

מסמך דף 1:

תאריך: 04/12/2025
י"ד כסלו תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה
ישיבה מס' 14 ביום רביעי תאריך 25/12/2025 י"ג כסלו, תשפ"ו בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

מספר	נושא	שם התכנית/נושא תכני	עמ.
1	דיון בהתקנדויות 502-1060862	בי/888 - התאחדות עירונית - מתחם מטרו דרום - קוממיות	2

תכנית מתאר מקומי: 502-1060862

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 03/12/2025 בתאריך: 20250014

סעיף: 1

שם: בי/888 - התאחדות עירונית - מתחם מטרו דרום - קוממיות

נושא: דיוון בהתקנדזיות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 113,000.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0195966
כפיות	502-0222323
שינוי	502-0222596
כפיות	502-0358069
כפיות	502-0586131
החלפה	ב/י/142/1
החלפה	ב/י/158/1
החלפה	ב/י/195/1
החלפה	ב/י/197/1
שינוי	ב/י/2/A
החלפה	ב/י/400/1
כפיות	ב/י/400/1/1
כפיות	ב/י/400/2/1
כפיות	ב/י/400/3/1
כפיות	ב/י/400/4/1
כפיות	ב/י/400/5/1
כפיות	ב/י/403/1/1
כפיות	ב/י/403/1/2
כפיות	ב/י/430/1/1
כפיות	ב/י/430/1/2
החלפה	ב/י/430/1/3
כפיות	ב/י/456/1
כפיות	ב/י/577/1
החלפה	ב/מ/443/1
כפיות	תמא/1/1
כפיות	תמא/18/4/1
כפיות	תמא/4/2/1
כפיות	תמא/5/1/1
כפיות	תמא/5/1/2/1
כפיות	תtal/103/1

גובלות:

התכנית מומוקמת בחלוקת הדורות-מערבי של ביתם. מזרחית לרוח' הנביים, מערבית לרוח' אהוד קינמו, צפונית לרוח' הקוממיות ומדרום לרוח' גנאל פיר קנייג. התוכנית ממוקמת באיזור התעשייה המתחדש של העיר ביתם, אשר עתיד להפוך לרובע העסקים העירוני. ציר הקוממיות הינו ציר עירוני ראשי המוביל תנועה ראשית אל העיר מנטיבי איילון.

בעלי עניין:

• יזם:

עיריית ביתם

♦

ועדה מקומית

♦

רשות ממשלתית

♦

ארז אלה

♦

רשות ממשלתית

♦

עו"ד אריאל קמנקוביץ - עיתון ישראל ה

♦

עו"ד גלעד גריבסקי בשם שובל מתחמי מג

♦

עו"ד אבי דודוב

• בעל:

• מנהג:

רשות ממשלתית

♦

עו"ד אריאל קמנקוביץ - עיתון ישראל ה

♦

עו"ד גלעד גריבסקי בשם שובל מתחמי מג

♦

עו"ד אבי דודוב

התחדשות עירונית סביבה תחנת מטרו במתהרכם קוממיות בבת-ים במסלול של פינוי-בינוי והתחדשות עירונית, לשם יצירת שכונות מגוריים עירוניים המשלבת בין אזור מوطה תעסוקה ואזור מوطה מגורים סביב כיכר המתוח"ס המתוכננת, שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לשכבה הקיימת והמתוכננת, בבניינים שגוביהם הכלול נע בין 8 לבין 40 קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע.
2. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעוד מעורב הכלל תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וביקעת הוראות לבנייתם.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעוד מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודריכים, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטח תעסוקה סביב כיכר המטרו וביקעת הוראות לבנייתם.
4. קביעת הוראות בגין ופיתוח.
5. קביעת הוראות לאיחוז וחולקה ללא הסכמת בעליים כולל טבלת הקצאה ואייזון.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשמרה על הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר טיפול עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדית.

חו"ץ מהנדס הוועדה

בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית אסטרטגית, שתכליתה לחדש את המרחב כולו בהתאם למטרו העתידי, הן בהקשר הבינוי, הן תמהיל השימושים, ובפרט ביחס לaicות המרחב הציבורי. בשונה מתכניות התחדשות עירונית רגילה, לא זו בלבד שתכניתה ב-888/2021 מחדשת שני מתחמי מגורים, היא גם מחדשת את כל אזור התעסוקה, ע"י יישום עקרונותיה של תכנית המדיניות לאזור התעסוקה של ביתם ב-600 שאושרה ב-2021. חידוש אזור התעסוקה יביא ליצירת חיים עירוניים פעילים ודינמיים לאורך כל שעوت היממה; פיתוח של שירותים פנאי, מסחרי קמעוני ומסעדות, המשרתים הן את העובדים והן את התושבים המקומיים; ניצול עילית יותר של התשתיות והשטחים הקיימים; יצירת מגוון חברתי וכלכלי באזור ועיר. התכנית מקודמת ע"י עירייה בת ים והרשויות הממשלתיות להתקדמות עירונית, ובתוחמה פועלים מספר רב של יזמים. הוצאות העירוני ייחד עם צוות התכנון ערך מספר רב של מפגשים עם כל בעלי העניין, הן לכל התכנית והן באופן פרטני לכל מתחם. נערכו תיאומים והתאמות רבות על מנת לשפר את אינכות ויישמות התכנית ביחס לנושאים שעלו במפגשים אלו. מטיב הדברים לא כלל הנושאים הוסכמו, ולהלן מובהת המלצה מה"ע ביחס להתנגדויות שהוגשו.

מענה כללני לנושאים חוזרים:

1. טענות לנושאים שמאורים:

א. לטענה החוזרת כי בוצעה הפחתת ערך מוגזרים עקב זיהום קרקע, ללא ביצוע סקר המעיד על זיהום – מומלץ לקבל את הטענות בחלוקת.

במהלך הליך התכנון עלתה הסוגייה כי קיימת סבירות לזיהום ב-20% בשטח העסקים ו-80% אחו לזיהום בשטח תחנות הדלק. נתונים אלה, כמפורט במסמך של יועץ הסביבה, הינם הערכות בלבד עד לביצוע קידוחי קרקע אשר נערכים לאחר התሪי הבניה. לאור העובדה כי התוכניתה מערבת חלוקות של תחנות דלק עם חלוקות אחרות ברובע העסקים (חלוקות בעלות סבירות שונה בצדיהם של חלק כלכלי מימיישום הזכויות במוגזרים היוצרים) הוחלט לשלב עליות אלה בעקבות האיחוז והחלוקת בתיאום מול שמאלי הועדה המחזית. יחד עם זאת, לאחר בחינה חוזרת של תכניות בעלות מאפיינים דומים, ולאור חוסר הוודאות ביחס לזיהום הקרקע, הוצאות המקצועים ממלייצים בהתאם את ההתייחסות למקובל במקרים דומים, קרי לא לבצע את ההפחחות המשוערת בשלב זה. ייקבע כי ככל ותהיינה עלויות בשל זיהום קרקע בשלב היתר הבניה עלות הטיפול תושט על המזהם.

ב. לטענה החוזרת לגבי שווי המוגזרים של תחנות הדלק – מומלץ לדחות את הטענות.

הערכת שוויו לתchanת דלק בקרה על פי הקווים המנחים צריכה להיערך על בסיס דוחות רוח והפסד או לכל הפחות בהתאם להיקף דלקים אשר נמכר בפועל, למשל היה בידנו נתונים אלו ערכנו על בסיס מקובלות וזאת בשים לב למקומות ואופי התchanה. החתנדויות בשתי תחנות הדלק, כפי שעלו על ידי בעלי הזכויות בתchanה, מצביעות כי הבנו בחשבונו הערכת יתר להיקף הדלקים הנמכר. מהטעם הניל' ועל מנת שלא להוציא שווי מעבר למה שהוא בحسبון אין אנו מוצאים לנכון לפתח את יתר המרכיבים כל עוד לא יועברו אסמכתאות ביחס למרכיב היקף הדלקים הנמכר.

ג. לטענה החוזרת לגבי שווי מחוברים – מומלץ לדחות את הטענות.

בדיקת תרומות המוחברים לשווי הנכס הינה מהותית במיוחד במתהרכם תעשייה בהם קיימים מבנים אשר מנצלים באופן חלקית את אפשרויות הבניה בחלוקת הקיימות. עובדה זאת מחייבת משנה תוקף לאזור התעשייה שבנדון בביתם שכן לאורך השנים אושרו זכויות בנייה בהיקפים משמעותיים וכן הרחבת השימושים למסחר תעסוקה וכיו"ב.

נושא שווי החלופה המטיבית (קרקע ריקה למול שטח בניוי) בתחום אזור התעשייה בתchanת תעשייה שבנדון ביתם נדונן אף פעמים רבות בשומות מכריעות עפ"י סעיף 84 לחוק: בשומות אלו עלתה סוגיות השבחת תוכנית ב-400 לערך אישורה בשנת 1997, אשר שינתה את ייעוד הקרקעות לאזור התעשייה משטחים לתעשייה "מסורתית" לשטхи בידור, מסחר ותעסוקה. מספר רב של שימושים

יעקב פז – שמאלי מקרקעין ומשפטן שמאלי מכריע לפि חוק התכנון והבנייה

הברעה 10.2.3

במצב החדש התכנית מתירה עירוב שימושים למסחר ותעסוקה בחלוקת הנדונה, תוך הגדלת זכויות בניה בשיעור ניכר יחסית. זאת אל מול המצב הקודם בו הותרו שימושים בייעוד תעשייה. לאור אופי סביבת הנכס, שמאלי הצדדים חלוקים לגבי השפעת התכנית על החלקה, ומשכך באשר לגובה ההשבחה בה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השינויים בחלוקת השימושים הצדדים :

- טענת הסך של שימושים המבוקש, הינה כי לאור אופי סביבת הנכס והשימושים בה, לאור העובדה כי במועד הקובל הנכס מוחוה נס ניב, ובהתבסס על העובדה כי עד מועד עירכת השומה לא נוכל זכויות בניה מכוח תכנית ב/400, לא קיימת אפשרות לניצול זכויות הבנייה מכוחה של תכנית זו ולכן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, ולהילופין מועד המימוש הוא לעת היתר בנייה. כאמור, התכנית הנדונה הגדילה את היקף זכויות הבנייה באופן ניכר יחסית וכן הרחיבה את השימושים המותרים בחלוקת הנדונה. הנני סבור כי משעה שהתכנית הנדונה הגבירה זכויות בניה וכן אפשרה מגוון רחב יותר של שימושי קרקע ביחס לתכניות הקודמת, הרי שתכנית זו חשיבאה את המקרקעין שבתחומה ובפרט במגרשים ריקים או כאלה שבהם בניוינים מבנים ישנים. יוצו כי מספר שימושים מכריעים בחנו את השפעתה של תכנית זו על נכסים בסביבת הנכס הנדו¹⁵, והגיעו לכך מסקנה כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבנייה המוקנות מכוחה של התכנית (במלואן או חלקו¹⁶) וכי התכנית מהווה תכנית משבחה.

מעבר לעובדות לעיל, הרי שישים שווי הקרקע עפ"י זכויות בתוקף וחיבור הערך הבניי עלייה, מביא במקרים רבים תוכאות לא סבירות ועיוותים ביחס לשווי הנכס הכללי.

2. טענות לנושאים תכוניים :

א. לטענה החוזרת כי תמהיל השימושים כולל אחוז גובה מדי של שימושי תעסוקה, ויש צורך בשינוי היחס בין המגורים לשימושי התעסוקה – מומלץ לדוחות את הטענות.

תמהיל השימושים (מגורים, תעסוקה ומסחר) כפי שנקבע בתכנית, עומד בקנה אחד עם מדיניות התכנית של רובע העסקים, כפי שאושר על ידי הוועדה המחויזת לתכנון ولכנייה בתל אביב. מסמך המדיניות ב/400 נועד לשמש ככליל מנהה (שאינו סטטוטורי) לקידום תכניות מפורטות והיתרים ברחבי הרובע, זאת במטרה ליצור רקמה עירונית, אינטנסיבית ומעורבת שימושים. התמהיל שנקבע בתכנית הנוכחית – הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה – מגלים באופן ישיר את החזון התכוני הווה. התמהיל נב奸 על ידי צוות התכנית הממצוין של העירייה ושל המחויז תוך ראייה כולה, והוא מייצג את האיזון הנכון בין דרישות שוק, צרכים עירוניים ופוטנציאלי המיקום (קרובה למערכות הסעת המוניות, בין השאר תחנת המטרו המתוכננת). עוד יוער כי ביחס למתחמים 3-7 ברובע העסקים, מדורב בקריקוות שאין כוללות כלל מגורים ביום, אך שכלה נוספת של מגורים, כל שכן בשיעורים שבתכנית, מייצרת יתרון לכללי ממשותי והשבחה ביחס לתכניות התקפות (ב/400 על תיקונית).

ב. לטענה כי יש לאפשר 6 יח"ד בקומת כדי לאפשר גמישות תכניות – מומלץ לקבל את הטענות.

מומלץ למחוק מהתקנון את ההוראה בסעיף 4.1.2 (א) (9) הקובעת מגבלה של יח"ד בקומת, ולקבוע זאת בתכנית העיצוב.

ג. לטענות לגבי נחיצות החיבור לתחנות המטרו בஸגורות הבינוי בתכנית – מומלץ לדוחות את הטענה.

הוועדה רואה יתרון מרחבית ותכוני במקומות יציאות התחנה התת קרקעית בתוך הבינוי. היא נעודה למשמש את עקרונות הפיתוח מוטה-התחבורה (TOD) של רובע העסקים, אשר מטרתם להפחית את התלילות ברובע פרט. המגרש הספציפי ממנה מבקש החיבור, עקב מיקומו האסטרטגי, מהויה את השער היעיל והקרוב ביותר המחבר בין המסחר הגדולה של העובדים והתושבים שבמגדל ההשפעה המידי של המטרו לבין הרכviz עצמו. חיבור זה אינו משרות רק את הבניין הבודד אלא משמש כצינור הראשי של כל הרקמה האורבנית הסובבת, ובבטיח שהמעבר של אלפי אנשים ביום יתבצע בצורה המהירה, הבטוחה

והמוגנת ביוטר (מפני מזג אוויר ותנועת רכבים). אי-שימוש החיבור הפיזי בمبرש ייאלץ את הציבור ללבת בדרכים ארוכות וمسורבלות סביבת המבנה, ובכך יפגע באפקטיביות של התנהנה וביכולת המטרו להוריד את התלות ברכב פרטי, ובסופו של דבר – יפגע בהצלחה הכלכלית-עירונית של רובע העסקים כולו. כמו כן, חיבור זה תואם את התכנית הסטטוטורית המאושרת של המטרו לתל 103, שהוראותיהאפשרות את החיבור בסעיף 6.10.2 (אולם לא מחייבות אותו):

"בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, בתיאום עם הנורם המוסמך, ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתנהנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה ובלבד שיתקיים כל אלה:

(א) הכניסה לתנהנה תהיה תיישה באמצעות חלק במבנה המיועד לכינסה לתנהנה בלבד ואשר יש אליו גישה ישירה ונפרדת מדרך ציבורית אף אם יש כניסה נוספת לתנהנה דרך המבנה כאמור.

(ב) התכנית מייעדת את החלק במבנה המיועד לכינסה לתנהנה להפקעה לצרכי ציבור, שתירשם ע"ש מדינת ישראל.

(ג) התכנית כוללת את כל ההוראות המדניות אשר יבטיחו את אפשרות הקמתה והפעלה של הכניסה לתנהנה על-ידי הנורם המוסמך או מי מטעמו, ושימוש בטוח ורציף של הציבור בכניסה בהתאם להוראות כל דין, לרבות לעניין נגישות לאנשים עם מוגבלות"

ד. לטענות לנושא המבוקשות ביטול הבינוי המركמי – מומלץ לקבל את הטענות.

הוועדה אינה רואה מניעה לשנות את המבנה המركמי למגדל, ובכך להפחית את מספר הקומות ברוחב הקומות מחד ולהגדיל את עצמות הבניה בצדם לכינסה למטרו מאידך. יחד עם זאת, ביום הבינוי המركמי אפשר הוצאות נזומות יותר בעבור משך הבניה, כיון שהוא מספק את הפתרון לתושבים החוזרים ובנויו נמצחת פרק זמן קצר יותר באופן משמעותי ממשך בניית המגדלים. ביטול הבינוי המركמי יחייב תשלומי שכירות לפрак זמן אורך יותר עבור התושבים החוזרים; לפיכך, ככל שיבחר היוזם לבנות מגדל במקום בניין בן 10 קומות, יובהר כי עלות זו לא תילקה בחשבון התקן 21.

3. טענות לנושא תנועה וחניה:

א. לטענות המתיחסות לשטח נדרש עבור מרתפי חניה – מומלץ לקבל את הטענות בחלקן.

בפתח הדברים יצוין כי השטח המאושר עבור מקום חניה 48 מ"ר נקבע בתיאום מול שמאיה הוועדה המחוזי, ותואם את אמות המידה של תקן 21 בפרויקטדים דומים מהעת האחורה.

בפרויקטדים של התאחדות עירונית ובנית מגדלים, הבינוי ניצב בפניו אתגר ממשמעותיו הנבע מה הצורך להכניס תשויות רבות, ובכללן מרתפי חניה נרחבים, מתוך שטחים מצומצמים ומחייבים הנמצאים לבב אזור בניו. בניית מרתפי חניה מורכבת במיוחד כיון נדרשת לעתים קרובות לעמודים אלוציאים קיימים כמו צורה לא רגולרית של המגרש או דרישת לשמר עצים בוגרים, מה שמקשה מאוד על הגדלת תא השטח לחניה מתחת לבניין. בשל מרכיבות התכנון, המלצת מה"ע היא לאפשר את שיפור החניונים באופן הבא וכפי שהוצע בהתנדות העצמית שהוגשה ע"י עיריית בת ים:

- לאפשר הרחבת שטחי חניה מתחת למגרשים בייעודי דרך מוצעת/מאושרת, לצורך חניות או מעברים בין חניונים, ע"י רישום תלת ממדית, שנעודו להקל על תכנון מרתפי החניה.

- מוצע לשנות את תא שטח 410 (מתוך 4) מייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשכ"פ, וכן קבוע כ- 15% שטחי חילוחיו יחושו מכלל המתחמים. מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור שבודלו בתא שטח 410 יינתנו במתוך 6 כך שחלק מתא 1671 שייעדו לשכ"פ ישונה למבנים ומוסדות ציבור בסך של 1.2 דונם בהתאם לגודלו של תא שטח 410 לשינה את ייעודו לשכ"פ:



- בمبرושים 843, 846 ו- 825 ביעוד דרך, ממליץ מה"ע לאפשר הרחבת מגרש החניה של מתחם 1 (مبرש 1057), לאחר תיאום עם הוות"ל ונתן ע"ל לנושא המטרו.

- לא תתאפשר חניה תחת שכ"פים או שב"צים; בשכ"פ ישנים עצים בוגרים בסיווג גבוה, והדבר ידרוש עקירה של עצים רבים.

- במתחמים 5-1 תתאפשר תכנית תת קרקעית של 100% במגרשים הסחרים תוך השתמכות על השטחים הציבוריים הסמכים בשטחי חלול.

ב. **לטענות המתייחסות לשטח הנדרש עבור מקום חניה – מומלץ לקבל את הטענות בחלוקת.**
ג. **לטענות המתייחסות לתקון החניה – מומלץ לדוחות את הטענות.**

תקון החניה נקבע בהתאם לתמא/70, אשר הגדרה את האזור כמורטה תחבורה ציבורית (TOD) בעל קשריות גבוהה. קרבתו של המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, לתחנות הרכבת התחתית, ולצרים ראשיים של תחבורה ציבורית, מאפשרת ו邏輯ית הפחתה דרסטית בתלות ברכבת הפרטוי, ובכך מקדמת סביבה עירונית מקיימת ופחות עמוסה. קביעת תקן 0.8 מגלה את האיזון הרואין בין הצורך לשמר על תפקוד המתחם לבין חובת מוסד התקנון לעמוד ביעדים התחבורתיים, ואין הועדה רואה הבחנה בין דירות יזם לדירות התמורה בנושא.

4. **טענה חוזרת לנושא פגעה באיכות החיים במתחם בתקופת הבניה ואחריה – מומלץ לדוחות את הטענות.**
הועדה ערלה לחששות התושבים בנוגע להשפעה השילילית של הפרויקט על איכות החיים, לרבות הרעת תנאי המחייה, פגעה בנוף ועומסי תנועה וזיהום אויר, אך חשוב להציג כי התכנית כוללת תוכנה על בסיס עקרונות תכנון מוגה-תחבורה (TOD) שמטותו המרכזי היא דווקא צמצום השימוש ברכבת פרטוי ושיפור איכות הסביבה לטוח ארוך : על אף הגידול הצפוי במספר יחידות הדיור, הפרויקט ממוקם בקרבה חסרת תקדים לציר תחבורה ציבורית מטרו M3 ורכבת קלה), מה שמאפשר הפחתה בתקון החניה הנדרש ליחידת דיור במטרה לעוזד מעבר הדרכתי לתחבורה ציבורית והילכה, ובכך להפחית את נפח התנועה הפרטית ואת זיהום האויר בסביבת המגורים שלהם בטוחה הארוך. טענות בדבר הסתרת נוף נתנו חלק מהתכנון הכלול, כאשר הבנייןגובה מרוכז בנקודות מוגדרות על מנת למקסם את השטחים הציבוריים הפחותים (שצ'פינים) שמורחבים ומפותחים במסגרת הפרויקט, משפרים את איכות האויר ומהווים ריאות ירוקות הנגישות לכל תושבי הרחובות הסמכים. ולבסוף, בעוד שאנו מכירים בכך שתקופת הבניה כרוכה בשיבושים זמינים וקצובים בזמנם, המנוחים באמצעות הסדרי תנועה קפדיים, התכנית מבטיחה שדרוג כולל של תשויות הדרכים והתחבורה הקיימות ברחובות הגובלים, ובכך תקל על עומסים קיימים ותשפר את הקישוריות לטוח ארוך, כך שעל אף המטרדים הזמינים, הפרויקט משדרג את המרחב הציבורי ואת רשת התחבורה באופן שיישרת וישפר את איכות חיים של דיירי הרחובות הסמכים באופן קבוע.

5. **טענה חוזרת לנושא ביוטול איחוד וחלוקת במתחמי המימוש ופיקול מתחמי האיחוד והחלוקת למגרשים נפרדים, תוך הקטנת הקצאות הציבוריות – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.**
איחוד המגרשים נועד בראש ובראשונה לאפשר גמישות תכנונית כוללת בתוך המתחם כולו, ולא כדי לכפות עליו מסד אחד. מחלק איחוד המגרשים הוא שמאפשר למתכננים להציג תכנון אורבני אינטגרטיבי, שלם ומתאים למרחב הכלול. כמו גם לאפשר תכסיותBINYO מותאמות למגדלי תעסוקה, למבנים מודרניים ומערביים שימושים וכן לחניונים אינטגרטיבים. איחוד המגרשים הוא זה שמאפשר לבני ה zoekיות במתחם לקבל הקצתה זכויות בניה גדולה יותר באופן מושגית מהייתה מוגדרת אילו היו מקומות תכניות נפרדות ונקיודתיות בכל מגרש בנפרד, ולאפשר הקצתה קרקעות ציבוריות אשר הינה הכרחית למתן מענה לשטחי המגורים המתווספים בתכנינה. עם זאת, על מנת להגדיל את היכנותה המימוש, מציע מה"ע לייצר במתחמים 1-3 בלבד אפשרות לפיצול בתוך מתחם האו"ח לשני מגרשים נפרדים, המאפשרים מימוש עצמאי לאחר אישור התכנינה, כמפורט בעינה להתנדויות אלו.

