

מס' החלטה	התוכן
	תא/3729 - רובע 4 (2) דיון בהפקדה (3)

מטרת הדיון:	הפקדה
מסלול התב"ע:	ועדה מחוזית
מיקום:	בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 4, למעט החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול.
גבולות:	בצפון: נחל הירקון. במערב: רחוב אבן גבירול (לא כולל החלקות שלאורך הרחוב). בדרום: רחובות שאול המלך, שד' בגין. במזרח: נתיבי איילון, גבול העיר.
מתכנן:	מקום אדריכלים: אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית יוספה דברה. צוות תכנון מרכז באגף תב"ע.
יזם:	הועדה המקומית לתכנון ובניה

ב. מצב קיים:

בתחום רובע 4 חלות תכניות ראשיות 50 ו-G על שינוייה (תכניות גדס), ארבע תכניות ל"שיכונים" שמספרן 117, 196, 122, 398, בהן נקבעו מגרשים ששטחם 250 – 300 מ"ר הכוללים בנייני קוטג'ים ובתים בני 1-2 דירות בשתי קומות וכן תכנית 478 שבתחומה אזור המיועד לבניית קוטג'ים. ברובע קיימות תכניות נקודתיות ומתחמיות רבות, ישנות וחדשות, לבנייני גובה בזכויות בניה מוגדלות. זכויות הבניה לבניינים מעל קומת עמודים התייחסו לתכניות הראשיות ונקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב רחוב בו הוא נמצא והינן בהיקף של 128% - 148% לפי סוג האזור. המגרשים ברובע 4 ברובם גדולים מ-500 מ"ר ומגרשים רבים גדולים מ-1000 מ"ר. תכנית מ' קובעה זכויות בניה בהיקף של 128% - 148% לפי סוג האזור. גובה הבניה המרבי: 5 קומות על עמודים. בנוסף מותרים חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסק"ו. בתחום רובע 4 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב. הכרזה זו כללה מחוייבות עירונית לשמירה על ערכיו האדריכליים של המתחם, תוך קביעת מס' כללים שפורסמו כתנאים להיתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

- שמירה על גובה הבניה בהתאם לתכניות תקפות ערב ההכרזה.
- שמירה על הרצף והמקצב הבנוי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים חריגה מנפחי הבניה הקיימים.
- מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבניה להקמתם הוצא לפני 1980. התמ"א מעניקה תוספת זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

ג. מצב מוצע:

מטרת התכנית היא קביעת סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספות, אשר מחד יעודד התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך יבטיח שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מייצרת סל זכויות כולל ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים כגון תכניות בניין עיר נושאויות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה העירוני.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, תוך קביעת סל זכויות נפרד לכל אחת מהאפשרויות. בבניה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבניה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע דירות חדש ומגוון,

אפשרות לחניה תת קרקעי ובניה בסטנדרטים משופרים. יחד עם זאת, התכנית נותנת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, אשר חשיבותם בשמירת המרקם והשפה האדריכלית המקומית הקיימת, כל זאת תוך התאמת היקפי תוספות הבניה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר ואינה מייצרת יתרונות של בניין חדש.

ד. עיקרי התכנית המופקדת:

- א. **קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינם שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושם מותנה בעמידה בקווי הבניין ובגובה המותרים. שטחי בניה שלא ניתן לנצלם במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלים.
1. עד 285% ברחובות שהוגדרו ראשיים (דרך נמיר, פנקס, ויצמן, ז'בוטינסקי, שאול המלך), בגובה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
 2. עד 250% ברחובות שאינם ראשיים, בגובה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
 3. 140%-180% בתחום תכניות השיכונים (122,117,196, 398, 478) בגובה 3-4 קומות וקומת גג חלקית.
 4. במגרשים המיועדים לבניית קוטגים יותרו חדרי יציאה לגג או ניצול חלל גג משופע.
- ב. **קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבנין בפני רעידות אדמה (בניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 1.1.1980, ובניינים שהיתר הבניה הוצא להם לאחר 1.1.1980). סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר תוספת עד 230% משטח גג הבניין הקיים, ב-2 קומות וקומת גג חלקית.
 2. ברחובות שלא הוגדרו ראשיים תותר תוספת של עד 150% משטח גג הבניין הקיים, בקומה אחת וקומת גג חלקית.
 3. בבניינים בני 5 קומות שהיתר הבניה להם הוצא לאחר 1.1.1980 תותר תוספת חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.
 4. בבניינים משותפים בגובה 2,3 קומות בתחום תכניות השיכונים תוספת 150% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
 5. בקוטגים בתחום תכניות השיכונים יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.
- ג. קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ה. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד.
- ו. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ז. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ח. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן.
- ט. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.
- י. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.
- התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

