה תוספת צל של כשעה וארבעים בממוצע ביום, בעונת החורף.

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לדחות ההתנגדויות על רקע זה.

**מענה:** להלן מתוך הדו"ח הסביבתי מניין שעות האור על גגות בנייני המתנגדים.  
**חישוב הצללה על גגות הבניינים:**  
שעות השמש הצפויות על גגות הבניינים המתנגדים לתכנית ביום הקצר בשנה – 21/12 וביום הארוך בשנה – 21/6, מוצגות בטבלה הבאה: בדירת המתנגדים יונה ושמואל בכר, בקומה החמישית והשישית, צפויה תוספת צל של כשעה וארבעים בממוצע ביום, בעונת החורף.

עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצ'וב, אילנה סויד, והסקת דירותיהם עקב כך.

ק"צ – 21/6	חורף – 21/12	יגאל אלון 142
	אין	
	(בכ-5.5 שעות מהיום ישנה שמש על חלקים משטח הגג)	
כל היום	מן הזריחה ועד 12:00	פרי מגדים 5
	מן הזריחה ועד 11:45	פרי מגדים 7
	מן הזריחה ועד 14:00	פרחי אביב 3/8

**המלצת צוות**

**מענה:** עפ"י בדיקת הנושא ע"י יועץ הסביבה נמצא שבניין גבוהה בסביבת

עו"ד יעקב **פירוט:** הבנייה המוצעת

**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

בניינים נמוכים יותר עושי, לגרום להגברת רוח. ההגברה, לא תהיה חריגה ותגרום, במרחב, לתופעה הפוכה מחסימת אויר. העמדת הבניין, באופן בו החזית הצרה פונה לכיוון מערב, הינה מיטבית, ומצמצמת את חסימת האויר לבניינים המתנגדים לתכנית. בבתי המתנגדים תתכן חסימה חלקית של רוחות דרומיות, אולם שכחותן היא הנמוכה ביותר באיזור.

מנור ויעקב פרצ'וב, אילנה סוויד ביחד עם המגדלים הבנויים והמתוכננים במע"ר יתפקדו כמחסום לרוחות וחסימת אויר לשכונה.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה** :  
**יצחק לאלו** : דירתו של יצחק לאלו ממוקמת בבניין ברח' יגאל אלון 142 בקומה השניה במפנה הדרום מערבי. כבר לפי המצב התכנוני המאושר לפי תכנית 618 חסום הנוף לדירה זו. התכנית המוצעת משפרת באופן משמעותי את החשיפה לנוף של דירה זו שכן היא מגדילה את המרווח הצידי לכיוון דירת המתנגד מ3.000 ל9.000 מ' בתחום התכנית.

**פירוט** : הבנייה המוצעת תביא לחסימת נוף וכפועל יוצא גם לירידת ערך.

**חוו"ד צוות**  
**מזרח** : לדחות  
את ההתנגדויות.

**אילנה סוויד** :  
דירתה של אילנה סוויד ממוקמת בבניין ברח' יגאל אלון 142 בקומה ג' במפנה הדרום מזרחי. כבר לפי המצב התכנוני המאושר לפי תכנית 618 חסום הנוף לדירה זו. ניתן לציין שהתכנית המוצעת משפרת באופן משמעותי את החשיפה לנוף של דירה זו שכן בנוסף להגדלת המרווח הצידי בתחום התכנית, היא יוצרת שטח ציבורי פתוח בשטח של 1.1 דונם.

**פירוט** : הקמת מגדל מגורים המוצע תגרום לאיבוד פרטיות בפרט בגג קומה שישית ומרפסת שמש. הדירה תהיה מוצלת והנוף יחסם. כל האמור יביא לירידת ערך.

**חוו"ד צוות**  
**מזרח** : לדחות  
את ההתנגדויות.

**מענה** : המנגדים הם בעלים של דירת גג ברח' פרחי אביב 3/8 במפנה דרום מערבי. דירת המתנגדים בחלקה 366 גוש 7093 אינה גובלת בתכנית כאשר המרחק האוירי בין קצה הבנייה המוצעת במסגרת תב"ע 3752 לפינת בניין המתנגדים הוא כ- 90 מ'. לעניין הטענה לפגיעה בפרטיות – המרחק בין הבנייה המוצעת הוא כאמור גדול. יצוין בהקשר זה שבשכונת נחלת יצחק מצויים מבני מגורים שגובהם 8 קומות (גבוה מבניין המתנגדים), כך שציפייתם לפרטיות אינה סבירה. לעניין חסימת הנוף – כאמור, הבניין המוצע יהיה במרחק של כ-90 מ' ממרפסת המתנגדים.

שמואל בכר מגורים המוצע תגרום לאיבוד פרטיות בפרט בגג קומה שישית ומרפסת שמש. הדירה תהיה מוצלת והנוף יחסם. כל האמור יביא לירידת ערך.

עפ"י תוצאות הבדיקה שנערכה ע"י יועץ הסביבה רון לשם, ההצללה במקום מסתכמת בכשעה ורבע, ולכן סבירה.

**זיהום קרקע ומי תהום (לא נכלל בבדיקת משרד לשם שפר) :**

**חוו"ד צוות**  
**מזרח** : לקבל  
ההתנגדות  
בחלקה – הנושא  
יחויב בתיאום  
עם הרשות  
לאיכות הסביבה  
כתנאי להוצאת  
היתר בנייה  
במקום.

**מענה** : לעניין זיהום הקרקע, הנושא מקבל מענה מזה מספר שנים במסגרת הנוהל למתן מידע בתחום כתם הזיהום של מפעל תעשי השלום שנקבע ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ואשר נותן מענה לבעיה זו. יצוין שהגזים הרעילים נובעים מזיהום של מי התהום המשתרע על שטח נרחב לפי פריסת האקוויפר.

**פירוט** : בזמן קידוחי היסודות של הבניין רב הקומות, משתחררים גזים רעילים מהווים פגיעה חמורה בבריאות התושבים.

**תנועה (יועץ תנועה) : משרד דגש – תכנון תנועה ודרכים בע"מ) :**

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לקבל את  
ההתנגדות  
בחלקה –  
ולקבוע תקן  
חנייה מופחת  
לשטחי המחסר  
של 100 :1.

**מענה** : בפתח הדברים יצוין כי במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 27 יח"ד בלבד ביחס למצב התכנוני המאושר. עפ"י טבלת ביקוש חנייה בנספח התנועה של התכנית, שה"כ הדרישה למקומות חנייה במסגרת התכנית הוא 125 עבור רכב פרטי (94 עבור מגורים ועוד 31 עבור שטחי המסחר) ועוד שני מקומות חנייה לרכב תפעולי. כמפורט במענה לטענות נוספות בנושא בהמשך, מומלץ להפחית את מספר מקומות החנייה, בגין ביטול שטחי מסחר והפחתת תקן החנייה למסחר.

**פירוט** : תוספת התנועה עקב בניית המגדל תביא עימה נזק כבד מבחינה תחבורתית, במיוחד בשעות העומס בבוקר. היציאה היחידה מרח' פרי מגדים היא מדרום ולפיכך ייתקלו כלי הרכב היוצאים מן הרחוב בכמות "גדולה של מכוניות" שיצאו מחניון הבניין ואשר יחסמו לזמן רב את האפשרות להכנס לרחוב זה.

עפ"י הבדיקה המקדימה להיבטי תנועה שנערכה לתכנית, מדובר בפרוייקט אשר עפ"י מאפייניו, אינו מחייב עריכת בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) ושהשפעתו על מערך הדרכים הסובב היא קטנה ביותר.

**המלצת צוות**  
**מזרח** : לדחות  
ההתנגדויות על

התכנית כפי שהופקדה נבחנה ע"י כל הגורמים והרשויות הרלוונטיות, בפרט לנושא התנועה, ובפרט לנושא המרחק בין הכניסה לרמפה לצומת עם רח' יגאל אלון ונמצא תקינה לנושא.

**פירוט** : המרחק בין היציאה מן החניון התת קרקעי לצומת רח' יגאל

רקע זה.

אלון ורח' נחלת יצחק  
הוא 45 מ' ולא 70 מ'  
כפי שסבר בטעות יועץ  
התנועה של הועדה  
המחוזית. מרחק זה לא  
יאפשר יציאה מהחניון  
מבלי להחמיר מאוד את  
מצב פקק התנועה  
הקיים באיזור, דבר  
שאף יגרום לתאונות  
בתדירות גבוהה בהרבה  
מהמצב היום.  
**פירוט:** עצם היציאה  
והכניסה מהחניון ואליו,  
תוך חציית מדרכה,  
תסכן את מאות הולכי  
רגל הצועדים על  
המדרכה במשך כל  
שעות היום.

אביר  
ארבל

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה:** עפ"י מסמכי התכנית בפתח הכניסה לרמפות החניון התת קרקעי  
תבנה מדרכה המעניקה זכות קדימה מלא להולכי רגל על פני כלי רכב  
המבקשים לצאת או להיכנס לחניון התת קרקעי, תוך יצירת התנאים  
הסביבתיים בטוחים להולכי רגל.

**פירוט:** תוספת כלי רכב  
תגרום להגדלת זיהום  
האוויר ומטרדי הרעש.  
אביר ארבל (התנגדות  
מס' 6)

אביר  
ארבל

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה:** כפי שהובהר לעיל, תוספת שלי הרכב לסביבה בגין קידום התכנית  
היא שולית ביחס לעומסי התנועה הקיימים. לפיכך, התוספת בזיהום  
האוויר ומטרדי הרעש גם הם יהיו שוליים.

**פירוט:** עקב תוספת  
יחידות דיור ושטחי  
מסחר, התכנית תיצור  
עומס תנועה וכפועל  
יוצא חסימה לזמן רב  
ביציאה מרח' פרי  
מגדים לרח' נחלת  
יצחק.

משרד  
עו"ד  
יעקב מנור  
ויעקב  
פרצוב

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לדחות  
ההתנגדויות על  
רקע זה.

**מענה:** עפ"י גורמי התכנון בתחום התנועה, נמצא שתוספת התנועה בגין  
קידום התכנית היא שולית ולפיכך גם השפעתה המקומית לעניין הטענה כי  
היא תגרום לחסימה לזמן רב ביציאה מרח' פרי מגדים לרח' נחלת יצחק  
אינה מבוססת.

**שטחי המסחר:**

**פירוט:** תוספת שטחי  
המסחר נוספים במקום  
תגרום להגדלת עומס  
התנועה במקום ובפרט  
לתנועה רבה של  
תחבורה אשר תחפש  
חנייה ברחובות  
הצפופים ממילא  
ותכביד מאוד על  
התושבים.

משרד  
עו"ד  
יעקב מנור  
ויעקב  
פרצוב

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לקבל את  
ההתנגדות באופן  
חלקי בהתאם  
לכך להמיר 500  
מ"ר מתוך 1,000  
שטחי המסחר,  
תוך התאמת  
המענה למקומות  
חנייה בהתאם  
וקביעת תקן  
חנייה מופחת  
לשטחי המסחר.

**מענה:** כבר עפ"י המצב הקיים יש במקום מספר בתי עסק, ביניהם  
ניתן למנות חומסיה, דוכן ושאורמה ודוכן פלאפל, מסגריה, וכן  
פנצ'ריה, הפועלים כולם ללא פתרון חנייה מוסדר. שטחם של שטחי  
המסחר עפ"י המצב התכנוני המאושר (תב"ע 618) הוא כ-250 מ"ר.  
עפ"י תקן החנייה לשטחי מסחר אלה ניתן להקצות כ-8.33 מקומות  
חנייה.  
עפ"י טבלת ביקוש החנייה בנספח התנועה של התכנית סה"כ הדרישה  
למקומות חנייה במסגרת התכנית 31 מקומות חנייה עבור שטחי  
המסחר – תוספת של כ-20 מקומות חנייה לרכב פרטי ועוד שני  
מקומות חנייה לרכב תפעולי.  
מומלץ לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהמיר כמחצית משטחי המסחר  
המבוקשים למגורים – הפחתה של 500 מ"ר מ-1,000 מ"ר.  
בנוסף, מומלץ לתקן את הוראות התכנית כך שלשטחי המסחר יקבע תקן  
חנייה מופחת של 1:100 – סה"כ 5 מקומות חנייה, אשר ישרתו רק את בעלי  
העסקים ולא את לקוחותיהם. כל זאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית  
והוראות תמ"מ 5 כי יש לפתח את האיזור כאיזור מוטה הולכי רגל  
ותחבורה ציבורית.

**המלצת צוות**  
**מזרח:** לקבל את  
ההתנגדות באופן  
חלקי ולקבוע  
במסגרת הוראות  
התכנית מגבלות  
לעניין שטחי  
המסחר ע"מ

• במסגרת מדיניות אגף רישוי עסקים לנושא שעות פעילות עסקים נקבע כי  
ברח' נחלת יצחק תאושר פעילות בתי אוכל ועינוג ציבורי עד 24:00 וכי לא  
תושמע כל מזיקה מחוץ לכותלי העסק וכי ברח' יגאל אלון תותר פעילות  
כזאת עד 01:00 באותם התנאים. מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע  
במסגרת במסגרת הוראות התכנית מגבלות לעניין שטחי המסחר ע"מ

**פירוט:**  
• קומת המסחר תגרום  
לרעש נוסף בסביבה  
אשר ממילא רועשת כל  
שעות היום.

אילנה  
סוויד

להבטיח מזעור מטרדים על רקע פעולתם במקום – בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה והאגף לרישוי עסקים של עיריית תל אביב.

להבטיח מזעור מטרדים על רקע פעולתם במקום – בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה והאגף לרישוי עסקים של עיריית תל אביב.

• במסגרת התכנית המוצעת הוגדרו שני מקומות לחנייה תפעולית שימשו לפריקה וטעינה עבור שטחי המסחר. שטחים אלה ממקומים בדופן רח' נחלת יצחק, הבנייה החדשה תחצוף בינם ובין המגורים הקיימים מצפון ותמנע כל אפשרות למטרדים ביחס אליה. נושא הטיפול באשפה יקבל מענה הולם במסגרת הליך הוצאת היתרי הבנייה כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

• לכניסה ללא רשות לתוך החצר של מתחם המגורים ברח' יגאל אלון 142/146 אין זיקה ישירה לתכנית המוצעת. כפי שמציינת המתנגדת, התופעה קיימת כבר היום. ייתכן שהפתרון הוא גידור החצר הפרטית ע"י דיירי הבניינים.

• המסחר במקום יגרום למשאיות להיכנס לשטח הבניין ולפרוק סחורה בשעות הבוקר המוקדמות ויצור אשפה של אריזות קרטון.

• המסחר במקום יגרום לכך שצרכני בתי המסחר יכנסו לשטח הפרטי של בניי המגורים במתחם יגאל אלון 142/146 ויזהמו את המקום בשאריות אוכל ואריזות מזון, תופעה שקיימת גם היום.

**המלצת צוות מזרח:** לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהמיר את מחצית שטחי המסחר למגורים.

**מענה:** כבר עפ"י המצב התכנוני המאושר (תב"ע 618 אשר קיבלה תוקף בשנת 1971) ניתן לבנות במקום שטחי מסחר בסך של 250 מ"ר, כך שאין מדובר בהכנסת שימוש חדש שאינו קיים במקום. שילוב שטחי מסחר בפרוגרמה של התכנית המוצעת נובעת מן הרצון התכנוני לייצר חזית מסחרית גם בפינת רח' יגאל אלון ורח' נחלת יצחק אשר תשלים את החזיתות מסחריות הקיימות ביתר פינות הצומת ולאפשר מתן שטחי מסחר חלף לשטחי המסחר הקיימים בפועל וע"י כך להקל על מימוש התכנית. יצוין לשטח המסחר בסך 500 מ"ר הנוספים במסגרת התכנית יש משקל שולי ביותר ביחס למלאי תכנוני הגדול עפ"י המצב המאושר של שטחי מסחר בתחום איזור התעסוקה הגבול בתכנית.

**פירוט:** שטחי המסחר במסגרת התכנית מיותרים מאחר וכבר קיים קניון במרחק קצר משם במגדלי ת"א.

משרד עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצוב

**המלצת צוות מזרח:** לדחות על ההתנגדויות על רקע זה.

**מענה:** במסגרת עיצוב הבניין תדרשנה הבלטות של קרניזים אשר תוכלנה לבלום נפילת חפץ ולהסיטו מן המדרכה.

**פירוט:** בניית חזית הבניין בחזית לרח' נחלת יצחק בקו בניין אפס יוצרת סכנה בטיחותית עבור הולכי רגל לאור האפשרות שחפצים ייפלו מן החלונות והמרפסות.

אביר ארבל

**המלצת צוות מזרח:** לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהמיר מחצית משטחי המסחר למגורים. לקבוע הוראות בתקנון התכנית אשר יבטיחו שאוורור החניונים לא יעשה לכיוון המגורים הקיימים.

**מענה:** לעניין הקצאת מקומות חנייה למסחר, ראה התייחסויות לסוגיה לעיל. לעניין פליטת גזים, מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע, בתיאום הרשות לאיכות הסביבה, הוראות בתקנון התכנית אשר יבטיחו שאוורור החניונים לא יעשה לכיוון המגורים הקיימים ולא יפגע בהם. לעניין זיהום הקרקע, הנושא מטופל במסגרת הנוהל למתן מידע בתחום כתם הזיהום של מפעל תעש השלום שנקבע ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה הנותן מענה לבעיה זו. יצוין שהגזים הרעילים נובעים מזיהום של מי התהום המשתרע על שטח נרחב לפי פריסת האקוויפר.

**פירוט:** הקצאת מקומות חנייה לשטחי המסחר תגרום תנועה רבה בתוך החניון התת קרקעי וכפועל יוצא לזיהום אויר נוסף אשר יפגע באמצעות מתקני האורור אשר יוקמו, בדיירי דירות המגורים השכנות.

משרד עו"ד יעקב מנור ויעקב פרצוב

• גזים אלה יפלטו לכיוון מבני המגורים

מצפון.

- האדמה באיזור רוויה גזים וחומרים רעילים אשר יפלטו גם הם למרתף החנייה ומשם לדירות השכנות.