6. **טענה חוזרת לגבי החלטת תיקון 163 לחוק התווה"ב לנושא הרחבות ממ"דים – מומלץ לדוחות את הטענה.**
שטח ייחידת הדיור המוצע שהוגדר בתכנינה – העומד על 95 מ"ר – מתייחס לשטח פלדلت. שטח פלדلت זה הוא שטח שאינו מفرد בין "שטח עיקרי" לבין "שטח שירות" (כגון הממ"ד), והוא כולל את שנייהם יחד. לפיכך, התכנית הנוכחית מאפשרת גמישות מלאה בתחום נפה הבניה הקיים: ככל שנדרש להגדיל את הממ"ד מעבר למינימום המקובל בהתאם לתיקון 163, ניתן לעשות זאת בקבוצות על חשבון שטחים אחרים בדירה (כגון חדרים או חללים ציבוריים) ולא כתוספת לנפה הבניין הכלול המאושר בתכנינה. מאוחר ומדיניות העירייה מושתתת על שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, יש די והותר גמישות פנימית לעמוד בדרישות המיגון המעודכנים ללא צורך בהקצתה זכויות בניה נוספת.

7. **טענה חוזרת כי יש לאפשר את המשך השימוש במבניםקיימים עד להוצאת היתר בmgrשי ההקציה - מומלץ לקבל את הטענה.**
לסעיף 6 המשך השימוש הבא: "במגרשים אשר בנויים בהם מבנים בהתאם להיתר בניה שניתן כדין, יותר המשך השימוש במבנים ובתכליות אלה ללא שינוי. בכל מקרה בו יידרש תוספת, שינוי או הרחבה, יחול על מגרשים אלו הוראות תכנית זו במלואן. למבניםקיימים ניתן יהיה להוציא היתר בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, הנגשה ובתיות בלבד".

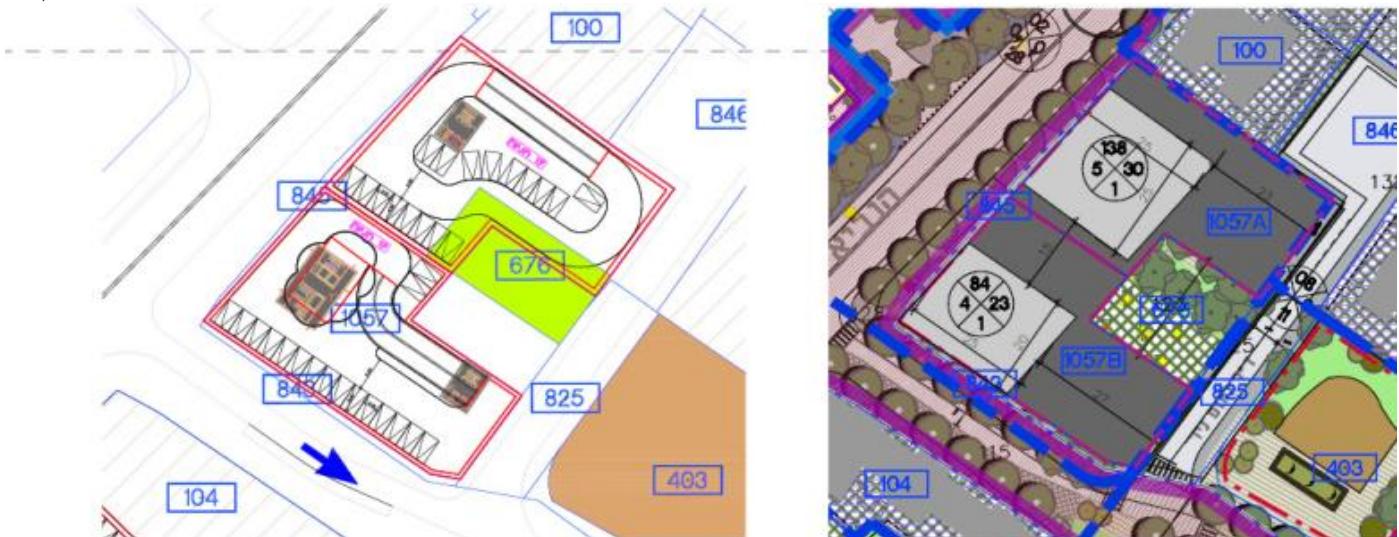
בעינה מפורט להתנדויות מס' 1 – חברת נתיבי איילון

1. טענה כי מתנדדים להרחבת החיבור המאושר מותוקף תכנית 502-0195966 (2019) ברחוב אורט ישראל, המשרת את תנועת הרכבת הפרטוי ומביא לידי גישת רכב דו כיוונית אל/ם רח' הקוממיות, כיוון שההרחבה מייצרת זרוע רביעית לצומת הקיימת (הקוממיות/יצחק נחאה), מקומות תכנון שפוגע בגיאומטריית היצומת הקיימת, מסכנת את רווחת

- הנוסעים וגורמת לתוספת משמעותית של נפח תנועה של הרכב הפרט – **מומלץ לדחות את הטענה**. השינוי של תא השטח 849 בתכנית מייעוד שצ"פ ליעוד דרך מזוקן תיכון טוות; המטרה המקורית הייתה לפתח דרך לכיוון רחוב קוממיות, והניל' נדרש מבחינה תונועתית על מנת לטיבב את קישור רובע העסקים לסייעתו.
2. לטענה כי מתנדדים לחיבור החדש לרוח' הקוממיות, כיוון שמוסיף לתנועת הרכב הפרטי הקימית והמתוכנת על רוח' הקוממיות, קוטע את ציר התח"צ ומהויה מפגע בטיחותי להולכי רגל – **מומלץ לדחות את הטענה**. מה"ע רואה חשיבות ביצירת חיבור של דרכי וביטול רוחבות ללא מוצא, במיוחד כאשר מדובר על הוספה מגדי מוגרים עם מאות יח"ד.
- 70 הרחבות הרוחבות ופתחת צמתים חדשנות תואמת את החזון התכנוני של רובע העסקים, וכמו כן תואמת את תמי"א אשר קובעת מרחקים מסוימים בין צמתים ועקרונות התכנון שמוביל מושרד התחרורה. פיתוח הרחוב החדש בין הנבייאים והאורגנים יאפשר קישוריות גבוהה יותר עבור משתמשים בין רחוב הנבייאים אל הרובע וטيبة של הסירקולציה התונועתית.
3. לטענה כי יש לעדכן את נספח התנועה כך שшибיל האופניים במקטע הצפוני ברוח' אורתל יוצג בדופן המזרחת – **מומלץ לקבל את הטענה**. נספח התנועה יתוקן בהתאם.
4. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.4 (חניה) כי לא תתאפשר גישה ישירה למגרשים מרוח' הקוממיות והנבייאים – **מומלץ לקבל את הטענה**.
5. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.6. (שמירה על עצים בוגרים) "במקרים בהם נדרש שינוי סיוג של עץ בוגר שסומן עץ לשימור, שינוי סיוג העץ במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד העירות, לא ייחשב כסטייה מההוראות תכנית זו" – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת, ולשנות לניסוח הבא: "במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיוג עץ בוגר שסומן עץ לשימור, יוגש נספח עצים מעודכן לאישור הוועדה המקומית ולפקיד העירות, ולא ייחשב כסטייה מההוראות תכנית זו".**

התנגדות מס' 2 - קבוצת ריק ובן ברנט מתחם 1 (מגרש 1057)

1. לטענה כי עלות למ"ר בניה בתת הקרקע מגיעה לכדי 5,500 ש"ח למ"ר בתת הקרקע ולא ל-3,750 ש"ח למ"ר כפי שצוין בתכנית המופקדת – **מומלץ לדחות את הטענה**. העלות של מ"ר עבר חניה מחושבת לפי כמה פרמטרים, בין השאר צורך בחלוקת בקומות מיתחים. מאוחר ולא בכל גובה ישנים מיתחים, נקבע סכום ממוצע המשקל את הקומות המציגות חפירה במיתחים, ואת אלו שלא. לפי בדיקת יוצץ הקרקע של הוצאות המקצוע, טענת המתנגדת כי מי התהום מתחילה כבר בגובה 2 מטר מעל פני הים איננה נכון, ובהתאם למידע שמצוי בידינו מיתחים מתחילה בגובה 0.5 מטרים מעל פני הים, ועל מידע זה מtabסתות כל התכניות החולות למרחב זה. מאוחר והמתנגדת לא סיפקה בדיקה המפריכה את הנחת העבודה של יוצץ הקרקע, מומלץ לדחות טענה זו.
2. לטענה כי בתכנית המופקדת נלקח בחשבון שטח של 47 מ"ר ברוטו למקומות חניה, זאת לעומת שטח 59 מ"ר ברוטו שנדרש, לעומת הנטיגדות, בפועל למקומות חניה ואך מעבר לכך – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3.ב. במשמעותה. בפועל, התכנון המוצע מגדיל את השטח הסביר של המתחם ומאפשר חניון עיל כל הניתן, תוך שימוש בשצ"פ הקיים בשטח חלול על מנת לאפשר 100% תכניתית תשתת קרקעית.
3. לטענה כי החברות לא הצליחו להגיע להסכמה עם בעלי הזכויות בبنيינים ברוח' נחום ניר 1 ו-3, ולפיכך מבוקש לפצל את המתחם לשולשה מגרשים נפרדים, עם מכפיל 6 – **א. נחום ניר 1-3**
- ב. הנבייאים 61 (ביטול המגרש הציבורי והפעלת התחדשות בניינית)
- ג. הנבייאים 67-69 ונחום ניר 7
- 140% משמעות הדבר בנושא היקף החניות וצריכי הציבור הופכת את התוכנית ללא ישימה.
- על מנת להגדיל את התכניות המימוש במתחים מוצע לאפשר את פיצול תא שטח 1057 לשני מגרשים, A ו-B (חלקות 126 ו-124, וחלקות 127 ו-127, בהתאם) בהתאם למוצע מיטה. מעבר לכך, אנחנו לא רואים לנכון להגדיל את מספר יחידות הדיוור במתחים, בטח ובטח כדי לפצות על עליות החניות, לאחר והוספה ייחידות דיוור נוספת תשית צרכית פרוגרמה וחניה נוספים על המתחם, אשר יהפכו אותו לכלכלי פחות. כמו כן, הוצאה חלקה 61 מהמתחים למעשה תפגע ביכולת המימוש של המתחם. על מנת להקטין את שטחה השצ"פ שבמרכז הבлок, עבור הגדלת החניות התת קרקעיים, תוך שמירה על AMAZON שהשתי ציבוריות, ככלומר שהשתח הסביר לא גדול וכן יידרשו תשломים לרמ"י, חלקה 61 הופכת לשטח ציבוררי בעוד שחלק מהשצ"פ הופך לשטח סביר.



עם זאת, פיצול המתחם לשני מגרשים נפרדים עלול להגדיל את הקושי בתכנון החניון, וכן המלצתה היא כי המתחמים ייפוצלו מעל הקרקע בלבד, ואילו החניון יהיה משותף בשלביות ביצוע – המגרש הראשון שייבנה, יחפור את החניון ויבנה את רמפת הכניסה, ואילו המגרש השני יוכל להתחבר אליו בתת הקרקע.

4. לטענה כי מבוקש לעkor עצים המשומנים לשימור אך סובלים מריקבון ומיצרים מגרש לא רגולרי, כדי לאפשר חניה תת קרקעית רגולרית – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. לצורך טיפול בחניון, ולאחר מוצב הנוכחי, הצוות המקצועני בוחן את הנושא ומוצא כי ניתן לצמצם במידה מסוימת את השטח', תוך שינוי סיוגם של מספר עצים, בהתאם לתרשים שהוצע.

5. עלויות חיבור המתחם לתחנת המטרו לא הובאו בחשבון בטקן 21 – מומלץ לדחות את הטענה. ההנחות לעניין זה מופיעות בסעיף 4.1.2 ב' בתיקון התוכנית. כפי שפורסם שם: "בתוחם המבנים, במתחמים 1 ו-2 תאפשרנה כנישות נוספת לתcheinות....". בשלב זה אין הנחיה מפורשת בנושא. ברגע שיוחלט על מימוש כאמור זה יבוצע על פי הוראות תלל/103 ונוהלי נת"ע. עוד יעור כי ככל והיה חיבור לתחנת המטרו, הדבר יעלה את ערך המתחם.

6. לטענה כי סעיף 4.1.2 מחייב תיאום מול נת"ע תוך 90 יום, אך ללא סנקציה במידה ולא מבוצע במסגרת הזמן – מומלץ לקבל את הטענה. יש להבהיר את הליך התיאום או להוציא את הסעיף מהתב"ע.

7. לטענה כי אין צורך בכניסה למטרו מכיוון המתחם ולכן מבוקש לבטל – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.g.

8. לטענה כי מבוקש לבטל את מגבלת י"ד בקומת ולאפשר 6-8 י"ד כדי לאפשר גמישות בתכנון ותמהיל י"ד – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 2.b במשמעות הכללי.

9. לטענה כי מבוקש לבטל את התנינית היתר הבניה ב"תיאום מול גורם מוסמך לעניין הקמת פרויקט המטרו" – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. יש לפרט מיהו הגורם המוסמך בהתאם לנוהל מבאות.

10. לטענה כי מבוקש למחוק את הוראות הפיקעה המוצעת בסעיף 7.2 לתקנון התכנית או להאריך את התקופה להוצאה היתר בניה ל-10 שנים לפחות, ולאחר מכן כיוון הועודה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ללא מגבלת זמן; להתחילה את מנין הימים מיום מתן תוקף לתכנית ולא מיום אישור התכנית – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. המילה "בלבד" תימחק מסעיף זה.

התנגדות מס' 3 - דיררי הנביאים ונחום ניר, מתחם 2 (מגרש 1057)

1. לטענה כי מתנגדים להפקעת שטח נוסף של 400 מ"ר לצורך יצירת כנישות נוספת לתחנת המטרו מעבר לכניות ש כבר נקבעו בתכנית – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.g במשמעות הכללי.

2. לטענה כי נדרשת הבהרה האם הבינוי המרకמי מתייחס ל-10 או 11 קומות, כיון שסעיף 4 מציין 10 קומות ובטלה 5 מznיות 11 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה התכניתית, ומשום כך ההבדל. הנושא יובהר בסעיף 4.

3. לטענה כי לאור ההסתכם מול היוזם על קבלת דירות תמורה באוטו מיקום ומעל לקומת ה20, מבוקש להגביה את י"ד במרתף 1056 ל-26 קומות לכל הפחות במקום בנייה מרכזית – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 2.d במשמעות הכללי.

4. לטענה כי בנגוד להסתכם עם היוזם, על פי מסמכי התכנית תוספת השטח לדירות התמורה לא מגיעה ל-12.5 מ"ר, וישנה פגיעה בשטחי התמורות שהובתו בהסתכם בעלים, וכי לאור תיקון 163 לחוק התכנון ובניה אשר הגביל את שטח הממ"ד והתייר תוספת שטח של עד 6 מ"ר (כולל שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים), מבוקש להוראות על הגדלת השטח הממושע של יחידות הדיור, באופן שה��נינה תאה רוחנית ותטיב עם הבעלים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 6 למשמעות הכללי. מבלי לגזור מן האמור, התמורה לדיררים נקבעה לצורך חישוב טקן 21 בלבד.

העירייה לא נכנסה להסכים קנייניים בין היוזם לדיררים.

5. לטענה כי בהתאם לסעיף 6.4 להוראות התכנית, טקן החניה למגורים הינו 8:0 בטבחת הראשונה, וכי מבוקש מהועדה להוראות על קביעת טקן חניה 1:1 עברו ייחידות הבעלים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3.g במשמעות הכללי.

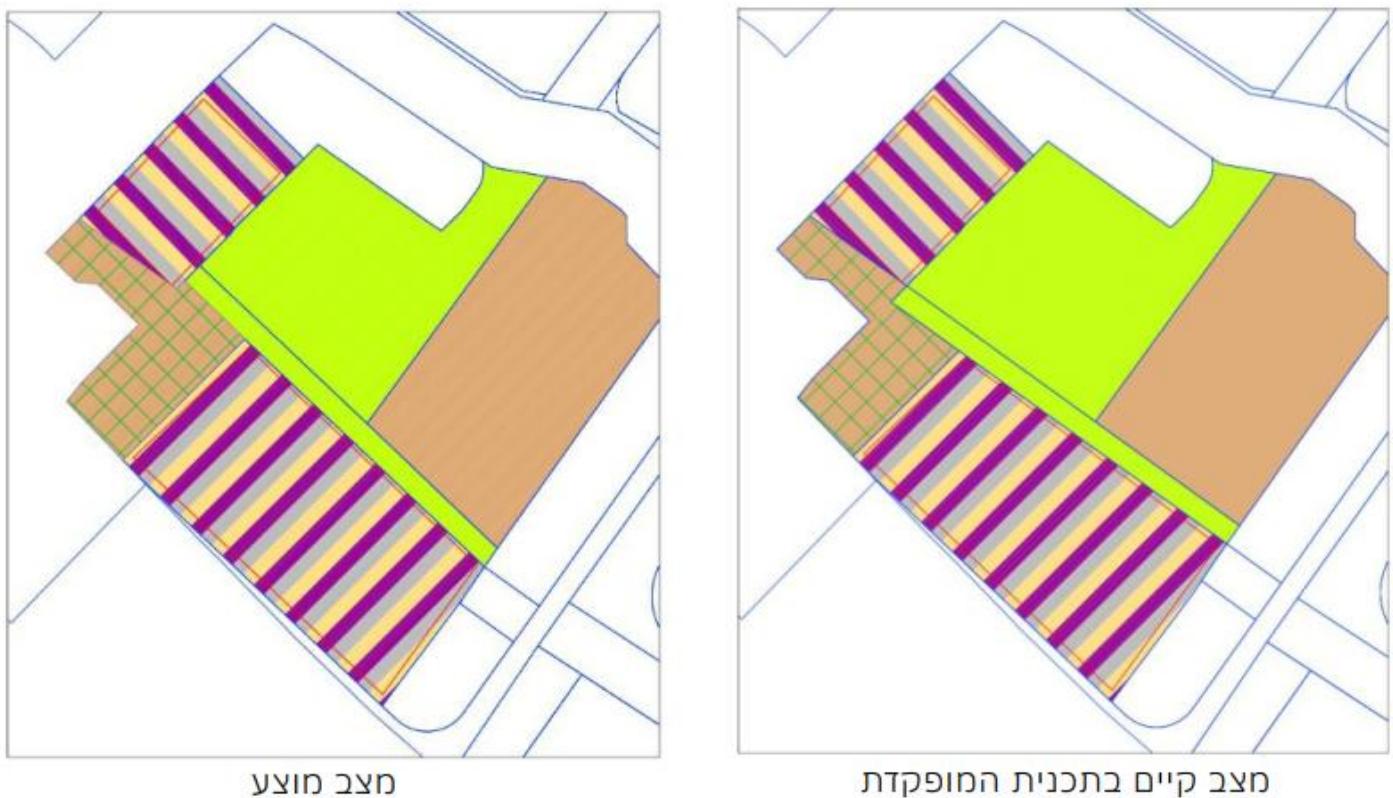
6. לטענה כי הדיררים מתנגדים לתכנון והקמת מרכז לאיסוף פסולת אשפה הגובל עם מבני המגורים – **מומלץ לקבל את הטענה**. שימוש זה יימחק מהוראות התכנית.

7. לטענה כי מבוקש לפצל את מתחם 2 לתתי מתחמים באופן שכל תות מתחם יכול למש וללבנות באופן עצמאי ללא תלות במתחם אחר או בתת מתחם – **מומלץ לדוחות את הטענה**. מדובר במתחם קטן יחסית הממוקם על יציאת מסטרו עתידית, עם חזיות לשני רחובות ראשיים חשובים. כמו כן, המתחם מייצר שטח ציבוררי פטוח ואיכותי. בשל מיקומו מתאפשרת כניסה לחנייה למתחם כולה מנוקודה אחת בלבד דרך הארגזים/הפלדה, ולכן לא ניתן פיצול של המתחם.

התגודות מס' 4 – חברות שובל ומבנים, מתחם 2 (מגרשים 1055-1056)

1. לטענה כי שיעור הרוחות היומי הצפוי במתחם 2 עומד על כ-16% – (מינוס ישנה-עشر אחוזים) – **מומלץ לדוחות את הטענה**. בהתאם לבדיקה השמאית שנערכה בעקבות התגנוזות ולאחר בחינת סעיפה, נמצא כי הרוחות שהוצעו בתכנית המופקדת צפופה לרדרת ב-1.5%. בלבד, וגם זאת רק בשל העורות המתנגדת להיקף הבניה הקיימת (סעיף 2 להתגנוזות זאת – טענה שהתקבלה). מבלי לגרוע מן האמור, חלק מטענות המתנגדת התקבלו לאחר שנמצא כי אין פוגעות בתכנית מבחינה תכנונית.
2. לטענה כי ישנה טעות במסמכיו התכניתיים לעניין השטח הבניי כיוום וכי מבוקש להוציאר 370 מ"ר שהושמטו מן התחשב ב- **מומלץ לקבל את הטענה**. לפי היתריה הבניה השטח הבניי גדול ב-370 מ"ר מהשטח שנלקח בחשבון בתכנית, ומסמכיו התכניתיים יעדכנו בהתאם.
3. לטענה כי ממוצע שטחי השירותים הנדרשים לבניינים המוצעים עומדים על כ-33-32 מ"ר לכל יח"ד, וכי הזכיות שהוקנו במסגרת התכנית מספקות יחידות-דירות בשטח פלדلت ממוצע של 90.5- 91.5 מ"ר ואינו משקפות את כלל האילוצים במתחם – **מומלץ לדוחות את הטענה**. היקף השירותים המוצעים שנקבע מגע לסק של 29 מ"ר ולא 33 מ"ר, והינו סביר עבור מגדלים בעלי 6 יח"ד בקומתה. מדובר על לובי קומתית של כ- 160 מ"ר, לאחר ניכוי של כ-700 מ"ר עבור לובי כניסה ושטחים נוספים לרווחת הדיירים. ארבעת המטירים בין 29 מ"ר ל-33 מ"ר הם אלו שמייצרים שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, בהתאם למדייניות העירונית.
4. לטענה כי הקומות מבנה נמוך ובו 45 יח"ד בלבד בתא שטח 1056 לא תותיר בו די דירות יומיות לשם הבטחת האיזון הכלכלי והרווחיות הצפואה ובהתאם ליאת הדירות הקיימים לא יוכל לחזור למקום בו הם גרים היום (לרבות חזית מערבית) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 2. ד במענה הכללי.
5. לטענות כי:
 - החלטת ההפקדה מגביה את המבנים במגרש 1055 מ-33-36 לגובה של עד 45 קומות, מה שהופך את הגדרת המגדלים לגורדי שחקרים מעלה גובה 128 מטרים, דבר המיקיר דרמטית את עלויות הבניה;
 - תוספת יחידות הדירות המבוקשת מחיבת גם הוספה קומות (95 קומות מגורים נתנו);
 - מבוקשת הנמכת בינוי במגרש 1055 לעד 40 קומות וכל תוספת נדרשת תהיה במגרש 1056 או לאפשר כי בתא שטח 1055 אחד המבנים יהיה עד ל-50 קומות והשני עד ל-40 קומות בלבד, כך שרק מבנה אחד יוגדר כגורדי-שחקים וידרשו תקנים ותשויות בהתאם – **מומלץ לקבל את הטענות בחלוקת**. לנושא תוספת יח"ד למגרש 1056, ראה סעיף 2. א. ב. לא מענה הכללי. מה"ע לא רואה מניעה כי בתא שטח 1056 המבנה יהיה מגדל של עד 30 קומות, בהתאם לבנייה בסביבה, ראה סעיף 5 במענה הכללי.
6. לטענה כי שטח הממוצע הנדרש למקום כניסה הוא 90.7 מ"ר ולא 48 מ"ר כפי שנקבע בדו"ח השמאלי, דבר המציג תכנון חניון בן 7-8 קומות מרتفע, וככל שתתואסנה ייח"ד במתחם, יידרשו גם מקומות חניה נוספים בהתאם לתקן החניה שייקבע – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיפים 3. א ו- 3. ב. ב. במענה הכללי. לפי בדיקת הוצאות המוצע, הגדלת התכסיית במתחם משנה את השטח הנדרש למקום כניסה ל-47 מ"ר.
7. לטענה כי התכסיית המוצעת בתת הקרקע בתיקון היא 85%, אבל בנסיבות התחרורה החניון מוצע ב-100% תכסיית – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 3. א. במענה הכללי.
8. לטענה כי חפירת קומות מרتفת מחייבת עלויות ביצוע חריגות וסיכון הנדסיים, בנוסף לחפירה בקומות מי תהום וכי עלות הבניה למ"ר חניה היא 5180 ש"ח כפי שחוسب בדו"ח הכלכלי – **מומלץ לדוחות את הטענה**. העלות של מ"ר עבור חניה מהוות מחלוקת לפיה כמה פרמטרים, בין השאר צורך בחפירה בקומות מי תהום. מאוחר ולא בכל גובה ישנים מי תהום, נקבע סכום ממוצע המשקלל את הקומות המצריכות חפירה במימי תהום, ואת אלו שלא. לפי בדיקת ייעוץ הקרקע של הוצאות המוצע, טענת המתנגדת כי מי התהום מתחילה כבר בגובה 2 מטר מעל פני הים אינה נכונה, ובהתאם למידע שמצוינו בידינו מי התהום מתחילה בגובה 0.5 מטרים מעל פני הים, ועל מידע זה מהתבססות כל התכניות החלות במרחב זה. מאוחר והמתנגדת לא סיפקה בדיקה המפריכה את הנחתה העובודה של ייעוץ הקרקע, מומלץ לדוחות טענה זו.
9. לטענה כי שטחי התעסוקה המוצעים נרחבים מאוד ביחס לגודל תא השטח, מה שפוגע באפשרויות הניצול למגורים וברוחניות המיזמים, וכי אין די ביקוש לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כה נרחב – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. מאוחר ומדובר במתחם פינוי בינוי, ועל מנת להתאים תכוניות לאופי השונה של רחובות הנבאים והקומות, מומלץ להפוך את שטחי התעסוקה במתחם מ-9,000 מ"ר ל-7,000 מ"ר, בהתאם לתכנון המוצע שהרי בתא שטח 1055 בשלב תנאי הסף של התכנית (4 קומות מסד בשטח של 1,750 מ"ר לתעסוקה מעל קומת הקרקע). שטחי התעסוקה יופנו לרוחב הקומות, ולא לבאיים.
10. לטענה כי בהתאם לתקן שנקבע (0.8) 30% מדירות היזם ישוקו ללא חניה צמודה מה שפוגע ברוחניות היזם (כלומר תקן 0.7 לדירות ייזם) – **מומלץ לדוחות את הטענה**, ראה סעיף 3. ג. במענה הכללי.
11. לטענה כי זכויות הבניה שניתנו למש עבור מסחר בקומת הקרקע בתא שטח 1055 עומדות על כ-505 מ"ר בלבד מתוך 1,600 מ"ר מוצעים, ולכן מבוקש להורות על הסתת קוי הבניין שנקבעו בתא השטח כך שיחפפו לגבולות תא השטח,