הליך קידום התכנית

ישיבת ועדת המשנה מיום 10.1.2007
החלטת ועדה: לאשר את התכנית המוצעת ולהעבירה לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. לאור הערת חברת המועצה מיטל להבי שבאם ויתגלו אי התאמות מהותיות בין הנתונים שהוצגו בפני הועדה לבין הנתונים המצויים בידיה יובא הנושא לדיון נוסף בועדה. בכל מקרה, בשלב זה יש להמשיך בקידום הנושא להעברת המסמכים למחוז.
2. להוציא את רחוב בני דן מרשימת הרחובות הראשיים.
3. הועדה מבקשת ממה"ע לבדוק אפשרות שינוי יעוד הקרקע במגרש "גימנסיה הרצליה" מייעוד למגורים למגרש ביעוד "שטח לבנייני ציבור".

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בישיבה מס' 785 מיום 30.4.12, וישיבה מס' 775 מיום 27.6.12
להלן החלטות הוועדה המחוזית:

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 29.05.2012
מספר: תא/ 3729 / א

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית תא/ 3729 / א תכנית רובע 4

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 785 מיום 30.4.12 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

הוחלט: לתקן את ההחלטה להפקדת התכנית מיום 27.6.2011, כדלקמן:

1. קווי בניין בבנייה חדשה:
 - א. במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר קו הבניין הצדדי יהיה 3.2 מ' (במקום 3.6 מ') והאחורי 5.5 מ' (במקום 6.2 מ').
 - ב. במגרשים הגדולים מ-750 מ"ר קו הבניין הצדדי יהיה 4 מ' (במקום 3.6 מ') והאחורי 6 מ' (במקום 6.2 מ').
 - ג. לתקן את סעיף 4.1.3 ד 3. כך שהתוספת במגרשים הכלולים בתחום תכניות השיכונים ולהם חזית הפונה לרחובות ראשיים, תותר תוספת של 165% משטח הגג, בשלוש קומות לכל היותר.
2. הארכת המועד להפקדת התכנית: התכנית תופקד עד לתאריך 30.7.2012.

הנדון: תכנית תא/3729/א – רובע 4

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 775 מיום 27.6.2011 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית חלה על כל המבנים המיועדים למגורים שלא הוגדרו לשימור בתכנית השימור העירונית (תא/2650/ב') או בתכניות אחרות, ונמצאים בין הרחובות בני דן וקוסובסקי בצפון; אבן גבירול במערב (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול - תכנית לרחוב זה תקודם בנפרד); שאול המלך/הרב גורן בדרום; ודרך נמיר / נתיבי איילון במזרח.

התכנית מעודדת התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38, תוך התאמתם למאפייני המרקם הקיים. התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים או לתוספות לבניינים קיימים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש, כמפורט במסמכי התכנית, ללא פגיעה בזכויות קיימות, ותאפשר בנייה של עד 7 קומות ועוד קומת גג חלקית במקרה של בנייה חדשה, ועד 6 קומות ועוד קומת גג חלקית במקרה של תוספת בנייה למבנים קיימים; על מבנים הנמצאים בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו חלות הוראות נוספות.