**היבטים כלכליים:**

<b>המלצת צוות</b> <b>מזרח:</b> לדחות ההתנגדויות על רקע זה.	התכנית מקודמת במסלול התחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון עפ"י העקרונות שנקבעו לתכניות מסלול זה במשרד הבינוי והשיכון – כאשר הציפוף יוצר את הבסיס הכלכלי להתממשות התכנית. מסלול זה בה לתמרץ פרויקטים של התממשות עירונית ללא הקצאת תקציב ציבורי לנושא.	<b>פירוט:</b> לבחון אפשרות לתמרץ הבנייה באמצעות העברת כספים לבעלי הנכסים ולא באמצעות תוספת זכויות.	אילנה סוויד
---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

**התכנית תביא לסגירת עסק לתיקון תקרים ברח' פרי מגדים:**

<b>המלצת צוות</b> <b>מזרח:</b> לדחות ההתנגדויות על רקע זה.	<b>מענה:</b> התכנית תשונה באופן שתאפשר פעילות תקרים, לפרק זמן מוגבל, בתחום החזית המסחרית המוצעת, הכל בתנאי הרישיון וההיתר הקיימים לעסק, במסגרת הוראות מעבר שמומלץ להוסיף לתקנון התכנית. יודגש, המתנגד הינו אחד מבעלי הנכסים נושא התכנית. בעלי הנכסים יציגו את דרישותיהם ותנאיהם ליזמים שהם יבחרו לביצוע הפרוייקט. הפרוייקט לא ימומש ללא עמידה בתנאים אלה. יצוין כי אין בהכרח זהות בין מועד אישור התכנית למועד מימושה. לעיתים יכולות לעבור שנים בין שני המועדים, דבר אשר יכול להתיר לבעל העסק שנים נוספות של פרנסה במקום. יצוין בנוסף שלא ניתן לאמוד את טענות בעל העסק שכן לא צורפו להתנגדות מסמכים רלוונטיים המעידים על היקף הפעילות הכלכלית במקום, בכלל זה פירוט שטח העסק, המצאת רישיון, וכדומה.	<b>פירוט:</b> המתנגד הינו בעל זכויות קנייניות בתחום חלקה 248 גוש 7093 ברח' פרי מגדים 1 ובעל עסק לתיקון תקרים הפועל במקום בשנת 1961. התכנית תחייב סגירת עסק ולכן תביא לפגיעה בפרנסה, בכלל זה במוניטין של העסק המבוסס על המיקום של העסק. המתנגד טוען שעל רקע גילו (בן 58) הוא לא יוכל להסב את מקצועו ולמצוא מקור פרנסה אחר וכך גם 3 עובדים הנוספים אשר הוא מעסיק במקום.	חיים לביא
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**דרישת בעלי הדירות במתחם השכן ממזרח לצרפס לתכנית:**

<b>המלצת צוות</b> <b>מזרח:</b> לדחות ההתנגדויות על רקע זה.	<b>מענה:</b> המתחם הגובל נבחן ע"י צוות התכנון במספר הזדמנויות כאשר הוגשו הצעות תכנוניות ע"י גורמים שונים שניסו לקדם תכנון חדש במקום (ביניהם עו"ד עמוס לוזון ואדרי' יחיאל קומט ב2007, אדרי' גיל שנהב ב2007, אדרי' עמיקם ודעי מטעם חברת אזורים במשנת 2008, והצעה האחרונה מטעם המתנגדים בשנת 2009). כל ההצעות נמצאו כלא ראויות לקידום מבחינה תכנונית שכן זכויות הבנייה המבוקשות במסגרתן וצפיפות הדירור הנובעת מהן, חרגו באופן משמעותי מן המקובל מבחינה תכנונית. בבדיקה שנערכה על ידי מנהלת הפרוייקט, הגב' עופרה אברהמי, נמצא כי מתחם השיכונים אינו עומד בתנאי הסף שנקבעו ע"י משרד השיכון והבינוי למסלול התחדשות עירונית. לפיכך לא ניתן יהיה לשלב בתכנית המוצעת. לבסוף, ההתייחסות התכנונית לשני המתחמים אינה שווה. בעוד מתחם תב"ע 3753 ממוקם בשולי השכונה ונושקת משני עבריה עם איזור המע"ר המטרופוליני בפינת רח' יגאל אלון ורח' נחלת יצחק, המתחם אותו מייצגים המתנגדים הוא פנימי יותר ורובו ככולו גובל ברוחב פרי מגדים שהוא רחוב מקומי וצר. באם תוגש הצעה חדשה, בעלת מאפיינים התואמים את מיקומה, ניתן יהיה לבחון את קידומה בתכנית עצמאית.	<b>פירוט:</b> יש לצרף לתכנית את המתחם הגובל בו ממזרח על רקע הנימוקים להלן: 1. דירות המתנגדים נבנו לפני למעלה מ55 שנה ומצבם הפיזי ירוד. 2. מלכתחילה, ובפרט לאחר פרסום התכנית להפקדה, ביקשו המתנגדים לכלול את מתחם דירותיהם בתכנון המוצע ואף הגישו הצעה תכנונית.	משרד עו"ד הרטבי-ברונשטיין – בסון בשם בעלי הדירות בבנינים ברח' פרי מגדים 4,6,8 ונחלת יצחק 9 111
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

3. התכנון המיטבי לשני



נספח 01 – סיכום מפגש תושבים בנערך ב01/07/07:

סיכום מפגש תושבים בנושא: התחדשות עירונית במתחם פרי מגדים בשכונת נחלת יצחק  
שנערכה בתאריך 01.01.07 בהשתתפות הר"מ ותושבי השכונה.  
משתתפים מטעם עיריית תל אביב:

מר אלדד מרחב – משנה למהנדס העיר ומנהל אגף תב"ע

מר דורון אדיר – מנהל אגף רבעים ושכונות

גב' דינה גל – עוזרת ראש העיר

מר שלום בן אהרון – מנהל רובע מזרח

מר ניר כהן - צוות תכנון מזרח, מינהל ההנדסה

מר אודי כרמלי – צוות תכנון מזרח, מינהל ההנדסה

גב' סמדר כהן – מינהלת רובע מזרח

גב' טלי כהן – מינהלת רובע מזרח

#### משתתפים אחרים:

גב' עופרה אברהמי- מנהלת הפרוייקט, חברת חושן ניהול פרויקטים

מר דורון צפריר – אדריכל, עורך התוכנית  
תושבי השכונה (רצ"ב בסוף הסיכום רשימת המשתתפים)

#### רקע:

1. מטרת המפגש היא הצגת עיקרי תכנית המוצעת להתחדשות עירונית במתחם המצוי בין רח' יגאל אלון ורח' פרי מגדים, בשכונת נחלת יצחק. המתחם כולל את חלקות שמספרן 44, 45, 46, 431, 432, 248, 2091 בגוש 7093 (בכתובות רח' יגאל אלון 136 ו1381, רח' נחלת יצחק 1,3,5,7, ורח' פרי מגדים 1א' ו1.31). שטח התכנית הוא כ- 2.7 דונם.

2. התכנית מקודמת ביוזמת עיריית תל אביב-יפו. במטרה לאפשר שיפור סביבתי ע"י פינוי כל המבנים והעסקים הקיימים בתחום התכנית ובניית מגדל מגורים חדש במקום ויצירת שטח ציבורי פתוח חדש. קידום התכנית נעשה במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי. החברה המנהלת של הפרוייקט היא חברת חושן ניהול פרויקטים.

#### מהלך הדיון:

1. אלדד מרחב פתח את המפגש תוך הצגת מטרת קיומו, והתנצל בשם מהנדס העיר, מר חזי ברקוביץ, אשר נבצר ממנו להגיע למפגש מסיבות אישיות. מטרת המפגש היא חשיפת התכנון בשלב מוקדם בפני תושבי הסביבה, לפני הבאתו לדיון בוועדה המקומית. צוות התכנון של הפרוייקט יבחן את ההתייחסויות שיתקבלו במהלך המפגש, ואת אפשרות שילובן בתכנית. יצויין שגם התייחסויות שלא ישולבו בתכנית, יוצגו בפני חברי הוועדה המקומית במסגרת הדיון בתכנית בוועדה המקומית.

2. אדריכל דורון צפריר, מתכנן ועורך התכנית, הציג את מסגרת קידום התכנית במסלול "התחדשות עירונית", ואת עיקרי התכנית עצמה כמפורט להלן:

א. מסלול "התחדשות עירונית" הינו מסלול שנוצר ע"י משרד הבינוי והשיכון שמטרותיו הן לאפשר ניצול מיטבי של אזורים עירוניים וותיקים ושיפור חזות פני העיר. למסלול יתרונות מובנים כגון מחויבות של משרדי הממשלה ושל הרשות המקומית לקידום יעיל של התכנית, תמריצים כלכליים בדמות פטור ממיסים (מס שבח, מס רכישה, ומע"מ על תשומות הבנייה), מימון הליך התכנון עד אישור התכנית, מימון ניהול תכנון הפרוייקט ע"י החברה המנהלת, ומימון התארגנות בעלי הנכסים שבתחום התכנית.

ב. התכנית המוצעת אושרה לקידום ע"י משרד השיכון והבינוי (עברה "אכרזה") במסגרת מסלול התחדשות עירונית, ונמצאת לקראת דיון בוועדה המקומית של עיריית תל אביב. מטרת הדיון הוועדה המקומית הוא אישור התכנית לדיון בהפקדתה בוועדה המחוזית של מחוז תל אביב. קיום המפגש אינו פוגע כהוא זה בזכות להגיש התנגדויות לתכנית על פי חוק התכנון והבנייה לאחר הפקדתה ונועד לאפשר קבלת התייחסויות בשלב מוקדם יותר בהליך התכנון. הליך קידום תכנית לארוך כ-4 שנים עד לאישורה ("מתן תוקף" לתכנית). לאחר אישור התכנית, החברה המנהלת תסייע בפנייה ליזם אשר יבצע את הפרוייקט. על פי הכללים של מסלול התחדשות עירונית על היזם להוציא היתרי בנייה בתוך לא יותר מ-6 שנים ממועד אכרזת התכנית על מנת להנות מן התמריצים הכלכליים הניתנים במסגרתו.

ג. שיפורים סביבתיים שהתכנית נועדה להביא כוללים טיפול במתחם שבמצבו הנוכחי הוא ירוד ומוזנח ע"י בנייה חדשה, שיפור חזותי והגדשת הצומת מבחינה אדריכלית, יצירת שטחי ציבור חדשים, פינוי מטרדים

סביבתיים, ושיפור נגישות הולכי הרגל ע"י הרחבת מדרכות צרות. ניתן יהיה לבחון גם תוספת מקומות חנייה במסגרת חניון ציבורי תת קרקעי.

7. במצב הקיים, במתחם קיימות 19 יחידות של עסקים ו10 יחידות מגורים. התכנית המוצעת תאפשר בניית מגדל מגורים בן 18 קומות מעל 2 קומות מסחר ומשרדים. מספר יחידות המגורים במגדל יהיה כ 70. בעקרון, כל החניות לכלי רכב יהיו תת קרקעיות. נעשה מאמץ מיוחד להקטין את התכסית של המגדל על מנת לאפשר שטח ציבורי פתוח בשטח של כ 1.2 דונם. לא תתאפשר חצר משק לעסקים בשטחים הפונים לבנייני המגורים של שכונת נחלת יצחק.

ה. לדברי דורון צפרי, במסגרת התכנית המוצעת קיימת גמישות תכנונית המאפשרת מספר חלופות בינוי (חלופות אלה הוצגו באמצעות תכניות, חזיתות והדמיות תלת ממדיות):

– מיקום מגדל בקרבת רח' יגאל אלון תוך ריכוז השטח הציבורי הפתוח ממזרח לו, בינו לבין רח' פרי מגדים או מיקום מגדל המגורים בנסיגה מרח' יגאל אלון ויצירת רחבה עירונית בחזיתו אשר תדגיש את צומת הרחובות.

– קביעת תכסית מצומצמת למגדל אשר מצד אחד מאפשרת שטח ציבורי פתוח גדול יותר, אך מחייבת תוספת של עוד 2 קומות למגדל, או העדפה של תכסית רחבה יותר עם בנמוך יותר בן 20 קומות בלבד.

3. התקבלו ההתייחסויות המפורטות להלן מאת משתתפי המפגש, תושבי השכונה:

- התכנית היא נקודתית ולפיכך חסרה התייחסות כוללת לאזור.
- הובעה בקשה ע"י עו"ד עמוס לוזון לבחון צירוף חמשת מבני השיכונים ברח' פרי מגדים 11-9 (חלקה 49). לדבריו, בידיו הסכמות בכתב מאת כל דיירי השיכונים.
- הוצע ע"י יוסי רנרט לבחון הטמנת כבלי חשמל ברחוב נחלת יצחק כמטלת יזם במקום יצירת השטח הציבורי הפתוח. לדבריו, האופן שבו הגינות משמשות את בעלי כלבים, פוגע באפשרות של הציבור הרחב להנות מהן.
- הוצע שלא לכלול שטחי מסחר בתכנית.
- הובע חשש כי הבנייה המוצעת תגרום להחמרה של מצוקת החנייה באזור.
- הובע חשש כי מתקני אצירת האשפה וחצר משק של הבניין (לרבות של שטחי המסחר) יהווה מקור למטרדים סביבתיים לסביבה.
- הובע חשש כי התכנית תגרום להחמרה במצב עומס התנועה באזור, וכתוצאה מכך גם של זיהום האוויר.
- הובע חשש כי הבנייה בגובה המוצע של 20 קומות תגרום להצללה על הבניינים השכנים תוך כדי פגיעה בכמות קרינת השמש עבור דודי השמש שעל הגגות.
- הוצע כי תוקם ועדה המורכבת מנציגי נציגי התושבים והעירייה, אשר תלווה את קידום התכנית ותבטיח קשר שוטף בין התושבים לעירייה.
- הועלתה טענה כי מאז שאיפשרה העירייה פנייה שמאלה בין רח' ערבי נחל/ יגאל אלון לרח' נחלת יצחק, גדלו מאוד עומסי התנועה ברחוב, ועימם גדל זיהום האוויר.
- הועלת טענה כי באזור אנטנות תקשורת רבות המהוות מפגע סביבתי קשה בתושבי הסביבה.

4. להלן התשובות שניתנו ע"י מתכנני התכנית ונציגי העירייה:

#### היבטים כללים של התכנית:

- לדברי דורון צפרי, באזור שהוא כבר מבונה, כמו שכונת נחלת יצחק, לא תמיד אפשרית התערבות רחבת היקף. במקרה של התכנית המוצעת, נעשתה בחינה של התכנית מול מינהל ההנדסה ברמה האזורית לפני קבלת ההחלטה על קידומה, בחינה אשר מסקנותיה העלו כי קידומה תביא לשיפורים רצויים בסביבתה.
- לדברי ניר כהן, הטמנת תשתית החשמל לתת הקרקע לאורך כל רחוב נחלת יצחק אינה מהווה מטלה תכנונית אותה ניתן יהיה להטיל על יזם במסגרת התכנית. תבחן האפשרות לחיוב הטמנת בתחום התכנית עצמה.
- לעניין הבעיה הנוגעת לכלבים, ניתן יהיה במסגרת תכנון השטח הפתוח להקצות שטח מיוחד שרק בו ניתן יהיה לשחרר כלבים.
- לעניין ההצעה להקים ועדה משותפת אשר תלווה את קידום התכנית, התושבים מוזמנים לבחור נציגות אשר תעמוד בקשר שותף עם החברה המנהלת ועיריית תל אביב (צוות מזרח). את הקשר מוצע לנהל באמצעות מנהלת הרובע.

#### היבטים תנועתיים של התכנית:

- לדברי דורון צפרי, התכנית המוצעת אינה מוסיפה נתיבי תנועה לרח' נחלת יצחק. התכנית כן תאפשר לשפר את נוחות התנועה של הולכי הרגל ע"י הרחבת המדרכות ויצירת השטח הציבורי הפתוח החדש.
- לעניין החשש מהחמרת מצוקת החנייה באזור, הבנייה החדשה תחוייב בפתרונות חנייה מלאים בתחום שטח התכנית. ניתן יהיה אף לבחון תוספת מקומות חניה לציבור הרחב במסגרת חניון ציבורי.

- לדברי עופרה אברהמי, עפ"י תכנית בנין עיר שבתוקף במקום, ניתן להוציא היתרי בנייה לכ-50 יחידות דיור (להבדיל ממספר היחידות אשר נבנו בפועל ומספרן עומד על 10). לפיכך, התכנית תאפשר תוספת של כ-20 יחידות נוספות בלבד, תוספת שהיא לכל הדעות כמעט חסרת משקל בהשפעתה על הסביבה, לרבות לעניין עומסי התנועה וזיהום האוויר.
  - לעניין החשש כי תכנית תגרום להחמרה בעומס התנועה וזיהום האוויר, הובהר לעיל כי תוספת יחידות הדיור קטנה מכדי שתוכל להשפיע כל עומס התנועה וזיהום האוויר.
  - לעניין הפנייה שמאלה לרח' נחלת יצחק, אין לנושא זה נגיעה ישירה לתכנית המוצעת.
- צירוף מתחם השיכונים ברח' פרי מגדים:**
- לדברי עופרה אברהמי, בבדיקה שנערכה על ידה, נמצא כי מתחם השיכונים אינו עומד בתנאי הסף שנקבעו ע"י משרד השיכון והבינוי למסלול התחדשות עירונית, ולפי כך לא ניתן יהיה לשלב אותו בתכנית המוצעת. עם זאת, היא מוכנה לבחון את המתחם בשנית את המתחם באם תיעשה אליה פניה מסודרת על ידי נציגות נבחרת של בעלי הדירות.
  - לדברי אלדד מרחב, ניתן להפוך את המתחם לכלכלי לפרוייקט פינוי ובינוי, ע"י כך שבעלי הדירות יהיו מוכנים להתאים את הציפיות שלהם מבחינה כלכלית ליכולת הנשיאה התכנונית של תא השטח.
  - מאחר ועברו לפחות 5 שנים מאז פנייתו האחרונה לעירייה בנושא, עו"ד עמוס לוזון מוזמן ליצור קשר עם צוות תכנון מזרח במטרה לערוך בחינה מחודשת ועדכנית של הכדאיות הכלכלית והאפשרויות התכנוניות במתחם השיכונים.

**שטחי מסחר:**

- לעניין שטחי המסחר, מיקום המתחם בפינת רח' יגאל אלון ורח' נחלת יצחק הופכת אותו מתאים חזית מסחרית. בנוסף לכך, עפ"י תכנית בניין העיר בקיימת (תכנית 618), מותרים במקום שטחי מסחר (סימון חזית מסחרית בתשריית התכנית), כך שלמעשה מדובר בזכות מוקנית של בעלי העסקים הקיימים במקום.

**איכות הסביבה:**

- לעניין החשש ממטרדים סביבתיים שיווצרו ע"י חצר המשק ומתקני אצירת האשפה של הבניין, מתקנים אלה ימוקמו באופן שלא יפנו כלפי מבני המגורים של השכונה, אלא כלפי רחוב נחלת יצחק. כנ"ל לגבי פתרונות פריקה וטעינה לשטחי המסחר.
- לעניין הצללה, הנושא יבחן במסגרת בדיקה סביבתית. תוצאות הבדיקה יועברו לידי התושבים באמצעות מנהלת הרובע.
- לעניין אנטנות התקשרות באזור, הנושא יבחן מול הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב. תוצאות הברור יועברו לידי התושבים באמצעות מנהלת הרובע.