10. הגדרת תכנית מרבית בת 87.6 מטרים המגרש – **מומלץ לקבל את הטענה**. מתחם 2 נמצא בנקודה עירוני משמעותי הכולל תחנת מטרו ועירוב שימושים מסיבי, הבינוי המוצע במתוחם הינו בין מגדר רחוב הכלול חזית פילה ורצפה לכיכר העירונית ולשכ"פ. על מנת ליעזר הפרדה ברורה בין המרחב הציבורי והציבורי, לעודד שימוש ופעילות מרחב הציבורי ולהביא לניצול עיל של מפלס הקרקע אנחנו ממליצים להגדיל את קוווי הבניין ותכנית הבניין בתא שטח 1055 ל-90%-**תכנית בנייה**.
11. לטענה כי יש להבהיר האם ההוראות אפשרות שימוש מסחר גם בקומה הראשונה מעל קומת המסד – **מומלץ לקבל את הטענה**. יובהר בהוראות התכנית כי ניתן לאפשר את השימוש המשחררי בכלל קומות המסד.
12. לטענה כי התכנון המוצע מאפשר מימוש מאפיין הבינוי בין מגדר רחוב הכלול חזית פילה ורצפה בתא שטח 1055 מלכתחילה, קל וחומר במקביל בקומות הקרקע בתא שטח 11 למבנה זה וסעיף 2 ג' בمعנה הכללי.
13. לטענה כי התכנון המוצע מאפשר מימוש מאפיין הבינוי בין מגדרים משחררים בקומות הקרקע בתא שטח 1055 מלכתחילה, קל וחומר במקביל להפקעת 400 מ"ר מבנים לשם כך, וכי מבקש ביטול הפקעת השטחים – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 11 למבנה זה וסעיף 2 ג' בمعנה זה.
14. לטענה כי נלקחו בחשבון עלויות בנייה ישירה למ"ר בייעוד מגורים בסך 6,563 ש"ח בלבד, שאינן גבוהות דין, וכי מבקש להורות על תיקון חוות-הדעט השמאית ועלויות הבניה וכלל הפקות 7,000 ש"ח למ"ר – **מומלץ לדוחות את הטענה**. בהתאם לחוות הדעת של שמאית התכנית, עלות הבניה במגדלים הינה של 6,600 ש"ח למ"ר, עלות סבירה ומוקובלת שתואמת גם חוות' ד' שהושגו על ידי מתנדדות אחרות לתוכנית. צוין כי לא צורף מחירון עלויות בניה התומך בעלות שכינה, וכי מחירון לשכת שמאית המקראקען גוש דן (לא הרצליה, תל אביב רמת השרון, רמת גן, גבעתיים) תואם לקביעה, וקובע כי עלות הבניה בבניין רב קומות היא 6,600 ש"ח.
15. לטענה כי תקופת הבנייה שנקבעה (42 חודשים) אינה סבירה לפROYיקט פינוי-בניין, שכן היא משפיעה על עלויות מימון ושכר דירה, וכי מבקש תיקון חוות-הדעט השמאית תוך עדכון תקופת הבניה ל- 70 חודשים – **מומלץ לדוחות את הטענה**. התחשיב שהוצג הינו ל-2 בניינים בני 45 קומות עם 8 קומות של מרთפי חניה, דבר הסוטה מהיקפי הבניה מוגברים בmonths (41 ו-43 חודשים, מעל 6 מרתפי חניה). כמו כן וambil לגורען מן האמור, תקופת הבניה הבסיסית שצינה היא 42 חודשים למבנה בן 20 קומות. כפי שהוצאה בתכנית המופקדת במתוחם היא של 2 מגדלים ובנה בן 11 קומות. כפי שצינו בסעיף 2 ד' למבנה הכללי, דרישת היוזם לביטול המבנה המרתקמי היא אפשרית אך תייצר משך בנייה ארוך יותר, שכן לא ניתן לשכן את הדיירים החוזרים לבנייה המרתקמי, שתקופת בנייתה קצרה בהרבה, ובכך לסיים את תקופת תשסומי השכירות עבורים. עלות זו לא תובא בחשבון בתכוון 21.
16. לטענה כי שמאית התכנית לא הביא בחשבון את העבודה שלא כל שטחי המספר יכולו להיבנות בקומות הקרקע של המבנים, ובהתאם לא החלט מוקדם שויי בגינו בגין פרישת שטחי המספר לקומות הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. אכן ישנו מחסור בגינו יש לבצע הפקחה, אך לא בהתאם לחישוב אותו הציגה המתנגדת. בהתאם לשרטוט שהוצג בהתנגדות, ניתן ואף צריך להעביר את טרמינל פינוי האשפה לחתה הקרקע, דבר המפנה עוד כ-400 מ"ר עברו מספר בקומות הקרקע. בהתאם לכך, יש לבצע הפקחה עבור 400 מ"ר בלבד, שימוקמו בקומה מעל קומות הקרקע.
17. לטענה כי בסעיף 4.1.2 לתקנו התכנית (סעיף 5ב') נקבע כי במתוחם תcano 2 יותר מבנה בן 10 קומות לכיוון רחוב הנביאים ומנגד, בטבלה 5 נקבע לעניין אותו תא שטח כי תותר בו הקמת מבנה בן 11 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה התכנית, ומשום לכך ההבדל הנושא יובהר בסעיף 4 להוראות התכנית.
18. לטענה כי בתכנית נקבעה מגבלה של 85% לתכנית החניון התת"ק בתאי שטח 1056-1055, ובנספח התנוועה מוצגת עברו מגרש החניה תכנית מלאה של 100% – **מומלץ לקבל את הטענה** ולאפשר תכנית של 100%, ולהשתמש בשכ"פ הסמוך לשטח חלחול.
19. לטענה כי בנספח הבינוי נקבעו קווי בניין בתא שטח 1056 במרקח העולה על 6 מ' מגבול המגרש, בניגוד לקבוע בתשיית התכנית וכי מבקש להורות על תיקון הסתירה, ולהבהיר כי קווי הבינוי המחייבים הם אלו שבתשريع התכנית – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. קווי הבינוי יתוקנו בנספח הבינוי, אך בתקנו התכנית כבר מצוין כי התשייט הוא מחייב ואילו נספח הבינוי הוא רקע, ואין צורך בהבהרה נוספת.
20. לטענה צורת מגרש 1055 אינה רגולרית וمبוקש לאמץ את שינוי התכנו המוצע בהתנגדות – **מומלץ לקבל את הטענה**. לאחר בדיקת אגף תcano, מהנדס העיר לא מוצא מנעה לעורך את השינוי, ככל שאנו אין פגעה בשטחים הציבוריים :



כמו כן, מוצע להוסיף שורת חניות נוספת ברישום תלת מימדי תחת השכיף, בדופן המזרחתית של תא שטוח 1056.

21. לטענה כי אין פתרון לפרטיה וטעינה בתא 1056, ומבקש לאשר גישה מרוחב הנביאים ופתרון לפינוי אשפה – **מומלץ לדוחות את הטענה.** לא ניתן לאפשר גישה לריבב מכיוון רוחב הנביאים ממספר סיבות:
א. הרצון לייצר חזית פעילה לכיוון הרוחבות הראשיים.
ב. בסביבת המטרו המדרוכות צפויות להיות בשימוש אינטנסיבי של הולכי רגל ובתדיות גבואה, ולא ניתן לאפשר מעבר של משאיות על המדרחבה בקרבה לתחנה.
ג. המרחק של תא הטענה מהצומת מהוועה סכנה בטיחותית, ולא ניתן לאפשר למשאיות תפעולית למרחק נמוך כל כך.
כפי שהוצע מהתנגדת בעבר, פתרון הפרטיה והטעינה של המגרש הוא בתת הקרקע, והגישה היא דרך רמפה מוגרש 1055.
22. לטענה כי מבקש לאפשר נזוד שטחים ויחידות דוור בין תא הטענה לבין מתחם לשם גמישות תכנונית – **מומלץ לקבל את הטענה, כל עוד לא מעבירים שטחים בין שימושים אלא מגורים למגורים בלבד.**
23. לטענה כי בתכנית מוקצת בתא 402 שטח ל"מבנים ומוסדות ציבור" המתניר הקמות מרכזו לאיסוף פסולת, אך לא מוגדר מהו המרכז ולא נבחנה השפעתו על הסביבה – **מומלץ לקבל את הטענה ולהסיר את השימוש מייעוד זה.**
24. לטענה כי מבקש למחוק את הוראת הפקיעה המוצעת בסעיף 7.2 לתיקון התכנית או להאריך את התקופה להוצאה היתר בניה ל-10 שנים לפחות, ולאחר מכן כיוון ההעודה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-10 שנים נוספות – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** המילה בלבד תימחק מהסעיף של סעיף זה.

התנגדות מס' 5 - רבע השקעות ולכט שחיר נכסים, מתחם 3 (מגרש 3)

1. לטענה כי החלטה ניתנה בחוסר סמכות מכיוון שאינה תכנית התחדשות עירונית – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** המתחם הוכרז כמתחם להתחדשות עירונית ע"י הרשות להתחדשות עירונית, ולפיכך נדונו בוועדה הרלוונטיות. ככל שהועודה המחויזית תבחר לאמץ את הלכתי ההפקדה של תכנית זו, הוועדה המקומית אינה מתנגדת.
2. לטענה כי לקיחת בעלי מקראין ייחודיים במגרשים עצמאיים ורכיבים במגרשים גדולים בעלות משותפת, מוגנתה להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקנות התכנון והבנייה, והינה בלתי סבירה – **מומלץ לדוחות את הטענה.** באזור העסקים, מרבית המגרשים בעלי שטח שאינו עולה על דונם. גודל זה אינו מאפשר התחדשות עירונית מיטבית, החלול, חניונים ושטחי ציבור. כמו כן, הוא מצמצם את זכויות הבניה בהתאם לתכנית המדיניות לאזורי עסקים בי/600, שמאפשרת זכויות בניה מוגדלות עבור מגרשים מעל 4 דונם. כמו תמהיל השימושים וזכויות הבניה, גם גדרי המגרשים הותאמו לתכנית המדיניות.
3. לטענה כי ההוראה הקובעת כי טבלאות האיחוד והחלוקת ייכנסו לתוכף במועד הגשת בקשה להיתר באחד מתחומי השיטה היא בגין חוק התכנון והבנייה – **מומלץ לקבל את הטענה.** טבלאות האיחוד והחלוקת הן מסמך סטטוטורי מהיבר כשאר מסמכי התכנית, ומשכך הן ייכנסו לתוכף בעת אישור התכנית.

4. לטענה כי לא הוקדשה מחשבה ל"יום שאחרי" ולא ברור אם ומתי התוכנית תוכל להתמשח: מבנים ועסקים מניבים ייאלו להתקפות ומקומות תעסוקה רבים ייסגרו; לפי סעיף 127 לחוק איחוד מגרשים על פי תכנית לא ישפייע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, אבל במצב החדש אין בעליך הנכיסים את "סחרה" לספק לאוטם שכרים זכויותיהם נפגעות; במצב הקודם כל מפעל ישב בחולקה נפרדת, או בתת חולקה, והיה מושא לבועלות נפרדות וברורה. אך במצב החדש הזכויות במגרש בו נמצא הנכס המניב, הין משופפות לבועלים נוספים. האם בעלי הנכיסים היישנים יידרשו לחולק את דמי השכירות עס בעלי הזכויות החדשים" במגרשי הרקצאה? הлик האו"ח יוכל לא מחלוקת הכספיות העצומות שייגלעו בין השותפים, מה שיביא את בעלי הזכויות לריבים אין קץ על הליכי פירוק השיתוף הנדרשים, והתכנית לא תוכל להתמשח – **מומלץ לדחות את הטענה**. בתקופת הבניינים שעדי לימוש התוכנית, תינן אפשרות לעסקים/מבנה הפועלים על המגרשים היישנים בהיתר לפועל באופן רציף. לנושא חלוקת הכספיים בין הבעלים השונים – זהה סוגייה קניינית שאינה קשורה למוסדות התכנון.
5. לטענה כי ניתן לתכנן חלופות תכנוניות המחלקות את המתחם לשני מגרשים כך שלחלקת 113 יוקצת מגרש נפרד או לכל היותר עם חלקה 49, ואילו יותר החלוקות ירכזו במגרש נפרד נוסף – **מומלץ לקבל את הטענה**. על מנת להגדיל את הרכנות המימוש במתחם אנחנו ממליצים לשמר על מתחם האו"ח אך לפצל את המצב המוצע לשני מגרשי מימוש נפרדים (חלקות 51-55, 56, 49-54 וחלקות 113), כך שבעלי הקרקע יוכל ממש את התוכנית בנפרד ולא תלות אחד בשני באופן הבא:



התנגדות מס' 7 – מרדכי שבו, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. טענה כי מתנדדים לקבעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנדדים בטבלת הפקאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויצר עיון כלכלי שיש לתקן – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.ג. לمعנה הכללי.
2. טענה כי מתנדדים לקבעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיבט בעליות פיתוח בגין "זיהום קרקע" - לא בוצעו דוגמאות קרקע במגרש ולכן אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.א. לمعנה הכללי.
3. טענה כי מתנדדים לקבעת חובת בנייה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתריר גמישות תכנונית כך שלא יידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתקן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 5 בה塘דות רבע השקעות.

התנגדות מס' 8 – פואד זינר וסיממוון סאסין, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. טענה כי מתנדדים לקבעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנדדים בטבלת הפקאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויצר עיון כלכלי שיש לתקן – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.ג. לمعנה הכללי.
2. טענה כי מתנדדים לקבעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיבט בעליות פיתוח בגין "זיהום קרקע" - לא בוצעו דוגמאות קרקע במגרש ולכן אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.א. לمعנה הכללי.
3. טענה כי מתנדדים לקבעת חובת בנייה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתריר גמישות תכנונית כך שלא יידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתקן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 5 בה塘דות רבע השקעות.

התנגדות מס' 9 – מסגריית בדור אפריים, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. טענה כי מתנדדים לקבעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנדדים בטבלת הפקאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויצר עיון כלכלי שיש לתקן – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.ג. לمعנה הכללי.
2. טענה כי מתנדדים לקבעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיבט בעליות פיתוח בגין "זיהום קרקע" - לא בוצעו דוגמאות קרקע במגרש ולכן אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.א. לمعנה הכללי.
3. טענה כי מתנדדים לקבעת חובת בנייה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתריר גמישות תכנונית כך שלא יידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתקן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 5 בה塘דות רבע השקעות.

התנגדות מס' 10 – חברה אקמר, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. טענה כי החוו"ד של היוזם הסביבתי והאומדן שנitin על ידו להפחיתה בעליות הטיהור, איינו רלוונטי כלל ועיקר למרקען שב DEALINGS המתנדדים, וכי אין להפחית כלל את שווים בשל זיהום; יש לחיבב את המזוהם בעליות הטיהור ולא את הנפגעים – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.א. לה塘דות.
2. טענה כי על המקרקעין בעקבות המתנדדים בניו מונה תעשייה המחזיק בכל הרישיונות הנדרשים ומושכר בכמה עשרות אלפי שקלים בחודש, וכי הקביעה לפיה לא נמצאה תרומה של המוחברים לשויי בכל החלקות בהן בניו מונה בן קומה אחת בלבד, איינה נוותנת ביוטי ספציפי למרקען בעקבות המתנדדים – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.ג. בمعנה הכללי.
3. טענה כי בעוד שבפיירות העקרונות לקבעת השווי, השמאły הפחתה עד 15% משווי המתחמים במצב שיווץ בשל המושעה הנוצרת כתוצאה מהאו"ח הנובע מהתכנית, לא ניתן ביוטי לחסור המושעה במצב הנכנס – **מומלץ לדחות את הטענה.** הביטוי לחסור במושעה בא בכך שלא בוצעה מלכתחילה הפחתה לערך הקרקע במצב הנכנס.

התנגדות מס' 11 – חברת ח.מ.ש.ק, מתחם 5 (מגרש 1053)

1. טענה כי בסכימת שטחי הבנייה הכלולים נרשמו 19,493 מ"ר במקום 20,743 מ"ר (טעות של כ-250,1 מ"ר) – **מומלץ לקבל את הטענה.** הוראות התכנית יותקנו בהתאם.
2. טענה כי יש לעדכן את שווי חלקה 67 ותחנת הידולוק, ולעדכן את טבלת האיזון והפקאה בהתאם – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיפים 1.א-ו-1.ב בمعנה הכללי.
3. טענה כי מוקצים 955 מ"ר למסחר, אך בפועל ניתן למשך רק 835 מ"ר, וכי מבוקש לעדכן את קווי הבניין או לעדכן את זכויות הבניה למגורים בהתאם להפסד היחסי – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** המתנגדת צודקת כי ניתן למשך רק 835 מ"ר – מדובר בעלות סופר; לביקורת המתנגדת לא לחילוק מגרש חניה עם חברת דMRI במגרש 1054 הסמוך, צומצם שטח המגרש וזכויות הבניה לא עודכנו בתוכנו התכנית. תקונו התכנית יעודכן לפחות 835 מ"ר עברו מסחר.
4. טענות כי ישנה טעות בחישוב שטחי מגורים סחרים ושווים למ"ר (חוסר התאמות לעירוב שימושים ולחניה) וכי יש לפצות את בעלי הזכיות במגרש הפקאה 1053 בתוספת של 176 מ"ר סחир למגורים, וכי ישנה טעות בחישוב שווי זכויות הבניה סחריות בחוו"ד הכלכלי ולפיכך יש להוציא זכויות הבניה למגורים בסך כולל של 12,012,000 ש"ח – **מומלץ לדחות את הטענה.** לפי חווות דעת שマイ התכנית, תחשב זכויות הבניה למגורים לא מקובל (הנחת ממ"ק, הקטנת השטחים הסחריים והגדלת שטחי השירות). התוכנית מאופיינת בעירוב שימושים ותקון חניה מופחת, ולא בכללו מוקדים בגין מאפיינים אלה. לא ניתן להפעיל המוקדים על מגרשי המתנגד ללא הפעלתם על המגרשים האחרים בתוכנית, מה שלא יביא לשינוי מהותי בהפקאה.

5. לטענה כי יש לאפשר בנייתם של עד 6 יח"ד בקומבה, על מנת ליצור גמישות בתכנון – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה סעיף 2 ב' בمعנה הכללי.
6. לטענה כי בתוכנן ישנו עודף היצע דירות ותעסוקה – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א בمعנה הכללי.
7. לטענה כי לבטל הפחתה בשווי במצב הנכס, בשל נושא זיהום הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**, ראה סעיף 1.א בمعנה הכללי.
8. לטענה כי אין התאמה בין מספר הקומות לזכויות הבניה והוראות הבינוי, סעיף 6.1 אומר שיש צורך בקומבה טכנית – **מומלץ לדוחות את הטענה**. תקנון התקנים אינו קובע כי יש צורך בקומבה טכנית שלמה, אלא קובע כי המתקנים הטכניים ימוקמו על מרפסת קומת המסד (במקביל לקומה 10).

התגוזות מס' 12 – חב' דMRI, מתחם 5 (מגרש 1054)

1. לטענה כי ביחס להפקעות מחלקות המתגוזת, שיעור ההפקעה הינו יותר מכפול מהנדרש ע"פ מסמך המדיניות, וכי יש להקטין את היקף ההפקעה ל-25%, ו/או לתת רח"ק תוספתית של תוספת מוגרים באופן שיפיצה את המתגוזת על שיעור ההפקעה העודף – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראשית, חישוב הזכויות בתוכנן נעשה על בסיס החלוקות לפני ההפקעה ועל כן אין באחו ההפתקה להשביע על סך הזכויות בתוכנן; שנית, היקף ההפקעות תואם את מסמך המדיניות לרובע ואת מדיניותה החקלאות העירונית:
- שטח המתחם - 7.35 ד'
 - שטח הפקעה לדרכ - 0.973 ד' (13.2%)
 - שטח הפקעה לשטחי ציבורי - 1.6 ד' (21.7%)
 - סחכ הפקעה 2.573 ד' (35%).

בהתאם למסמך המדיניות העירונית לרבע העסקיים שואר במחוז, היקף ההפקעה לשטחי ציבורי לא יפחט מ-25% והתכנון אכן עומד בדרישה זו: "במגרשים מעל 4 דונם חלה חובה להפריש קרקע לטובות שב"צ ו/או שצ"פ, בהיקף של כל הפקעות 25%".

2. לטענה כי המתגוזת נכנסת עם חלקות בגודל 4.2 דונם, שטח מספיק גדול כדי לקבל אותו חזקה בנפרד ובשלמות ללא שותפים, אך הוקצו זכויות עם בעלי זכויות בחלוקת 66 ויחד עם העירייה (מטלה ציבורית) ולפייך, יש להביא בחשבון ההפתקה למשועא גדולה יותר מ-0.9. – **מומלץ לדוחות את הטענה**. היא תרשם כבעליהם של החלק הציבורי רק בעת הרישום הסופי אחר שהושלמה הבניה. שנית, היא לא חלק מהמשועא. היא תרשם כבעליים של החלק החזוי ריק בעת הרישום הסופי איזו ביחס לתא היות וטא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם להזיהוי, הרישום השולמי איזו ביחס לתא שטח 1053; מכאן שיוטר נכון להכניס את בעליים של חלקה 66 במושועא עם בעליים של תא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשלומי האיזואן. בסופו של דבר בתוכנים יש 3 בעליים כך שניים מבעליים יצטרכו להיות במושועא בכל מקרה.
3. לטענה כי אין הלימה בין שטח החלוקות הנכנס לשטח מגרש ההקצתה, וכי חילוק 67-68 גדלו לאחר הקצתה בעוד שחלוקות המתגוזת קטנו – **מומלץ לדוחות את הטענה**. המתחם הינו מתחם איחוד וחולקה, וההפקעות נערכו ביחס למתחם. מיקום שטחי הציבור נקבע לפי שיקולי תכנון מיטבי, ולא לפי שיקולים קנייניים.