התכנית מבטלת תכניות נושאות קודמות לתוספות בנייה, שחלו על הרובע, ובכך מפשטת את הליכי המידע והרישוי. לתכנית השפעה רבה על עיצוב פני העיר בעשורים הבאים, ולפיכך מוטמעת בה הקפדה יתרה על שמירת צביון הרחובות הקיים ורוח המקום, ושיפורם, על ידי שמירה על שטחים מגוונים ונטועים בזכות ייעול השימוש בתת-הקרקע.

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

1. התאמה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

1.1. תמ"א 34/ב/3 ותמ"מ 2/5:

1.1.1. יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה או לתוספת בנייה במגרש הנמצא בתחומי פשט ההצפה: יוגש כתב שיפוי לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית, שינוסח תוך התייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית; תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.

1.1.2. לעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה במגרש הנמצא בתחומי פשט ההצפה יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ולרשות נחל הירקון.

1.1.3. על פי סעיף 11.3 בהוראות התמ"א, מחליטה הוועדה לפטור מהצורך להכין נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז עבור מגרשים בהם תיבחר חלופת תוספת הבנייה על מבנים קיימים, מאחר ובמקרים אלו לא יחול שינוי בתכנית הבנויה. החלטה זו תועבר אל רשות הניקוז וזו תוכל להתנגד למתן הפטור בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה אצלה.

1.2. תמא 34/ב/4: כל שטח התכנית נמצא בתחום אזור רגישות א'. יש להוסיף להוראות התכנית כי במגרשים גדולים (ע"פ ההגדרה בתכנית) תהיה חובה להותיר לפחות 15% משטח המגרש ללא תכנית, על ותת קרקעית, ולא יותר, כחלופה, להקים מתקני חילחול והחדרה.

1.3. תמא 23/א/4: יש להגיש את מסמכי התכנית להתייחסות משרד התחבורה וחברת נת"ע. חוות דעתם תומצא בתוך שלושה שבועות מקבלת המסמכים, ותוטמע בתכנית.

- 1.4. תמ"א 15 ושדה דב: יש להעביר את מסמכי התכנית להתייחסות משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית. חוות דעתם תומצא בתוך שלושה שבועות מקבלת המסמכים.
- 1.5. תמ"א 18: יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה או לתוספת בנייה במגרש הנמצא במרחק של פחות מ-40 מ' ממתקני תידלוק, יש לקבל הקלה מהתמ"א.
2. חניה - החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ובבנייה חדשה תהיה תת קרקעית, ככל הניתן, כמפורט בסעיף 8 להלן. לא יינתנו פטורים מתקן חניה, לאור בחינת העירייה את אפשרות הקמת חניונים ציבוריים מתחת לרחובות בעיר, בתחומי זכות דרך.
3. **עצים בוגרים** - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בכל מגרש יהיה קבלת אישור פקיד היערות, והטמעת הנחיותיו לשמירה, העתקה או פיצוי. חפירה בתת הקרקע תיעשה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום כל מגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העץ ושורשיו. אם קיימים עצים בוגרים בחזיתות הקדמית והאחורית, הם ישומרו או יועתקו (על פי אישור פקיד היערות), ואם אין, יינטעו עצים חדשים באזורים אלו.
4. **צירים ירוקים** - אמנם לא סומנו בתמ"מ 5 צירים ירוקים בתחום הרובע, אך יש להחיל על רחוב פנקס ועל שדרות דוד המלך את הוראות התמ"מ החלות על הצירים הירוקים שממערב לרחוב אבן גבירול.
5. **הגשת התייחסות של היחידה לתכנון אסטוטגי** - יש להגיש מסמך פרוגרמטי אשר יכלול הערכה לגבי קצב מימוש התכנית ובהתאם להערכה זו פרוגרמה לשטחים ציבוריים נדרשים.
6. **בינוי בתחומי רדיוסי המגן של באר ארלזורוב** - יש להטמיע בהוראות תכנית רובע 4 את תנאי משרד הבריאות.
7. **בנייה ירוקה** - תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן 5281 על עדכונים ובהנחיות מהנדס העיר בנושא בנייה ירוקה; בקשות להיתרי בנייה יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, והצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו.
8. **מיגון מבנים** - במבנים בהם ייבנו תוספות בנייה תינתן העדפה למיגון חדרי המדרגות; באם לא יהיה ניתן למגן את חדרי המדרגות, יוקמו ממ"קים; ובאם לא יהיה ניתן להקים ממ"קים, יוקמו ממ"דים.
9. **שינויים בהתאם להנחיות מתכנת המחוז** - יש לערוך את מסמכי התכנית בהתאם לשינויים המפורטים להלן:

שינויים לתכנית - בניינים חדשים:	
קווי בניין	חריגה מקווי בניין, למעט מרפסות, תהווה סטייה ניכרת לתכנית, למעט במגרשים צרים מ-10 מטרים, ובמגרשים הקטנים מ-250 מ"ר.
שינויים באפיון רחובות	נפח הבנייה ברחוב ויצמן יהיה על פי קטגוריית הרחובות שאינם ראשיים.
גובה קומה מרבי	גובה קומה יהיה 3.30 מ', ולא 3.40 מ'.
חניה	חובת חניה תת קרקעית <u>לכל המגרשים</u> , למעט מקרים חריגים במידה ויוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל נתוני המגרש.
צפיפות	סה"כ השטחים הכוללים (עיקרי ושירות) מחולקים ב-110 מ"ר. ברחוב יהודה המכבי חישוב הצפיפות לבנייה חדשה יהיה על פי 65 מ"ר שטח כולל ליחיד.
נסיגות בקומת הגג	3 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזית האחורית.
תנאים מגבילים - בתחום תכניות הקוטגיים	בבנייה בקיר משותף אחד או יותר של קוטגיים (שאינם בניינים משותפים) - תנאי למימוש נפח הבנייה המקסימלי כבניין משותף יהיה בנייה משותפת ובעת ובעונה אחת של כלל המבנן, למניעת מימושים לא אחידים. במידה ותבוצע בנייה עצמאית בקיר משותף, יחולו הוראות חדרי יציאה לגג, סגירת קומת עמודים והרחבות בלבד (בהתאמה לתוספת על בניין קיים).

**משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

שינוי להוראות בדבר חובת קומת קרקע מסחרית ע"פ תכניות 570, 568, 569, 570 בכתובות ספציפיות	בתחום תכניות 567-570, בחלקות אשר אינן כלולות בצירים ראשיים ו/או מרכזים מסחריים, ועל פי חוות דעת מהנדס העיר, ניתן יהיה להסב את קומת הקרקע למגורים על פי הוראות התכנית לקומת הקרקע.
ביטול סעיף 4.1.3 (ב) 13	התכנית קובעת סל זכויות לבנייה חדשה וסל זכויות לתוספות בנייה לבנייה קיימת. לפיכך יש לבטל את הסעיף: "לבניין קיים תותר השלמת בנייה..."
שינויים לתכנית - בניינים קיימים:	
זכויות בנייה	תכנית הקומה העליונה החלקית תהיה 65% משטח קומה טיפוסית 3 מ' בחזית הקדמית במקום 2 מ'.
נסיגות בקומת הגג	במקום הגדרה של 100 מ"ר ליח"ד, ייקבע בתכנית כי מס' יח"ד בקומה הנוספת השלמה לא יעלה על מספר יח"ד הקיים בקומה טיפוסית, ובקומת הגג החלקית מס' יח"ד ייקבע על ידי חלוקת סך שטח הקומה ב-100 מ"ר.
צפיפות	בבניין משותף 2 קומות על קומת עמודים: יותר מילוי קומת העמודים ותוספת חדרי יציאה לגג בלבד.
הבחנה על פי טיפוס הבניין השונים - בתחום תכנית השיכונים	בבניין משותף 2 קומות צמודות קרקע: תותר תוספת בהיקף 165% משטח הקומה העליונה.