**סיכום**

1. לא הובעה התנגדות עקרונית לתוכנית.
2. במענה לפניית בעלי הדירות במבני השיכונים מזרחית למתחם התכנית ברח' פרי מגדים, תיערך בחינה מחודשת מול מינהל ההנדסה של ההצעה התכנונית שהוצגה ע"י עו"ד עמוס לוזון.
3. בנוסף, תיערך בחינה תכנונית של המתחם ע"י הגב' עופרה אברהמי, באם תיערך אליה פנייה מסודרת מאת כל בעלי הדירות.
4. התכנית תקודם לדיון בהפקדה בועדה המקומית בתוך מספר שבועות. במסגרת הדיון, יוצגו ההתייחסויות שהתקבלו במסגרת המפגש כמפורט לעיל.

בברכה,

סמדר כהן  
מתאמת פיזית  
רובע מזרח

**רשימת נוכחים:**

שם	כתובת	טלפון	שם	כתובת	טלפון
מאיר ברימן	עליית הנוער 14	6962619	יאיר לוי	פרי מגדים 3	054-4991550
עוזר מיכל	נחלת יצחק 5	052-3472627	מוטי פלד	פרי מגדים 1	052-2510306
יאיר אלישיב	נחלת יצחק 18	6092968	אבינועם ראוך	עמק ברכה 22	052-2227661
בורובסקי משה	עמק ברכה 34	6968330	כהן יעקב	נחלת יצחק 13	6969735
ניצן הירש	טירת צבי 6	057-7727480	אליהו אבידור	פרי מגדים 6	6969936
רחל פלק	עמק ברכה 31	054-4963355	ריינשטיין שמואל	ריינס 55 גבעתיים	5713833
קרן עמיחי	עמק ברכה 32	052-6667790	הרץ	יגאל אלון 146	6916794
ענת ברגר עלה	נחלת יצחק 11	052-8478442	רוני פסטרון	נחלת יצחק 13	052-8520957
מוטי עלה	נחלת יצחק 11	052-2925320	רון יוציס	חברת מבני ציבור	09-9717901
שרה צימט	עמק ברכה 32	6969459	יעקב שפירא	שביל החלב 9	054-4904111
מרים פרלמוטר	נחלת יצחק 17	6963057	יוסי רנט	נחלת יצחק 18	050-5470735
סטואנט קצוף	פרחי אביב 8	6957923	גלרון טופר	נחלת יצחק 7	052-476397
יפה מרקוביץ	גובה 26	054-4531785	צבי וינשטיין	פאת השולחן 9	050-6247155
רנה ארליך	שד' ירושלים 73	6742088	חי ורדה	עמק ברכה 31	6956884
גרנברג	נחלת יצחק 43	054-5277775	חיה קלדרון	יגאל אלון 130	050-433532
הרץ	יגאל אלון 146	6916794	רלי סולמון	נחלת יצחק 5	6353171
נירית קנר	נחלת יצחק 5	054-772499	עמוס לוזון	יגאל אלון 155	6957517

**נספח 02 – סיכום מפגש תושבים שנערך ב-11/08/2009**

סיכום פגישה שהתקיים במינהל ההנדסה (בחדר הישיבות של היחידה האסטרטגית) ביום שלישי 11 אוגוסט 2009  
 בנושא: **תב"ע 3753 התחדשות עירונית במתחם פרי מגדים בנחלת יצחק**  
**מטרת הפגישה**: מתן הסברים לתושבים בנוגע לתכנית 3753 התחדשות עירונית פרי מגדים.

### משתתפים:

אירית סייג – מנהלת מחלקת תכנון מזרח, אגף תב"ע, עיריית ת"א  
 ניר כהן – צוות תכנון מזרח, אגף תב"ע, עיריית ת"א  
 דורון צפרי – אדריכל עורך התכנית, משרד פרחי צפרי בע"מ  
 שלום בן אהרון – מנהל מינהלת רובע 9, עיריית ת"א (לא יכל להגיע)  
 15 תושבי השכונה (שמות מפורטים ברשימה מטה)

### רקע:

1. תכנית מקודמת ביוזמת עיריית תל אביב-יפו במסגרת מסלול "התחדשות עירונית" של משרד השיכון והבנוי. למסלול יתרונות מובנים כגון מחויבות של משרדי הממשלה והרשות המקומית לקידום של התכנית, תמריצים כלכליים בדמות פטור ממיסים (מס שבח, מס רכישה, ומע"מ על תשומות הבנייה), מימון הליך התכנון עד לאישור התכנית, מיון ניהול תכנון הפרוייקט ע"י חברה מנהלת, ומימון התארגנות בעלי הנכסים שבתחום התכנית.
2. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ב21/03/07 ואושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית ב01/07/08 החלטה מס' 745.
3. מפגש תושבים התקיים בסמוך למועד התנעת קידום התכנית ב01/01/07. המפגש אורגן בעזרת מינהלת רובע 9 ונערך בבית ספר איילון בשכונת נחלת יצחק. סיכום המפגש שולב בדריפת הדיון בתכנית בועדה המקומית.
4. מפגש נוסף נפרד עם בעלי הקרקע בתחום התכנית התקיים בתאריך ב10/12/06.
5. התכנית הופקדה ב09/07/09. עפ"י חוק התכנון והבנייה ניתן להגיש התנגדויות לתכנית עד 60 יום ממועד ההפקדה – עד ה09/09/09.
6. פגישה זו נקבעה במענה לפנייה מאת תושבים מסביבת התכנית לקבל הבהרות בנושא התכנית אשר התקבלה לאחר הפרסום להפקדתה.

### מהלך המפגש:

1. הרקע לקיום המפגש ועיקרי התכנית הוצגו ע"י ניר כהן (צוות מזרח) ודורון צפרי (עורך התכנית, משרד פרחי צפרי בע"מ). בפתח הדברים ניתן הסבר על עיקרי התכנית ועל ההליכים הפרוצדורליים של קידום תכנית בניין, בכלל זה בנוגע להגשת התנגדויות ולדיונים בהם בועדה המקומית (הדיון צפוי להתקיים בסביבות נובמבר – דצמבר 2009) ובוועדה המחוזית (הדיון צפוי להתקיים בתחילת שנת 2010). הודעה בדבר המועדים בפועל יועבר לתושבים באמצעות מינהלת רובע 9.
2. המפגש נועד למתן הבהרות והסברים לתושבים במסגרת הליך הפקדת התכנית והיערכות להגשת התנגדויות. צוין כי המפגש נקבע במענה לפנייה מאת אילנה סוויד מרח' יגאל אלון. לפיכך, המתכונת של המפגש היא שמיעת שאלות ודרישות להבהרה מצד המשתתפים ומתן התייחסויות מצג נציגי העירייה.
3. הוצגו השאלות הבאות ע"י משתתפי הפגישה:

### א. תושב א':

- 1) מדוע אי אפשר לטפל תכנונית בהתחדשות המתחם ע"י פרויקט של בבניה נמוכה ולא של מגדל?
- 2) האם נבחנה חלופה של בניית שני בניינים נמוכים של כ- 10 קומות במקום מגדל אחד של 20 קומות?
- 3) מהם השיקולים לקידום תכנית שתאפשר מגדל דווקא במקום הזה, מצפון לרח' יצחק שדה ליד מבני המגורים של השכונה?
- 4) **התייחסות צוות מזרח:**
- 5) הבחירה בבניוי מגדלי נבעה מן הרצון לייצר במקום שטח ירוק חדש (בשטח של כדונם אחד). בנייה נמוכה בהיקף הנדרש להבטחת הכלכליות של הפרוייקט היתה מחייבת תכנית גדולה יותר שלא היתה מאפשרת להפריש קרקע לטובת שטח ירוק. זאת הסיבה לכך שלא נבחרה חלופה לבניית 2 בניינים בני 10 קומות כ"א במקום בניין אחד בן 20 קומות.

6) המקום נתפס כמתאים לבניית מגדל היות והוא ממקום בסמוך לאיזור התעסוקה נחלת יצחק בו עפ"י תמ"מ 5 ומדיניות העירייה מתוכננים להיבנות מגדלי תעסוקה רבים, וכן בגלל היותו ממוקם בפינת הצומת של רח' נחלת יצחק ורח' יגאל אלון.

### ב. אילנה סויד:

- 1) ציינה שאין בשכונת נחלת יצחק מספיק ריאות ירוקות (שצ"פים).
- 2) ציינה שפורסם בעיתון שממערב לאיילון (מעבר לכביש נתיבי איילון), ממול השכונה, עתידים להיבנות מספר מגדלים ושעל פניו נראה שמגדלים אלה יחסמו את האוויר לשכונה ויטילו עליה צל.
- 3) האם נבחנה אפשרות ל"פצות" את בעלי הנכסים בשטח התכנית באמצעות כסף במקום בזכויות בנייה?
- 4) האם במסגרת קידום התכנית נלקח בחשבון מצב התנועה והתחבורה והתשתיות בשכונה?
- 5) במצב הקיים יש רק כ - 240 מ"ר שטח מסחר (לבדוק נתונים). למה במסגרת התכנית מבוקשים 1,000 מ"ר?
- 6) חנות AMPM ברח' נחלת יצחק פתוחה 24 שעות ביממה. כפועל יוצא מכך, בשעות הלילה יש מטרדי רעש ומסתובבים באיזור אנשים שיכורים.

### התייחסות צוות מזרח:

- 1) המחסור בשטחים ירוקים (ריאות ירוקות) בשכונת נחלת יצחק מוכר לאגף תב"ע. לכן כל תכנית המוקדמת באיזור נדרשת להפריש שטחים חדשים לנושא. דוגמאות לכך ניתן לראות בפרוייקט מגדלי ת"א, עין זיתים, תעש השלום ועוד). המצאי בשכונה של שטחים פנויים שניתן ולהפכם לשטחים ירוקים מצומצם ביותר ובכל מקרה מחייב הליך של הפקעה בעלות מלאה של הקרקע.
- 2) אכן בגדה המערבית של האיילון מתכננת בנייה של מגדלים רבים. הבנייה, הממומשת בחלקה היא על פי מדיניות התכנון העירונית והמחוזית מזה שנים רבות. הסיבה שהמגדלים מתכננים במקום זה היא הגישה הנוחה לעיר תל אביב באמצעות כביש נתיבי איילון המקנה להם יתרון מיקום משמעותי ביחס לאיזורים אחרים בעיר תל אביב.
- 3) מטרת תוספת הזכויות אינה "לפצות" את בעלי הנכסים, אלא להבטיח את הכדאיות הכלכלית של ביצוע התכנית. היות ומיקום התכנית נמצא מתאים להקמת בניין גבוה, לא נמצא לנכון לבחון להבטיח את הכדאיות של הבנייה באמצעות התקציב העירוני.
- 4) כל תכנית, בכלל זה תכנית זו, נבחנת במסגרת הליך קידומה לעניין השפעתה על מצב התנועה והתשתיות בסביבתה. במסגרת קידום התכנית היא תואמה עם יועץ התנועה של הועדה המחוזית ואושרה לקידום על ידו. עפ"י התיאום מולו לא נמצאה כל מניעה לאשר את נקודת חיבור המגרש (הכניסה לחניון התת קרקעי) לתוואי הציבורי הגובל, היות והיא ממוקמת כ - 70 מ' מזרחית מהצומת עם רח' יגאל אלון כאשר בקטע זה רח' נחלת יצחק הינו רחוב דו סטרי בעלי שני מסעות חד סטריות ושני נתיבי נסיעה בכל אחד מהם, מופרדות ע"י אי מרכזי בנוי.
- 5) עפ"י המצב התכנוני המאושר עפ"י תב"ע 618 ניתן לבנות במקום עד 240 מ"ר מסחר. לאור מיקום התכנית בפינת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה ולאור אופיו של רח' נחלת יצחק ורח' יגאל אלון בו עסקים רבים בגדה הדרומית, נמצא לנכון לאפשר חזית מסחרית גם בשטח התכנית. ניתן, במסגרת הוראות התכנית, לקבוע סייגים לפעילות המסחרית במקום על מנת למנוע מטרדים למגורים השכנים. במסגרת זאת נקבע כבר כי לא תתאפשר חצר משק לעסקים בשטחים הפונים לבנייני המגורים מצפון ומזרח.
- 6) עפ"י מדיניות אגף רישוי עסקים, ברח' נחלת יצחק מותרת פעילות עסקים ברח' נחלת יצחק עד השעה 24:00. יש לפנות למוקד העירוני לבירור וטיפול בנושא.

- א. אניטה גבינט: כמה מקומות חנייה ידרשו במסגרת הבנייה המוצעת במקום? לדבריה עומס התנועה במצב הקיים לא מאפשר תוספת בנייה, בפרט ליד צומת יגאל אלון ונחלת יצחק שכן במקום פקקים כל בוקר כאשר רבים מבקשים לצאת מן השכונה.
- התייחסות צוות מזרח: היקפי שימושי הקרקע המוצעים במסגרת התכנית מחייבים כמות של 139 מקומות חנייה לרכב פרטי ועוד שתי חניות לרכב שירות. יצויין כי במסגרת התכנית נוספים 27 דירות ביחס למצב המאושר לפיו ניתן לבנות במקום 43 דירות כך שמדובר בתוספת שהיא קטנה ביותר ביחס לעומסי התנועה הקיימים ולקיבולת הדרכים במקום. לעניין הבטים נוספים הקשורים בעומסי התנועה ראה ההתייחסות לשאלתה של אילנה סויד לנושא לעיל.

## ד. יעקב מנור :

- 1) שואל מה התועלת בקידום התכנית?
  - 2) האם מה שמוצג הוא המצב הסופי (גובה, קווי בניין, תכנית) או שניתן יהיה לבקש שינויים במסגרת הליך אישור הקלות?
  - 3) הביע חשש שהגינה המוצעת תשמש בעיקר למפגש שיכורים ותהווה מקור למפגעים מאשר תועלת.
  - 4) הביע חשש מפליטת גזים רעילים (לרבות על רקע זיהום הקרקע ממפעל תעש מגן) מן החניון התת קרקעי לכיוון דירות המגורים.
  - 5) טוען שאת פעולות ההתחדשות העירונית יש להתחיל קודם באיזורי התעסוקה המוזנחים מדרום לרח' נחלת יצחק לפני שפונים לטפל בשטח התכנית המצוי מצפון לרח' נחלת יצחק.
  - 6) מבקש שתיערך בדיקת הצללות ע"י דו"ח הצללה.
  - 7) הביע חשש שאישור התכנית יהיה פתח לאישור מגדל נוסף במתחם הגובל ממערב לרח' פרי מגדים.
  - 8) היות והוצג שזכויות הבנייה המבוקשות הם גם פועל יוצא של תחשיב הכלכלי, תוהה מדוע שלא יהיה "סבסוד" של התחדשות המתחם ממתחם אחר באיזור התעסוקה? למשל באמצעות ניווד תוספת הזכויות לאיזור התעסוקה.
- התייחסות צוות מזרח :**
- 1) קידום התכנית מהווה הזדמנות לטיפול במתחם בעל רמת פיתוח ירודה ביותר היוצרת גיבוב של בניינים ישנים במצב פיסי ירוד ומהווה מפגע חזותי במקום. בנוסף, הריסת המבנים הישנים במסגרת התכנית תאפשר את מימוש הרחבת רח' נחלת יצחק למלוא רוחב זכות הדרך הסטטוטורית שלו (כפי שנקבעה במסגרת תב"ע 618), תוך שיפור סביבת הולכי הרגל במקום ותוך יצירת שטח ציבורי פתוח בשטח של 1,100 מ"ר (אשר 500 מ"ר מתוכם הם שצ"פ). תועלת זו היא בעלת חשיבות גדולה ביותר שכן בשכונה מצאי חסר של שטחים פתוחים.
  - 2) הקלות מתכנית: חוק התכנון והבניה מאפשר למי שמגיש בקשה להיתר לבקש הקלות מסוימות מהוראות הת.ב.ע (למשל תוספת קומות, חריגה מקווי הבניה, הגדלת צפיפות ועוד, הכל במגבלות המפורטות בחוק). במקרה של בקשה להקלות הועדה מחויבת להודיע לבעלי הנכסים הגובלים ולשמוע את התייחסותם טרם החלטתה. עם זאת, במסגרת סעיף 20 במסגרת הוראות התכנית נקבע כי לא תתאפשר הקלה מהוראות התכנית לעניין קווי בניין, תוספת קומות ו/או גובה.
  - 3) בשכונת נחלת יצחק קיים מחסור בשטחים ירוקים ולכן אחת ממטרות התכנית היא ליצור שטח ירוק חדש לרווחת תושבי השכונה. התנהגות לא נאותה הכרוכה ביצירת מטרדים אינה נתפסת כסיבה לאי יצירת שטחים ירוקים חדשים.
  - 4) הבקשה להיתר הבנייה, לכשתוגש, תתואם עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב על מנת להבטיח שהחניונים התת קרקעיים לא יהוו מקור לגזים רעילים לדירות המגורים השכנות.
  - 5) התכנית מקודמת במקום לאור התועלות התכנוניות שבדבר (כמפורט לעיל) והיות והמצב הקיים תואם את הקריטריונים של משרד השיכון והבינוי למסלול התחדשות עירונית. עיריית תל אביב נוקטת במקביל בפעולות תכנוניות אחרות בתחום איזור התעסוקה. התערבויות התכנוניות אלה נערכות בו זמנית ומשלימות האחת את השנייה.
  - 6) גובה הבנייה המוצעת (20 קומות) והמרווחים בינה לבין הבנייה הקיימת דומים לאלה שבפרוייקטים של בנייה גבוהה אחרים בתל אביב (קיימים, בהליכי בנייה ובהליכי תכנון). התייחסות מפורטת יותר לנושא תינתן במסגרת הדיון בהתנגדויות.
  - 7) נעשו בעבר מספר פניות לאגף תב"ע מטעם דיירי המתחם הגובל ממערב לרח' פרי מגדים במטרה לקדם במקום תכנית בניין עיר שתאפשר הריסת השיכונים הקיימים במקום (אשר נטען כי הם במצב ירוד ביותר) ובניית בנייה גבוהה למגורים במקומם. אף אחת מהצעות אלה לא נמצאה ראויה לקידום ע"י צוות מזרח על רקע הקפי הבנייה אשר נדרשו במסגרתם להבטחת הכדאיות הכלכלית של הבנייה. במסגרת תכנית המתאר לעיר תל אביב, המקודמת בימים אלה, תגובש עמדה תכנונית לעניין בנייה גבוהה חדשה בנחלת יצחק, בכלל זה גם במתחם זה.
  - 8) היות ומיקום התכנית נמצא מתאים להקמת בניין בן 20 קומות, הועדפה תכנית ללא שאינה כורכת בתכנון מתחמים נוספים, בכלל זה בתחום איזור התעסוקה, שכן תכנון כזה יוצר בעיות תכנוניות חדשות אשר פתרון אינו בהכרח מוצלח.