4. לטענה כי אין היתכנות סבירה למימוש מלא של הזכויות המקונות, הتفسית קטנה מדי למייצו זכויות יעל בוגדל תעסוקה – **מומלץ לקבל את הטענה**. מתחם 5 נמצא על חזית רחוב הקוממיות הכלול תחתן מטרו ועירוב שימושים מסויבי, הבינוי המוצע בתוכנן הינו בגין מגדר רחוב הכלול חזית פעליה ורצפה. על מנת לייצר הפרדה ברורה בין המרחב הציבורי והציבורי, לעודד שימוש ופעילות במרחב הציבורי ולהביא לניצול יעל של מפלס הקרקע אנחנו ממליצים להגדיל את קוווי הבניין ותכסית הבינוי בתאי שטח 1053 ו-1054 – 90%- 1054- 100%. – **تفسית בוניה**.

5. לטענה כי לאור הדרישת לשטח תכסית של 85%, לא ניתן לנצל את מלאה הזכויות ולכן מבקש להרrob את המגרש ב- 733 מ"ר + העתקת ע"מ מס' 601 + הגדרת חלקה תלת מימדית ליישום השצ"פ, או לחלופין הגדרת זכות מעבר למוגנות בתוכום המגרשים – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה הסעיף הקודם לנושא התכסית וסעיף 3.א בمعנה הכללי; מבלי לגרוע מן האמור, מומלץ להגדיל תכסית התת קרקעית ל-100%. יובהר כי לא יועתק העץ ולא ייערך רישום תלת מימדי תחת השצ"פ.

6. לטענות כי:
- מגרש 1054 נושא בנTEL משמעותי של הקצתה שטחים (3380 שטח מבונה), בעוד שבחalk מהמגרשים הסמוכים אין כלל מטלות ציבוריות או שהן מצומצמות מאוד בהיקפן, מצב זה יוצר חוסר שווון מהותי בנTEL ההפרשות;
 - הוראות התקنية אין מבטיחות שהשטחים שיוקצו לבניין יישמשו בפועל את הציבור, ולכן יש להוציא את המטלה הציבורית מגרש 1054 ולהעבירה למגרש 401 שנייה ממילא לצרכי ציבור;
 - יש לתת פיצוי רב יותר למגרש 1054 ולהגדיל את זכויות הבניה ביחס ליתר המגרשים בעדיות לוגורים;
 - לחופין, יש לתקן את הטבלה באופן בו תבוטל המטלה הציבורית לאור ההפרשה הגדולה ובמקומות שטחים אלו להחליף שטחים אלו בשטחי מוגרים וمسחר –

מומלץ לדוחות את הטענה. בהתאם להקצתה הנוספת של שטחי ציבור מוגרים מלבניים בתוכנים 5, המתגוזת קיבלה תוספת של זכויות מעבר למה שמצוע בתוכנים האחרים. מתחמים 3-4, 5 נמצאים באיזור המוגדר כרח"ק 9 בהתאם למדיניות רובע העסקים; בפועל הרח"ק שמצוע בתוכנים 5 הינו 9.6, ככלומר תוספת של 0.6 זכויות עבר שטחי הציבור המבונים שמוקמו בתוכנים.

7. לטענה כי אין אפשרות לתכנון יעל של החניון והמתגוזת נדרשת להקמת 6 קומות מרתפי חניה, לרבות עלויות עודפות למי תחום. מבקש לאפשר גמישות להגדלת תכסית קומות מרתפים או אפשרות של הקמת מרתפי חניה עבור מגרש 1054 באופן של רישום תלת מימדי תחת מגרש השצ"פ מס' 671 הסמוך – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיפים 3.א ו-3.ב בمعנה הכללי.

8. לטענה כי מבוקש להוראות על תיקון הרכנית כך ששטחי המגורים יהיו לפחות 50% מתחום הזכיות בmgrש – **מומלץ לדוחות את הטענה.** ראה סעיף 2.א בمعנה הכללי.
9. לטענה כי מבוקש לבטל את הדרישת בתמיהיל הדירות לדיורות "מיקרו" שלפי הגדרתן מדבר בדירות קטנות מאוד שאינן מאפשרות מיקום עילית של ממדים וمبرיאות לתכנון שאינו עילית – **מומלץ לדוחות את הטענה.** דיור אלה הן בהתאם לתכניות המתאר הארכיטקטוני החלות במקום – תמא/ 35 / 4 ותמא/ 70, ולהנחיות מנהל תכנון לנושא דיר מכך.
10. לטענה כי מבוקש להגדיל את שטח הדיירה המוצע העומד על כ-90 מ"ר פלדلت/דירה. שטח זה הינו שטח ממוצע קטן מאוד לדירה ומחייב על תכנון דירות של 4-5 חדרים המבוקשות באזורי זה ומגדילות את מגוון האופולסיה שתוכל להתגורר בתוכומי הרכנית. **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** לאור בקשת המחו ז לרצוי את עצמות הבניה בחלוקת המערבי של מתחם 5 (mgrsh 1054), הועברו ייח"ד mgrsh 1053 אך בשל טעות סופר, ללא מעבר של זכויות בניה. נושא זה ייבחר בעת הדיון בוועדה המחוקזית.
11. לטענה כי מבוקש לעדכן ולהביא בחשבון הגדלת שטחי שירותים ב-6-3 מ"ר נוספים (תיקון מס' 163 לחוק התו"ב) – **מומלץ לדוחות את הטענה.** ראה סעיף 6 בمعנה הכללי.
12. לטענה כי מבוקש לייצר שטחי מרפסות לצורכי התעסוקה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ניתן לייצר מזכויות הבניה שניתנו למתחם גם מרפסות.
13. לטענה כי מבוקש להגדיל את גודל המרפסות למגורים ל-20 מ"ר ליח"ד – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** שטח המרפסות יהיה לפי ממוצע של 16 מ"ר למרפסת בניין, אך לא יותר מ-20 מ"ר ולא פחות מ-8 מ"ר, ולא חירגה מוקוו הבניין.
14. לטענה כי לפי תקן 15 יש להביא בחשבון תרומות מוחברים (סעיף 8.1 לתקן) שנמשטו מתחשייב מסמך העקרונות בסך של כ-7,150,000 ש"ח – **מומלץ לדוחות את הטענה.** גם לשיטתו של שמאית המתנגד, לשווין בניין תרומה למוחברים. ההצעה של רכיב הייזמות משוויה הבניין שהוא מציג (26 מיליון ש"ח) בהפחיתה של שוויו הקruk (עליו אין חולק) אינו מתיר שווי למוחברים.
15. לטענה יחס הזיהום שנקבע לתחנת הדלק יוצר שווי קruk גבוה מדי שאינו משקף את הפחתת השווי הנדרשת בגין הזיהום והעלויות הכרוכות בטיהור הקruk, ויש לתקן את החישוב כך שהייה נמוך יותר – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.a בمعנה הכללי.
16. לטענה כי טעויות בשטחי החנות בחלוקת 67 – בהיתר צוין כי שטח המשור הינו 33 מ"ר ולא 76 מ"ר כפי שצוין במסמך העקרונות – **מומלץ לדוחות את הטענה.** לא ברור המקור של ה-33 מ"ר שצוין על ידי השמא. כמו כן, שווי תחנת דלק מחושב בהתאם לקווים המנחים. כל והמתודולוגיה מקובלת ויופחת שווי המוחברים כפי שצוין, הניל' יביא לגידול בשווי הקruk.
17. לטענה כי mgrsh 401 שיועד לדב"י לא ימש את ייעודו הציבורי בפועל, ולכן יש להבהיר את המטלת הציבורית ממגרש 1054 למגרש 401, שבו ניתן לישמה באופן עילית ושויוני, ולהעלות את מגרש 401 "מעל הקוק" ולתת תמורה של מגרש עם מגבלות דב"י לבני הרכניות – **מומלץ לדוחות את הטענה.** מדיניות העירייה היא לייצר עד כמה שניין דב"י, וכן המטרת הקבועה בתכנית הינה מטרה ציבורית רואה, והזכויות הן לפיה בלבד. הタルיות הקבועות לגבי mgrsh זה הן למטרות ציבוריות ורחבות (בהתאם להוראות ב/777), החלטתה על שימוש בפועל תיקבע ע"י העירייה בהתאם לצרכים ציבוריים.
18. מספר יחידות הדיור ברוזטות mgrsh 1054 על מגדל המגורים (128 ייח"ד) אינם תואם למספר יחידות הדיור בטבלה 5 בהוראות הרכנית (134 ייח"ד), כמו כן, מספר הקומות למגדל המשדרים – 45 קומות אינם תואם למספר הקומות בטבלה 5 בהוראות הרכנית (40 קומות) – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 10 בمعנה זה.
19. לטענה כי בחתך בספק הבניין מופיע מס' קומות גדול יותר (42 מעל קומת הקruk + טכנית) ביחס למס' הקומות המופיע בטבלה 5 בהוראות הרכנית (40 קומות) – **מומלץ לקבל את הטענה.** מסמכים התייחסו בהתאם.
20. לטענה כי קיימת סתירה בין נספח התנועה במס' ייח"ד למגרש 1054 (172 ייח"ד) לבין מס' ייח"ד בטבלה 5 בהוראות הרכנית (134 ייח"ד) – **מומלץ לקבל את הטענה.** מסמכים התייחסו בהתאם.
21. לטענה כי שטח תכנית מגרש בהתאם לטבלה סעיף 5 לתכנית רשום 80% ואילו בהתאם להערה (2) מתחת לטבלה רשום 85%. מבוקש להבהיר כי שטח התכנית הינו 85% – **מומלץ לקבל את הטענה.** במגרשים הקיימים ברחוב קוממיות, התכנית העל קרקעית תהיה 90% ואילו התכנית התת קרקעית תהיה 100%, בעוד שטחי החלוקת ינתנו בשטחים הציבוריים במתחם.

ה騰גdot מס' 13 – חברות טורבו טכسطיל, מתחם 5 (mgrsh 1054)

1. לטענות כי אין היכולת כלכלית למימוש הבניה בmgrsh (או בכלל) בתמיהיל זה, אין ביקוש לשטחי תעסוקה ואין מספיק היצעת של ייח"ד, יש לקבוע Tamihil Shona ולהגדיל את שימושי המגורים לעומת שימושי התעסוקה, בשיעור ניכר, עד ליחס של בין 50%-40% למגורים לכל הפחות – **מומלץ לדוחות את הטענה.** ראה סעיף 2.a בمعנה הכללי.
2. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות ב-20% לפחות – **מומלץ לדוחות את הטענה.** לא ברורה הדרישת להגדלת הצפיפות לשם הגיעו לגודל דירה מצומצם יותר, נראה כי המתנגד מבקש למעשה תוספת ייח"ד. ראה סעיף 2.a בمعנה הכללי. מבלי לגרוע מן האמור, בדיקה של הצוות המקצועני הראית שגם בניכוי ייח"ד מיקרו ויח"ד, Tamihil וממוצע גודל ייח"ד יוצא מאוזן, עם ממוצע של כ-105 מ"ר ליח"ד. ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד הינו ממוצע הכול את יחידות הדיור הקטנות.
3. לטענה כי אומדן המוחברים בחלוקת המתנגדת בשווי "מצב כניסה" שגוי – **מומלץ לדוחות את הטענה.** ראה סעיף 1.g. בمعנה הכללי.

4. הקצאת זכויות "במצב יוצא" במתחם 5 חורגת מעקרונות תקן 15 לנושא הקטנת שותפות במרקען – **מומלץ לדחות את הטענה**. כפי שצוין בمعנה להתגוזות חברות דMRI, היות וטא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם לביקשתה של המחזית, הרי שנדרשים תשוממי איזון ביחס לטא שטח 1053 ; מכאן שיוטר נכוון להנגיש את הבעלים של חלקה 66 בנסיבותא עם הבעלים של טא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשוממי האיזון. בסופו של דבר במתחם יש 3 בעלים כך שניים מהבעליים יctrco להיות במושעה בכל מקרה.
5. לטענה כי יש לאפשר את המשך השימוש במבנה הקיים בחלוקת המתנגדת עד להוצאה היתר במרקש הקצאה (1054) – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 7 בمعנה הכללי.

התגוזות מס' 14 – עמל דלק, מתחם 7 (מרקש 1060)

1. לטענה כי הטלת מגבלות והפסקת השימושים הקיימים בעקבות המימוש המאוחר של עירוב השימושים יגרום לנזק לבנייה הזוכיות, וכי מבקש לעגן בתכנית הוראות מעבר לשביתתו המשך השימוש וניצול הזכויות עפ"י התוכניות התקפות, עד למועד בו תוממש התכנית המוצעת בכל ובמרקש 1060 בפרט – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 7 בمعנה הכללי.
2. לטענה כי יש להוסיף בתכנית הוראה מפורשת לפיה ניתן לעשות שימוש במגרשים הקיימים ע"פ התוכניות התקפות עד למtan היתר בנייה בתא השטח הרלוונטי לפי התכנית המוצעת – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה הסעיף לעיל.
3. לטענה כי קביעה שככל המבנים במתחם יחרשו בהינן אחד אינה סבירה ומהווע פגעה קשה בזכויות הבעלים – **מומלץ לקבל את הטענה**. ככל שיש אפשרות להוציא היתר עבור מגרש אחד בלבד, אין צורך להרים את כל המבנים במתחם אלא במרקש נשוא ההיתר בלבד. מומלץ להחליפם בסעיף 6.14 את המילים "בכל מתחם" "בכל תא שטח".
4. לטענה כי התכנית מאפשרת הפסקה בשטחים לצרכי ציבור גם טרם מתן היתר בנייה, וכי מבקש לקבוע כי הطالות לאו"ח תיכנסנה לתוקף רק עם קבלת היתר בנייה בתא השטח הרלוונטי או לחילופין, לקבוע הוראה כאמור ביחס לטא שטח 1060 – **מומלץ לדחות את הטענה**. מדובר בהפקעה שהינה הוראה רגילה בכל התכניות והיא תבצע בהתאם לצורך הציבור של פיתוח המרחב. טבלת הקצאות הינה מסמך סטוטורי מהיבר ככל שאור מסמכי התכנית.
5. לטענה כי אין הוראה לגבי מועד הרישום של שטחי הציבור המבונים, וכי מבקש להוסיף הוראה בדבר מועד הרישום לפניה הרישום ייעשה לאחר רישום הבית המשותף – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. מומלץ להוסיף הוראה בדבר מועד רישום שטחי הציבור המבונים, אך יהיה זה בעת רישום הבית המשותף ולא לאחריו.
6. לטענה כי סעיף 6.5(3) קובע שבתאי שטח הכלולים שטחי ציבור מבונים בייעוד מגורים, קומת הקרקע תשמש לציבור, וכי בפועל אין ייעוד מגורים בלבד בתכנית ולכן מבקש למחוק סעיף זה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. מדובר בטיעות ספר – אמרו היה להיות כתוב "מגורים, מסחר ותעסוקה", מסמכי התכנית ישונו בהתאם.
7. לטענה כי סעיף 4.1.2(ג) מאפשר הצמדת חצרות לשטחי חינוך וכי ההוראה מעניקה למשרד החינוך, אך התכנית אינה קובעת היכן ובאיזה ייקף ימוקמו שטחי החינוך וכי ההוראה מעניקה לוועדה המקומית סמכות גורפת להפקיע שטחים בשלב היתר הבניה, סמכות שאינה מותרת לפי חוק – **מומלץ לדחות את הטענה**. נוסח זה הינו הוראה סטנדרטית בשילוב שטחי ציבור במבנים סחרים. החצרות המזיהו נועדו להיות מופסחות בקומת ראשונה והשנייה, ובצמוד לשימוש הציבור. אין אפשרות להפקיע שטחים ללא שימוש, אלא רק במידה ומדובר בשטחי ציבור של משרד החינוך כגון גנים ומעונות יום הדורשים חצרות.
8. לטענה כי הפחיתה שווי מחוברים בגין זיהום בתchanת הינה טעות כיון שאין זיהום בתchanת – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1 ג. בمعנה הכללי.
9. לטענה כי הפחיתה שווי מחוברים בגין זיהום בתchanת הינה טעות כיון שאין זיהום בתchanת – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 1 א.
10. לטענה כי בוצע שימוש מרוחך שיווק לא עדכני לצורך הערכת שווי תחנת הדלק במרקש במרקש כניסה – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1 ב.

התגוזות מס' 15 – שלום ברודה ואחרים, מתחם 7 (מרקש 1060)

1. לטענה כי מאחר ומרבית התכניות הנקודתיות באזורי התעסוקה בבתים לא מומשו, מוצע להגדיל את היקף השימוש למגורים לכדי 50% ממההיל השימושים באזורי התעסוקה, ולהגדיל את זכויות הבניה לכדי רוח"ק 11 בכל תא השטח במתחם 7 – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2 א. בمعנה הכללי.
2. לטענה כי החלוקת מתחמי משנה באזורי התעסוקה אינה מأוזנת ופוגעת במתחם איחוד וחלוקה 7, וכי יש להגדיל את זכויות הבניה במתחמי על מנת לשמור על אייזון – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1 א. בمعנה הכללי.
3. לטענה כי אין לתת שווי עודף לתחנת הדלק בחלוקת 121 במתחם 7, ולחלופין, אם ייקבע אחרת, הרי שיש להוציא את חלקה 121 מתחום האיחוד והחלוקת – **מומלץ לדחות את הטענה**. בעלי הזכויות בחלוקת 121 קידמו תוכנית לתחנת הדלק, שילמו היטל השבחה בגיןה וכי; כמו כן, הניל נלקחו בחשבון בתchanת הדלק – היקף מכירות/שיעור היון וכיו"ב.
4. לטענה כי יש לתקן את מרכיב תרומות המוחברים שהובאה בחשבון במתחם 7 – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 1 ג. בمعנה הכללי.
5. לטענה כי יש לבטל את מרכיב ההפחטה בגין זיהום קרקע בחלוקת 123 (אולמי דרייה) ולתקן את טעות החישוב לגריעת זיהום הקרקע בחלוקת 1 (תחנת הדלק) – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה סעיף 1 א. בمعנה הכללי.

6. לטענה כי יש לתקן את שווי תא שטח 1060 שבו ניתנה התמורה במצב חדש לחלקה 123 - תיקון עלות הקמת מבנה ציבור וקביעת מקדם הփחתה בשיעור של 0.95 בשל עירוב שימושים עם מבנה ציבור – **מומלץ לדחות את הטענה.** כל התוכנית הינה בעירוב שימושים. לא ניתן מקדים לשווי במצב הקודם – **מומלץ לקבל את הטענה.**
7. לטענה כי יש לקבוע את עלות טיהור קרקע במצב החדש לפי הփחתה בשווי במצב הקודם – **מומלץ לקבל את הטענה.**
ראה סעיף 1 א. בمعנה הכללי.

התנודות מס' 16 – צרפתி שמעון, מתחם 7 (מגרש 1058)

1. לטענה כי מגרשים 406 ו-1056 לא צריכים להיות כרוכים במתוחם איחוד וחולקה יחד עם מגרשים 1059 ו-1060, שכן אין ביניהם זיקה קניינית, תכנית או גיאוגרפית, והם אוחדו רק כדי שניין יהיה להפריד די שטח לבת ספר – **מומלץ לקבל את הטענה.** יזכיר כי בתחילת מתחם 7 הוגש כמתוחם אחד שלם, כולל חלקות 130, 131 ו-126. משוחלט להאריך את תוקף התוכנית שחללה על החלקות דן, ולאחר מספר פגישות תיאום עם היוצרים, **המלצת מה"ע היא להמליץ לוועדה המחויזת לגורע מתוחם התוכנית את החלק הצפוני של מתחם 7.** בהחלטתה קבועה הוועדה המחויזת כי רק החלקות אלה ייגרוו מתוחום התוכנית, ומתחם 7 נשאר ללא קשר לתוכניינו ישיר בין שני חלקיו. לאור זאת, **מומלץ לגורע את חמישת החלקות הצפוניות מתחום התוכנית (124, 125, 129, 181, 182), ולהשאיר את החלקות הדרכומיות הנחוצות לחידוש רחוב העמל ומtrak רצון לחדש את המתוחם הכלול את תחנת הדלק, תוך התאמת התוכן לו מסך המדיניות ותמא/ 70.**
2. לטענה כי התוכנית המופקדת פוגעת בקיונים של המתנדדים, הן בשל המגרש הארי גולרי שהוקצה להם בו ניתן לנצל רק 2.6 דונם וחוץ בשל כשלים שנפלו בטבלאות האיחוד והחלוקת (הפגמים התוכנוניים הטבעיים במגרש 1058 לא הובאו – בחשבון מקדם הփחתה במצב יוצא; כפלו הփחתה בשווי זכויות המתנדדים בשל טעות בחישוב עלויות זיהום הקרקע) – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.**
3. לטענה כי התוכנית הופקדה מבלי שנבחן התוכנו המוצע למתחם 7, לאחר הוצאת חלקות החיצ' מהתוכנית, וכי התוכנית המוצע חלקו הצפוני של המתחם מבוסס על התוכנו הקודם הקודם של מתחם 7, אשר כלל גם את חלקות החיצ' ולא נעשו התאמות לתוכנו המחויז – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.** לטענה כי בשל מגבלות המגרש שהוקצה, למתחדים התוכנית אינה ישימה, לא ניתן מימושה בפועל וחלקו הצפוני של מתחם 7 המשוער להתחדשות עירונית, ישאר במצבו כפי שהוא – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.** לטענה כי המגרש האי-גורייני אינו מאפשר שימוש אפקטיבי כלשהו לבינוי בתת הקרקע – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.** לטענה כי על מוסד התוכן לשקל שיקולים כלכליים וכי ככל ותואשר התוכנית המופקדת כפי שהופקדה, לרבות הכספיים המהותיים שנפלו בה, אשר בגין נפגעות באופן אנטז' זכויותיהם של המתנדדים, הרי שלא יצא לפועל התאחדותו של המתחם – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.**
4. לטענה כי צו השעה מחיב לתוספת יחידות דירות, קל וחומר לאור עודף שטחי התעסוקה באיזור – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.**
5. לטענה כיTeVויות מהותיות בטבלת ההקצתה והאייזון ותיקונים נדרשים בתוכנית המופקדת: (TeVות חישובית במתוחם 7 בחלוקת 121 בגוש 7123; על פי תקן 15, עלויות המשויכות לקרקע – יש לגורע משווי הקרקע ולא משווי המחברים) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.**
6. לטענה כי ישנו חסור התامة בין גובה מותר בספח הבינוי והוראות התוכנית, וכי מבקש להתאים את ההוראות לנספח הבינוי שכך הואאפשר גמישות רביה יותר בקומות המגדל ויח"ד בקומה – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.** לטענה כי גובה הבינוי המוקצה למגרש 1058 בהוראות התוכנית, אינו לוק בחשבון את הצורך בקומה טכנית בין שימוש התעסוקה והמגורים וכן קומה טכנית בגג – **לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להtanודות זו.**

התנודות מס' 17 – גבאי מניבים, צמוד למתחם 2

- لطענה כי החברה נמצאת בהליך משפטי מול נת"ע לגבי אישור תוכנית שינויים בהיתר הסמור למתחם 2 בתוכנית. הפטרון המסתמן הוא הפעלת סעיף הגמישות המופיע בתת"ל המצויץ את תחנת המטרו, אך אם התוכנית תואר כמי שהופקדה, ככל שיופעל סעיף הגמישות על התת"ל, הוא לא יכול על תוכנית מטרו דרום שכן היא תואשר כבר. מבקש לקבוע כי כל צמץם שטח מכוח סעיף הגמישות שיופעל על התת"ל, יהול וויטמע בתוכנית בי/88 – **מומלץ לקבל את הטענה.**

התנודות מס' 18 – נלי סמליאנסקי, צמוד למתחם 1

- لطענה כי מתנגדת להקמת המטרו ברוחב הבניינים עקב חשש לפגיעה ביציבות הבניין – **הטענה אינה רלוונטית לתוכנית זו.** כיוון שתחנת המטרו מוקמת מכוח תכל 103 ולא מכוח תוכנית זו.