10. תיקון תשריט התכנית על ידי הוספת הסימונים הבאים:

- תמ"א 34/ב/3 ותמ"מ 2/5 - סימון פשט ההצפה;
 - תמ"א 23/א/4 - תוואי הקו הסגול הכלול בתחומי התכנית ותוואי הקווים האדום והירוק, הגובלים בתכנית;
 - רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב;
 - תחנות דלק קיימות.
11. לעת הפקדתה בפועל של תכנית זו, בטלים התנאים לפי סעיף 78 בגין תכנית "מתחמים עירוניים בעלי ערך ארכיטקטוני", תא/3458, בתחום תכנית זו.
12. יש להעביר עותק מתוקן של מסמכי התכנית למנהל מקרקעי ישראל טרם ההפקדה.
13. הערות טכניות בתיאום עם לשכת התכנון.

תוכנית 3729 א רובע 4

זימון ראשון תאריך 10.03.13:

מס.	מתנגד	מייצג
1.	אונסקו	אריה חמימוב
2.	דן דרין	שי דרין עו"ד
3.	גיא תמיר	אורן ארדמן עו"ד
4.	אלמי זהר תמ"א 38 בע"מ	שלמה זהר
5.	לשכת המסחר ת"א והמרכז	עופר טויסטר עו"ד
6.	ענת זוזובסקי	עופר טויסט רו"ד
7.	חב' אמות השקעות בע"מ	תמר מגדל עו"ד
8.	הרב ישראל משה פרידמן שליט"א	אלי וילצ'יק עו"ד
9.	קוטסיל בע"מ	טלי סלטון-ישועה עו"ד
10.	חב' אורבינקה ייזום ובניה	חמי אורן עו"ד
11.	דיירי דירות ברח' דוד צבי פנקס	רון גזית, עו"ד
12.	בעלי דירות ברח' יהודה מכבי 47	אהוד פוני, עו"ד
13.	יהודה לוי	מרדכי גלוסקה, עו"ד
14.	מועצה לשימור אתרים	תמר טוכלר
15.	גיא מדמוני	נעמי לנדאו ושות'
16.	חב' נכסי משפחת יעקב האפט בע"מ	אחיסף פוזס עו"ד
17.	בעז נמט	יאיר יפת עו"ד
18.	יצחק גלזר	יאיר יפת, עו"ד
19.	דיירי פנקס 60	מאיר פורגס עו"ד
20.	אלימלך מיטלמן ואח'	מאיר פורגס עו"ד
21.	דיירי אפשטיין 9	יוסי קליין עו"ד
22.	דיירי שלומציון המלכה 47	יוסי קליין עו"ד
23.	דיירי לואי מרשאל 10	יוסי קליין, עו"ד
24.	דיירי יהודה המכבי 39	יוסי קליין, עו"ד
25.	דיירי שריקר 36	ענת בירן, עו"ד
25.	חב' בי.איי.טי.	ענת בירן, עו"ד
26.	דיירי רח' ועידת קטוביץ 48	ענת בירן, עו"ד
27.	דיירי רח' בארי 33 ויצמן 20, 22 וארלוזורוב	ענת בירן, עו"ד

170

תוכנית 3729 א רובע 4

זימון שני 11.03.2013:

מס.	מתנגד	מייצג
1.	מהנדס העיר	עודד גבולי, אדר'
2.	בעלי זכויות בשד' דוד המלך-ויצמן	דרי יהודה גנור, עו"ד
3.	שמואל סמואל ושרה	אלון סמואל, עו"ד
4.	יעקב גיל אדריכל	דוד תורגימן עו"ד
5.	בצלאל 10 טבקמן דפנה	יוסי רובין, עו"ד
6.	בצלאל 10 כצלסון גאולה	הדי רביב, עו"ד
7.	דוד חרמש	עמיחי הרשושנים, עו"ד
8.	דוד גילת שיכון הקצינים	דוד גילת- יו"ר ועד
9.	ניהול קופת גמל (2003)	שיכון הקצינים
10.	בעלי זכויות שרת 29	דב פירר, עו"ד
11.	מובית מנור, ורד שופר ויהודה סימקין	אמיר מרגלית, עו"ד
12.	ערן פוקל	יעקוב כהן, עו"ד
13.	הרב ישראל משה פרידמן שליט"א	רועי אמזל, עו"ד
14.	רונו ומוריה ספוזניקוב	דב שוב עו"ד
15.	חב' העובדים השיתופים הכללית בא"י בע"מ	מרדכי ספוזניקוב, עו"ד
		דוד חסון עו"ד

1. התנגדות מה"ע:

בעקבות דיון על תמ"א 38 תיקון 3 מיום 7.11.2012 מוגשת התנגדות מהנדס העיר.