**ה. שרה קוק :**

- 1) טענה שבניית המגדל אינה נכונה ואינה מובנת ואינה עולה בקנה אחד עם אופי השכונה.
- 2) מבקשת שהעירייה תיידע את התושבים בצורה מסודרת על התהליך התכנוני העתידי תוך מתן דגש על הצמתים בהם תתקבלנה החלטות קריטיות.

**התייחסות צוות מזרח :**

- 1) בניית מגדל במקום משתלבת עם הבנייה הגבוהה באזור התעסוקה שכן המתחם ממוקם בפינת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון וגובל משני עבריו (מדרום וממזרח) במרכז העסקים הראשי (באזור התעסוקה בנחלת יצחק). כמו כן המתחם ממוקם לאורך רח' יגאל אלון שהוא ציר ראשי ורחב, ונהנה מגישה ישירה שאינה עוברת דרך רחובות השכונה הצרים.
- 2) בנוסף להסברים שנתנו במהלך הפגישה על ההליך הסטטוטורי של קידום התכנית, אגף תב"ע יטפל בהעברת הודעות בדבר המועדים בפועל של הדיון בהתנגדויות בועדה המקומית ובוועדה המחוזית באמצעות מינהלת רובע 9. מומלץ כי התושבים יעבירו את כתובת האי מייל שלהם למינהלת הרובע על מנת שזו תוכל לידע אותם על מועדי הדיונים בועדות התכנון.

**סיכום :**

1. העתק של סיכום הפגישה יועבר לכל המשתתפים שהשאירו כתובת אי מייל וכן למינהלת רובע 9 בשדרות המעפילים.
2. הודעות בדבר המועדים בפועל של הדיון בהתנגדויות בועדה המקומית ובוועדה המחוזית יועברו לתושבים באמצעות מינהלת רובע 9.
3. סיכום הפגישה ישולב בדרפט לדיון הועדה המקומית בתכנית המוצעת, וכך יובא לידיעת כל חברי הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו במסגרת הדרפט.

**רשם :**

ניר כהן

**העתקים :**

משתתפים

- דורון ספיר – סגן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית  
 חזי ברקוביץ – מהנדס העיר  
 עודד גבולי – סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע  
 עפרה אברהמי – מנהלת הפרוייקט  
 שלום בן אהרון – מנהל מינהלת רובע 9.  
 סמדר כהן – מתאמת פיזית מינהלת רובע 9

שם	מס' טלפון	אי מייל
אלונה ורברטו ברנס	03-6960696	rbaranes@elta.co.il
אברהם בן קרח	052-3351628	bkabraham@gmail.com
גדעון גולדשטיין	03-5101686	
בועז בן חיים	03-6915121	052-2501679
רטנר	03-7395748	
יעקב מנור	052-3575005	manorlaw@netvision.net.il
גדעון גולדשטיין	052-8580691	
אברהם איזו יצחק	050-6791718	Chenavram23@walla.com
סוויד אילנה	054-5496741	
אניטה גבינט	03-6952879	Anita-rpa@actcom.net.il
רונית מנולי	050-7381881	ronit@packer.co.il
שרה קוק	054-7890975	
ד"ר אבי אביב		Aviv.vip@gmail.com
בתי מרטין	03-5713869	
אתר נחלת יצחק		Naitzhak.nob.co.il

**בישיבתה מספר 0026-09ב' מיום 11/11/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

ניר כהן מצוות מזרח הציג את עיקרי התכנית. המתנגדים השמיעות את עיקרי התנגדותם כמפורט מטה: מתנגד חיים לביא מתנגד לתכ' מכיוון שבמידה והתכנית תאושר הוא יצטרך לסגור את העסק שלו וזו פגיעה בפרנסה. עו"ד יעקוב פרצוב – גובה המגדל לא מתאים לאופי השכונה. המגדל יפגע באיכות החיים שלנו כמו: אור, אוויר, שמש. מציע במקום מגדל אחד עם חומה לעשות שתי בנינים בגובה נמוך יותר. אין פתרונות תנועתיות במקום. גם כיום יש בעיית תנועה במקום בעקבות התכנית המצב יחמיר. עו"ד מירה בורנשטיין – מבקשת לצרף גם אותם לתכנית מכיוון שגם האזור שלהם מבחינת המבנים והתשתיות מאוד ירוד. שיכון ופיתוח מוכנים לקדם את התכנית עבורם. מתנגדים להפקעה לצורך שפ"פ מהשטחים שלהם, מכיון שזה ימנע מהם בעתיד לממש את הבניה. כי אם התכנית לא תהיה כלכלית היא לא תצא לפועל. סוייד אילנה – הצללה. מציע במקום לתת דיור חלופי לפצות את הדיירים בתגמול כספי שווי ערך. פרופ' ארבל – גובה לא מתאים לסביבה ולאופי השכונה, בעיית תנועה ותחבורה. שמואל בכר – הצללה, נוף, אוויר ופרטיות. דני פוכס יועץ התנועה הציג את תכנית התנועה – לפי הבדיקה אין הגברת התנועה כתוצאה מהפרויקט הזה. הפריקה והטעינה יהיה בנתיב נפרד ברחוב נחלת יצחק. רון לשם יועץ הסביבה – מהבדיקה רואים שהפגיעה היא מהחומה הנמוכה שמשפיע על הסביבה הקרובה לזמן קצר. בחלק מהדירות יש פגיעה של שלוש עד שלוש וחצי שעות צל ביום. שרית – דיירת של השכונה בתוך הפרויקט – מבקש לקדם את תכנית ואומר שהפרויקט הזה רק ישבח את השכונה מכיון שהאזור הזה רק מכער את כל הסביבה.

### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בשבוע הבאה בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה.

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

**בישיבתה מספר 0027-09ב' מיום 18/11/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

דיון פנימי – חלק מחברי הועדה סברו שיש לפצל את המגדל לשני מגדלים נמוכים יותר. חברי הועדה מנחים את הצוות המקצועי לקדם פיננסי פיננסי גם בפרי מגדים.

### **הועדה מחליטה:**

- להמליץ לועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות למעט אלה המתייחסות למפורט מטה ולהמליץ לועדה המחוזית לתקן את הוראות התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית:
1. להמיר 500 מ"ר מסחר למגורים מתוך 1,000 מ"ר מסחר במסגרת התכנית המופקדת.
  2. לקבוע הוראות התקנון התכנית להבטחת מזעור מטרדים אשר עשויים לנבוע משטחי המסחר כלפי המגורים השכנים בתיאום הרשות לאיכות הסביבה והאגף לרישוי עסקים.
  3. קביעת תקן חנייה מופחת 500 מ"ר המסחר שיתרו של 1: 100 במקום 1: 25.
  4. לקבוע בתיאום הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב הוראות בתקנון התכנית אשר יבטיחו שאוורור החניונים לא יהווה מקור למטרדים וזיהום לדירות המגורים הקיימות.
  5. לקבוע הוראות בתקנון התכנית המחיבים תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב בנושא מניעת נידוף גזים רעילים בזמן קידוחי היסודות של הבניין, כתנאי להוצאת היתר בנייה.
  6. על מנת למזער את הסכנות הבטיחותיות הנובעות מבניית מגדל בקו בניין אפס, במסגרת עיצוב הבניין תדרשנה הבלטות של קרניזים אשר תוכלנה לבלום נפילת חפץ ולהסיטו מן המדרכה.
  7. הוספת הוראות מעבר לתקנון התכנית לנושא המשך פעילות עסקים במקום ממועד אישור התכנית עד לתחילת מימושה.

8. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, אסף זמיר, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3501 - תפרי נווה צדק - דרום (5)	18/11/2009
סיור בשטח לאחר שמיעת ההתנגדויות לצורך קבלת החלטה בלבד בשטח	3 - 0027-09

### תפרי נווה צדק דרום

**מטרת הדיון:** המלצה לוועדה המחוזית להפקדה.

**מסלול התב"ע:** ועדה מחוזית.

**מיקום:**

דרום מערב שכונת נווה צדק.  
**גבולות:** במערב ובדרום-מערב: רחובות קויפמן וברנט.  
 במזרח ובצפון-מזרח: מתחם סוזן דלל ורחוב שבזי.  
 בצפון ובצפון-מערב: רחוב שנקר (כולל הרחוב), רחוב המרד (כולל הרחוב),  
 רחוב שלוש.  
 בדרום: גבול המסילה ההיסטורי.

**גוש/חלקה:**

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6927	בשלמות, למעט 52, 75, 76, 78	
6928	78-82, 55-73, 26-53	54
7112	29, 28	44, 42
7004	7, 5	6
7003		16

**שטח קרקע:** 54.24 דונם

**מתכנן:** מקום אדריכלים, אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית יוספה דברה.

**יזם:** עיריית ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים, מדינת ישראל (ממ"י), עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** האזור מבונה ברובו בבניינים בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע.

החלקות קטנות, רובן בשטח של 100-300 מ"ר. בתחום התכנית חלקה

בבעלות ממ"י ששטחה כ- 7.5 ד'.

בתחום התכנית מצוי בית המגן, בניין משרדים בן 8 קומות הכולל גם חניה עילית.

**מצב תכנוני קיים:**

התכניות החלות במתחם הן תכנית 1200 ותכנית 2277. לפיהם השטח מוגדר ברובו כאזור לתכנון בעתיד, דרך ושצ"פ.  
 תכניות 44 ו-38 הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות: בתכנית 44 סומן האזור להריסה. תכנית 38 קבעה 40% לקומה בשתי קומות ברוב השטח ו-45% לקומה בשלוש קומות, ברחובות המסחריים שבזי, עין יעקב ושלוש. תכנית 38 הגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות והרחבת רחובות עין יעקב ושלוש ל-12.5 מ' (במקום כ-6 מ' בפועל). מימוש הנחיות אלה משמעו הריסת המבנים הקיימים ו/או מניעת אפשרות בניה בחלק מהחלקות. בפועל לא מומשו קווי הבניין והרחבת הרחובות. בתחום התכנית דרך ראשית, שהוותה על חלקות בניה ועל מבנים קיימים, ללא התייחסות לפרצלציה הקיימת.

**מצב תכנוני מוצע:****מטרות התכנית החדשה:**

1. לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות המגורים.
2. לבטל את התוויית הדרכים הראשיות החוצות את השכונה ועולות על חלקות מגורים, ואת הרחבות הרחובות שנקבעו בתכנית 38.
3. לקבוע זכויות בניה לחלקה 6/7004, כך שתאפשר בה בניית מבנה ציבורי ושימושים נוספים.
4. לבטל בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277, 1200, 38.

**עקרונות התכנית:**

1. נית ממשיכה את אופי הבינוי הקיים בשכונה: בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב (אזור מגורים). בשולי השכונה – לאורך דרך ברנט, רחוב קויפמן ורחוב המרד – יותרו 3 קומות ועליית גג בבניינים עם חזית מסחרית (אזור מגורים + חזית מסחרית).
2. מצפון-מערב לרחוב שבזי, ברחובות שמרלינג, רוקח, חברת ש"ס, מגדל, שלוש ועין יעקב תותר חזית מסחרית עם שימושים לא מטרדיים, כדי לשמר את אופי הרחובות הקיים.
3. יישמרו צירי מבט אל הים מרחובות שמרלינג, מגדל וחברת ש"ס, ואל יפו העתיקה מרחוב יחיאלי.

**זכויות הבניה:**

מס' קומות (לא כולל עליית גג)	שטח כולל (ללא עליית גג)		שטח מגרש	יעוד קרקע
	שטחי שירות	מתחת לקרקע		
2	לפי החוק, נכללים בשטח הכולל המותר למגרש	לפי ע"1	100%	קטן מ- 200 מ"ר
			115%	200 - 300 מ"ר
			130%	גדול מ- 300 מ"ר
3			150%	קטן מ- 200 מ"ר
			170%	200 - 300 מ"ר
			195%	גדול מ- 300 מ"ר

**קווי בניין:**

באזורי מגורים: קדמי: 0 מ'. צדדי 0/2.5 מ' (במגרש שאורך חזיתו הקדמית קטן מ- 8 מ', יותר קו בניין צדדי 2 מ' או 0 מ').  
אחורי: 4 מ'.

**צפיפות:** 90 מ"ר ליח"ד לשטחים כוללים.

**תחבורה:**

1. ישות לשכונה תהיה מרחובות שבזי ואמזלג (שיחוברו לשדרת שלבים) ורחובות שמרלינג ורוקח (דרך רח' המרד ושנקר).
2. רחוב יחיאלי מוביל ממתחם סוזן דלל דרך השכונה מערבה, אל מתחם השימור והשטחים הציבוריים של שכונת מנשיה. הרחוב יתוכנן כציר הולכי רגל וכציר מבט לכוון יפו העתיקה. לצורך חיבור הרחוב לשדרת שלבים נדרשת הפקעת שתי חלקות פרטיות (חלקה 62/6928 ששטחה 173.5 מ"ר וחלקה 71/6928, ששטחה 152 מ"ר).
3. בטווח הליכה רגלית מתוכננת תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה - תחנת אליפלט, הממוקמת סמוך לצומת שלבים – המסילה.

שימור:

4. לאורך רחוב עין יעקב, בקטע שבין רחובות מגדל וחברת ש"ס ייקבע מתחם שימור הכולל 9 מבנים חד קומתיים ושתי חלקות ריקות. במתחם זה לא יותרו תוספות בניה מעבר למבנים המקוריים וייקבעו הוראות לשימור ושיפוץ המבנים. בחלקות הריקות תותר בנייה בקומה אחת בלבד, שה"כ 75% ועוד עליית גג.
5. סיוע במימון השימור ושיפוץ המבנים לשימור יהיה באמצעות תוספת זכויות לבית המגן (6-3 קומות, נתון לבדיקת צוות התכנון ומה"ע), למגורים ו/או למשרדים, וזכויות נוספות לחלקות גדולות מ- 750 מ"ר בתחום התכנית. זכויות אלו יותנו בהבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור (השבחה כמשימת פיתוח).
6. בנוסף, יוגדרו מבנים נוספים בתחום התכנית כמבנים לשימור, בהם יותר ניצול הזכויות לפי אזור הייעוד אליו הם שייכים.

שטחי ציבור:

- בתחום הקו הכחול כ- 135 יח"ד קיימות. פוטנציאל התוספת על פי התכנית החדשה מסתכם בכ- 340 יח"ד נוספות. שה"כ כ- 475 יח"ד.
- שטחי הציבור המוצעים לשכונה:
7. חלקה 6 בגוש 7004, מדרום לבית המגן. החלקה, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ- 7.5 ד'. שטח מגרש הבניה כ- 4.8 ד'. המגרש הוא הפוטנציאל היחיד למבנה ציבור משמעותי בשכונה ומוצע ליעד אותו למגרש ציבורי, משולב בשטחים סחירים שיסייעו במימון הפונקציה הציבורית. שה"כ שטחי הבניה בחלקה:  
מבנה ציבור: 2200 מ"ר שטחים כוללים.  
מסחר ומשרדים: 3500 מ"ר שטחים כוללים.  
גינה ציבורית: לפחות 1.5 דונם.  
תכסית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.  
הגובה המותר: 3 קומות ועלית גג למבנה הציבור. עד 4 קומות למבנה המסחרי.
  8. חלקה 38/6927 ברחוב עין יעקב, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ- 307 מ"ר. ייעוד החלקה על פי תכנית תקפה דרך. החלקה פנויה ומגוננת. עם ביטול הדרך העוברת במתחם תיועד החלקה לגינה ציבורית (שצ"פ).
  9. שצ"פ נוסף מוצע ברחוב שנקר: חתך הרחוב (שרוחבו 40 מ') שונה ליצירת שדרה רחבה (כ- 15 מ'), לאורך הדופן הדרומית של הרחוב. בקצה המזרחי של השדרה מתוכננת כיכר ששטחה כ- 900 מ' וסביבה דופן מסחרית. שטחים אלה מתווספים לשטחי הציבור הפתוחים של השכונה.

01. ציר יחיאלי, שיפוח כציר הולכי רגל, מהווה גם הוא שטח ציבורי פתוח של השכונה.

### פרסום 78:

הועדה המקומית בתאריך 24.09.2003 המליצה לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על הכנת תכנית תפרי נווה צדק דרום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (וקביעת תנאים על פי סעיף 78 לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ למבנים לשימור שבתחום התכנית).  
מבוקש אישור לפרסום תנאים למתן היתרי בניה, על פי סעיף 78 כדלקמן: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו במידה והם תואמים את התכנית העתידית. אישור הוצאת היתרי בניה יהיה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו, באחריות הועדה המקומית.

**ישיבת ועדה מקומית מיום 22.12.2004 (פרוט' 33-2004ב' החלטה מס' 6) דנה והחליטה לצאת לסיור במקום. הסיור יתקיים ב- 7.4.2005.**

### חו"ד הצוות:

לאשר את התכנית ולעבירה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:  
1. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.  
2. יוזמות לשינוי תב"ע ממשרדים למגורים ו /או מלונאות במתחם מנשיה, מוצע לייעד את ההשבחה הנובעת מהתכנית לסיוע בשימור ובשיפוץ המבנים במתחם השימור בתכנית תפרי נווה צדק.

**ישיבת ועדה מקומית מיום 04.05.2005 (פרוט' 10 – 2005ב' החלטה מס' 7) דנה והחליטה:**

לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:  
1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב ולדווח תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.  
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.  
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

מטרת הדיון לדווח לוועדה בהתאם להחלטת הועדה מיום 04.05.05 בנושא פתרון חלופי להעברת זכויות מהמבנים לשימור.

לאחר בדיקה חוזרת נמצא כי נכון לא לפרט במסגרת התכנית את המנגנון להעברת זכויות מהמבנים לשימור. מוצע כי במסגרת הוראות התכנית יקבע כי הוראות תכנית השימור, בנושא מנגנון העברת זכויות לגבי מבנים לשימור מחמיר יחולו על התכנית המוצעת. הדרך הנ"ל תתרום לגמישות ופתרון נכון יותר לגבי כל מבנה בנפרד.