התנודות מס' 19 – בוריס מולוצ'ינסקי, צמוד למתחם 1

1. לטענה בדבר הרעה בתנאי המחייה: ירידה באיכות האויר, הסטרת נוף לכיוון מזרח והרי ירושלים, עליה משמעותית בcommות הרכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האויר ברוחב – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.
2. לטענה כי במהלך ביצוע תוכנית פינוי-בינוי לפחות 7-10 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: רעש, רuidות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתווררים מול אתר הבנייה – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

התנודות מס' 20 – אורה מוסקטי, צמוד למתחמת 1

1. לטענה בדבר הרעה בתנאי המחייב: ירידה באיכות האוויר, הסטרת נוף לכיוון מזרחה והרי ירושלים, עליה משמעותית בדמות הרכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האוויר ברוחב – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

2. לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בנייה במשך 10-7 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: רעש, רuidות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתגוררים מול אתר הבניה – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

התנודות מס' 20 – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1. לטענה כי מבקשת הופסת ההוראה "הוצאת הרכבות עירונית בתכנין כולל טבלאות האיזון ומדידה, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשווי היחס של מגרשיים". **لتכנית – מומלץ לקבל את הטענה.** הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

2. לטענה כי על מנת למנוע פגיעה בעלי החיים המצויים בתחום התכנית מבקש להוציא להוראות התכנית את הסעיף "תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הכנת תכנית התארגנות בהתאם לדרישות הרשות המקומית אשר תכלול בין היתר וככל הנדרש התיקחותם לכריתת עצים ולפינוי מסדר של בעלי חיים לפני תחילת עבודות הבניה" – **מומלץ לקבל את הטענה.** הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

התנודות מס' 21 – ישראל היום, צמוד למתחמים 4 ו-5

לטענה כי התכנית כוללת מקרקעין השיככים לבית דפוס ישראל היום, וכי לא ניתן למש את ההפקעה ללא הרישה של בית הדפוס כולו – **מומלץ לדחות את הטענה.** תא שטח 849 יועד בתכנית בי/ 609 למטרת דרך וציב'פ, וכעת במסגרת תכנית המטרו יעוד השטח נותר ציבורי והופך כל כלו לדרך. אין שינוי יעוד של המקרקעין למטרה מסחרית או מגורים, ולכן ברור כי ברורה כלל התנודות ישראל היום. הפיכת הקרקע לעוד דרך אין משמעות כי הדרך תסלל באופן מיידי, שהרי ברור כיימוש תכנית המטרו יחק מסטר שנים. יחד עם זאת, לאור הסתכילות תוכניות רחבה על כלל המתחם – הן מתחם מעריב והן המטרו, ראוי כי ככל תא השטח יהפוך בדרך והכל במטרה לשפר את מערך הדריכים לצורכי הבניה המאסיבית העתידית שתתבצע בשני המתחמים גם יחד.

החלת:

בפתח הדברים יזכיר כי מדובר בתכנית אסטרטגיית, שתכליתה לחדש את המרחב כולו בהתאם למטרו העתידי, הן בהקפוי הבינוי, הן תמהיל השימושים, ובפרט ביחס לאיכות המרחב הציבורי.

בשונה מתכנית התאחדות עירונית רגילה, לא זו בלבד שתכנית בי/ 888/מחדשת שני מתחמי מגורים, היא גם מחדשת את כל אזור התעסוקה, ע"י יישום עקרונותיה של תכנית המדיניות לאזור התעסוקה של בית ים בי/ 600 שאושרה ב-2021. חידוש אזור התעסוקה וביא ליצירת חיים עירוניים פעילים ודינמיים לאורך כל שנות היממה; פיתוח של שירותי פנאי, מסחרי קמעוני ומסעדות, משרדים והשתלים העובדים והן את התושבים המקומיים; ניצול עיל יוטר של התשתיות והשתחים הקיימים; יצירת מגוון חברותי וכלכלי באיזור ועוד.

התכנית מקודמת ע"י עיריות בית ים והרשויות הממשלתיות להתחדשות עירונית, ובתוחמה פועלים מספר רב של יזמים. הוצאות העירוניים יחד עם צוות התכנון ערך מסטר רב של מפגשים עם כל בעלי העניין, הן לכל התכנית והן באופן פרטני לכל מתחם. נערכו תיאומים והתאמות רבות על מנת לשפר את איכות ויישמות התכנית ביחס לנושאים שעלו במפגשים אלו. מטיב הדברים לא כלל הנושאים הוסכמו, ולהلن מובהת המלצה מה"ע ביחס להtanודות שהוגשו.

מענה כלל לנושאים חוזרים:

1. טענות לנושאים שמאוות:

א. לטענה החוזרת כי בוצעה הפחתת ערך מוגשים עקב זיהום קרקע, ללא ביצוע סקר המעיד על זיהום – הוחלט לקבל את הטענות בחלוקת.

במהלך הליך התכנון עלתה הסוגייה כי קיימות סבירות לזיהום ב-20% בשטח העסקים ו-80% לאחרו לזיהום בשטח תחנות הדלק. נתונים אלה, כמפורט במסמך של ייעוץ הסביבה, הינם הערכות בלבד עד לביצוע קידוחי קרקע אשר נערכים לקרהת התרי הבניה. לאור העובדה כי התוכנית מערבבת חלוקות של תחנות דלק עם חלוקות אחרות ברובע העסקים (חלוקות בעלות סבירות שונה מהותית相比) שלחים לייצר עלות כלכלית חלק ממימוש הזכויות במגרשים היוצרים) הוחלט לשבל עלויות אלה בעקבות האיחוד והחלוקת בתיאום מול שמאו הוועדה המחווזית. יחד עם זאת, לאחר בחינה חוזרת של תכניות בעלות מאפיינים דומים, לאור חוסר הוודאות ביחס לזיהום הקרקע, הוצאות המוצע ממליצ להתאים את התאיחסות למקובל במרקם דומים, קרי לא לבצע את הפחתות המשוערות בשלב זה. ייקבע כי ככל ותהיינה עלויות בשל זיהום קרקע בשלב היתר הבניה עלות הטיפול תושת על המזוהם.

ב. לטענה החוזרת לגבי שווי המוגשים של תחנות ה纯洁 – הוחלט לדחות את הטענות.

הערכת שווי תחנת דלק בצרפת על פי הקווים המנחים צריכה להיערך על בסיס דוחות רווח והפסד או לכל הפחות בהתאם להיקף דלקים אשר נמכר בפועל, למשל היה בידנו נתונים אלו ערכנו על בסיס מקובלות וזאת בשים לב למיקום ואפי

התנהה. ההתגדרויות בשתי תחנות הדלק, כפי שעלו על ידי בעלי הזכיות בתנה, מצביעות כי הבנוו בחשבו הערכת יתר להיקף הדלקים הנמכר. מהטעם הניל' ועל מנת שלא להוציא שווי מעבר למזהה בחשבו אין אנו מוצאים לנכון לפתו את יתר המרכיבים כל עוד לא יועברו אסמכתאות ביחס למרכיב היקף הדלקים הנמכר.

ג. לטענה החוזרת לגבי שווי מחוברים – הוחלט לדחות את הטענות.

בדיקת תרומות המוחברים לשווי הנכס הינה מהותית במילויו במתחמי תעשייה בהם קיימים מבנים אשר מנצלים באופן חלקית או אפשריות הבניה בחלוקת הקיימות. עובדה זאת מקבלת משנה תוקף באזרה התעשייתית שבנדון בבית ים שכן לאורך השניםuos זכויות בניה בהיקפים ממשותיים וכן הרחבות השימושים למשרדים רבים בשומות נושא שווי החלופה המיטבית (קרקע ריקה למלול שטח בניו) בתחום איזור התעשייה בת ים נזון אף פעמים רבות בשומות מכריעות עפ"י סעיף 84 לחוק: בשומות אלו עלתה סוגיות השבתה תוכנית בי/400 לעת אישורה בשנת 1997, אשר שניתנה את ייעוד הקרקעות באזרה התעשייתית לשטחי "מסורתית" לשטחי בידור, מסחר ותעסוקה. מספר רב של שמורות מכריעים קבוע כבר בשנת 1997 החלופה המיטבית לקרקעות מעין אלו הינה ניצול זכויות הבניה לקרקע ריקה ופנוייה בהתאם לתוכנית בי/400 (ראה שומה מכרעת של השמאלי פז יעקב-אברהם מה 8/2/2024):

יעקב פ – שמאי מקרקעין ומשפטן

شמאי מכריע לפि חוק התכנון והבנייה

10.2.3. הכרעה

במצב החדש התכנית מתירהעירוב שימושים למסחר ותעסוקה בחלוקת הנדונה, תוך הגדלת זכויות בניה בשיעור ניכר יחסית. זאת אל מול המצב הקודם בו הוטרו שימושים بعيد תעשייה. לאור אופי סביבת הנכס, שמאי הצדדים חולקים לגבי השפעת התכנית על החלקה, ומשכך באשר לגובה ההשבחה בה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התיאחות לנקודות השינויים בחלוקת בשומות הצדדים:

- טענת הסף של שמאי המבוקשות, הינה כי לאור אופי סביבת הנכס והשימושים בה, לאור העובדה כי במועד הקובל הנכס מהווה נכס מניב, ובהתבסס על העובדה כי עד מועד עירכת השומה לא נצלו זכויות בניה מכוח תוכנית בי/400, לא קיימת יכולות לניצול זכויות הבניה מכוחה של תוכנית זו ולכנן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, ולהילופין ממועד המימוש הוא לעת היתר בניה. כאמור, התכנית הנדונה הגדילה את היקף זכויות הבניה באופן ניכר יחסית וכן הרחיבה את השימושים המותרים בחלוקת הנדונה. הנני סבור כי משעה שהתכנית הנדונה הביבה זכויות בניה וכן אפשרות מגוון רחב יותר של שימושי קרקע ביחס לתכנית הקודמת, הרי שתכנית זו חשיבאה את המקרקעין שבתחומה ובפרט במרגרשים ריקים או כאלה שבהם בניינים מבנים ישנים. יצוון כי מספר שמורות מכריעים בחנו את השפעתה של תוכנית זו על נכסים בסביבת הנכס הנדו¹⁶, והגיעו לכדי מסקנה כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה המוקנות מכוחה של התכנית (במלואן או חלקו¹⁷) וכי התכנית מהווה תוכנית משבחה.

מעבר לעובדות לעיל, הרי שישים שווי הקרקע עפ"י זכויות בתוקף וחיבור הערך הבניי עלייה, מביא במקרים רבים תוכאות לא סבירות ועיוותים ביחס לשווי הנכס הכללי.

2. טענות לנושאים תכוניים:

א. לטענה החוזרת כי תמהיל השימושים כולל אחוז גובה מדי של שימושי תעסוקה, ויש צורך בשינוי היחס בין המגורים לשימושי התעסוקה – הוחלט לדחות את הטענות.

תמהיל השימושים (מגורים, תעסוקה ומסחר) כפי שנקבע בתכנית, עומד בקנה אחד עם מדיניות התכנון של רובע העסקים, כפי שאושר על ידי הוועדה המחווזית לתוכנית ולבנייה תל אביב. מסמך המדיניות בי/600 נועד לשמש ככליל מנהה (שאינו סטטוטורי) לקידום תכניות מפותחות והיתרים ברחבי הרובע, זאת במטרה לייצור רקמה עירונית מגוונת, אינטנסיבית ומעורבת שימושים. התמהיל שנקבע בתכנית הנוכחית – הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה – מגלים באופן ישיר את החזון התכוני הווה. התמהיל נבחן על ידי צוות התכנון הממצויע של העירייה ושל המחווז תוך ראייה כוללת, והוא מייצג את האיזון הנכון בין דרישות שוק, צרכיהם עירוניים ופוטנציאלי המיקום (קרבה למערכות הסעת המוניים, בין השאר תחנת המטרו המתוכננת). עוד יוער כי ביחס למתחמים 3-7 ברובע העסקים, מדובר בקרקעות שאין כוללות כלל מגורים כיום, כך

שכל תוספת של מגורים, כל שכן בשיעורים שבתכנית, מייצרת יתרון כלכלי ממשמעותי והשבחה ביחס לתכניות התקפות (ב/י 400 על תיקונית).

ב. לטענות כי יש לאפשר 6 יח"ד בקומת קומה כדי לאפשר גמישות תכנונית – הוחלט לקבל את הטענות.

מומלץ למחוקק מהתקנו את ההוראה בסעיף 4.1.2 (א) (ט) הקובעת מגבלה של יח"ד בקומת, ולקבוע זאת בתכנית העיצוב. ג. לטענות לגבי נחיצות החיבור לתחנת המטרו בஸגורת הבינוי בתכנית – הוחלט לדחות את הטענה.

הוועדה רואה יתרון מרחבי ותכנוני במיקום יציאות התחנה התת קרקעית בתוך הבינוי. היא נעודה למשם את עקרונות הפיתוח מוטה-התחברה (TOD) של רובע העסקים, אשר מטרתם להפחית את התלות ברכב פרטי. המגרש הספציפי ממוקש החיבור, עקב מיקומו האסטרטגי, מהווה את השער הייעיל והקרוב ביותר המחבר בין המסחר הבודד אל השובבים שבמגדל ההשפעה המיידי של המטרו לבין הרציף עצמו. חיבור זה אינו משרות רק את הבניין הבודד אלא משמש כציור הראשי של כל הרקמה האורבנית הסובבת, ובבטיח שהמעבר של אלפי אנשים ביום יתבצע בצורה המהירה, הבטוחה והמוגנת ביותר (מפנוי מזוג אויר ותונעות רכבים). אי-IMPLEMENTATION החיבור הפיזי במגרש ייאפשר את החיבור בלבד ברכב פרטי, ובוסף של דבר – יפגע בהצלחה הכלכלי-עירונית של רובע העסקים כולו. כמו כן, חיבור זה תואם את התלות ברכב פרטי, ובוסף של המאושרת של המטרו התל 103, שהוראותיה אפשרות את החיבור בסעיף 6.10.2 (אולם לא מחייבות אותן):

"**בתכנית בסמכות הוועדה המחויזית, בתיאום עם הגורם המוסמך, ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה ובבד שיתקיים כל אלה:**

(א) הכניסה לתחנה תישא באמצעות חלק לבנייה המיועד לבנייה לתחנה בלבד ואשר יש אליו גישה ישירה ונפרדת מדרך ציבורית אף אם יש כניסה נוספת דרך המבנה כאמור.

(ב) ה�建ית מייעדת את החלק לבנייה המיועד לבנייה לתחנה לצרכי ציבור, שתירים ע"ש מדינת ישראל.

(ג) ה�建ית כוללת את כל ההוראות הנדרשות אשר יבטיחו את אפשרות הקמתה והפעלה של הכניסה לתחנה על-ידי הגורם המוסמך או מי מטעמו, ושימוש בטוח ורציף של הציבור בכניסה בהתאם להוראות כל דין, לרבות לעניין גניות לבניינים ע"ש מוגבלות" לאנשים עם מוגבלות".

ד. לטענות לנושא המבוקשות ביטול הבינוי המרקי – הוחלט לקבל את הטענות.

הוועדה רואה מניעה לשנות את המבנה המרקי למגדל, ובכך להפחית את מספר הקומות במדלים ברוחן הכלכליות מחד ולהגדיל את עוצמות הבניה בצמוד לבנייה למטרו מאידך. יחד עם זאת, ביום הבינוי המרקי מאפשר הוואות נמוכות יותר בעבר משך הבניה, כיוון שהוא מספק את הפתרון לתושבים החוץ ובנייתו נשכחת פרק זמן קצר יותר באופן משמעותי ממשך בניית המגדלים. ביטול הבינוי המרקי יחייב תשומות שכירות לפראק זמן ארוך יותר עבור התושבים החוץ; לפיכך, ככל שיבחר היזם לבנות מגדל במקומות בניין בן 10 קומות, יובהר כי עלות זו לא תילקה בחשבונו בתקן 21.

3. טענות לנושא תנועה וחניה:

א. לטענות המתיחסות לשטח נדרש עבור מרתקי חניה – הוחלט לקבל את הטענות בחלוקת.

בפתח הדברים יזכיר כי השטח המחויב עבור מקומ חניה 48 מ"ר נקבע בתיאום מול שמאו הועדה המחויזי, ותוואם את אמות המידה של תקן 21 בפרויקטיטים דומים מהעת האחורה.

בפרויקטיטים של התחדשות עירונית ובינויים מגדלים, הבינוי ניצב בפני אתגר מסוומי הנובע מה הצורך להכניס תשויות רבות, ובכללו מרתקי חניה נרחבים, בתוך שטחים מצומצמים ומהיבטים הנמצאים לבב אזור בניו. בניית מרתקי חניה מרכיבת במיוחד כיוון שהיא נדרשת לעתים קרובות לעמוד באילוצים קיימים כמו צורה לא רגולרית של המגרש או דרישת לשמור עצים בוגרים, מה שמקשה מאוד על הגדלת תאי השטח לחניה מתחת לבניין. בשל מרכיבות הentication, המלצה מה"ע היא לאפשר את שיור החניונים באופן הבא וכפי שהוצע בהנגדות העצמית שהוגשה ע"י עיריית בת ים:

- לאפשר הרחבת שטחי חניה מתחת למגרשים בייעודי דרך מוצעת/מאושרת, לצורך חניות או מעברים בין חניונים, ע"י רישום תלת מימדי, שנundo להקל על תכנון מרתקי החניה.

- מוצע לשנות את תא שטח 410 (мотחם 4) מייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ, וכן לקבוע כי 15% שטחי חילוח יחולשו מכלל המתחם. מענה פrogrammatic לצרכי הציבור שבוטלו בתא שטח 410 יונטו במתוחם 6 כך שחלק מתא 1671 שייעדו לשצ"פ ישונה למבנים ומוסדות ציבור בסך של 1.2 דונם בהתאם לגודלו של תא שטח 410 שנייה את ייעודו לשצ"פ:



- בmgrשים 843, 825 ו- 846 ביעוד דרך, ממליץ מה"ע לאפשר הרחבת mgrש החניה של מתחם 1 (mgrש 1057), לאחר תיאום עם הוות"ל ונת"ע לנושא המטרו.
- לא תתאפשר חניה תחת שצ"פים או שב"כים ; בשצ"פ ישים עצים בגורמים בסיווג גובה, והדבר ידרוש עקירה של עצים רבים.
- במתחמים 1-5 תתאפשר תכסית תחת קרקעית של 100% בmgrשים הסחריים תוך הסתמכות על השטחים הציבוריים הסמוכים לשטחי חלאן.

ב. לטענות המתיחסות לשטח הנדרש עבור מקום חניה – הוחלט לקבל את הטענות בחלוקת. ראה מענה סעיף קודם.

ג. לטענות המתיחסות לתיקן החניה – מומלץ לדוחות את הטענות.

תיקן החניה נקבע בהתאם לתמ"א 70, אשר הגדרה את האזור כמורה תחבורה ציבורית (TOD) בעל קישורי ציבור גובהה. קרבתו של המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, לתחנות הרכבת הילדה, ולציירים ראשיים של תחבורה ציבורית, מאפשרת מחייבת הפעתה דרסטית בתלות ברכיב הפרטוי, ובכך מקדמת סביבה עירונית מקיימת ופחות עמוסה. קביעת תקן 0.8 מגמת את האיזון הרואין בין הצורך לשמר על תפקוד המתחם לבין חובת מוסד התכנון לעמוד ביעדים התבחרתיים, ואין הוועדה רואה הבחנה בין דירות יום לדירות התמורה בנושא.

4. לטענה חוזרת לנושא פגיעה באיכות החיים בתקופת הבניה ואחריה – הוחלט לדוחות את הטענות.
הוועדה ערלה לחששות התושבים בנוגע להשפעה השלילית של הפרויקט על איכות הרעת תנאי המחייה, פגיעה בנוף ועומסי תנועה וזיהום אויר, אך חשוב להדגיש כי התוכנית כוללת תוכנה על בסיס עקרונות מוגן תחבורה (TOD) שמטרתו המרכזית היא זווקא צמצום השימוש ברכב פרטי ושיפור איכות הסביבה לטוח ארכוך : על אף הגידול הצפוי במספר יחידות הדירות, הפרויקט ממוקם בקרבה חסרת תקדים לצרכי תחבורה ציבורית מטרו M3 ורכבת קלה), מה שמאפשר הפחתה בתיקן החניה הנדרש ליחידת דירות למטרה לעודד מעבר הדרוגתי לתחבורה ציבורית ולהילכה, ובכך להפחית את נפח התנועה הפרטית ואת זיהום האויר בסביבת המגורים שלהם בטוחה הארץ. טענות בדבר הסתרת נוף נבחנו חלק מהתוכנו הכלול, כאשר הבינוי הגבוה מרוכז בנקודות מוגדרות על מנת למקסם את השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) שמורחבים ומפותחים במסגרת הפרויקט, משפרים את איכות האויר ומהווים ריאות ירוקות הנגישות לכל תושבי הרחובות הסמוכים. ולבסוף, בעוד שאנו מכירים בכך שתקופת הבניה כרוכה בשיבושים זמינים וקיים בזמון, המנוחים באמצעות הסדרי תנועה קפדיניים, התכנית מבטיחה שדרוג כולל של תשתיות הדריכים והתחבורה הקיימות ברחובות הגובלים, ובכך תקל על עומסים קיימים ותשפר את הקישוריות לטוח ארכוך, כך שעל אף המטרדים הזמנאים, הפרויקט משדרג את המרחב הציבורי ואת רשת התחבורה באופן שירות וישפר את איכות חיים של דיירי הרחובות הסמוכים באופן קבוע.

5. לטענה חוזרת לנושא ביטול איחוד וחלוקת במתחמי המימוש ופיקול מתחמי האיחוד והחלוקת למגרשים נפרדים, תוך הקטנת ההקצאות הציבוריות – הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת.
אחד המגרשים נועד בראש ובראשונה לאפשר גמישות תוכניות כולל בתוך המתחם כולם, ולא כדי לכפות עליו מסד אחד. מחד איחוד המגרשים הוא שמאפשר לתוכנים להציג תוכנון אובייני איכוטי, שלם ומוגן למרחב הכלול. כמו גם לאפשר תוכניותBINI מותאמות למגדלי תעסוקה, למבנים מודרניים ומערבי שימושים וכן לחניונים איכוטיים. איחוד המגרשים הוא זה שמאפשר לבני הזכויות במתחם לקבל הקצתאות ויוציאות בנייה גדולות יותר באופן משמעותי מותאפשרת אילו היו מקומות תכניות נפרדות ונקודתיות בכל mgrש בנפרד, ולאפשר הקצתה קרקעות ציבוריות אשר הינה הכרחית למtan מענה לשטחי המגורים המתווסףים בתוכנית. עט זאת, על מנת להגדיל את היקננות המימוש, מציז מה"ע לייצר

במתחמים 1 ו-3 בלבד אפשרות לפיצול בתוך מתחם האו"ח לשני מגרשים נפרדים, המאפשרים מימוש עצמאי לאחר אישור התכנית, כמפורט במענה להתנגדויות אלו.

6. **טענה חוזרת לגבי החלטת תיקון 163 לחוק התוה"ב לנושא הרחבת ממ"דים – הוחלט לדחות את הטענה.**
שיטה ייחידת הדיוור הממושע שהוגדר בתכנית – העומד על 95 מ"ר – מתייחס לשטח פלדלת. שטח פלדלת זה הוא שטח כולל שאינו מפריד בין "שטח עיקרי" לבין "שטח שירות" (כגון הממ"ד), והוא כולל את שניהם יחד. לפיכך, התכנית הנוכחית מאפשרת גמישות מלאה בתחום נפח הבנייה הקיים: ככל שנדרש להגדיל את הממ"ד מעבר למינימום המקובל בהתאם לתיקון 163, ניתן לעשות זאת בקלות על חשבון שטחים אחרים בדירה (כגון חדרים או חללים ציבוריים) ולא כtosפת לנפח הבניין הכלול המאושר בתכנית. מאחר ומדיניות העירייה מושתתת על שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, יש די והותר גמישות פנימית לעמוד בדרישות המיגון המעודכנות ללא צורך בהקצת זכויות בניה נוספת.