בניה חדשה

נושא	תכנית מופקדת	שינוי מוצע
<p>1. מס' קומות</p>	<p>א. מגרשים בתחום תכניות לבניה נמוכה 2-4 קומות (196,398,122,117,478) קומות. ב. מגרשים ברחובות ראשיים-7 קומות וקומת גג חלקית. ג. יתר המגרשים-6 קומות וקומת גג חלקית.</p>	<p>בכפוף לאישור אונסק"ו בכל הנוגע להגבלות הגובה בתחום ההכרזה, מוצע השינוי כדלקמן: א. בתחום מגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 2 קומות על קומת מסחר, ששטחם קטן מ-500 למעט בתחום תכניות לבניה נמוכה 122,117,478 ויתרו 6 קומות וקומת גג חלקית. ב. ביתר המגרשים שאינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה ואינם ברחובות ראשים כהגדרתם בתכנית תותר בניה עד 6 קומות ובנוסף 2 קומות עליונות חלקיות (נסיגה של 3 מ' בחזית, 2 מ' לאחור). ג. במגרשים בתחום תכניות לבניה נמוכה כאמור, תנאי למימוש הזכויות עפ"י תכנית זו יהיה בניה משותפת של המבנים הבנויים בקיר משותף.</p>
<p>2. אחוזי בניה</p>	<p>א. מגרשים לבניה נמוכה –140-180% ב. מגרשים ברחובות ראשיים (נמיר, ויצמן, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב, שאול המלך)-285% ג. יתר המגרשים שאינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה ואינם ממוקמים ברחובות ראשיים-250%</p>	<p>היקף הבניה במגרש ייקבע ע"י הגדרת קווי הבניין ומס' הקומות, ובכל מקרה לא יעלו על 350% אחוזי בניה כוללים (עיקרי ושרות). שטחי השרות המינימליים יהיו על פי חוק לרבות קומת הקרקע שתכלול שטחים משותפים כגון מבואת כניסה, חדר גז חדר אשפה וכן מחסן אופניים ששטחו לא יפחת מ-9 מ'.</p>
<p>3. קווי בניין</p>	<p>א. במגרשים קטנים מ-750: צידי-3.20(3.60) אחורי 5.50 (6.20) ב. מגרשים גדולים מ-750: צידי 4 (4.60) אחורי 6 (7.20) ג. בתחום תכניות 117 ובתחום תכנית 478 ברחוב יהודה המכבי: צידי 3.6 אחורי 6.2 ד. בניינים משותפים בתחום תכניות לבניה נמוכה (140%): צידי 3 אחורי 5 ה. בניה נמוכה (196,478,398,122): עפ"י תכנית מאושרת: צידי 2.50 (2 ק'), 3.0 (3 ק) אחורי 5</p>	<p>קווי הבניין יהיו עפ"י התכנית המופקדת לרבות השינויים כאמור לעיל, או עפ"י קווי הבניין הקיים טרם הריסתו עפ"י היתר בניה- עפ"י הערכים הקטנים מביניהם. קו בניין קדמי-ללא שינוי. לתקן את קווי הבניין כמפורט להלן: א. במגרשים קטנים מ-750 מ"ר: קו בניין צידי 3 קו בניין אחורי 5 ב. במגרשים גדולים מ-750 מ"ר-ללא שינוי (4,6) ג. בתחום תכנית 117 ובתחום תכנית 478 ברחוב יהודה המכבי: קו בניין צידי-3 (במקום 3.60) קו בניין אחורי 5- (במקום 5.50) כל האמור לעיל ובלבד שהמרחק הצידי בין הבניינים לא יפחת מ-4, והמרחק האחורי בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p>
<p>4. קווי בניין למרפסות</p>	<p>בתכנית המופקדת לא נקבעו קווי בנין להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.</p>	<p>במגרשים הכוללים קו בניין קדמי עד 4 מ',</p>