החלטת מה"ע:

ישיבה קודמת מספר 18-2003 מתאריך 24/09/2003 סעיף 1 החלטת ועדה: להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית לתפרי נווה צדק דרומיים ולקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ לכתובות שלעיל בתחום התכנית המוצעת, כפי שפורט לעיל.

ישיבה קודמת מספר 33-2004 מתאריך 22/12/2004 סעיף 6 החלטת ועדה: לצאת לסיור במקום.

ישיבה קודמת מספר 9-2005 מתאריך 13/04/2005 סעיף 1 החלטת ועדה: לצאת לסיור בשטח ב- 20.4.2005 בשעה 12:00 לקבלת החלטה.

ישיבה קודמת מספר 10-2005 מתאריך 04/05/2005 סעיף 7 החלטת ועדה: לאשר עקרונית את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא ובתנאים הבאים:

1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב לדווח לוועדה תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:

2. לא תתאפשר תוספת קומות לבניין בית המגן כמפורט בדרפט.
3. במנגנון להעברת זכויות ממבנים לשימור יהייה עפ"י חו"ד צוות
4. יעשה תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
5. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 740 מיום 14.04.2007 ובישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5960 בעמוד 4174 בתאריך 03/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/05/2009	הצופה
07/05/2009	הארץ
08/05/2009	העיר

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**  
בתקופת ההפקדה הוגשו 22 התנגדויות לתכנית:

**\*מחוץ לקו הכחול**

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. ברברה ויהונתן חפץ	עין יעקב 9, ת"א	עו"ד אילן יונש
2. ענת מי-דן	עין יעקב 7, ת"א	עו"ד אילן יונש
3. אורה אור סמו	שמרלינג 24, ת"א	עו"ד רועי רוטמן
*4. <b>חיים צבי זבלודובסקי</b>	בעלים בגוש 7004 חלקה 9	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
5. יצחק נחמן	שמרלינג 6, ת"א	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. ללא תצהיר.
6. חב' מדיטרנה- ירון וגיא ורסנו	גוש 6927 תאי שטח 8-6, 10, 108, 109	עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר
*7. <b>תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא*</b>	עין יעקב 15, ת"א	עו"ד משה שוב
*8. <b>חיים ושלמה גבריאל, אסתר עזרן זוהר*</b>	גוש 7112 חלקות 22, 23, 24 (ברנט 16-18, ת"א)	עו"ד צפורה בליצר
*9. <b>גבריאל שלמה וגבריאל עשריאל*</b>	ישיבת וולוז'ין 58, ת"א	עו"ד קובי קמחי
10. יוסף פרימן	רח' פעמוני 2 ת"א	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
11. משה שמריה	ברנט 23, ת"א	עו"ד עידו שפירא
*12. <b>טל אנגל, איתן הס, אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור</b>	גוש 7112 חלקות 21-18, 26	עו"ד עידו שפירא
13. אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנר נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעיר.	גוש 6928 חלקות 42, 44, 45, 55, 60. גוש 6927 חלקות 11, 16-19, 35-37.	עו"ד עידו שפירא
14. שולמית שריקי ואבנר נטר	אלעזר 5, 7 ת"א	עו"ד איל דויד
15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק	שמרלינג 26, ת"א	עו"ד טובי גרש
16. ישראל זעירא, ראש יהודי – מרכזים למודעות עצמית.	מתחם שערי תורה	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
17. יפעת אביצדק קלפה – הועד להצלת בתי הכנסת והמבנים ההיסטוריים בנווה צדק.		התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
18. חברת ישועתי בע"מ	גוש 6927 חלקות 21, 22, 23, 25, 30	עו"ד יצחק חגיגי
19. עמותת תושבים למען נווה צדק		עו"ד אורי ברגמן ורונית אשד
20. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל – תמר		התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.

התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד. עו"ד מירי גרוסמן

טוכלר ואדר' דן איתן  
21. מנהל מקרקעי ישראל-  
עמי אמזלג  
22. רשות שדות התעופה  
בישראל

## סיכום ההתנגדויות והתשובות

- | <b>מענה והמלצות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>עיקרי ההתנגדות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>המתנגדים</b>                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>א. אתר השימור כולל מספר רחובות והמבנים לשימור ממקמים משני צידי הרחוב. כך הדבר גם לגבי המגרש נשוא ההתנגדות (עין יעקב 9), הממוקם ברחוב עין יעקב. הרחוב הינו רחוב צר (6.0 מ') ואת המגרש מקיפים מבנים לשימור נוספים הכלולים במתחם השימור. המבנה אינו מנותק מאתר השימור. המבנים שאותרו למתחם השימור כוללים מאפייני בניה מקוריים אך בעיקר מתבלטים לעומת מבנים אחרים בעצם היותם מרוכזים ויוצרים מתחם ייחודי, הראוי לשימור.</p> <p>ב. מתחם השימור נבחן בקפידה, על ידי צוות מקצועי שכלל את צוות השימור. יתרה מכך המבנים בתחום אתר השימור, נכללו בתכנית השימור העירונית והוצאו בדיעה כי יקלטו במסגרת התכנית הנדונה. כמו בכל תכנית קיימים סוגים שונים של בינוי ותוספות.</p> <p>ג. מוצע להוסיף להוראות התכנית תמריצים למבנים לשימור (שבאתר השימור), בהם לא מותרת תוספת בניה, על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ המבנים במתחם לשימור. צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני הועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".</p> <p>ד. מדובר במבנה לשימור בו לא תותר תוספת בניה. לא מובנת הבקשה להגביל את מספר הקומות, בדומה למתחם לשימור, במתחמים הגובלים.</p> | <p>א. המגרש המסומן לשימור בתחום אתר השימור אינו חלק אינטגרלי מאתר השימור. רוב אתר השימור נמצא בחלק המזרחי של רחוב עין יעקב ואילו המגרש נמצא בחלק המערבי של רחוב עין יעקב. מאפייני הבניה המקוריים של נווה שלום קיימים במבנים נוספים בסביבה הקרובה, שלא כלולים בתחום אתר לשימור. יש למחוק את הבניין מתחום אתר לשימור.</p> <p>ב. מתחם השימור נקבע בצורה שרירותית ללא היגיון ברור. בתים מחוץ לאתר השימור נהנים מזכויות בניה גבוהות יותר. אפליה זו לא נפתרת בתכנית על ידי מנגנון מאזן.</p> <p>ג. הבניין נמחק מתכנית השימור 12650ב. התכנית מכריזה על מתחם לשימור מבלי לכלול תמריצים שנקבעו בתכנית 12650ב, למעט כמה הוראות חלקיות. התמריצים של תכנית השימור הם המאזנים אותה מבחינה כלכלית. ללא התמריצים הופכת הפגיעה במתנגדים לפגיעה "במידה העולה על הנדרש" ויוצרת אפליה. לפיכך יש לקבוע כי התמריצים הקבועים בתכנית 12650ב יחולו גם על אתר השימור ועל המבנים לשימור.</p> <p>ד. תוספת בניה באתר השימור: יש לבטל את המגבלה על בניית קומה שנייה לבית. קביעה זו מותירה את הבית נמוך וחסום לכל כיוון. המגרש כולו בין בתים</p> | <p>1. ברברה ויהונתן חפץ באמצעות עו"ד אילן יונש. (עין יעקב 9 – תא שטח 4)</p> |

לא ניתן לשמר את אופי המתחם בבתי בני שתי קומות, כיוון שהמתחם במקור התאפיין במגורים בני קומה אחת בלבד. מבנים בני שתי קומות אינם יוצרים "טבעת חנק".

ה. מכיוון שמדובר במבנה לשימור ללא תוספת בניה, ניתן לאמץ את הוראות תכנית השימור לנושא מרתפים ולאפשר שימוש עיקרי במרתף בדומה לתכנית השימור.

ו. החזית המסחרית במתחם השימור היא מותרת ואינה מחייבת. על מנת לעודד את השימור בפועל הורחבו השימושים המותרים, כחלק מהתמריצים למבנים לשימור. מעבר לכך, שימושים מסחריים יאפשרו פתיחת המבנים בתחום אזור השימור לציבור הרחב.

ז. כאמור, מדובר במבנה הכלול במתחם לשימור ומהווה חלק מרצף של מבנים לשימור, בני קומה אחת.

### **לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**

א. הבניין נבחן על ידי צוות השימור ונמצא ראוי להכלל בתחום מתחם השימור. היום כמעט ולא ניתן לזהות את הסממנים של המבנה המקורי מאחר והוא שופץ ללא הנחיות צוות השימור. מאחר והמצב הפיך יש חשיבות גדולה להחזיר את המצב לקדמותו ושימור המבנה ע"פ הנחיות יחידת השימור.

ב. הבניין סומן בתכנית השימור העירונית כבניין לשימור בעל הגבלות מחמירות והוצא בידיעה כי יכלל במסגרת התכנית הנדונה. יש לציין כי על פי התכנית התקפה המגרש מסומן ביעוד דרך, (מכאן נבע הסימון להריסה, ולא תוך התייחסות פרטנית למבנה) כך שללא ספק,

הגבוהים ממנו ונוצרת חסימה של אור ואויר.

ניתן לשמר את אופי המתחם גם בבתי בני שתי קומות, כנהוג בשכונה. לחילופין צריך להגביל את הבניה לקומה אחת גם בשטח שמסביב לאתר השימור על מנת שלא לייצר "טבעת חנק" סביב אתר השימור.

ה. מרתפים: לבטל הגבלה על השימושים המותרים במרתפים ולהתיר שימוש במרתף בדומה לקומה מעליו, כלומר מגורים.

ו. אין להתיר שימושים שאינם למגורים או למקצועות חופשיים באתר השימור. עסקים ומלונות יגרמו למטרד בלתי סביר. תכנית 38 קבעה כי בניינים שבהם חזית מסחרית יבנו עד 3 קומות. לא סביר להגביל לקומה אחת ולהתיר חזית מסחרית. יש לבטל את כל השימושים המסחריים באתר השימור. כמו גם את החזיתות המסחריות הבלתי מחייבות. האזור אינו ערוך מבחינת צירי תנועה וחניה לקליטת עסקים והמטרדים שיווצרו יהיו בלתי סבירים.

ז. תבוטל הכרזת הבניין כבניין לשימור.

2. ענת מי-דן באמצעות עו"ד אילן יונש (עין יעקב 7 – תא שטח 5)

א. הבניין אינו ראוי לשימור. אין שום סממן של הבניין המקורי ואין בו שום אלמנט לשימור.

ב. המתנגדת רכשה את הבית בידיעה שאין מדובר בבניין לשימור, לאחר שכל התכניות הקודמות קבעו כך ועיריית תל אביב בשנות ה-60 וה-70 לחצה להרוס את הבניין.

התכנית הנדונה משביחה את הנכס.

ג. מענה על פי המפורט לעיל.

ג. המשך ההתנגדות זהה להתנגדות שהוגשה על ידי מתנגד מס' 1: ברברה ויהונתן חפץ.

א. תכנית 2277 (משנת 1991) קבעה את המגרש לתכנון בעתיד ובקצהו לדרך. לא ניתן להוציא היתרי בניה על פי תכניות קודמות. כך שלא קיימות זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה. הוראת הגבלת מימוש הזכויות נועדה לאפשר בהירות תכנונית. מכיוון שמדובר בשכונה בה הנפח והמרקם חשובים, הגבלה זו מחוייבת.

ב. התכנית הנדונה קבעה אזורים בהם ניתן לבנות 3 קומות לעומת אחרים בהם הבניה נקבעה ל- 2 קומות. מכיוון שהבניה המאופיינת בשכונת נווה צדק היא בניה בקוי בניין 0 קדמיים וצידיים (בתנאים) ורוחב הכבישים הקיים הוא לכל היותר 6.0 מ', נמצא כי בניה של 3 קומות יוצרת תחושת צפיפות שאינה מתאימה למרקם השכונתי והוחלט להגביל גובה של 3 קומות באזורים מצומצמים, בשולי השכונה.

ג. התכנית הנדונה מגדילה את הצפיפות לעומת תכנית 2277 החלה בשכונה (100 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור). מכיוון שהמטרה בין היתר לשמר את השכונה כשכונה המיועדת גם למשפחות, לא מומלץ להגדיל את צפיפות מעבר לנקבע בתכנית.

ד. על פי בקשת התושבים צומצמו ככל הניתן שטחי המסחר בשכונה, על מנת לאפשר אזורי מגורים "נקיים" בשכונה, המאפשרים שילוב של שכונה ייחודית עם חיי קהילה משפחתיים. התכנית קבעה חזית מסחרית מחייבת ברחוב המרד וקויפמן וחזית מסחרית מותרת ברחוב שבזי ובמתחם השימור.

ה. לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו-404.

א. הגדלת זכויות בניה נוכח הקפאה ארוכת שנים של הבניה באזור, כך שזכויות הבניה לא תהיינה פחותות מאלו הקיימות לפני ההקפאה. התכנית המופקדת קובעת כי מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקוי בניין, גובה ותכסית. זכויות שאינן ניתנות למימוש בטלות. סעיף זה מהווה פגיעה קשה ויש לאפשר ניצול זכויות על ידי הקלות בגובה ובקוי בניין במידת הצורך.

ב. התרת בניה של 3 קומות כפי שהותר במקומות אחרים בנווה צדק.

ג. הגדלת צפיפות יח"ד ל- 80 מ"ר ממוצע ליחידת דיור. הגדלת צפיפות המגורים יגדיל את מספר היחידות המוצעות בתכנית ויתרום להתחדשות השכונה.

ד. יש לצמצם המגבלות לשימושים המסחריים לרבות התרת מלונאות זעירה, כגון צימרים. על פי תכנית 38 היעוד בקרקע היה מסחרי.

ה. עיגון ברור בתכנית כי השצ"פ שמדרום מזרח למגרש יהיה מיועד להולכי רגל ואופניים בלבד.

3. אורה אור סמו באמצעות רועי רוטמן (שמרלינג 24 – תא שטח 174)

- ו. לאפשר הוספת אמצעי מיגון על פי תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור הבניה.
- ז. לקבוע כי שטח המרתפים לא יכללו בסך השטחים העיקריים, בהתאם לתכנית ע'1.
- ח. לאפשר הסדרת חניה מחוץ לתחומי המגרש נשוא ההתנגדות.
- ו. מכיוון שהבניה היא בקווי 0 קדמיים ו-0 או 2.5 צידיים, לא ניתן לאפשר אמצעי מיגון לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מחוץ לקונטור. מעבר לכך מדובר בשכונה עם רגישות ארכיטקטונית, ובניה מחוץ לקונטור המבנה פוגעת בערכי השימור.
- ז. התכנית הנדונה מפנה הוראות לבניית מרתפים, בהתאם לתכנית ע'1. התכנית קובעת זכויות בניה ושימושים מותרים לשטחים מתחת לכניסה הקובעת, שהם בנוסף לשטחים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת.
- ח. תכנית ח' – חניה (החלה על כל העיר) קובעת הוראת לגבי חניה מחוץ לנכס. ככלל על פי הוראות התכנית יש לפתור את החניה בתחומי המגרש, תכנית ח' מפרטת הוראות לגבי חניה מחוץ לנכס.

#### **לקבל את ההתנגדות בחלקה ותקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**

א. ההתנגדות אינה מובנת. בכל מקרה החלקה אינה בתחומי הקו הכחול של התכנית הנדונה.

#### **לדחות את ההתנגדות.**

א. המבנה בשמרלינג 6 הוא בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. הבניין סומן לשימור ביעוד מגורים. אין כוונה להפקיע את הנכס מידי בעליו ולנוכח זה ההתנגדות אינה מובנת. חובת הידוע קוימה על פי חוק ועצם הגשת ההתנגדות מעידה על כך.

#### **לדחות את ההתנגדות.**

א. הנחיה להכנת התיעוד המקדים - נספח השימור לתכנית הנדונה התקבלה במהלך מרץ 2008. כלומר, התכנית הנדונה בשלב זה היתה מגובשת ובדיונים ובתיאומים מתקדמים מול הועדה המחוזית. ההנחיות לתיעוד מקדים, משנת 2008, מהווים שינוי לצורת עריכת והגשת מסמכים למשרד הפנים. (הנחיות להכנת תיעוד מקדים היו חלק מהמלצות ועדת ערר הארצית אשר דנה בעררים לתכנית 2650ב'). התכנית הוצגה בפני יועץ השימור של משרד הפנים, אדרי' גובי קרטס והתקבלו הנחיות להסבת החומר הקיים להכנת תיק התיעוד המקדים. המסמכים כאמור, הוכנו בהתאם

א. משרד הפנים לקח בצורה לא חוקית את הזכויות במקום, התכנית פוגעת בזכויותיי.

א. זהו בית היסטורי הנקרא "השיכון הגדול" בנווה שלום. חובתכם ליידע אותי על התכנית ועל כל שינוי מתוקף היותי בעל קרקע. כל מקום שאעבור אליו לא יהיה תחליף. אין פיצוי ואין מחיר תמורת הנכס.

א. פגמים בתיעוד המקדים המהווה נספח שימור. התיעוד המקדים אינו עומד בקריטריונים הבסיסיים של הנחיות משרד הפנים ושל עיריית תל אביב. המבנים באתר השימור אינם זוכים להתייחסות פרטנית בתיעוד המקדים. לא ברור מהתיעוד המקדים כי לאתר לשימור קיימת חשיבות הסטורית מיוחדת להבדיל ממבנים אחרים שסומנו לשימור. הרושם הוא שקודם סומנה התוצאה הסופית ורק אחר כך הוכן התיאום המקדים. נדרשת השלמת התיעוד המקדים בטרם תבשיל התכנית לדיון.

4. חיים צבי זבלודובסקי (מחוץ לקו הכחול)

5. יצחק נחמן (שמרלינג 6 – תא שטח 130)

6. חב' מדיטרנה – ירון וגיא ורסנו באמצעות עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר (שבזי 11 ו-11א', מגדל 12, ש"ס 11, ש"ס 13-14 – תאי שטח 8-6, 10, 109, 108).

להנחיית יועץ השימור ויתוקנו במידת הצורך ובהנחייתו.

ב. למבנים שבתחום אתר השימור הוגדרו קריטריונים ברורים ואחידים לצורך הערכה וניקוד אוביקטיבי, במסגרת תכנית השימור 2650ב'. על פי תכנית השימור כל המבנים שקיבלו ציון משוכלל מעל 33 הוגדרו כמבנים לשימור בעל הגבלות מחמירות. ניתן לעיין בכרטסת ביחידת השימור וללמוד כי הציון המשוכלל של המבנים בתחום אתר השימור נע בין 34.0 ל- 37.