7. **טענה חוזרת כי יש לאפשר את המשך השימוש מבנים קיימים עד להוצאת היתר במגרשי ההקציה – הוחלט לקבל את הטענה.**

لسעיף 6 יתוסף הסעיף הבא: "במגרשים אשר בונים בהם מבנים בהתאם להו"ח בניתן כדין, יותר המשך השימוש במבנים במבנים ותכליות אלה ללא שינוי. בכל מקרה בו יידרשו תוספות, שינוי או הרחבה, יחולו על מגרשים אלו הוראות תכנית זו במלואן. לבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבנייה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, הנגשה ובתיות בלבד."

מענה מפורט להתנגדויות התנגדות מס' 1 – חברת נתיבי איילון

1. **טענה כי מתנדדים להרחבת החיבור המאושר מתקוף תכנית 502-0195966 (2019) ברחוב אורט ישראל, המשרת את תנועת הרכבת הפרטני ומביא לידי גישת רכב דו כיוונית אל/ם רח' הקוממיות, כיוון שההרחבה מייצרת זרוע רביעית לצומת הקיימות (הקוממיות/ITCHAK נפחא), מקדמת תכנון שפוגע בגיאומטריות הצומת הקיימת, מסכנת את רוחות הנוסעים וגורמת לתוספת משמעותית של נפח תנועה של הרכבת הפרטני – הוחלט לדחות את הטענה.**
השיטה 849 בתכנית מייעוד שצ"פ ליעוד דרך מוצעת הינו תוועת; המטרה המקורית הייתה לפתח דרך לכיוון רחוב קוממיות, והנ"ל נדרש מבחינה תנוועתית על מנת לティיב את קישור רובע העסקים לסביבתו.

2. **טענה כי מתנדדים לחיבור החדש לרח' הקוממיות, כיוון שמוסיף לתנועת הרכבת הפרטני הקיימת והמתוכננת על רח' הקוממיות, קוטע את ציר התוח"ץ ומהווה מפגע בטיחותי להולכי רגל – הוחלט לדחות את הטענה.**
מה"ע רואה חשיבות ביצירת חיבור של דרכים וביטול רוחבות לא מוצא, במיוחד כאשר מדובר על הוספה מגדייל מוגרים עם מאות יח"ד. הרחבת הרחובות ופיתחת צמתים חדשים תואמת את החזון התכנוני של רובע העסקים, וכן כן תואמת את תמי'א 70 אשר קובעת מרחקים מסוימים בין צמתים ועקרונות התכנון שמוביל מושך התחרורה. פיתוח הרחוב החדש בין הנביאים והאורגים יאפשר קישוריות גבוהה יותר עבור משתמשים בין רחוב הנביאים אל הרובע וטיפול של הסירקולציה התנוועתית.

3. **טענה כי עלdeckן את נספח התנוועה כך ששביל האופניים במקטע הצפוני ברח' אורט ישראל יוצג בדופן המזרחיית – הוחלט לקבל את הטענה. נספח התנוועה יתוקן בהתאם.**

4. **טענה כי יש להוסיף לסעיף 6.4 (חניה) כי לא תתאפשר גישה למגרשים מרח' הקוממיות והנביאים – הוחלט לקבל את הטענה.** הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

5. **טענה כי יש להוסיף לסעיף 10.6 (שמירה על עצים בוגרים) "במקרים בהם נדרש שינוי סיוג של עצ בוגר שסומן כעץ לשימור, שינוי סיוג העץ במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד העירות, לא ייחשב כסטייה מההוראות תכנית זו" – הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת, ולשנות לניסוח הבא: "במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיוג עצ בוגר שסומן כעץ לשימור, יוגש נספח עצים מעודכן לאישור הוועדה המקומית ולפקד העירות, ולא ייחשב כסטייה מההוראות תכנית זו".**

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 6 (הרבי פינטו עזב את הישיבה)

התנגדות מס' 2 – קבוצת ריק ואבן ברנט מתחם 1 (מגרש 1057)

1. **טענה כי עלות למ"ר בניה בתת הקרקע מגיעה לכדי 5,500 ש"ח למ"ר בתת הקרקע ולא-50-3,750 ש"ח למ"ר כפי שצוין בתכנית המופקדת – הוחלט לדחות את הטענה.** העלות של מ"ר עבור חניה מחושבת לפי כמה פרמטרים, בין השאר צורך בחפירה בקומות מי תהום. מאחר ולא בכל גובה ישנו מי תהום, נקבע סכום ממוצע המשקל את הקומות המצריכות חפירה במילוי תהום, ואת אלו שלא. לפי בדיקת יונץ הקרקע של הצוות המצביע, טענת המתנגדת כי מי תהום מתחילה כבר בגובה 2 מטר מעל פני הים אינה נכונה, ובהתאם למידע שמצוינו בידינו מי תהום מתחילה בגובה 0.5 מטרים מעל פני הים, ועל מנת לאפשר תשתית חלהות למרחב זה. מאחר והמתנגדת לא סיפה בדיקה המפריכה את הנחת העבודה של יונץ הקרקע, מומלץ לדחות טענה זו.

2. **טענה כי בתכנית המופקדת נלקח בחשבון שטח של 47 מ"ר ברוטו למקום חניה, זאת לעומת שטח של 59 מ"ר ברוטו שנדרש, לעומת המתנגדות, בפועל למקום חניה ואף מעבר לכך – הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 3.ב במענה הכללי. בתוכנון המוצע מגביל את השיטה הסחיר של המתחם ומאפשר חניון עיל כל הניתן, תוך שימוש בשצ"פ הקיים שטח חלול על מנת לאפשר 100% תוכסית נתת קרקעית.

3. לטענה כי החברות לא החלטו להגיע להסכמה עם בעלי הזכויות בبنيינים ברוח' נחום ניר 1 ו-3, ולפיכך מבקש לפצל את המתחם לשולשה מגרשים נפרדים, עם מכפיל 6.03 –

א. נחום ניר 1 ו-3 –

ב. הנביאים 61 (ביטול המגרש הציבורי והפעלת התCONDומות בניינית)

ג. הנביאים 67-69 ונחום ניר 7 –

הוחלט **לקבל את הטענה בחלוקת**. לנושא מכפיל 6 – הדרישה לתוספת של 309 יח"ד לא ריאלית. מדובר על תוספת יח"ד של 140% – משמעות הדבר בנושאי היקף החניון וצרכי הציבור הופכת את התוכנית ללא ישימה.

על מנת להגדיל את התוכנות המימוש מוצע לאפשר את פיצול תא שטח 1057 לשני מגרשים, A ו-B (חלקות 122 ו-126, וחלקות 124 ו-127, בהתאמה) בהתאם למוצע מטה. מעבר לכך, אנחנו לא רואים לנכון להגדיל את מספר יחידות הדיוור במתחם, בטוח ובטעות כדי לפצות על עליות החניון, מאחר והוספה ייחידות דיוור נוספת תשתי צרכי פרוגרמה וחניה נוספים על המתחם, אשר יהפכו אותו לכלכלי פחות. כמו כן, הוצאה חלקה 61 מהמתחם למעשה תפגע ביכולת המימוש של המתחם. על מנת להקטין את שטח השכ"פ שבמרכז הבлок, עבור הגדלת החניונים התת קרקעאים, תוך שמירה על מזון שטחי ציבור חיוויי, ככלمر שהשתה הסחריר לא גדול וכך יידרשו תשולומים לרמ"י, חלקה 61 הופכת לשטח ציבוררי בעוד שחקק מהשכ"פ הופך לשטח סחיר.



עם זאת, פיצול המתחם לשני מגרשים נפרדים עלול להגדיל את הקושי בתכנון החניון, ולכן ההמלצה היא כי המתחמים יפותלו מעלה הקruk בלבד, ואילו המגרש השני יוכל להתחבר אליו מתחת הקruk. רמפת הכניסה, ואילו המגרש הראשון ישימור אך סובלבים מריקבון ומיצרים מגרש לא רגולרי, כדי לאפשר חניה תת קרקעית רגולרית – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**.

4. לטענה כי מבקש לעקור עצים מסוימים לשימור אך סובלבים מריקבון ומיצרים מגרש לא רגולרי, כדי לאפשר חניה בחן את הנושא ומצא כי ניתן לצמצם במידה מסוימת את השכ"פ, תוך שינוי סיוגם של מספר עצים, בהתאם לשודג. שודג.

5. עלויות חיבור המתחם לתחנת המטרו לא הובאו בחשבון בטקן 21 – מומלץ לדוחות את הטענה. ההנחות לעניין זה מופיעות בסעיף 4.1.2 ב' בתיקון התוכנית. כפי שפורסם שם: "בתוחום המבנים, במתחמים 1 ו-2 תתאפשרה כנישות נוספת לתחנות....". בשלב זה אין החלטה מפורשת בנושא. ברגע שיוחלט על שימוש כאמור זה יבוצע על פי הוראות תtal/103 ונחלי נת"ע. עוד יוער כי ככל יהיה חיבור לתחנת המטרו, הדבר יעלה את ערך המתחם.

6. לטענה כי סעיף 4.1.2 מחייב תיאום מול נת"ע תוך 90 יום, אך ללא סנקציה במידה ולא מבוצע במסגרת הזמן – הוחלט לקבל את הטענה. יש להבהיר את הליך התיאום או להוציא את הסעיף מהתב"ע.

7. לטענה כי אין צורך בכניםה למטרו מכיוון המתחם ולכן מבקש לבטל – **הוחלט לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 2.ג. 8. לטענה כי מבקש לבטל את מגבלת יח"ד בקומונה ולאפשר 8-6 יח"ד כדי לאפשר גמישות בתכנון ותמהיל יח"ד – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 2 ב' בمعנה הכללי.

9. לטענה כי מבקש לבטל את הת寧ית היתר הבניה ב'תיאום מול גורם מסוים לעניין הקמת פרויקט המטרו" – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. יש לפרט מיהו הגורם המוסכם בהתאם לנוהל מב"ת.

10. לטענה כי מבקש למחוק את הוראת הפיקעה המוצעת בסעיף 7.2 לתיקון התוכנית או להאריך את התקופה להוצאה היתר בניה ל-10 שנים לפחות, ולאחר מכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ללא מגבלת זמן; להתחיל את מנין הימים מיום מתן תוקף לתוכנית ולא אישור התוכנית – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. המילה " בלבד" תימחק מסעיף זה.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להנגדויות – פה אחד 6 (הרב פינטו עזב את היישבה)

התCONDומות מס' 3 - דיררי הנביאים ונחום ניר, מתחם 2 (מגרש 1057)

1. לטענה כי מתנגדים להפקעת שטח נוספת נוסף של 400 מ"ר לצורך יצירת כניסה נוספת לתחנת המטרו מעבר לכניות ש כבר נקבעו בתכנית – **הוחלט לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 2 ג' בمعנה הכללי.
 2. לטענה כי נדרשת הבהרה האם הבניין המרקיי מתייחס ל-10 או 11 קומות, כיון ששעיף 4 מצין 10 קומות וטבלה 5 מצינית 11 קומות – **הוחלט לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה התכנית, ומשום לכך ההבדל. הנושא יובחר בסעיף 4.
 3. לטענה כי לאור ההסכם מול היזם על קבלת דירות תמורה באוטו מיקום ומעל לקומה 20, מבוקש להגביה את ייח"ד במגרש 1056 ל-26 קומות לכל הפחות במקום בניית מרקיי – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 2 ד' בمعנה הכללי.
 4. לטענה כי בגין להסכם עם היוזם, על פי מסמכי התכנית תוספת השטח לדירת התמורה לא מגיעה ל-12.5 מ"ר, וישנה פגיעה בשטחי התמורות שהובתו בהסכם לבעלים, וכי לאור תיקון 163 לחוק התכנון ובניה אשר הגדיל את שטח הממ"ד והטייר תוספת שטח של עד 6 מ"ר (כולל שטח רצפה לצורכי חדר רחצה או חדר שירותים), מבוקש להורות על הגדלת השטח המקורי של יחידות הדיוור, באופן שתתכנית תהא רוחנית ותיטיב עם הבעלים – **הוחלט לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 6 לمعנה הכללי. מבלי לגרוע מן האמור, התמורה לדירות נקבעה לצורך חישוב תקן 21 בלבד.
 5. לטענה כי בהתאם לסעיף 6.4 להוראות התכנית, תיקן החניה למגורים הינו 8:0 בטבעת הראשונה, וכי מבוקש מהועדה להורות על קביעת תקן חניה 1:1 עבור יחידות הבעלים – **הוחלט לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 3 ג' בمعנה הכללי.
 6. לטענה כי הדיירים מתנגדים לתכנון והקמת מרכז לאיסוף פסולת אשפה הגובל עם בניין המגורים – **הוחלט לקבל את הטענה**. שימוש זה יימחק מהוראות התכנית.
 7. לטענה כי מבוקש לפצל את מתחם 2 לתתי מתחמים באופן שכל תת מתחם יוכל למשולבנית באופן עצמאי ללא תלות במתחם אחר או בתת מתחם – **הוחלט לדוחות את הטענה**. מדובר במתחם קטן יחסית הממוקם על יציאת מטרו עתידית, עם חזיתות לשני רחובות ראשיים חשובים. כמו כן, המתחם מייצר שטח ציבורי פתוח ואיוכוטי. בשל מיקומו מתאפשרת כניסה לחניה למתחם כולל מנוקודה אחת בלבד דרך האוריגינס/הפלדה, ולכן לא ניתן פיצול של המתחם.
- הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזב את היישבה קטיפאי איסצקי יצאה)**

התנגדות מס' 4 – חברות שובל ומבניים, מתחם 2 (מגרשים 1055-1056)

1. לטענה כי ישעור הרוחה היומי הצפוי במתחם 2 עומד על כ-16% – (מינוס שישה-עשר אחוזים) – **הוחלט לדוחות את הטענה**. בהתאם לבדיקה השמאית שנערכה בעקבות ההתנגדות ולאחר בחינת סעיפה, נמצא כי הרוחניות שהוצגה בתכנית המופקדת צפופה לרדיות ב-1.5% בלבד, וגם זאת רק בשל העורות המתנגדות להיקף הבנייה הקיימת (סעיף 2 להתנגדות זאת – טענה שהתקבלה). מבלי לגרוע מן האמור, חלק מטענות המתנגדות התקבלו לאחר שנמצא כי אין פוגעות בתכנית מבחינה תכנונית.
2. לטענה כי ישנה טעות במסמכי התכנית לעניין השטח הבניוי כיום וכי מבוקש להוציא 370 מ"ר שהושמו מן התחשיב – **הוחלט לקבל את הטענה**. לפי היתרי הבניה השטח הבניוי גדול ב-370 מ"ר מהשטח שנלקח בחשבון בתכנית, ומסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
3. לטענה כי ממוצע שטחי השירותים הנדרשים לבניינים המוצעיםUMB 32-33 מ"ר לכל ייח"ד, וכי הזכיות שהוקנו במסגרת התכנית מספקות יחידות-דירות בלבד ממוצע של 91.5-90.5 מ"ר ואינו משקפות את כל האילוצים במתחם – **הוחלט לדוחות את הטענה**. היקף השטחים המשותפים שנקבע מגיע לסק של 29 מ"ר ולא 33 מ"ר, והינו סביר עבור מגדלים בעלי 6 ייח"ד בקומתה. מדובר על לובי קומתני של כ- 160 מ"ר, לאחר ניכוי של כ-700 מ"ר עבור לובי כניסה ושטחים נוספים לרוחות הדיירים. ארבעת המטרים בין 29 מ"ר ל-33 מ"ר הם אלו שמייצרים שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, בהתאם למדיניות העירונית.
4. לטענה כי הקמת מבנה נמוך ובו 45 ייח"ד בלבד בתא שטח 1056 לא תותר בו די דירות יומיים לשם הבטחת האיזון הכלכלי והרווחיות הצפואה בהתאם לזאת, הדיירים הקיימים לא יכולים לחזור למקום בו הם גרים היום (לרבבות חזית מערבית) – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 2 ד' בمعנה הכללי.
5. לטענות כי:
 - החלטת הפקדה מגביהה את המבנים במגרש 1055 מ-33-36 לגובה של עד 45 קומות, מה שהופך את הגדרת המגדלים לגורדי שחקרים מעלה 128 מטרים, דבר המזכיר דרמתית את עליות הבניה;
 - תוספת יחידות דירות המבוקשת מחיבת גם הוספת קומות (95 קומות מגורים נתו);
 - מבוקשת הנמכת בינוי במגרש 1055 לעד 40 קומות וכל תוספת תהיה במגרש 1056 או לאפשר כי בתא שטח 1055 אחד המבנים יהיה עד ל-50 קומות והשני עד ל-40 קומות בלבד, כך שרק מבנה אחד יוגדר גורד-שחקים וידרשו תקנים ותשתיות בהתאם – **הוחלט לקבל את הטענות בחלוקת**. לנושא תוספת ייח"ד למגרש 1056, ראה סעיף 2 א' לمعנה הכללי. מה"ע לא רווחה מניעה כי בתא שטח 1056 המבנה יהיה מגדל של עד 30 קומות, בהתאם לבנייה בסביבה, ראה סעיף 5 לمعנה הכללי.
6. לטענה כי שטח המוצע הנדרש למקומות חניה הוא 90.7 מ"ר ולא 48 מ"ר כפי שנקבע בדו"ח השמאלי, דבר המציג תכונן חניון בן 8-7 קומות מרتف, וככל שתתווסףנה ייח"ד במתחם, יידרש גם מקומות חניה נוספים בהתאם לתקן החניה

שייקבע – הוחלט **לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיפים 3.א ו-3.ב לمعנה הכללי. לפי בדיקת הצוות המוצע, הגדרת התכסיית במתחם משנה את השיטה הנדרש למקומן חניה ל-47 מ"ר.

7. לטענה כי התכסיית המוצעת בתת הקרקע בתכנונה היא 85%, אבל בנספח התחרורה החניון מוצע ב-100% תכנית – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 3.א לمعנה הכללי.

8. לטענה כי חפירת קומות מרתק פחיזיבת עלויות鄙用於 חריגות וסיכוןים הנדרסים, בנוסף לחפירה בקומות מי תהום וכי עלות הבניה למ"ר חניה היא 5180 ש"ח ולא 3750 ש"ח כפי שחושבד בדו"ח הכללי – **הוחלט לדחות את הטענה**. העלות של מ"ר עבר חניה מחייבת לפחות פתרומים, בין השאר צורך בחפירה בקומות מי תהום. מאוחר ולא בכל גובה ישנו מי תהום, נקבע סכום ממוצע המשקלל את הקומות המצריכות חפירה במי תהום, ואת אלו שלא. לפי בדיקת יועץ הקרקע של הצוות המוצע, טענת המתנגדת כי מי התהום מתחילה כבר בגובה 2 מטר מעל זה מתבססת כל התכניות החלות למידע שמצוין בדיננו מי התהום מתחילה גובה 0.5 מטרים מעל פני הים, ועל מידע זה מתחייבת את הנחת העבודה במרחב זה. מאוחר והמתנגדת לא סיפקה בדיקה המפריכה את הנחת העבודה של יועץ הקרקע, מומלץ לדחות טענה זו.

9. לטענה כי שטחי התעסוקה המוצעים נרחבים מאוד ביחס לגודל תא השיטה, מה שפוגע באפשרויות הניצול למגורים וברוחניות המיזם, וכי אין די ביקוש לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כה נרחב – **הוחלט לקבל את הטענה**. מאוחר ומדובר במתחם פינויי בגין, ועל מנת להתאים תכניתה לאופי השונה של רוחבות הבニアים והקומות, מומלץ להפחית את שטחי התעסוקה במתחם מ-9,000 מ"ר ל-7,000 מ"ר, בהתאם לתוכנית המוצע שהייתה בתא שטח 1055 בשלב תנאי הסף של התכנית (4 קומות מסד בשטח של 1,750 מ"ר לתעסוקה מעלה קומות הקרקע). שטחי התעסוקה יופנו לרוחב הקומות מיותר, ולא לבאיים.

10. לטענה כי בהתאם לתקן שנקבע (0.8) 30% מדירות היוזם ישוקו ללא חניה צמודה מה שפגע ברוחניות היוזם (כלומר תקן 0.7 לדירות יוזם) – **הוחלט לדחות את הטענה**, ראה סעיף 3.g לمعנה הכללי.

11. לטענה כי זכויות הבניה שנינתן לממש עבור מסחר בקומת הקרקע בתא שטח 1055 עומדות על כ- 505 מ"ר בלבד מתוך 1,600 מ"ר מוצעים, ולכן מבקש להורות על הסיטה קווי הבניין שנקבעו בתא השיטה כך שיחפפו לגבולות תא השיטה, תוך הגדלת תכנית מרביה בת 87.6 משטח המגרש – **הוחלט לקבל את הטענה**. מתחם 2 נמצא במועד עירוני ממשמעוני הכולל תחנת מטרו ועירוב שימושים מסויבי, הבינוי המוצע במתחם הינו בגין מגדר רחוב הכלול חזית פעילה ורציפה לכיכר העירונית ולשכיפ. על מנת לסייע הפרדה ברורה בין המרחב הפרטוי והציבור, לעודד שימוש ופעילות מרחב הציבורי ולהביא לניצולiesel של מפלס הקרקע אנחנו ממליצים להגדיל את קווי הבניין ותכנית הבניין בתא שטח 1055 ל-90% – תכנית בינוי. בהמשך להמליצה זו, בעת הדין הוחלט עוד כי לאור מיקומו האסטרטגי של המגרש ומתווך רצון לשומר על אופי המעודד חוותית שחותת ופנאי, לא יותר שימוש ממכר מזון כגון ירקנים ומרכולים אשר מייצרים פעילות מתירה ואינם עונים על אופי המסחר הרצוי.

12. לטענה כי יש להבהיר האם ההוראות מאפשרות שימוש שיטות בנייה אחרות גם בקופה הראשונה מעלה קומות המסד – **הוחלט לקבל את הטענה**. יובהר בהוראות התכנית כי ניתן לאפשר את השימוש המסחרי בכלל קומות המסד.

13. לטענה כי התכנית המוצע מאפשר חלקו ביוטר של זכויות הבניה שהוצעו לשימושים מסחריים בקומת הקרקע בתא שטח 1055 מלכתחילה, קל וחומר במקביל להפקעת 400 מ"ר מבנים לשם כך, וכי מבקש ביטול הפקעת השטחים – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 11 לمعנה זה וסעיף 2.g לمعנה הכללי.

14. לטענה כי נלקחו בחשבון עלויות בנייה ישירה למ"ר ביעוד מגורים בסך 6,563 ש"ח בלבד, שאין גבוחות דין, וכי מבקש להורות על תיקון חוות-הදעת השמאית ועלויות הבניה ולכל הפחות 7,000 ש"ח למ"ר – **הוחלט לדחות את הטענה**. בהתאם לחוות הדעת של שמאית התכנית, עלות הבניה במגדלים הינה של 6,600 ש"ח למ"ר, עלות סבירה ומוקובלת שתואמת גם חוות'ד שהוצעו על ידי מתנגדות אחרות לתוכנית. יצוין כי לא צורף מחירן עלויות בניה התומך בעלות שכינה, וכי מחירן לשכת שמאית המקרקעין גוש דן (לא הרצליה, תל אביב רמת השרון, רמת גן, גבעתיים) תואם לקביעה, וקובע כי עלות הבניה בבניין רב קומות היא 6,600 ש"ח.

15. לטענה כי תקופת הבניה שנקבעה (42 חודשים) אינה סבירה לפROYיקט פינוי- בגין, שכן היא משפיעת על עלויות מימון ושכר דירה, וכי מבקש תיקון חוות-הදעת השמאית תוך עדכון תקופת הבניה ל- 70 חודשים – **הוחלט לדחות את הטענה**. התחשב שהוצע הינו ל-2 בניינים בני 45 קומות כל אחד עם 8 קומות של מרפסת נחיה, דבר הסוטה מהיקפי הבניה מותרים במגדלים (41 ו-43 קומות, מעל 6 מרפסת נחיה). כמו כן וambilי לגרוע מן האמור, תקופת הבניה הבסיסית שצוינה היא 42 חודשים, אך הבניה כפי שהוצגה בתכנית המופקדת במתחם היא של 2 מגדלים ומבנה בן 11 קומות. כפי שצוין בסעיף 2.d לمعנה הכללי, דרישת היוזם לbijוט המבנה המר讚מי היא אפשרית אך תייצר משך בנייה ארוך יותר, שכן לא ניתן לשכן את הדיירים החווורים במבנה המר讚מי, שתקופת בנייתו קצרה בהרבה, ובכך לסייע את תקופת תשלומי השכירותם עבורם. עלות זו לא תובא בחשבון בתקן 21.