<p>כולל מגרשים ברחוב יהודה המכבי, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.20 מ'. ועד 1.60 מ' בקו בניין אחורי. חריגה מקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>במגרשים לבניה נמוכה תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים על הגג</p>	<p>6. קווי בניין בקומת הגג בתכניות לבניה נמוכה ברובע 4</p>
<p>במגרשים מגורים מוקדם צפיפות של ברחובות ארלוזורוב ונמיר- מקדם צפיפות 90 65. לחילופין, בבניה חדשה ניתן יהיה לחשב את מס' יח"ד עפ"י הקיים בהיתר הבניה ערב הריסת הבניין, ואת יתרת הבניה הנוספת מכוח תכנית זו לחשב עפ"י מקדם הבניה כאמור.</p>	<p>מגרשים בייעוד מגורים-מקדם צפיפות- 110 מגרשים ברח' יהודה המכבי -65</p>	<p>7. צפיפות</p>
<p>בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במקרה של תוספת על בניין קיים עפ"י תכנית זו. במגרשים גדולים מ- 750 מ"ר התכסית הבנויה לא תעלה על 50%</p>	<p>לא נקבעה תכסית</p>	<p>8. תכסית</p>
<p>ביטול תכנית ג2 בשכונת בבלי</p>		<p>9. יחס לתכניות</p>
<p>הטמעת זכויות הבניה וקווי הבניין של תכניות תקפות בתכנית זו בטבלה בפרק 5.</p>	<p>קוטגיים בתחום תכניות 122,117,298,478,196</p>	<p>10. הוספת הוראות הנוגעות לזכויות הבניה עפ"י תכניות ראשיות בתחום תכניות הקוטגיים ברובע 4</p>

תוספת על בניין קיים

<p>שינוי מוצע</p>	<p>תכנית מופקדת</p>	<p>נושא 1. מס' קומות התוספת לבניינים שגובהם 4 קומות על</p>
<p>לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר. (נוסף לזכויות הבניה עפ"י התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו.)</p>		

<p>בבניינים בהם קיימת בניה על הגג עפ"י היתר בניה, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בשעור הבניה הקיימת על הגג עפ"י היתר בניה ובלבד שתכסיתה לא תעלה על 65% משטח הגג, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית.</p>	<p>בבניינים בהם קיימת בניה על הגג תותר השלמת קומת הגג ומעליה קומת גג חלקית בשטח שלא יעלה על 65% מקומת הגג.</p>	<p>קומת קרקע חלקית תוספות בניה על בניין קיים הכולל בניה על הגג</p> <p>2.</p>
<p>במידה ולא ניתן למקם ממ"דים בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. ממ"ד הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי.</p> <p>ב. רוחב הממ"ד הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>ג. בבניינים הכוללים קיר משותף, תותר הארכת הקיר המשותף עבור בניית ממ"דים בכפוף לכל דין(הסכמת שכנים ובניה בחפיפה).</p>	<p>לא הוגדרו</p>	<p>3. קווי בניין לממ"דים</p>
<p>מס' יח"ד בקומת התוספת המלאה יהיה עפ"י קומה טיפוסית, קומת הגג (65% משטח הגג)סה"כ השטח מחולק ב-70.</p>	<p>מס' יח"ד בקומת התוספת המלאה יהיה עפ"י קומה טיפוסית, קומת הגג (65% משטח הגג)סה"כ השטח מחולק ב-100</p>	<p>4. חישוב צפיפות יח"ד בקומות התוספת</p>
<p>בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בקומות הקיימות בבניינים ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, יחושב מס' יח"ד מסה"כ שטחי הבניה למגורים (עיקרי ושרות) מחולק ב-65. בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד רק בחלק מהבניין הקיים, יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח המבוקש לחלוקה (עיקרי ושרות) מחולק ב-65. שטח דירה מינימלי כולל ממ"ד לא יפחת מ-47 מ"ר.</p>	<p>לא הוגדרה</p>	<p>5. צפיפות יח"ד בבניינים קיימים במגרשים ביעוד מסחרי</p>
<p>נסיגה של 3 מ' בחזית קדמית בלבד</p>	<p>3 מ' בחזית, 2 מ' לאחור</p>	<p>6. נסיגות בקומת הגג</p>
<p>במתחם הוברמן (בתי השוקולד), כיכר רבין, ומתחם באזל תידרש תכנית עיצוב כוללת למתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה עפ"י תכנית זו.</p>		<p>7. הכנת תכנית עיצוב למתחמים מיוחדים</p>
<p>ברחובות הראשיים תותר קומה וקומה חלקית בהתאם לתוספת מעל יתר המבנים הקיימים ברובע.</p>	<p>ברחובות ראשיים תותר תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית</p>	<p>8. מס' קומות התוספת ברחובות ראשיים ברובע 4</p>