ג. התכנית ומתחם השימור כלולים בתחומי שכונת נווה שלום, השכונה היהודית השניה מחוץ לחומות יפו (שנת 1890). מתחם השימור כולל 9 בתי מגורים ובית כנסת חב"ד. אלו מבנים חד קומתיים שנבנו בשלהי המאה ה-19, בהם נשמרו מאפייני הבניה המקוריים בשכונת נווה שלום: גג משופע מחופה רעפים, פתחים בפרופורציות אופייניות לתקופה, פרטי נגרות, גמר- טיח חלק על בסיס סיד עם גריסי רעפים ומסגרות דקורטיביות סביב הפתחים.

לא ידוע על מבנים בני שתי קומות, בתחומי אתר השימור. ניתן להגדיר את שימור המתחם כשימור של מצב המבנים עם הקמת השכונה. תוספת בניה תייתר את ייחודו של המתחם לעומת המבנים מסביבה. כאמור, ייחודו של המתחם היא במבנים בני הקומה האחת.

ד. התכנית התקפה (תכנית 2277) מסמנת את המגרשים שבבעלות המתנגדים על פי הפירוט הבא: תא שטח 109 – ברובה הגדול לשצ"פ והיתרה לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 6 מסומן ביעוד שצ"פ, דרך וחלק קטן לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 8 מסומן כולו ביעוד שצ"פ. תא שטח 7 מסומן לשצ"פ ואזור לתכנון בעתיד. תא שטח 10 ברובו מסומן ביעוד לדרך והיתרה לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 108 מסומן כאזור לתכנון בעתיד. התכנית לא אפשרה הוצאת היתרי בניה באזורים לתכנון בעתיד – כך שלא קיימות זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה.

ב. התכנית המופקדת אינה מגדירה קריטריונים ברורים ואחידים ואינה נוקטת שיטת הערכה וניקוד אוביקטיבית להוראות השימור השונות בשונה מהנעשה בתכנית השימור של העיר תל אביב. הגדרת המתחם כמתחם לשימור ללא תוספת בניה נדמית שרירותית ללא תימוכין אוביקטיביים הנשענים על הערכה וניקוד אחידים וגלויים.

ג. המתחם נשוא ההתנגדות אינו מצדיק שימור במגבלות מחמירות. על פי בדיקה שנערכה על ידי מומחה לשימור נמצא כי במגדל 14, חברת ש"ס 13 וחברת ש"ס 15 היה קיים מבנה בן 2 קומות. כלומר המבנים בני קומה אחת אותם רוצים לשמר לא היו כך במקור. ניתן לאפיין את המתחם ולייחדו מסביבתו ע"י הוראות פיתוח וחומרי גמר וכן לאפשר תוספת בניה וכתוצאה מכך תהיה כדאיות כלכלית.

ד. התכנית אינה מאוזנת מבחינה כלכלית ואינה מתמרצת את שימורו של המתחם. תכנית השימור לדוג' קבעה מנגנון פיצוי על ידי אפשרות לניוד זכויות בניה בלתי מנוצלות למגרשים אחרים. עלויות השימור של המתחם אם לא תתאפשר בו תוספת בניה תהפוך את הבניה והשיקום לבלתי כדאיים כלכלית. המצב התכנוני החל על המתחם מאפשר תוספות בניה שלא נוצלו במלואן. התכניות המאוחרות לתכנית 38 לא מחקו את הזכויות.

על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ במתחם לשימור מוצע להוסיף להוראות התכנית תמריצים למבנים לשימור (שבאתר השימור), בהם לא מותרת תוספת בניה. צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני הועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".

ה. תכנית 2277 לא קבעה את כל רחוב שבזי לגובה של 3 קומות וקומה חלקית. נהפוך הוא מרבית הרחוב מסומן בבניה של עד 2 קומות, והמגרשים הסמוכים לתכנית הנדונה סומנו אף הם על פי תכנית 2277 ל-2 קומות וקומה חלקית. ראה המשך פירוט מענה בסעיף 3ב'.

ו. שימוש למלונאות כלול ברשימת השימושים המותרת במתחם השימור.

ז. הפערים שבין מתחם השימור למבנים לשימור שמחוץ למתחם נובעים מהעיקרון התכנוני של שמירת רקמה היסטורית קיימת ללא שינוי מול תפיסה של "הפריפריה" שמאפשרת התאמת הבינוי למצב קיים בפועל.

- עליית גג: במבנים לשימור במתחם לשימור קיימות עליות גג. התכנית קבעה בסעיף 4.3.2 ב'9' שיותר השימוש בעליית הגג הקיים. במבנים לשימור, בהם מותרת תוספת בניה זכויות הבניה הם על פי אזור היעוד בו כלול המבנה לשימור.

יוסף סעיף להוראות התכנית, כך שבמגרשים הריקים עליית הגג תהא בנוסף לזכויות שנקבעו לקומה מעל הקרקע.

- מרתפים: התכנית מאפשרת תוספת מרתפים בבניינים לשימור. סעיף 4.3.2 ב'2' מפרט הוראה זו ומפנה לסעיף 6.6.2 – מרתפים בבניינים לשימור.

-תוספת זכויות וחריגה מהוראות: באופן עקרוני לא ניתן להוסיף בניה מעל הקרקע במתחם

ה. יש להשוות את זכויות הבניה ברחוב שבזי לגובה המבנים בדומה לתכנית 2277. כלומר, שלוש קומות וקומה חלקית.

ו. המתנגדים יזמו תכנית חלופית למתחם נשוא ההתנגדות, המייעדת את כולו למלון עירוני. השימוש למלונאות עונה על האינטרסים העירוניים, מהווה שימוש ציבורי ומקור תעסוקה והכנסות לקופה הציבורית.

ז. קיימים פערים בלתי מוצדקים בין הזכויות שמקנה התכנית למבנים לשימור בתחום אתר השימור ולמבנים לשימור שאינם בתחום האתר לשימור:

- עליות גג: שטחי עליות הגג במבנים לשימור שאינם במתחם לשימור קיימת הוראה כי שטחים אלו הם בנוסף לשטחים העיקריים. הוראה זו לא קיימת בצורה ברורה ומפורשת במבנים לשימור שבתחום מתחם השימור. - מרתפים: התכנית אוסרת תוספת בניה באתר השימור ולכאורה איסור זה חל גם על מרתפים. לעומת זאת בסעיף 6.6. קובע הוראות לבניית מרתפים למבנים לשימור.

- תוספת זכויות: במבנים לשימור שמחוץ לאתר השימור מתירה התכנית תוספת בניה בהתאם לשיקול דעתה של יחידת השימור. אין הוראה מקבילה לגבי המבנים באתר השימור.

- חריגה מהוראות התב"ע: סעיף

לשימור. מכיוון שבמבנים לשימור שבמתחם השימור, אין קביעה של גובה, שפוע גג ועוד הוראות בינוי במתחם לשימור, אין הוראה המסייגת שמאפשרת חריגה מהוראות אלו כמו בבניינים לשימור מחוץ למתחם לשימור.

6.2.5 קובע כי מבנה לשימור שאינו בתחום אתר לשימור תותר חריגה מהוראות התב"ע באישור יחידת השימור ומה"ע. גם לגבי הוראה זו אין מקבילה למבנים שבאתר השימור.

ח. מגרשים אלו ממוקמים בלב אתר השימור. אמנם לא קיימים בהם מבנים וכאמור הם ריקים, אך על מנת לייצר מתחם בו הבינוי אחיד הוגבלה בו הבנייה לקומה אחת ועליית גג בדומה לקיים במתחם השימור.

ח. מגרשים ריקים: במתחם קיימים מגרשים ריקים והתכנית מונעת מהם את מיצוי הזכויות. לדוג' מגרשים ברחוב שבזי. תאי שטח 7 ו-8 המצויים האתר השימור לגביהם התכנית מתירה בניית קומה אחת ועליית גג ומרתף. אין הצדקה להתייחס אליהם כמגרשים לשימור.

### **לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**

א. מגרש המתנגד ממוקם מחוץ לתכנית. לא התקבל פרוט להתנגדות מעבר לבקשה לכלול את החלקה בתחומי הקו הכחול. על מנת לאפשר קידום של התכנית באזורים לתכנון בעתיד בשכונת נווה צדק, מקודמות 3 תכניות במקביל, כאשר לכל אחת יש מאפיינים שונים. המגרש בבעלות המתנגד כלול בתכנית תפרי נווה צדק צפון מערב, שנדונה בפורום מה"ע ומגובשת לקראת דיון בועדה המקומית.

א. חובה לכלול את החלקה בתכנית תוך מתן זכויות מוגברות לה.

7. תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא באמצעות עו"ד משה שוב (מחוץ לקו הכחול)

### **לדחות את ההתנגדות.**

א. הקו הכחול נקבע משיקולים תכנוניים. בשלב זה לא נקבע מיקומו של המשך כביש שלבים. המגרשים נשוא ההתנגדות יכללו בתחום תכנית מנשיה.

א. ברנט 16-18 לא נכללו בתחום הקו הכחול של התכנית. דבר זה מהווה פגיעה בזכויותיהם ומהווה אפליה. אי הכללת כביש ברנט בשלמותו נעשה משיקולים זרים.

8. חיים ושלמה גבריאל אסתר עזרון זוהר באצעות עו"ד צפורה בליצר (מחוץ לקו הכחול)

ב. התכנית הנדונה קובעת כי פתרונות החניה יפתרו בתחומי המגרשים הפרטיים. כמו כן, במגרש הציבורי, תא שטח 301 מתוכנת חניה תת קרקעית לרווחת הציבור.

ב. התכנית אינה מציעה פתרון לבעיות החניה החמורות אשר קיימות באזור. הפיתוח המתוכנן אמור להעצים את הבעיות.

ג. השיקול לקביעת הקו הכחול נובע משיקולים ענייניים – תכנוניים. המגרשים שבעלות מנהל מקרקעי ישראל, שבתחום התכנית מיועדים לשימושים ציבוריים.

ג. מתקבל הרושם כי המגמה השלטת היא למנוע חיכוך עם המינהל.

ד. מטרת התכנית היא שימור המרקם

ד. ביטול קטע של דרך שלבים

הקיים. הדרכים הראשיות שנקבעו על ידי תכניות קודמות, שלא התייחסו לפרצלציה הקיימת מתוך כוונה להרוס בניה קיימת, מוצעות לביטול. ביטול/המשך של דרכים אלו הנמצאים מחוץ לקו הכחול יטופל במסגרת תכנית מנשיה.

ה. הצגת חלופות לדרך שלבים (מחוץ לקו הכחול) הינה דרישה של הועדה המחוזית, על מנת להציג מגמה תכנונית, בסביבת התכנית. תוואי דרך שלבים יובא לדיון במסגרת תכנית מנשיה, שם יהיה לכביש מעמד סטטוטורי. במסגרת הדיונים לאישור תכנית מנשיה ניתן יהיה להתנגד על פי החוק.

### לדחות את ההתנגדות.

א. ראה סעיף 8א'.

ב. התכנית אינה תכנית נקודתית. התכנית היא תכנית בשטח של 62 דונם. מעבר לכך הראיה היא ראייה כוללת ואינה מוגבלת לתחומי הקו הכחול ובכלל זה היבטי התנועה, חניה ושטחי הציבור. היבטים אלו הוצגו לתושבי השכונה, לועדה המחוזית ובוועדות ערר.

ג. ראה סעיף 8ה'. תוואי דרך שלבים כאמור, אינו כלול בתחום הקו הכחול של התכנית. וכל עוד אינו כלול בתחום תכנית כתוואי מוצע – הוא אינו קיים סטטוטורית.

ד. תוספת מסחר בקומת הקרקע הוגבלה לאזורים מצומצמים בתכנית מדובר בחזית מסחרית מותרת, כלומר אופציונלית ואינה מחייבת. התכנית חייבה חזית מסחרית בשולי השכונה, ברחוב המרד ורחוב קויפמן. הרחובות הנ"ל הם רחובות ראשיים. שכונת נווה צדק היא לא רק שכונת מגורים, אלא גם נכס של העיר כולה. השכונה מושכת מבקרים רבים, הנהנים מרחובותיה, מהמרקם והמסחר הייחודי.

ה. התכנית נותנת מענה לחניה הפרטית בתחומי המגרשים ולחניה

העוברת בתוך השכונה והשאררת ההמשכיות שלה אינו סביר והגיוני מבחינה תכנונית.

ה. בתכנית התוו שתי חלופות של דרך שלבים מחוץ לקו הכחול. התוויית דרכים על גבי תכנית מבלי שיהיה להם מעמד סטטוטורי הוא ניסיון לעקוף את החוק. החלופה הצפונית פוגעת במתנגד ובחלקות אחרות ללא התחשבות בהשפעות הסביבתיות. החלופה הדרומית עדיפה.

א. אי הכללת רחוב ישיבת וולוז'ין ורחוב ברנט בתחום הקו הכחול פוגעת במתנגדים, הואיל והנכס שבבעלותם הינו חלק בלתי נפרד מהשכונה.

ב. אין לאשר תכנית נקודתית ללא תכנון כולל של השכונה. תכנית אב לאזור היתה מתייחסת לבעיות תנועה, חניה, צפיפות דוור, אופי האזור, זיהום אויר וכ"ו.

ג. אישור התכנית מבלי שיתן מענה כבר עתה לחלופות המוצעות לשלבים. המתנגדים חוששים כי אי הכללת שלבים תעמיד את המתנגדים בפני עובדה מוגמרת.

ד. מתוכננים אזורי מסחר בהיקפים ניכרים שיש בהם לשנות כליל את אופיה של השכונה, ותהיה לכך השפעה ניכרת על הסביבה הקרובה והרחוקה מבחינת ריחות, רעשים תנועת כלי רכב וחניה. לאסור פתיחת בתי עסק מזהמים, מרעישים ומושכי תנועת כלי רכב.

ה. השכונה סובלת ממצוקת חניה. התכנית קובעת הסדר חניה

9.

גבריאל שלמה  
וגבריאל עשריאל  
באמצעות עו"ד קובי  
קמחי (מחוץ לקו  
הכחול)

ציבורית (מבקרים) במגרש הציבורי (תא שטח 301) בתת הקרקע. בתחום התכנית 103 חלקות לבניה. כ- 56% מהחלקות גדולות מ- 200 מ"ר. שטח ממוצע של חלקות הבניה כ- 280%.

ו. ככלל מרבית המגרשים שאינם פרטיים אותרו ומיועדים לשימוש ציבורי. יש לציין כי נערכה בדיקה מקיפה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי שבעיריית תל אביב-יפו, בה נבחנו פתרונות לתוספת שטחי ציבור בסביבה הקרובה. מסמך זה הוצג בפני הועדה המחוזית.  
תכנית מנשיה לדוג' מסמנת בתחומה שב"צ, תכנית נווה צדק צפון מערב מסמנת בתחומה שטחים פתוחים וציבוריים, תכנית יצחק אלחנן ג' (לפני הפקדה) משחררת שטחים ציבוריים לשימוש שכונתי והתכנית הנדונה סימנה מגרש בשטח של כ- 4 דונם כמגרש ציבורי.

ז. לא סומנו כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

#### לדחות את ההתנגדות.

א. מתחם שערי תורה סומן לשימור. התכנית קבעה כי לא ניתן להוסיף בניה למבנה לשימור. תוספת הבניה תהא ביתרת המגרש, בתאום עם צוות השימור.

#### לדחות את ההתנגדות.

א. קיימת חשיבות אורבנית לציר יחיאל, המחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידי. יש לציין כי המגרש נשוא ההתנגדות סומן בתכנית 2277 התקפה ביעוד של דרך. כך, שכוונת העירייה להפקעת המגרש ידועה למתנגד משנת 1991 (בה התכנית קיבלה תוקף).

ב. מתחם התחנה קיים ופועל. תכנית מנשיה תחבר את הציר למתחם התחנה הקיים.

ג. תשריטת התכנית יתוקן, כך שהמבנה יסומן להריסה.

בתחומי המגרש במגרשים מעל 100 מ"ר. מכיוון שרוב המגרשים בשכונה קטנים מ- 100 מ"ר, כך שהתכנית אינה נותנת מענה לבעיית החניה.

ו. התכנית קבעה שטח המיועד למוסדות ציבור. אך לא ניתן לפתח בשטח זה שימושים ציבוריים הדרושים לשכונה כגון: גני ילדים בתי ספר וכ"ו. התכנית נעדרת פתרון בנושא שצ"פ. יש להגדיל את שטחי השצ"פ בשכונה.

ז. אין לסמן כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

10. יוסף פרימן (תא שטח 212)

א. מתחם "שערי תורה" הינו בעל ערך יהודי לאומי. כנכדו של הרב שפטיה סגל זצ"ל, שהרביץ תורה במתחם אני חש אחריות לאתר היסטורי זה ויש חשיבות בשימורו של המתחם כמות שהוא, כמקור השראה לדורות הבאים.

11. משה שמריה באמצעות עו"ד עידו שפירא (רחוב ברנט 23 – תא שטח 404).

א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. בכל השנים האלו נשללה מהמתנגד את זכותו הקניינית לתכנן את ביתו. על רקע זה נדהם המתנגד לגלות כי ביתו מיועד להפקעה והריסה לשם יצירת שצ"פ. אין צורך שהוא בהמשך של רחוב יחיאל. תנועת הולכי הרגל היא אפסית. ציר שבזי מקביל לרחוב יחיאל וקרוב אליו, אין הצדקה לציר נוסף.

ב. לא תיתכן הפקעה היום בשמו של ערפל מחר. המשך הציר הוא מחוץ לתכנית, אשר אינה קיימת עדין.

ג. אי תיאורו של המבנה בתכנית כמבנה להריסה אף הוא פגם

בתכנית. מה גם שבין שמרלינג לברנט קיימים מגרשים ריקים.

**לדחות את ההתנגדות למעט תיקון התשריט, סימון מבנה בתחום החלקה להריסה.**

א. ראה סעיף 8א', 8ה', 9ג'.

א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. התכנית המופקדת לא מתקנת את העוול אלא משחזרת את הבעיה שיצרה תכנית 1200. התכנית המופקדת מנדה את מגרשי המתנגדים ולא כוללת אותם בקו הכחול. במקום להוביל תכנית מלאה לאזור מציע היזם תכנית המתייחסת רק לפיסה מסוימת באזור. בעייתו העיקרית של היזם היא דרך שלבים. אבל ברור כי אף אחת מהחלופות המוצעות לדרך שלבים אינו עוברת בתחומי המתחם המנודה. תכנית שלבים תקועה משנת 2004.

12. טל אנגל, איתן הס אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור באמצעות עו"ד עידו שפירא. (מחוץ לקו הכחול)

ב. כאשר יקבע תוואי להמשך שלבים ניתן יהיה לקבוע זכויות בניה לאזורים שמחוץ לתכנית, במסגרת תכנית מנשיה.