16. לטענה כי שמאית התכנית לא הביא בחשבון את העובדה שלא כל שטחי המסחר יכול להיבנות בקומת הקרקע של המבנים, ובהתאם לא החלט מוקדם שויי בגון פריסת שטחי המסחר לקומות הקרקע – **הוחלט לקבל את הטענה**. אכן ישנו מחסור בגין יש לבצע הפחתה, אך לא בהתאם לחישוב אותו הציג המתנגדת. בהתאם לשרטוט שצואג בהתנגדות, ניתן ואף צריך להעביר את טרמינל פינוי האשפה לתת הקרקע, דבר המפנה עוד כ-400 מ"ר עבר מסחר בקומת הקרקע. בהתאם לכך, יש לבצע הפחתה עבור 400 מ"ר בלבד, שימוקמו בקומת מעלה קומות הקרקע.

17. לטענה כי בסעיף 4.1.2 לתקנו התכנית (ס"ק 5.b) נקבע כי במקרים תכנו 2 יותר מבנה בן 10 קומות לכיוון רחוב הנבאים ומנגד, בטבלה 5 נקבע לעניין אותו תא שטח כי תותר בו הקמת מבנה בן 11 קומות – **הוחלט לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה התכנית, ומשום כך ההבדל. הנושא יובהר בסעיף 4 להוראות התכנית.

18. לטענה כי בתכנית נקבעה מוגבלה של 85% לתכנית החניון התחתית בター שטח 1055–1056, ובנספח התנוועה מוצגת עבור מגרש החניה תכנית מלאה של 100% - **הוחלט לקבל את הטענה ולאפשר תכנית של 100%, ולהשתמש בשצ"פ הסמוך לשטח חלאול.**

19. לטענה כי בנספח הבינוי נקבעו קווים בניין בתא שטח 1056 במרקח העולה על 6 מ' מגובל המגרש, בניגוד לקבע בתשריט התכנית וכי מבקש להורות על תיקון הסתירה, ולהבהיר כי קווי הבינוי המכחיבים הם אלו שבתשरיט התכנית – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת. קווי הבינוי יתוקנו בנספח הבינוי, אך בתקנון התכנית כבר מצוין כי התשਰיט הוא מחייב ואילו נספח הבינוי הוא רקע, ואין צורך בהבהרה נוספת.**

20. לטענה צורת מגרש 1055 אינה רגולרית וمبוקש לאמץ את שניי התקנון המוצע בתנודות – **הוחלט לקבל את הטענה. לאחר בדיקת אגן תכנון, מהנדס העיר לא מוצא מנעה לעורוך את השינוי, ככל שאכן אין פגיעה בשטחים הציבוריים:**



מצב מוצע



מצב קיים בתכנית המופקדת

כמו כן, מוצע להוסיף שורת חניות נוספת ברישום תלת מימדי תחת השצ"פ, בדופן המזרחת של תא שטח 1056.

21. לטענה כי אין פתרון לחקירה וטעינה בתא 1056, וمبוקש לאשר גישה מרוחב הנביאים ופתרון לפינוי אשפה – **הוחלט לדוחות את הטענה. לא ניתן לאפשר גישה לרכב מכיוון רחוב הנביאים ממספר סיבות:**

ד. הרצון לייצר חזית פעילה לכיוון הרחובות הראשיים.
ה. בסביבת המטרו המדרכוויות צפויות להיות בשימוש אינטנסיבי של הולכי רגל ובתדירות גבוהה, ולא ניתן לאפשר מעבר של משאיות על המדרכה בקרובה לתחנה.

ו. המרחק של תא השטח מהצומת מהוות סכנה בטיחותית, ולא ניתן לאפשר גישה למשאית تعملית במרקח נמוך כל כך.

כפי שהוצע למתנגדת בעבר, פתרון החקירה והטעינה של המגרש הוא בתת הקרקע, והגישה היא דרך רמפה ממגרש 1055.

22. לטענה כי מבקש לאפשר ניוד שטחים ויחידות דירות בין תא שטח בתא 402 לבין תא שטח בתא 402 מתוך מטרת גמישות תכנונית – **הוחלט לקבל את הטענה, ככל עוד לא מעבירים שטחים בין שימושים אלא מגורים למגורים בלבד.**

23. לטענה כי בתכנית מוקצת בתא 402 שטח ל"מבנים ומוסדות ציבור" המותר הקמת מרכז לאיסוף פסולת, אך לא מוגדר מהו המרכז ולא נבחנה השפעתו על הסביבה – **הוחלט לקבל את הטענה ולהסיר את השימוש מייעוד זה.**

24. לטענה כי מבקש למחוק את הוראת הפקיעה המוצעת בסעיף 7.2 לתקנון התכנית או להאריך את התקופה להוצאה היותר בינה ל-10 שנים לפחות, ולקבוע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-10 שנים נוספות – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת. המילה בלבד תימחק מהסעיף של סעיף זה.**

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להtanגדויות ולהגביל שימושי מסחר – לא יותר שימוש לחניות ממכר מזון כגון ירקנים ומרוכלים אשר מייצרים פעילות תלויות מטרה ואיןם על אופי המ商场 הרצוי – פה אחד (הרב פינטו עזב את היישיבה)

התגודות מס' 5 - רבע השקעות ולכט שחר נכסים, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי החלטה ניתנה בחוסר סמכות כיוון שאינה תכנית התחדשות עירונית – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. המתחם הוכרז כמתוכן להתחדשות עירונית ע"י הרשות להתחדשות עירונית, ולפיכך נדון בוועדה הירלוונטית. ככל שהוועדה המחויזית תבחר לאבחן את הלכתי הפקדה של תכנית זו, הוועדה המקומית אינה מתנגדת.
2. לטענה כי ליקחת בעלי מקרקעין יהודים במגרשים עצמאיים וריכוזם במגרשים גדולים בבעלויות משותפת, מנוגדת להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקנות התכנון והבנייה, והינה בלתי סבירה – **הוחלט לדחות את הטענה**. באזרע העסקים, מרבית המגרשים בעלי שטח שאינו עולה על דונם. גודל זה אינו מאפשר התחדשות עירונית מיטיבית, חלחול, חניונים ושטחי ציבור. כמו כן, הוא מצמצם את זכויות הבניה בהתאם לתכנית המדיניות לאזור העסקים בי/600,⁶ שמאפשרת זכויות בנייה מוגדרות עבור מגרשים מעל 4 דונם. כמו תמהיל השימושים וזכויות הבניה, גם גדרי המגרשים הותאמו לתכנית המדיניות.
3. לטענה כי הוראה הקובעת כי טבלאות האיחוד והחלוקת ייכנסו לתוכף במועד הגשת בקשה להיתר באחד מתחומי השיטה היא בניגוד לחוק התכנון והבנייה – **הוחלט לקבל את הטענה**. טבלאות האיחוד והחלוקת הן מסמך סטטוטורי מהיבר כאשר מסמכי התכנית, ומشكך הן ייכנסו לתוכף בעת אישור התכנית.
4. לטענה כי לא הוקדשה מחשבה ל"יום שאחרי" ולא ברור אם ומתי התוכנית תוכל להתמשח: מבנים ועסקים מניבים ייאלו להתקנות ומקומות תעסוקה רבים; לפי סעיף 127 לחוק איחוד מגרשים על פי תכנית לא ישפייע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, אבל במצב החדש אין בתת הנכסים את "סchorah" לספק לאוטם שוכרים וזכויותיהם נפגעות; במצב הקודם כל מפעל ישב בחלוקת פרטת, או בת חלקה, והיה מושא לבועלות פרטת וברורה. אך במצב החדש הזכויות במגרש בו נמצא הנכס המקורי, הין משותפות לבאים נוספים. האם בעלי הנכסים "ישנים" יידרשו להשאיר את דמי השכירות עם בעלי הזכויות "חדשים" במגרשי ההקצתה; הлик האו"ח יביא מחלוקת הקניינות העצומות שתיגלו בין השותפים, מה שיביא את בעלי הזכויות לריבים אין קץ על הלכתי פירוק השיתוף הנדרשים, והתכנית לא תוכל להתמשח – **הוחלט לדחות את הטענה**. בתיקות הבינויים שעדי לימוש התכנית, תינתן אפשרות לעסקים/מבנה הקיימים בהיתר לפעול באופן רציף. לנוכח חלוקת הכספיים בין הבעלים השונים – זהה סוגייה קניינית שאינה קשורה למוסדות התכנון.
5. לטענה כי ניתן לתקן חלופות תכניות המחלקות את המתחם לשני מגרשים כך שלחלוקת 113 יוקצה מגרש נפרד או לכל הפחות עם חלקה 49, ואילו יותר החלוקות ירכזו במגרש נפרד נוסף – **הוחלט לקבל את הטענה**. על מנת להגדיל את התכונות המימוש במתחם אנחנו ממליצים לשומר על מתחם האו"ח אך לפצל את המצב המוצע לשני מגרשי מימוש נפרדים (חלקות 51-54, 56, 57 וחלקות 113-114), כך שבבעל הקרקע יוכל למש את התכנית בנפרד ולא תלות האחד בשני באופן הבא:



מיס' ד': 29

- לדרכים (4.5%) כך שהשטח הכספי יעמוד על 6.53 ד' וסך ההקצאות יעמוד על 40%. בנוסף להמלצת מהנדס העיר, הובחר כי הקצאה לדרכים נועדה להרחיב את זכות הדרך לציבור, וכי עם אישור התכנית תוכל העירייה לפתח את השטח בהתאם לצרכי העיר בבוא העת ובהתאם להנחיות המקצועית הנדרשת.
7. לטענה כי שיעור זכויות הבניה חשוב באופן חלקי בלבד לשך את הוראות התכניות התקפות בפועל – **הוחלט לקבל את הטענה.** שוויו הקרקע יעודכן.
8. לטענה כי יש לקבוע מוקדם גודל וצורה פונקציונלית בשיעור של 5% בשל יתרונות מובנים של חלקה 113 – **הוחלט לדחות את הטענה.** שמאית התכנית לא מצא לכון לתת מוקדם צורה לחילקה.
9. לטענה כי אין התייחסות לתרומות המוחברים – **הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.g.
10. לטענה כי מוצע להסביר 30% מהיקף שטחי התעסוקה לשטחי מגורים: עוזף שטחי תעסוקה, צמצום היקף הבינוי, צמצום מקומות החניה – **הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 2.a. מבלי לגרוע מן האמור, מאוחר ו莫צעם להמיר 20 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים אך לא לצמצם את הזכיות, לא ברור איך הבינוי יצומצם רק בשל שינוי היוזד. כמו כן, תקן החניה למגורים גבוה בהרבה מתן החניה לתעסוקה, ולכן כמות מקומות החניה הנדרשת רק תגדל.

התכנית קובעת רוחב זכויות דוד והעירייה תוכל לפתח את הדרך לפי צרכי העירייה באותה עת הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 5 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה)

התנגדות מס' 6 – קבוצת מזרחי, מתחם 3 (מגרש 1052)

טענה כי התוכנית המבוקשת, אינה מתחשבת בהיקף השטחים שהולכים להיבנות לרבות מאות אלפי מ"ר שיורו לשטחי ציבורי ומקציבה שטחים מזערירים למגורים. מבקש הקצאות שטחי מגורים בתחום התוכנית ל-80 אחוז למגורים, לאחר התכנית לא תהיה כלכלית – **הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 2.a. בمعנה הכללי.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה אליו יריב יצא)

התנגדות מס' 7 – מרכדי שבו, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקביעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת הקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיון כלכלי שיש לתקן – **הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.g. לمعנה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקביעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיווב בעליות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דגימות קרקע במגרש ולפנין אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.a. לمعנה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקביעת חובת בניה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים בתוכם 3, ובקשה להתריר גמישות תוכניתכך שלא יידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתקן כל בנין בנפרד בהתאם לצרכים – **הוחלט לקבל את הטענה.** ראה סעיף 5 בהתנגדות רבץ השקעות.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה אליו יריב יצא)

התנגדות מס' 8 – פואד זינר וסיממו סאסין, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקביעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת הקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיון כלכלי שיש לתקן – **הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.g. לمعנה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקביעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיווב בעליות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דגימות קרקע במגרש ולפנין אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.a. לمعנה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקביעת חובת בניה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים בתוכם 3, ובקשה להתריר גמישות תוכניתכך שלא יידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתקן כל בנין בנפרד בהתאם לצרכים – **הוחלט לקבל את הטענה.** ראה סעיף 5 בהתנגדות רבץ השקעות.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה אליו יריב יצא)

התנגדות מס' 9 – מסגריית בדור אפריים, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקביעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת הקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיון כלכלי שיש לתקן – **הוחלט לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.g. לمعנה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקביעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיווב בעליות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דגימות קרקע במגרש ולפנין אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 1.a. לمعנה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקביעת חובת בניה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים בתוכם 3, ובקשה להתריר גמישות תוכניתכך שלא יידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתקן כל בנין בנפרד בהתאם לצרכים – **הוחלט לקבל את הטענה.** ראה סעיף 5 בהתנגדות רבץ השקעות.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה אליו יריב יצא)

התגוזות מס' 10 – חברת אקמר, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי החו"ד של היוזץ הסביבתי והאומדן שניתן על ידו להפחיתה עלויות הטיהור, אינו רלוונטי כלל ועיקר למרקען שבבעלות המתגוזים, וכי אין להפחית כלל את שווים בשל זיהום; יש לחיבב את המזוזם בעלות הטיהור ולא את הנפגעים – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 1.א. להתגוזות.
2. לטענה כי על המקרקעין בעלות המתגוזים בניו מבנה תעשייה המחזק בכל הרישיונות הנדרשים ומושכר בכך עשרה אלפי שקלים בחודש, וכי הקביעה לפיה לא נמצא תרומה של המחברים לשווי בכל החלקות בהן בניו מבנה בן קומה אחת בלבד, אינה נווגנת ביטויו ספציפי למקרקעין בעלות המתגוזים – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.ג. בمعנה הכללי.
3. לטענה כי בעוד שבפיירות העקרונות לקביעת השווי, השמאły הפחית עד 15% משווי המתחמים במצב שיווץ בשל המשוער הנוצרת כתוצאה מהאו"ח הנובע מהתכנית, לא ניתן ביטוי לחוסר המשוער במצב הנensus – **הוחלט לדחות את הטענה**. הביטוי לחוסר המשוער בא בכך שלא בוצעה מלכתחילה הפחיתה לערך הקרקע במצב הנensus.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתגוזות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה אליו יRibיב יצא)**התגוזות מס' 11 – חברת ח.מ.ש.ק, מתחם 5 (מגרש 1053)**

1. לטענה כי בסכימת שטחי הבנייה הכוללים נרשמו 19,493 מ"ר במקומות 20,743 מ"ר (טעות של כ-1,250 מ"ר) – **הוחלט לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
2. לטענה כי יש לעדכן את שווי חלקה 67 ותchanת התדילוק, ולעדכן את טבלת האיזון וההקצתה בהתאם – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיפים 1.א.-ו-1.ב. בمعנה הכללי.
3. לטענה כי מוקצים 955 מ"ר למשרדים, אך בפועל ניתן למשך 835 מ"ר, וכי מבקש לעדכן את קווי הבניין או לעדכן את זכויות הבניה למגורים בהתאם להפסד היחסי – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. המתגוזת צודקת כי ניתן למשך רק 835 מ"ר – מדובר בטעות סופר; לביקשת המתגוזת לא לחלק מגרש חניה עם חברת דMRI במגרש 1054 הסמוך, צומצם שטח המגרש וזכויות הבניה לא עודכנו בתקנון התכנית. תקנוו התכנית יעדכו ל- 835 מ"ר עבור מסחר.
4. לטענות כי ישנה טעות בחישוב שטחי מגורים סחרים ושווי למ"ר (חוסר התאמות לעירוב שימושים ולחניה) וכי יש לפצות את בעלי הזכויות במגרש הקצתה 1053 בתוספת של 176 מ"ר סחיר למגורים, וכי ישנה טעות בחישוב שווי זכויות בניה סחריות בחו"ד הכלכלית ולפיכך יש להוסיף זכויות בניה למגורים בסך כולל של 12,012,000 ש"ח - **הוחלט לדחות את הטענה**. לפי חוות דעת שמאית התכנית, תחשיב זכויות הבניה למגורים לא מקובל (הנחת ממ"ק, הקטנת השטחים הסחריים והגדלת שטחי השירות). התוכנית מאופיינת בעירוב שימושים ותקון חניה מופחת, ולא נכללו מוקדים בגון מאפיינים אלה. לא ניתן להפעיל המוקדים על מגרשי המתגוזד ללא הפעלתם על המגרשים האחרים בתוכנית, מה שלא יביא לשינוי מהותי בהקצתה.
5. לטענה כי יש לאפשר בניה של עד 6 יח"ד בקומת, על מנת ליצור גמישות בתכנון – **הוחלט לקבל את הטענה**, ראה סעיף 2.ב. בمعנה הכללי.
6. לטענה כי במתחם ישנו עודף הייצע דירות ותעסוקה – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א. בمعנה הכללי.
7. לטענה כי יש לבטל הפקתה בשווי במצב הנensus, בשל נושא זיהום הקרקע – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**, ראה סעיף 1.א. בمعנה הכללי.
8. לטענה כי אין התאמה בין מספר הקומות לזכויות הבניה והוראות הבינוי, סעיף 6.1 אומר שיש צורך בקומת טכנית – **הוחלט לדחות את הטענה**. תקנוו התכנית איינו קבועי יש צורך בקומת טכנית שלמה, אלא קבועי כי המתקנים הטכניים ימוקמו על מರפסת קומת המסד (במקביל לקומת 10).

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתגוזות – פה אחד 5 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה)**התגוזות מס' 12 – חב' דMRI, מתחם 5 (מגרש 1054)**

1. לטענה כי ביחס להפקעות מחלקות המתגוזת, שיעור ההפקעה הינו יותר מכפול מהנדרש ע"פ מסמך המדיניות, וכי יש להקטין את היקף ההפקעה ל-25%, ואו לתת רח"ק תוספת של תוספת מגורים באופן שיפיצה את המתגוזת על שיעור ההפקעה העודף – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראשית, חישוב הזכויות למתחם נעשה על בסיס החלקות לפני ההפקעה ועל כן אין באחוזה ההפקעה להשפי על סך הזכויות במתחם; שניית, היקף ההפקעות תואם את מסמך המדיניות לרובה ואת מדיניות ההקצאות העירונית:
 - שטח המתחם - 7.35 ד'
 - שטח הפקעה לדרך - 0.973 - (13.2%) ד'
 - שטח הפקעה לשטחי ציבור - 1.6 - (21.7%) ד'
 - סחכ הפקעה 2.573 ד' (35%).

בהתאם למסמך המדיניות העירוני לרובה העסקיים שאושר במחוז, היקף ההפקעה לשטחי ציבור לא יפתח מ- 25% והתכנון אכן עומד בדרישה זו: "במגרשים מעל 4 דונם חלה חובה להפריש קרקע לטובות שב"כ ו/או שצ"פ, בהיקף של לכל הפקות 25% משטח המגרש".

2. לטענה כי המתגוזת נכנסת עם חלקות בגודל 4.2 דונם, שטח מספיק גדול כדי לקבל אותו חזקה בentifier ובשלמות ללא שותפים, אך הוקטו זכויות עם בעלי זכויות בחלוקת 66 ויחד עם העירייה (טלה ציבורית) ולפיכך, יש להביא בחשבון הפחיתה המשוער גדולה יותר מ- 0.9 – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראשית, העירייה לא נכנסת כבעלים במצב הנensus ולפיכך היא לא חלק מהמשוער. היא תרשם כבעליים של החלק הציבורי רק בעת הרישום הסופי אחר שהושלמה הבניה. שניית,

- היות ותא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם לבקשתה של המחויזית, הרי שנדרשים תשלומי איזון ביחס לתא שטח 1053 ; מכאן שיורר נכון להכניס את הבעלים של חלקה 66 במושעה עם הבעלים של תא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשלומי האיזון. בסופו של דבר במתחם יש 3 בעלים כך שניים מהבעלים יctraco להיות במושעה בכל מקרה.
3. לטענה כי אין הלימה בין שטח החלקות הנכנס לשטח מגשר ההקצתה, וכי חלקות 67-68 גדלו לאחר הקצתה בעוד שחלקות המתנגדת קטנו – **וחולט לדוחות את הטענה**. המתחם הינו מתחם איחוד וחולוקה, וההפקעות נערכו ביחס למתחם. מיקום שטחי הציבור נקבע לפי שיקולי תכנון מיטבי, ולא לפי שיקולים קנייניים.
4. לטענה כי אין היתכנות סבירה למימוש מלא של הזכויות המוקנות, התכסיית קטנה מיידי למצוי זכויות יעל בוגדל תעסוקה – **וחולט לקבל את הטענה**. מתחם 5 נמצא על חזית רחוב הקוממיות הכלול תחנת מטרו ועירוב שימושים מסיבי, הבינוי המוצע במתחם הינו בגין מגדר רחוב הכלול חזית פעילה ורצפה. על מנת לייצר הפרדה ברורה בין המרחב הציבורי והציבורי, לעומת שימשול ופעילות מרחב הציבור ולהביא לניויל של מפלס הקרקע אנחנו ממליצים להגדיל את קווי הבניין ותכסיית הבניין בתאי שטח 1053 ו- 1054 – ל- 90% – תכסיית בנייה.
5. לטענה כי לאור הדרישת לשטח תכסיית של 85%, לא ניתן לנצל את מלאה הזכויות ולכן מבקש להרחיב את המגרש ב- 733 מ"ר + העתקת עץ מס' 601 + הגדרת חלקה תלת מימדית ליישום השcz"פ, או לחופוין הגדרת זכות מעבר למונטה; בתחום המגרשים – **וחולט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה הסעיף הקודם לנושא התכסיית וסעיף 3.א. במבנה הכללי; מבלי לגרוע מן האמור, מומלץ להגדיל תכסיית תא קרקעית ל-100%. יובהר כי לא יוועתק העץ ולא ייערך רישום תלת מימדי תחת השcz"פ.
6. לטענות כי :
- מגרש 1054 נושא בנטול משמעותי של הקצתה שטחים (3380 שטח מבונה), בעוד שבחלק מהמגרשים הסמוכים אין כלל מטלות ציבוריות או שחן מצומצמות מאוד בהיקפן, מצב זה יוצר חוסר שווון מהותי בנטול ההפרשות;
 - הוראות התכנית אין מבטיחות שהשטחים שיוקצו לבניין ציבור ישמשו בפועל את הציבור, ולכן יש להוציא את המטלה הציבורית מmgrash 1054 ולהעבירה למגרש 401 שהוא מילא לצרכי ציבור;
 - יש לתת פיצוי רב יותר למגרש 1054 ולהגדיל את זכויות הבניה ביחס ליתר המגרשים בעדייפות למגורים;
 - לחופוין, יש לתקן את הטבלה באופן בו תבוטל המטלה הציבורית לאור ההפרשה הגדולה ובמקומות שטחים אלו להחליף שטחים אלו בשטחי מגורים ומסחר –
- וחולט לדוחות את הטענה**. בהתאם להקצתה הנוספת של שטחי ציבור מבונים במתחם 5, המתנגדת קיבלה תוספת של זכויות מעבר למה שמוצע במתחמים האחרים. מתחמים 3, 4-5 נמצאים באזורי המוגדר כרח"ק 9 בהתאם למוניות רובע העסקים; בפועל הרח"ק שמצוע במתחם 5 הינו 9.6, כולל תוספת של 0.6 זכויות עבור שטחי הציבור שמוקמו במתחם.
7. לטענה כי אין אפשרות לתכנון יעל של החניון והמתנגדת נדרשת להקמת 6 קומות מרתפי חניה, לרבות עליות עודפות למי תחום. מבקש לאפשר גמישות להגדלת תכסיית קומות מרתפיים או אפשרות של הקמת מרתפי חניה עבור מגרש 1054 באופן של רישום תלת מימדי תחת מגרש השcz"פ מס' 671 הסמוך – **וחולט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיפים 3.א-3.ב. במבנה הכללי.
8. לטענה כי מבקש להורות על תיקון התכנית כך שטחי המגורים יהיו לפחות 50% מתחום הזכויות במגרש – **וחולט לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א. במבנה הכללי.
9. לטענה כי מבקש לבטל את הדרישת בתמאל הדירות לדירות "מיקרו" שלפי הגדתן מדובר בדירות קטנות מאוד שאינן מאפשרות מיקום יעל של ממדים וمبرיאות לתכנון שאינו יעל – **וחולט לדוחות את הטענה**. דירות אלה הן בהתאם לתכניות המתאר הארכיטקטוניים במקומות – תמא/ 35 ותמא/ 70, ולהנחיות מנהל תכנון לנושא דיר מכליל.
10. לטענה כי מבקש להגדיל את שטח הדירה המוצע העומד על כ-90 מ"ר פלדلت/דירה. שטח זה הינו שטח ממוצע קטן מאוד לדירה ומנסה על תכנון דירות של 4-5 חדרים המבוקשות באזור זה ומגילות את מגוון האוכלוסייה שתוכל להתגורר בתוכמי התכנית. **וחולט לקבל את הטענה בחלוקת**. לאור בקשת המחויזה לרכז את עצמות הבניה בחלוקת המערבי של מתחם 5 (mgrash 1054), הועברו ייח"ד מ mgrash 1053 אך בשל טעות סופר, ללא מעבר של זכויות בנייה. נושא זה יבחן לעת הדיון בוועדה המחויזית.
11. לטענה כי מבקש לעדכן ולהביא בחשבון הגדרת שטחי שירות ב-6-3 מ"ר נוספים (תיקון מס' 163 לחוק התו"ב) – **וחולט לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 6 למבנה הכללי.
12. לטענה כי מבקש לייצר שטחי מרפסות לזכויות התעסוקה – **וחולט לקבל את הטענה בחלוקת**. ניתן לייצר מזכויות הבניה שניתנו למתחם גם מרפסות.
13. לטענה כי מבקש להגדיל את גודל המרפסות לבניין, אך לא יותר מ-20 מ"ר ליח"ד – **וחולט לקבל את הטענה בחלוקת**. שטח המרפסות יהיה לפי מוצע של 16 מ"ר למרפסת בבניין, ולא פחות מ-20 מ"ר ולא פחות מ-8 מ"ר, ולא חריגה מקויה הבניין.
14. לטענה כי לפי תקן 15 יש להביא בחשבון תרומות מחוברים (סעיף 8.1 לתקן) שנשמדו מתחשב מסמך העקרונות בסך של כ-000,000- 7,150,- ל"ח – **וחולט לדוחות את הטענה**. גם לשיטתו של שמאיה המתנגד, לשויי בניין אין תרומה למוחברים. הפחתה של רכיב הייזמות משווי הבניין שהוא מציג (26 מיליון ל"ח) בהפחיתה של שווי הקרקע (עליו אין חולק) אינו מתייר שווי למוחברים.
15. נושא יחס הזיהום שנקבע לתחנת הדלק יוצר שווי קרקע גבוה מדי שאינו משקף את ההפחתת השווי הנדרשת בגין הזיהום והעלויות הכרוכות בטיהור הקרקע, ויש לתקן את החישוב כך תהיה נמוך יותר – **וחולט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 1.א. למבנה הכללי.

16. לטענה כי טעויות בשטחי החנות בחלוקת 67 - בהיתר צוין כי שטח המסחר הינו 33 מ"ר ולא 76 מ"ר כפי שצוין במסמך העקרונות – **הוחלט לדחות את הטענה**. לא ברור המקור של ה-33 מ"ר שצויין על ידי השמא. כמו כן, שווי תחנת דלק מחושב בהתאם ליקווים המוחים. ככל והמתודולוגיה מקובלת ויופחת שווי המוחרים כפי שצויין, הניל' יbia לאגדול בשוויי ההקרקע.
17. לטענה כי מגרש 401 שיועד לדבר"י לא ימש את ייעודו הציבורי בפועל, ולכן יש להבהיר את המטלת הציבורית מmgrash 1054 למגרש 401, שבו ניתן לישמה באופן ייעיל וושאוני, ולהעלות את מגרש 401 "מעל הקו" ולתת תמורה של מגרש עם מגבלות דב"י לבני הוצאות – **הוחלט לדחות את הטענה**. מדיניות העירייה היא לייצר עד כמה שניתן דב"י, וכך המטרה הקבועה בתכנית הינה מטרת ציבורית רואה, והוצאות הון לפיה ב/77. התכליות הקבועות לגבי מגרש זה הן למטרות ציבוריות רחבות (בהתאם להוראות ב/77), החלטה על שימוש בפועל תיקבע ע"י העירייה בהתאם לצרכים ציבוריים.
18. מספר יחידות הדיר ברוזטות מגרש 1054 על מגדל המגורים (128 יח"ד) אין תואם למספר יחידות הדיר בטבלה 5 בהוראות התכנית (134 יח"ד), כמו כן, מספר הקומות למגדל המשדים – 45 קומות אין תואם למספר הקומות בטבלה 5 בהוראות התכנית (40 קומות) – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. ראה סעיף 10 למטה זה.
19. לטענה כי בחתק בספק הבינוי מופיע מס' קומות גדול יותר (42 מעל קומת הקרקע + טכנית) ביחס למספר הקומות המופיע בטבלה 5 בהוראות התכנית (40 קומות) – **הוחלט לקבל את הטענה**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
20. לטענה כי קיימת סתירה בין ספק התנועה במס' יח"ד למגרש 1054 (172 יח"ד) לבין מס' יח"ד בטבלה 5 בהוראות התכנית (134 יח"ד) – **הוחלט לקבל את הטענה**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
21. לטענה כי שטח תכסית מגרש בהתאם לטבלה סעיף 5 לתכנית רשום 80% ואילו בהתאם להערה (2) מתחת לטבלה רשום 85%. מבוקש להבהיר כי שטח התכסית הינו 85% – **הוחלט לקבל את הטענה**. בmgrashים הגובלים ברוחב קוממיות, התכסית העל קרקע היה 90% ואילו התכסית התת קרקע היה 100%, בעוד שטחי החלול ינתנו בשטחים הציבוריים במתחם.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתגוזיות – פה אחד 4 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה לאה בס יצאה)

התגוזיות מס' 13 – חברת טרובו טבטטי, מתחם 5 (mgrash 1054)

1. לטענה כי אין היתכנות כלכלית למימוש הבניה בmgrash (או בכלל) בתמונת זה, אין ביקוש לשטחי תעסוקה ואין מספיק הצע של יח"ד, יש לקבוע תמהיל שווה ולהגדיל את שימושי המגורים לעומת שימושי התעסוקה, בשיעור ניכר, עד ליחס של בין 50%-40% למגורים לכל הפחות – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א במטה הכללי.
2. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות ב-20% לפחות – **הוחלט לדחות את הטענה**. לא ברורה הדרישה להגדלת הצפיפות לשם הגעה לנוגד דירה מצומצם יותר, נראה כי המתנגדת מבקשת למשה תוספת יח"ד. ראה סעיף 2.א במטה הכללי. מבלי לגורע מן האמור, בדיקה של הוצאות המקיים הראתה שגם בניכוי יח"ד מיקרו ויח"ד, תמהיל וממוצע גודל יח"ד יוצא מאוזן, עם ממוצע של כ-105 מ"ר ליח"ד. ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד הינו ממוצע הcoil את יחידות הדיר הקטנות.
3. לטענה כי אומדן המוחרים בחלוקת המתנגדת בשוויי "מצב נכס" שגוי – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.ג במטה הכללי.
4. הקצתות זכויות "במצב יוצא" במתחם 5 חורגת מעקרונות תקן 15 לנושא הקטנת שותפות במרקען – **הוחלט לדחות את הטענה**. כפי שצוין במטה להתגוזיות חברת דMRI, היות וטא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם ל乾坤ת המחויזית, הרי שנדרשים תשלומי איזון ביחס לתא שטח 1053 ; מכאן שיוטר נכוון להכניס את הבעלים של חלקה 66 במושיעא עם הבעלים של תא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשלומי האיזון. בסופו של דבר במתחם יש 3 בעלים כך שניים מבעליים יctrco להיות במושיעא בכל מקרה.
5. לטענה כי יש לאפשר את המשך השימוש במבנה הקיים בחלוקת המתנגדת עד להזאת היתר במגרש ההקצתה (1054) – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 7 במטה הכללי.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתגוזיות – פה אחד 5 (עו"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה)

התגוזיות מס' 14 – עמל דלק, מתחם 7 (mgrash 1060)

1. לטענה כי הטלת מגבלות והפסקת השימושים הקיימים בעקבות המימוש המאוחר של עירוב השימושים יגרום לנזק לבני הוצאות, וכי מבוקש לענן בתכנית הוראות מעבר לIBUTICO המשך השימוש וניצול הזכויות עפ"י התוכניות התקפות, עד למועד בו תמומש התכנית המוצעת בכלל ובmgrash 1060 בפרט – **הוחלט לקבל את הטענה** בחלוקת. ראה סעיף 7 במטה הכללי.
2. לטענה כי יש להוסיף בתכנית הוראה מפורשת לפיה ניתן לעשות שימוש בmgrashים הקיימים ע"פ התכניות התקפות עד לממן היתר בנייה בתא השטח הרלווני לפי התכנית המוצעת – **הוחלט לקבל את הטענה**, ראה הסעיף לעיל.

3. לטענה כי קביעה שככל המבנים בתחום יהרסו בהניף אחד אינה סבירה ומהויה פגעה קשה בזכויות הבעלים – **הוחלט לקבל את הטענה**. ככל שיש אפשרות להוציא את היתר עבר מגרש אחד בלבד, אין צורך להרס את כל המבנים בתחום אלא במגרש נשוא ההיתר בלבד. מומלץ להחליף בסעיף 6.14 את המילים "בכל מתחם" בambilim "בכל תא שטח".
4. לטענה כי התכנית אפשרה פקעה בשטחים לצרכי ציבור או טרם מתן היתר בנייה, וכי מבקש לקבוע כי הטבלאות לאו"ח תיכנסנה לתוקף רק עם קבלת היתר בנייה בתא השטח הרלבנטי או לחילופין, לקבוע הוראה כאמור ביחס לתא שטח 1060 – **הוחלט לדחות את הטענה**. מדובר בהפקעה שהינה הוראה רגילה בכל התכניות והיא תבוצע בהתאם לצורך הציבור של פיתוח המרכז. טבלת ההקצאות הינה מסמך סטוטורי מהיבר ככל שאר מסמכי התכנית.
5. לטענה כי אין הוראה לגבי מועד הרישום של שטחי הציבור המבונים, וכי מבקש לקבוע כי הוראה בדבר מועד הרישום לפיה הרישום ייעשה לאחר רישום הבית המשותף – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. מומלץ להוסיף הוראה בדבר מועד רישום שטחי הציבור המבונים, אך יהיה זה בעת רישום הבית המשותף ולא לאחריו.
6. לטענה כי סעיף 6.5(3) קובע שבתאי שטחים הכלולים שטחי ציבור מוגנים בייעוד מגורים, קומת הקרקע תשמש לציבור, וכי בפועל אין ייoud מגורים בלבד בתכנית ולכן מבקש למחוק סעיף זה – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. מדובר בטיעות ספר – אמרו היה להיות כתוב "מגורים, מסחר ותעסוקה", מסמכי התכנית ישונו בהתאם.
7. לטענה כי סעיף 4.1.2(ג) מאפשר הצמדת חצרות לשטחי חינוך, אך התכנית אינה קובעת היכן ובאיזה היקף ימוקמו שטחי החינוך וכי ההוראה מעניקה לוועדה המקומית סמכות גורפת להפקיע שטחים בשל היתר הבניה, סמכות שאינה מותרת לפי חוק – **הוחלט לדחות את הטענה**. נוסח זה הינו הוראה סטנדרטית בשילוב שטחי ציבור במבנים סחרים. החצרות המזיהו נועדו להיות מופסחות בקומת ראשונה והשניה, ובצמוד לשימוש הציבור. אין אפשרות להפקיע שטחים ללא שימוש, אלא רק במידה ומדובר בשטחי ציבור של משרד החינוך כגון גנים ומערכות يوم הדורשים חצרות.
8. לטענה כי הפחתת שווי מחוברים שגניה, בעקבות הסדר הניה לאורה עם המגרש הסמוך, שלא מושם מעולם – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.g בمعנה הכללי.
9. לטענה כי הפחתת שווי מחוברים בגין זיהום בתchanha הינה טעות כיון שאין זיהום בתchanha – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 1.a.
10. לטענה כי בוצע שימוש מרווה שיווק לא עדכני לצורך הערכת שווי תחנת התדלקה במגרש במצב כניסה – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 1.b.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להטנזיות – פה אחד 4 (לאה בס, ע"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה)

התנזיות מס' 15 – שלום ברדה ואחרים, מתחם 7 (מגרש 1060)

1. לטענה כי מאחר ומרבית התכניות הנקודות באזורי התעסוקה בבתים לא מושם, מוצע להגדיל את היקף השימוש למגורים לכדי 50% מהתהיל השימושים באזורי התעסוקה, ולהגדיל את זכויות הבניה לכדי רח"ק 11 בכל תא השטח במתחם 7 – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.A בمعנה הכללי.
2. לטענה כי החלוקה למתחמי משנה באזורי התעסוקה אינה מוצננת ופוגעת במתחם איחוד וחלוקת 7, וכי יש להגדיל את זכויות הבניה במתחם על מנת לשמור על אייזון – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.A בمعנה הכללי.
3. לטענה כי אין לתת שווי עוזף לתחנת הדלק בחלוקת 121 במתחם 7, ולהילופין, אם ייקבע אחרת, הרי שיש להוציא את חלקה 121 מתחום האיחוד והחלוקת – **הוחלט לדחות את הטענה**. בעלי הזכיות בחלוקת 121 קידמו תוכנית לתחנת דלק, שילמו היטל השבחה בגינה וכו'; כמו כן, הניל נלקחו בחשבון בתחשיב שווי בתchanha הדלק – היקף מכירות/שיעור היון וכן ייוב'ב.
4. לטענה כי יש לתקן את מרכיב תרומות המוחוברים שהובאה בחשבון במתחם 7 – **הוחלט לדחות את הטענה**, ראה סעיף 1.g בمعנה הכללי.
5. לטענה כי יש לבטל את מרכיב הփחתה בגין זיהום קרקע בחלוקת 123 (אולמי דירה) ולתקן את טעות החישוב לגריעת זיהום הקרקע בחלוקת 1 (תחנת הדלק) – **הוחלט לקבל את הטענה**, ראה סעיף 1.A בمعנה הכללי.
6. לטענה כי יש לתקן את שווי תא שטח 1060 שבו ניתנה התמורה במצב חדש בחלוקת 123 – תיקון עלות הקמת מבנה ציבור וקבעת מקדם הփחתה בשיעור של 0.95 בשל עירוב שימושים עם מבנה ציבור – **הוחלט לדחות את הטענה**. כולל התוכנית הינה בעירוב שימושים. לא ניתן מקדים לשווי במצב המוצע.
7. לטענה כי יש לקבוע את עלות טיהור קרקע במצב החדש לפי הփחתה בשווי במצב הקודם – **הוחלט לקבל את הטענה**. ראה סעיף 1.A בمعנה הכללי.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להטנזיות – פה אחד 4 (לאה בס, ע"ד דוד פפיא, הרוב פינטו עזבו את היישבה)

התנזיות מס' 16 – צרפתי שמעון, מתחם 7 (מגרש 1058)

1. לטענה כי מגרשים 406 ו-1056 לא צריכים להיות כרכימים במתחמים איחוד וחלוקת יחד עם מגרשים 1059 ו-1060, שכן אין בינויים זיקה קניינית, תכוננות או גיאוגרפיה, והם אוחדו רק כדי שניתן יהיה להפריד די שטח לבת ספר – **הוחלט לקבל את הטענה**. יוזכר כי בתחילת מתחם 7 הוגש כמתחם אחד שלם, כולל חלקות 130, 131 ו-126. משוחלט להאריך את תוקף התכנית שחל על החלקות דן, ולאחר מספר פגישות תיאום עם היוזמים, **המלצת מה"ע היא להמליץ לוועדה המחויזת לגורען מתחום התכנית את החלק הצפוני של מתחם 7**. בהחלטתה קבעה הוועדה המחויזת כי רק חלקות אלה

מיס' דף 34:

- ייגרוו מתחום התכנית, ומתחם 7 נשאר ללא קשר תכנוני ישיר בין שני חלקיו. לאור זאת, הוחלט לגרוע את חמיש החלטות הצפניות מתחום התכנית (124, 125, 129, 181, 182), ולהשאיר את החלוקות הדורמיות הנחוצות לחידוש רחוב העמל ומtower רצון לחדש את המתחם הכלול את תחנת הדלק, תוך התאמת המתחם למסך המדיניות ותמא/ 70.
2. לטענה כי התכנית המופקدة פוגעת בקניינים של המתנגדים, הן בשל המגרש הא-רגולרי שהוקצה להם בו ניתן לנצל רק 2.6 דונם והן בשל כשלים שנפלו בטבליות האיחוד והחלוקה (הפגמים התכנוניים הטעויים במגרש 1058 לא הובאו – בחשבונו מוקדם הפחתה במצב יוצאה; כפל הפחתה בשווי זכויות המתנגדים בשל טעות בחישוב עלויות ZiHom הקרקע) – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו.
3. לטענה כי התכנית הופקדה מבלי שבוחן התכנון המוצע מתחם 7, לאחר הוצאת חלוקות החיצ' מתכנית, וכי התכנון המוצע חלקו הצפוני של המתחם מבוסס על התכנון הקודם הקודם של מתחם 7, אשר כלל גם את חלוקות החיצ' ולא נעשו התאמות לתכנון המחוודש – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו. לטענה כי בשל מוגבלות המגרש שהוקצת למתחדים התכנית אינה ישימה, לא ניתן מימושה בפועל וחלקו הצפוני של מתחם 7 המשוער להתחדשות עירונית, ישאר במצבו כפי שהוא ביום – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו. לטענה כי המגרש הא-רגולרי אינו מאפשר שימוש אפקטיבי כלשהו לבינוי בתת הקרקע – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו. לטענה כי על מוסד התכנון לשיקולים כלכליים וכי ככל ותואר התכנית המופקدة כפי שהופקדה, לרבות הכספיים המהווים שנפלו בה, אשר בגנים נפגעות באופן אנוש זכויותיהם של המתנגדים, הרי שלא יצא לפועל התחדשותו של המתחם – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו.
4. לטענה כי צו השעה מחייב תוספת יחידות דירות, קל וחומר לאור עודף שטחי התעסוקה באיזור – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו.
5. לטענה כיTeVויות מהוויות בטבלת ההקציה והאייזון ותיקונים נדרשים בתכנית המופקدة: (TeVות חישובי במתחם 7 בחולקה 121 בגוש 7123, על פי תקן 15,TeVות המשויכות לקרקע – יש לגרוע משווי הקרקע ולא משווי המחוורבים) – הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת. לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו.
6. לטענה כי ישנו חוסר התאמה בין גובה מותר בספח הבינוי וחווארות התכנית, וכי מבודק להתאים את ההוראות לנספח הבינוי שכן הוא אפשר גמישות רבה יותר בקומות המגדל ויח"ד בקומת – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו. לטענה כי גובה הבינוי המוקצה במגרש 1058 בהוראות התכנית, אינו לוקח בחשבון את הצורך בקומת טכנית בין שימוש התעסוקה והמגורים וכן קומה טכנית בגג – לא רלוונטי – ראה סעיף 1 להתנגדות זו.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתנגדויות ולהזאת ח' צרפת' מתחום התכנית – פה אחד 4 (לאה בם, ע"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)

התנגדות מס' 17 – גבי מניבים, צמוד למתחם 2

לטענה כי החברה נמצאת בהליך משפטי מול נת"ע לגבי אישור תכנית שינויים בהיתר הסמור למתחם 2 בתכנית. הפתרון המסתמן הוא הפעלת סעיף הגמישות המופיע בתת"ל המציג את תחנת המטרו, אך אם התכנית תאושר כפי שהופקדה, ככל שיופעל סעיף הגמישות על התת"ל, הוא לא יכול על תכנית מטרו דרום שכן היא תאושר כבר. מבודק לקבוע כי כל מצומם שטח מכוח סעיף הגמישות שיופעל על התת"ל, יוכל ויוטמע בתכנית בי/88 – הוחלט לקבל את הטענה.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (לאה בם, ע"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)

התנגדות מס' 18 – נלי סמליאנסקי, צמוד למתחם 1

לטענה כי מתחגדת להקמת המטרו ברוחב הנבאים עקב חש לפגיעה ביציבות הבניין – הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו, כיון שתחנת המטרו מוקמת מכוח תכל 103 ולא מכוח תכנית זו.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (לאה בם, ע"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)

התנגדות מס' 19 – בורייס מולוצ'יני, צמוד למתחם 1

1. לטענה בדבר הרעה בתנאי המחייה: ירידה באיכות האוויר, הסתרת נוף לכיוון מזרחה והרי ירושלים, עליה משמעותית ברכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האוויר ברוחב – הוחלט לדחות את הטענה. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

2. לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בינוי במשך 7-10 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: רעש, רuidות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתגוררים מול אתר הבנייה – הוחלט לדחות את הטענה. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

הוחלט לקבל עדמת מהנדס העיר להתנגדויות – פה אחד 4 (לאה בם, ע"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)

התנגדות מס' 20 – אורה מוסקטி, צמוד למתחם 1

1. לטענה בדבר הרעה בתנאי המחייה: ירידה באיכות האוויר, הסתרת נוף לכיוון מזרחה והרי ירושלים, עליה משמעותית ברכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האוויר ברוחב – הוחלט לדחות את הטענה. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

2. לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בינוי במשך 7-10 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: רעש, רעידות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתווררים מול אתר הבניה – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להanaganיות – פה אחד 4 (לאה בם, עי"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)

הanaganיות מס' 20 – הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית

1. לטענה כי מבקשת הוספת ההוראה "הוצאות התכנית כולל טבלאות האיזון ומידה, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשווי היחס של מגרשייהם". **תכנית – הוחלט לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

2. לטענה כי על מנת למנוע פגיעה בעבלי החיים המרכזיים בתחום התכנית מבקש להוסיף להוראות התכנית את הסעיף "תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הכנת תכנית התארגנות בהתאם לדרישות הרשות המקומית אשר תכלול בין היתר וככל הנדרש התיחסות לכרייה עצים ולפינוי מוסדר של בעלי חיים לפני תחילת עבודות הבניה" – **הוחלט לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להanaganיות – פה אחד 4 (לאה בם, עי"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)

הanaganיות מס' 21 – ישראל היום, צמוד למתחמים 4-5

לטענה כי התכנית כוללת מקרעין השיככים לבית דפוס ישראל היום, וכי לא ניתן למש את ההפקעה ללא הרישה של בית הדפוס כולם – **הוחלט לדחות את הטענה**. תא שטח 849 יועד בתכנית בי/י 609 למטרת דרך וצ'פ', וicut במסגרת תכנית המטרו יעוד השטח נותר ציבורי והופך כל כולם לדרך. אין שינוי יעוד של המקרעין למטרה מסחרית או מגורים, וכך לא ברורה כלל התנאניות ישראל היום. הפיכת הקרען ליעוד דרך אין משמעות כי הדרך תסלל באופן מיידי, שהרי ברור כי מימוש תכנית המטרו יקח מספר שנים. יחד עם זאת, לאור הסתכילות תוכניות רחבה על כלל המתחם – הן מתחם מעריב והן המטרו, ראוי כי ככל תא השטח יהפוך לדרכ ווהכל במטרה לשפר את מערך הדריכים לצורכי הבניה המאסיבית העתידית שתתבצע בשני המתחמים גם יחד.

הוחלט לקבל עמדת מהנדס העיר להanaganיות – פה אחד 4 (לאה בם, עי"ד דוד פפיא, הרב פינטו עזבו את היישבה)