ב. מה"ע הבטיח לתושבים כי שבמידה ודרך שלבים לא תעבור על בתי המתחם, המתחם המנודה יקבל זכויות שוות ליתר תושבי האזור הכלול בתכנית. הפקדת התכנית הינה הפרת התחייבות.

**לדחות את ההתנגדות.**

א. לא מובנת טענה זו. ממתי תכניות הן אחידות? השיקולים הם שיקולים תכנוניים. ראה סעיף 3ב'.

א. מטעמי אחידות התכנית מתבקשת הועדה לקבוע כי כל התכנית תהיה במגבלה של 3 קומות ולא יותר. אחוזי בניה של אזור מגורים ב'.

13. אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנ נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעייר באמצעות עו"ד עידו שפירא (תאי שטח 155, 156, 158, 173, 168, 122-124, 129, 111-112, 130)

ב. התכנית אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה. בבדיקה פרטנית שנערכה למגרשי המתנגדים חלקות 16, 18, 19 בגוש 6927 (תאי שטח 122, 123, 129) מיועדות על פי התכניות התקפות (2277 ו-1200) לדרך. כך שזכויות על פי תכנית 38 משנת 1936 לא רלוונטיות. התכניות מאוחרות יותר לתכנית 38. כלומר התכנית הנדונה לגבי חלקות אלו הינה תכנית משביחה, משום שהתכנית מבטלת את הדרך ומאפשרת בניה. חלקה 17 בגוש 6927 (תא שטח 124) על פי תכנית 2277 מיועד כשליש ממנו לדרך ויתרת השטח לאזור לתכנון

ב. זכויות הבניה על פי תכנית 38 + תוספת שטחי שרות מתקבלות זכויות של 180% ב-3 קומות ולא 140% בלבד ב-2 קומות כמותר על פי תכנית 3501. במשך עשרות שנים העירייה הכירה בזכויות של תכנית 38 לצורך הטלת היטלי השבחה. לפיכך צמצום דרסטי של זכויות הבניה ע"י תכנית 3501 הינה פגיעה בקניין הפרטי. עוד בנוסף בונה צדק קיים עיקרון שמגרשים ששטחים עולה על 300 מ"ר ניתן לבנות בהם 3 קומות ועליית גג.

בעתיד. על פי הוראות תכנית 2277 לא ניתן להוציא היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת. כלומר התכנית לא מאפשרת כל בניה שהיא מכוח תכניות קודמות, לכן תכנית 38 בחלקות בהן כלולה תכנית 2277, לא רלוונטית. יתרה מזה בבדיקת תכנית 38 החלק בו לא מסומנת דרך על פי תכנית 2277, מסומנת הפקעה על רחוב שבזי, מה שמותיר שטח חלקה נטו מצומצם. כלומר, התכנית הנדונה המבטלת את הדרך מתחום החלקה ואת ההפקעה להרחבת שבזי, הינה תכנית משביחה. המקרה חוזר על עצמו בצורה דומה גם בחלקות 6928 חלקה 60, 44, 45, 42 ובגוש 6927 חלקה 11. (תאי שטח 155, 156, 158, 173). בחלקה 55 (תא שטח 168) כמעט חצי מהחלקה מיועדת לדרך וחציה השני לאזור לתכנון בעתיד לפני תכנית 1200. בגוש 6927 חלקות 35, 36, 37 (תאי שטח 112, 113, 114) על פי תכנית 38 זכויות הבניה הן 80% לשטח עיקרי. תכנית הנדונה קבעה 140% לשטחים כוללים מעל הקרקע (ללא עליית גג).

בשיקולים שנלקחים בהערכת שומה להשבחה, נלקח בחשבון דחייה עד הכנתה ואישורה של תכנית, שתאפשר ניצול זכויות בחלקה. כמו כן היטל ההשבחה הוא עקב אישור תכניות ג' ו-ע'1.

ג. ראה סעיף 3ב'.

ג. הגבלת חלקות המתנגדים ל- 2 קומות כשמסביבם יהיו בניינים בני 3 קומות יוצר מובלעת נמוכה החסומה במבט, קוי ראייה, אויר ואור.

ד. המבנה ברחוב שמרלינג 6 (תא שטח 130) הינו בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. בניין בן שתי קומות עם גג משופע מחופה רעפים. החזית לרחוב, למרות מצבה הירוד (וההרס החלקי), שימרה את מאפייני הבניה המקוריים: פתחים בפרופורציות האופייניות לתקופה, שרידי מרפסות ודלתות. יחידת השימור העירונית בחנה את המבנה וערכיו האדריכליים ומצאה אותו ראוי וחשוב לשימור. השימור אינו שימור מחמיר ומותרת תוספת בניה (לאחר אישור תיק תיעוד).

ה. ראה סעיף 9ד'.

ד. הבניין ברחוב שמרלינג 6 מוגדר על פי התכנית כבניין לשימור. קביעתו של המבנה לשימור מגבילה באופן דרסטי את זכויות הבעלים בנכס. שימור בניינים הוא הפקעה בלי הפקעה. המתנגדים טוענים כי אין כל טעם לשימור והועדה מתבקשת כי מקרקעי המתנגדים לא יקבעו כמבנים לשימור. או לחילופין יש לפצות את בעלי הנכס כך שיוענקו זכויות השוות לפחות לפגיעה הכלכלית הנגרמת על ידי השימור.

ה. תוספת יחידות מסחריות

אין צורך בהכנת תסקיר השפעה של המסחר, לא מדובר בהיקפי מסחר החורגים מהקיים היום בשכונה.

בשכונה תוביל לשינוי פניה של השכונה. נזה צדק תהפוך לקניון פתוח ותשתלט על אופי השכונה כשכונת מגורים תוך דחיקת המגורים אל מחוץ לשכונה. כמו כן, ייווצרו בעיות תנועה, תברואה, פינוי אשפה ופסולת, מטרדי רעש וריחות. הועדה מתבקשת להמנע מהגדלת שטחי המסחר. ניתן לחילופין למנות חוקר על עריכת תסקיר להשפעות הצפויות מתוספת המסחר בשכונה.

ו. החזית המסחרית המחייבת בתא שטח 301 מסומנת כלפי רחוב קויפמן, על מנת לייצר חזית אורבנית כלפי הרחוב, ולהימנע מיצירת חיץ כדוגמת הקיים במלונאות ובמשרדים בהמשכו של הרחוב. שטח המסחר מוגבל לשטח עיקרי 300 מ"ר. כמו כן, תנאי להוצאת היתר בניה לשטחי המסחר הם הוצאת היתר לשטחים הציבוריים.

ו. לבטל את החזית המסחרית המחייבת בתא 301.

ז. לא קיימת סתירה.

ז. קיימת סתירה בין התאור המילולי בס"ק 6.3.1 בו מתארת חזית מסחרית מחייבת ברחובות קויפמן והמרד בלבד לבין תשריט התכנית על פיו מסומנת החזית המסחרית מעבר לקויפמן והמרד.

ח. קביעת קו בניין אחורי של 4.0 מ' מטרתו לאפשר איכות מגורים. השכונה היא שכונה צפופה המאופיינת בקו בניין קדמיים וצידיים אפס. קו הבניין האחורי מייצר חצרות אחוריים והתרחקות מהמבנים הגובלים.

ח. קביעת קו בניין אחורי של 4 מ' פוגע בסגנון הבניה היחודי המאפיין את השכונה של בתי חצר. כמו כן קביעה של 4 מ' לא תאפשר את ניצול הזכויות המגרש.

**לדחות את ההתנגדות.**

א. המבנים הקיימים ברחוב אלעזר 5 ו-7 הם בתי מגורים חד קומתיים, נבנו בשלהי המאה ה-20. במבנים נשמרו מאפיינים מקוריים: גגות רעפים, פרופורציות פתחים, חומרי גמר. המבנים ממוקמים מול מתחם "שערי תורה" ומחזקים את הדופן הצפונית. יחידת השימור העירונית בחנה את המבנה וערכו האדריכליים ומצאה אותו ראוי וחשוב לשימור. השימור אינו שימור מחמיר ומותרת תוספת בניה (לאחר אישור תיק תיעוד).

א. המתנגדים מתנגדים להחלטת הועדה המקומית להתייחס אל המבנים המצויים בחלקות כאל מבנים המיועדים לשימור, לנוכח מצבם ומאפייני התכנון והבניה בשכונה. מדובר במבנים שאין להם ערך כלשהוא לשימור. אין להם ערך היסטורי או ערך ציבורי או אסתטי. ניתן להבטיח על שמירה של המראה הכללי של המבנים ומאפייניהם וכמו כן ניתן לבצע שיחזור.

14. שולמית שריקי ואבנר נטר באמצעות עו"ד איל דוידי (אלעזר רוקח 5 ו-7 – תא שטח 209, 208)

ב. למבנים לשימור קיים ערך כלכלי ב. פעולות השיפוץ כרוכות בעלויות

וגיתן ללמוד מהביקוש הרב למבנים אלו. שימור המבנה אינו מונע את מימוש הזכויות המוקנות. (3 קומות ועליית גג).

בלתי סבירות וימנעו הלכה למעשה מימוש זכויות מוקנות.

### לדחות את ההתנגדות.

א. מגרש המתנגדים מהווה חלק מציר יחיאלי.  
ציר יחיאלי, מחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידיה. מכיוון שאין צורך במלוא רוחב החלקה לשימוש לטובת ציר יחיאלי מוצע לשנות את התכנית כך שחלק מהחלקה יסומן כחלקת השלמה לחלקה הסמוכה.

ב. אין קשר בין סימון מגרש נשוא ההתנגדות לבין ביטולו של שצ"פ. חשיבות ציר יחיאלי הובהרה לעיל.

ג. התכנית לוותה ע"י שמאי הועדה המקומית.

ד. הקשר בין סוזן דלל למתחם התחנה נועד לרווחת הציבור. נעשה שימוש בציר קיים והתכנית מאפשרת את חיזוקו של הציר והמשכו.

יש לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו-404.

ה. אין סיבה תכנונית להשתמש במנגנון איחוד וחלוקה. התכנית באופן עקרוני אינה משנה פרצלציות קיימות. מנגנון ההפקעה הוא מנגנון לגיטימי.

א. התכנית המופקדת מסווגת את מקרקעי המתנגדים באזור שצ"פ. סיווג זה יש בו לפגוע בקניינם של המתנגדים. בפגיעה זו יש לפגוע בציבור כולו, בשל הפיצויים.

ב. התכנית המופקדת בטלה את יעודו של שטח הציבורי קיים בסמוך לרחוב שבזי וייעדה אותו לבניה ואת מגרש המנגדים שלפי תכנית קיימת מיועד לאזור לתכנון בעתיד מייעדת לשצ"פ. הכיצד הועבר נטל השטחים הציבוריים מכתפי בעלי זכויות אחרים ואולי אף פוצו אל כתפי המתנגדים.

ג. בין אנשי המקצוע לא נכלל שמאי מקרקעין. הדבר חיוני על מנת שהרשויות יראו את מכלול היתרונות והחסרונות הכלכליים העולים מהתכנית.

ד. המטרה שלשמה יועדו מקרקעי המתנגדים אינה לרווחת כלל הציבור בשכונה אלא לקשר בין מתחם סוזן דלל ובין פיתוח שכונה עתידיה, שכונת מנשיה. ניתן למצוא פתרון לקשר זה באמצעות מע' הדרכים הקיימות. כמו כן, מתאפשרת גישת רכב למגרשים הסמוכים הפרטיים דרך השצ"פ.

ה. במידה והועדה לא תבטל את יעוד הקרקע של המתנגדים משצ"פ בדומה ליעודי הקרקע של החלקות הסמוכות יש להורות על ביצוע איחוד וחלוקה מחדש. המנגנון של איחוד וחלוקה מביא לחלוקה הוגנת של כלל ההשפעות וההגבלות הנובעות מהתכנית.

15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק באמצעות עו"ד טובי גרש (שמרלינג 26 – תא שטח 403)

**לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולשנות**

- את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**
- המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים.
- א. המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים. מוצע לקבוע בהוראות התכנית שבקומת הקרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.
- ב. הבעלות על המגרש היא פרטית. במידה ופועל במקום בית כנסת אין מניעה להוסיף להוראות התכנית שימוש בית כנסת בקומת הקרקע.
- ג. המבנה במגרש מסומן לשימור מחמיר בתחום מתחם השימור. לתקן את התכנית כך שיעוד המגרש יהיה ציבורי.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט לעיל.**
- א. בקביעת זכויות הבניה לתכנית הנדונה, נבחנו הזכויות של תכנית 38 משנת 1936 לעומת הזכויות של התכנית הנדונה. נמצא כי התכנית אינה פוגעת בזכויות כפי שנקבעו בתכנית 38. על פי התכנית התקפה, תכנית 1200, חלקות המנגדים מסומנות כאזור לתכנון עתידי. על פי חו"ד משפטית: תכנית 1200 (משנת 1975) באזורים לתכנון בעתיד מבטלת ככלל תכניות שקדמו לתכנית ומבטלת זכויות מתכניות קודמות וכיוצא מן הכלל בלבד מתירה הפעלתו של שיקול דעת (לועדה המקומית
- למבנים שבמתחם שערי תורה יש משמעות רוחנית וערכית. הרב קוק מימש במקום את חזון תורה ועבודה. יש להפוך את המקום למקום בו יוכל הציבור הרחב ללמוד מורשתו ודרכו של הרב קוק. מבקשים להעביר את האחריות להפעלת המבנים לעמותת ראש יהודי. מבקשים לתקן את התכנית אשר יחייב שימוש ציבורי לכל המבנים ההיסטוריים במתחם.
- א. דורשים כי מתחם שערי תורה יהיה עם זיקת הנאה לציבור. שהמתחם לא ישמש למגורים ויהיה פתוח לציבור ויעודו יהיה בעל אופי תרבותי.
- ב. חברת ש"ס 7 – במקום פעל בית כנסת מאז ראשית המאה העשרים. דורשים שהתכנית תיתן תוקף חוקי לבית כנסת הפעיל במקום.
- ג. ברחוב עין יעקב פינת רחוב מגדל עומד בית מדרש חב"די. דורשים ליישם את השימור גם על החלק החיצוני של המבנה וגם על חלקו הפנימי ולפתוח בית כנסת לקהל הרחב.
- א. על פי תכנית החדשה לא ניתן לנצל את הזכויות המוקנות מכוח התכניות שבתוקף ומכוח התכנית החדשה. התכנית מוסיפה לפגוע בהטלת עלויות נוספות הכרוכות בשימור, ללא פיצוי.
- חברת ישועתי בע"מ באמצעות עו"ד יצחק חגי' (תא שטח 212, 127, 121, 126, 210)

להתיר בניה לפי תכנית שקדמו ל-  
1200 ובתנאי כי היא לא תפריע לתכנון  
העתידי.

ב. התכנית אינה מונעת ניצול מרתפים  
מתחת למבנים לשימור. עם זאת,  
מכיוון שלא ניתן להוסיף בניה על  
המבנים לשימור בתחומי תא שטח  
212, על מנת להבטיח ולעודד את  
שימור/שיפוץ המבנים במתחם  
לשימור, צוות התכנון בשיתוף צוות  
השימור ושמאית הועדה המקומית  
יציגו בפני הועדה המקומית הצעה  
למנגנון לנושא יישום תמריצים  
וניידם, לכל מבנה ומבנה בנפרד.  
במסגרת הדיון יוצגו חלופות  
למגרשים "מקבלים".

ב. התכנית החדשה קובעת  
בניינים לשימור במקרקעין ולא  
ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה  
המותרות במרתפים מתחת  
למבנים לשימור, מדובר במבצע  
הנדסי מורכב, בעל עלויות  
כספיות גבוהות.  
המבנים לשימור על פי הוראות  
התכנית החדשה לא נכללו  
בתכנית השימור. עובדה עליה  
התבססה המתנגדת בעת רכישת  
המקרקעין בעשרות של מיליוני  
שקלים. עלויות השימור  
המשוערות הן 10 מליון שקל.  
התכנית החדשה לא מציגה פתרון  
פיצוי ופוגעת במקרקעין  
כמשמעותה בסעיף 197 לחוק.

ג. התכנית הנדונה זיהתה את איפיוני  
המגרש (תא שטח 212) ולאור זאת  
איפשרה בניה של עד 3 קומות. שאר  
המגרשים שבבעלות המתנגדים אינם  
חורגים בגודלם.

ג. התכנית אינה מתמודדת עם  
מגרש בהיקף של מגרש המתנגדת  
החריג בגודלו ביחס לשאר  
המגרשים הקיימים בתכנית.

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן  
את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**

א. ראה סעיף 8א', 8ה', 9ג', 12ב'.

א. התחושה הכללית העולה  
מהתכנית הינה כי התכנית  
מעמידה את היסודות לתכנית  
שתאשר את ציר שלבים.  
האינדיקציה המשמעותית מכולן  
הינה הקביעה השרירותית של  
הקו הכחול באמצע השכונה.

19. עמותת תושבים למען  
נווה צדק באמצעות  
עו"ד אורי ברגמן  
ורונית אשד

ב. ראה סעיף 9ב', 9ו'.

ב. התכנית חסרת תכנון כולל או  
התמודדות עם החסר במוסדות  
ציבור ובשטחים ירוקים, בעיות  
תנועה ואיכות סביבה.

ג. ראה סעיף 9ד'.

ג. התכנית מכילה הוראות נרחבות  
בדבר הגדלת השטחים בהם תונהג  
חזית מסחרית מחייבת. אין צורך  
בהגדלת שטחי המסחר, הדבר  
יפגע במרקם השכונה ויפר את  
המאזן בין המגורים למסחר. יש  
לצמצם את שטחי המסחר לרחוב  
שבזי בלבד.

ד. פתרונות מיתון תנועה הם במסגרת  
הסדרי תנועה ולא מתחום עיסוקה של  
תכנית.

ד. התכנית אינה מתייחסת לאזורי  
מיתון תנועה. יש לחייב את  
הועדה כי התכנית תתייחס לכך.

ה. תא שטח 301 סומן ביעוד של מגרש ציבורי, עליו חלות הוראות הפקעה.

ה. תא שטח 301 המיועד לשטח פתוח ומבני ציבור הינו בבעלות המנהל. אין ספק כי המינהל יתקל בקושי לשווק את המגרש וזה יוביל לקיומו של פיל לבן.

ו. התכנית תתוקן כך שתבוטל זיקת ההנאה לכלי הרכב בתאי השטח 403 ו-404.

ו. תא שטח 402-404 המיועד למעבר הולכי רגל, התכנית קובעת כי יתאפשר מעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים. עולה תחושה כי הועדה המקומית מסווה את מטרתה העירייה: הכשרת הקרקע לציר שלבים.

### לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף ו'.

א. המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים. מוצע לקבוע בהוראות התכנית שבקומת הקרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.

א. מתחם שערי תורה (תא שטח 212) – קוראים לוועדה המחוזית להחזיר המתחם ליעודו המקורי כמתחם ציבורי, כאן ראוי להקים את המרכז הקהילתי של השכונה. ניתן לוותר על השימוש הציבורי של תא שטח 300 (קטן מאד) ובמגרש 301 לא ברור היקף הבניה הציבורית בפועל. נבקש לאפשר תוספת בניה על המבנה הסמוך לבית המלאכה והחזרת מבנה החצר המקורי.

20. המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

ב. הבעלות על המגרש, בחברת ש"ס 7, היא פרטית. במידה ופועל במקום בית כנסת אין מניעה להוסיף להוראות התכנית שימוש בית כנסת בקומת הקרקע. המבנה מסומן לשימור. המגרש ברחוב עין יעקב פינת מגדל הינו בבעלות העירייה, המבנה במגרש מסומן לשימור מחמיר בתחום מתחם השימור. לתקן את התכנית כך שיעוד המגרש יהיה ציבורי.

ב. להבטיח את שימורם של שני מבני בתי הכנסת (ש"ס 7 וברחוב עין יעקב פינת מגדל). המבנים מופיעים בתכנית כמבנים לשימור לא מחמיר. יש לאסור על תוספת בניה ולהבטיח שימור פנים המבנה והבטחת פעילות ציבורית במקום. יש להבטיח את המשך הפעילות של בית הכנסת ברחוב ש"ס.

ג. יחידת השימור איתרה בתחומי התכנית מבנים הראויים לשימור. מטרת התכנית, מעבר למטרות השימור, היא לאפשר את שיקומו והחייאתו של האזור. יש לזכור שמעבר לשימור מבנים התכנית היא תכנית המשמרת את הפרצלציה הקיימת, את הדרכים, המרקם ואופי הבנייה ומעודדת תוספות בניה על פני בניה חדשה.

ג. פרט ל-9 מבנים המיועדים לשימור מחמיר כל המבנים המסומנים לשימור הם לשימור בהם מתאפשרת תוספת בניה. מבנים אלה יאבדו את צביונם לחלוטין. היקף דל של מבנים לשימור משמעותו הרס כמעט מוחלט של המאפיינים המקוריים של המרקם ההיסטורי. יש להדגיש כי לפי התב"ע התקפה אין כל זכויות בניה מובטחות.

ד. לא ניתן להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה. למבנים לשימור, יוכן תיק תיעוד, והבניה/שיפוץ תתואם ותאושר על ידי יחידת השימור.

ד. ראוי להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה הכולל בתוכו הנחיות לשימור מפורטות, מעבר לנספח השימור.

ה. קווי הבניין נקבעו בהתאם לבניה הקיימת בשכונת נווה צדק ובדומה לתכנית 2277, החלה בשכונה.

ה. קיימת חשיבות לשימור קו בניין 0 בכל החזיתות.

ו. האזורים בהם הותרה בניה של 3 קומות בתחום התכנית הנדונה צומצמו ככל הניתן למגרשים בהם יש מפגשים עם רחוב המרד ובמגרשים החריגים בגודלם ו/או כוללים מבנים לשימור.

ו. מתנגדים לגובה של 3 קומות בתחום השכונה.

ז. על פי הוראות התכנית הנדונה, חפירת מרתף מתחת למבנה לשימור מותנת בהבטחת המבנה.

ז. אסור לאשר חפירת חניות תחת מבנים היסטוריים וגם לא בחצרות החלקות.

ח. התכנית אינה מונעת איחוד חלקות. יש לציין כי גם תכנית 2277 אינה מונעת איחוד חלקות. איחוד החלקות מאפשר למקם את פיתרונות החניה במרתף. סעיף 6.4.15 בהוראות התכנית מתנה את איחוד החלקות בפתרון אדריכלי המבטא את החלקות המקוריות, באישור מה"ע. לשם הימנעות מפגיעה במבנה לשימור, ולשם שמירה על מאפייני המרקם, לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור אלא במסגרת תכנית מפורטת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

ח. מתנגדים לאיחוד חלקות שיפגעו בפרצלציה המקורית של השכונה.

### **לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**

א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מיועדת לשצ"פ. מטרת השצ"פ היא לייצר כיכר כניסה לשכונת נווה צדק, מצידה המערבי ופתיחת השכונה כלפי הים. לא יותר מסחר בכיכר העירונית. המסחר ימוקם בדופן הכיכר במגרשים הסמוכים.

א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מסומן ביעוד שצ"פ על גבול חזית מסחרית, על כן סביר להניח שבפועל יעשה שימוש מסחרי במגרש. לפיכך ראוי לייעד את המגרש ביעוד מסחרי.

21. מנהל מקרקעי ישראל

ב. ההחלטה על יעוד החלקות נובעת משיקולים תכנוניים בלבד. לאור הערת המנהל ולנוכח בקשת המועצה לשימור אתרים (ואחרים) מגרש ברחוב עין יעקב 11, שבבעלות העירייה, יסומן כמגרש ציבורי. יש לציין כי בתחום התכנית קיימות חלקות נוספות שבבעלות המנהל, המיועדים למגורים.

ב. חלקות 31 ו-39 בגוש 6927 שבבעלות העירייה מיועדים למגורים ואילו חלקה 38 באותו הגוש, שבבעלות מדינת ישראל ואף באותו שטח מיועדת לבנייני ציבור. הדבר מצביע על חוסר מידתיות. אין סיבה שהעירייה לא תתן פתרונות בתחום שטחה.

ג. כמענה למחסור בשטחים ציבוריים בשכונה קיים צורך באיתור מגרשים בבעלות ציבורית ובגודל סביר. תא שטח 301 שבבעלות המדינה, בגודל של כ- 4.5 דונם עונה על דרישה זו. שטח ציבורי אינו בזבוז. הצורך בבתי

ג. חלק מחלקה 6 בגוש 7004 (תא שטח 301), בשטח של כ- 4.5 דונם מיועד לשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. השימוש אינו השימוש המיטבי לקרקע. מדובר על מקום אסטרטגי בקצה

מלון לעיר אינו גובר על הצורך במענה לשטחים ציבוריים לטובת תושבי השכונה.

השכונה ועל הים ונראה כבזבז משווע לשימוש הזה. בדיון בתכנית למלון אסטור נאמר במפורש ע"י מנכ"ל התאחדות בתי המלון, אלי זיו, כי חסרים למעלה מ- 5000 חדרי מלון. וראש העיר חולדאי אמר כי חשוב שיבנו בתי מלון בעיר. מוצע כי יתאפשר בינוי של מלונאות/מגורים תוך שילוב השימוש הציבורי בקומת הקרקע.

ד. המגרש מיועד להפקעה.

ד. מיועדים שימושים סחירים במגרש וברור כי היעוד לא מיועד להפקעה כפי שעלול להשתמע מסעיף 6.8 בתקנון.

ה. תכנית מנשיה וכביש שלבים שבתחומה יובא לדיון בוועדה המקומית, עם גיבושה במחלקות התכנון שבעירייה.

ה. התכנית אינה מציגה ראייה כוללת וראוי כי העירייה תראה מגמותיה במנשיה הסמוכה, כמו גם את ציר שלבים.

ו. נוסח המוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל לסעיף הפקעות אינו מקובל על אגף הנכסים שבעיריית תל אביב יפו.

ו. לתקן את סעיף 6.8 (לעניין הפקעות) על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

#### **לדחות את ההתנגדות.**

לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4

**לקבל את ההתנגדות.**

א. מבקשים להוסיף לסעיף 1.6.1 (יחס בין התכנית לתכניות אחרות) את תכנית תמ"א 2/4.

22.

רשות שדות התעופה

#### **המלצות הצוות:**

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בגוף המענה וכמפורט להלן ולשנות בהתאם לכך את מסמכי התכנית.

1. על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ המבנים במתחם לשימור, צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הוועדה המקומית יציגו בפני הוועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".

2. במבנים לשימור ללא תוספת בניה, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המאפשר שימוש עיקרי במרתפים, בדומה לתכנית השימור.

3. יש לבטל את זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח 403 ו- 404 – בציר יחיאלי.

4. במגרשים הריקים שבאתר השימור, יוסף סעיף להוראות התכנית כך שהשטחים בעליית הגג יהיו בנוסף לזכויות הבניה, שנקבעו לקומה מעל הקרקע.

5. לתקן את תשריט התכנית ולסמן את המבנה בתא שטח 404 להריסה.

6. לקבוע בהוראות התכנית במבנים לשימור, בתא שטח 212 (מתחם שערי תורה), שבקומת קרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.

7. במגרש בחברת ש"ס 7, יוסף שימוש בית כנסת (שימוש ציבורי) בקומת הקרקע. (במידה ופועל במקום בית כנסת).

8. לתקן את התכנית ולסמן את תא שטח 1, עין יעקב 11, כמגרש ציבורי.

9. לשם הימנעות מפגיעה במבנים לשימור ולשם שמירה על מאפייני המרקם, יוסף סעיף להוראות התכנית בו לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור, אלא במסגרת תכנית מפורטות.

10. לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4.

**בישיבתה מספר 0024-09' מיום 28/10/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**

**בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

אדר' סיגל סרוסי הציגה את התכנית. המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם כמפורט מטה כמפורט בטבלה בגוף הדרפט: **אילן יונש עו"ד** – מבקשים להוציא אותם מתחום אתר השימור. מבנים מחוץ לאתר השימור זוכים מזכויות בניה גבוהות יותר.

עו"ד יונש טוען כי התקבל מכתב מעיריית ת"א המבנה שלנו לא מיועד לשימור על בסיס זה רכשנו את הבניית בשנת 92. משפחת מיידן בנתה בשנת 79 מחדש בהיתר ושיפצה אותו בשנת 2007. לטענתו לא נשאר שום שריד מהמבנה הקודם והמבנה לא היה בתכנית השימור.

**יוסף פרוכטמן עו"ד** – לא מתנגדים לתכנית אך יש צורך להוסיף מספר אלמנטים לתכנית, הוספת תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור הבניה, להוריד את הגבלה לשטחי מלונאות, להוריד את הגבלת קווי בנין, למנוע נסיעת כלי רכב בשביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

**צבי זבלודובסקי** – מתנגד לכל מה שנמצא בתכ" 1200.

**יצחק נחמן** – מבקש להכניס את הבית שלו לשימור.

**ענת בירן עו"ד ואדר' אמנון בר-אור** – טוענים כי יש פגמים בתכנית בנספח השימור המבנים שלנו לא מופיעים בנספח השימור. לא פעלו עפ"י נוהל של מינהל התכנון לשימור. לא הגיוני להשאיר את כל נווה צדק בת קומה אחת. שבזי 11 החזית הייתה 2 קומות. אנחנו מעוניינים להקים במקום מלון עירוני והגבלות השימור שמציע התכנית לא תאפשר הקמת מלון במקום.

**משה שוב עו"ד** – מבקש להכנס לתחום התכנית.

**בליצר ציפורה עו"ד** – מבקשים להגדיל את הקו הכחול ולתת לנו את אותם הזכויות.

**אפרים פריימן** – מבקש לשמור את האתר עם זיקה של תורה ועבודה במקום.

**עידו שפירא, עו"ד** – מבקשים להכנס לתחום התכנית.

לשנות את קווי הבנין האחורי של 4 מטר, זה פוגע כלכלית. לטענתם כתוצאה מזה לא ניתן לממש בניה במגרשים קטנים.

**אייל דויד עו"ד** – מבקש להוציא את המבנים שלנו ממבנים לשימור.

**טובי גרש, עו"ד** – מבקש לבטל את הדרך במגרשים שלהם. או לחילופין לעשות תכ" לאיחוד וחלוקה.

**ישראל זעירא** – מבקש שהמבנה יהיה בשימור מחמיר ושיוקם במקום מרכז ציבורי.

**יפעת אביצדק קלפה עו"ד** – מבקשים להפוך את מתחם שערי תורה עם זיקת הנאה לציבור ולא ישמש למגורים, להפוך את חב' ש"ס 7 לשימוש בית כנסת וברח' עין יעקב פינת מגדל לקבוע לשימור ולפתוח אותו לקהל הרחב.

**אדר' פייגן** – טוען כי הזכויות המוצעות לא נותנות פיצוי ראוי למימוש הבניה.

**טלי סטון בשם אורי ברגמן** – אין פתרון למסחר במקום, גם כיום יש מטרד מהמסחר במקום של זיהום רעש וליכולך. מבקשים להגדיל את קו הכחול ולהוסיף לתכנית את רח' ברנט. מבקשים לעשות תכ" כללית לאזור בשיתוף עם התושבים.

**תמר טוכלר אדר'** – מועצה לשימור אתרים – הנספחים בתכ" לא מספיק מפרטים את המבנים. התכנית הזאת תהרוס את ההיסטוריה של השכונה. טוענים שנעשות במקום עברות בניה ולא נעשה כלום בעניין.

**עמי אמזלג** – ממ"י – למה המינהל צריך להפריש שטח למבני ציבור והעירייה למגורים? יש לשלב שימושים אחרים ולא רק למבני ציבור.

הדין הופסק לאחר ששמעו את כל ההתנגדויות והוחלט להמשיך לדון בנושא בישיבה הקרובה לצורך מענה להתנגדויות וקבלת החלטה.

**הועדה מחליטה:**

בהתחשב בשעה המאוחרת 14:00 הוחלט לשוב ולדון בישיבה הבאה שתקבע בהקדם לצורך מענה להתנגדויות בנוכחות כל הצדדים וקבלת החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, אסף זמיר, אהרון מדואל, מיטל להבי וכרמלה עוזרי.

**בישיבתה מספר 0025-09ב' מיום 04/11/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**

**בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

אדר' גידי בר אוריין הציג בפני הועדה המקומית, תכנית אלטרנטיבית למתחם ש"ס (אתר לשימור) של " משפחת ורסנו" – תוספת קומה וגג רעפים מעל מבנים לשימור ליעוד בית מלון.

אדר' טל אייל הציגה עבודה שנעשתה בהזמנת צוות שימור של תיעוד היסטורי ואדריכלי בשכונת נווה צדק.

רבקה פרחי ענתה להתנגדויות.

חברי ועדה מבקשים לצמצם את הכמות והשימושים בשטחים המסחריים.

אדרי' עודד גבולי מסר לוועדה בתגובה על מסמך שהוציאה המועצה לשימור אתרים, שהשימור צריך להיות במאזן שפוי וכלכלי.  
 עו"ד עידו שפירא חזר על עיקרי התנגדותו.  
 עו"ד פרוכטמן מבקש לקבל החלטה בתכנית היום כדי לשחרר את תקופת ההקפאה.  
 עו"ד אילן ינוש – חזר על עיקרי התנגדותו.  
 טל אנגל - נציג תושבי שכונת נווה צדק – מבקש להרחיב את הקו הכחול של השכונה על ציר המסילה.  
 ומבקש להקטין את כמות המסחר בשכונה.  
 שאר המתנגדים: מועצה לשימור אתרים, נציג ממ"י, עו"ד קמחי, עו"ד שוב, חזרו על עיקרי התנגדותם מהדיון הקודם.  
 יצחק נחמן מבקש לדעת מהיכן יגיע הכסף לשפץ את הבתים שלהם.

### **דיון פנימי -**

ארנון גלעדי מבקש לדעת אם כל המבנים לשימור המופיעים בתכנית עברו את ועדת שימור? והאם ניתן לאשר ללא אישור של ועדת השימור? התשובה ניתנה על ידי היועצת המשפטית, עו"ד שרי אורן. מדובר בתכנית שמטרתה החיאת האזור ושיקומו תוך קביעת זכויות בניה, והבנינים לשימור הם חלק מהתוכנית. לא מדובר בתוכנית שימור כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק, לכן אין חובה לקבל את המלצת ועדת השימור. בנוסף, בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוכנית שעניינה גם שימור בנינים וזאת מכח סעיף 69 (5) לחוק התכנון והבניה, וזה מסלול מקביל לתוספת הרביעית.

### **המלצות להחלטת הוועדה:**

הוועדה המקומית תצא לסיור לשכונת נווה צדק בהקדם האפשרי, ותבחן את העקרונות לשינוי התכנית כמפורט להלן. לאחר הסיור הוועדה המקומית תגבש החלטה:

1. להגדיר במדויק מבנים הראויים ביותר לשימור (תבדק אופציה לצמצום מספר המבנים). ככלל תותר תוספת בניה עד שתיים וחצי קומות בכל המתחם. במתחם השימור, בו הומלצו מבנים עד קומה אחת ועליית גג תבחן תוספת קומה במסגרת הסיור.
2. תבחן האפשרות להרחבת הקו הכחול למערב ברנט, מותנה באישור משרד התחבורה לתוואי מוצע לדרך שלבים. עו"ד שרי אורן העירה כי שינוי הקו הכחול יצריך הפקדה מחודשת של התכנית.
3. ציר יחיאל – יבחן בסיור בשטח, כולל בחינת חלופות לחיבור שכונת נווה צדק למתחם התחנה. במידה ויורחב הקו הכחול ויוחלט על המשך ציר יחיאל, יש לסמן הפקעה בחלקות הרלוונטיות ממערב לרחוב ברנט.
4. במידה ויוחלט על תוספת בניה במתחם השימור: "תכנית ורסנו" – תנאי לקידום תכנית נקודתית למלונאות: זכויות מתכלות למלונאות. התכנית תובא לתאום מול צוות התכנון ולאחר מכן לדיון להפקדה.
5. מתחם שערי תורה ועין יעקב 11: הוועדה המקומית מבקשת לשמר את המבנה ואת השימוש ואופיו.
6. מסחר – צמצום רשימת שימושי המסחר באזורים המותרים.
7. יותרו שימושים מלונאים בכל גבולות התכנית, ללא תוספת זכויות.

### **הוועדה מחליטה:**

לצאת לסיור בשטח ולבחון עקרונות לשינוי התכנית כמפורט לעיל.  
 בתום הסיור הוועדה המקומית תגבש החלטה במקום.

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

**בישיבתה מספר 0027-09' מיום 18/11/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

חברי הוועדה פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל, חזי ברקוביץ, עודד גבולי והצוותים המקצועיים יצאו לסיור בשטח.  
 חברי הוועדה קיבלו סקירה בשטח על המקומות טעוני המחלוקת.  
 מהי"ע יכין לישיבה הקרובה הצעת החלטה בעקבות הסיור.

### **הוועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בישיבתה הקרובה (25.11.2009) לגיבוש ההחלטה בלבד.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.