מענה	טענה	מתנגדים	
<p>1.1. שיקולים ונימוקים לקביעת נפחי הבניה בתכנית: תמ"א 38 קבעה כי בסמכותו של מוסד תכנון לקבוע האם לאפשר תוספת זכויות הבניה שינתנו לבנין או למגרש והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי. מכיוון שכך, זכויות בניה אלא אינן זכות מוקנית (ראה ציטוט להלן). הן לועדה המקומית והן לועדה המחוזית הוצגו הנימוקים האדריכליים והתכנוניים לנפחי הבניה המומלצים בתכנית. הנימוקים נוגעים הן לנושאים אדריכליים עיצוביים והן לנושאים של צפיפות ומאזן שטחי ציבור ברובע. הנושא נבחן במספר רב של דיונים בועדה המקומית בהקשר של תמ"א 38 על שינויי ובעקבות זאת הוחלט להגיש תיקון לתכנית רובע 4 כמפורט בהתנגדות מה"ע. חלופת תוספת בניה על בנין קיים כוללת תמריץ לחיזוק הבנין. בחלופה של הריסה ובניה חדשה התכנית מציעה כאמור נפחי בניה מקסימליים למתחם זה. התנגדות הנדס העיר כוללת זכויות בניה נוספות מעבר לתכנית המופקדת.</p> <p>1.2 לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לחו"ד מה"ע.</p> <p>1.3 הצפיפות בתכניות התקפות ברובע 4 קטנה יותר מרובע 3 ולכן גם הגדלתה בתכנית זו פרופורציונלית למצב הסטטוטורי הקיים.</p> <p>1.4 התכנית קובעת נפח בניה מקסימלי המומלץ לבניה ברובע 4 וכולל את ההקלות ואף מעבר לכך על כן בפרמטרים של נפחי בניה לבניה חדשה היא מציעה כי לא ניתן יהיה לחרוג מהן. מטרת התכנית היא ליצור רקמה בנויה רציפה ללא חריגים בגובה.</p> <p>1.5. מכיון שתכנית רובע 4 הינה בין היתר תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 אזי התמריצים בגין תמ"א 38 יחולו על התוספת המוצעת בתכנית על</p>	<p>1.1 התכנית מבטלת את ההוראות המיטיבות של התמ"א, ומותירה את החובה לחזק בניינים ללא התמריצים שהוקנו לשם כך בחוסר סבירות וחוקיות שכן עפ"י סעיף 23 לתמ"א מוסמך מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים השונה מהוראות התמ"א רק אם שוכנע כי תנאים יחודיים של האזור מצדיקים זאת. לא נמצאה בהחלטת ההפקדה דיון כלשהו בנושא וכן לא נערך תחשיב כלכלי כנדרש לצורך אישור תכנית.</p> <p>1.2 יש להגדיל את הצפיפות צפיפות-שטח דירה ממוצע 110 מ"ר אינו עונה על הצורך בדירות קטנות וסותר מדיניות ארצית להגדלת היצע הדירות, ביטוי למדיניות בניה לאוכלוסיה הומוגנית ומבוססת כלכלית, תוך התעלמות מאוכלוסיות אחרות.</p> <p>1.3 רובע 4 מופלה לרעה מול רובע 3 בו נקבע שטח ממוצע 100 מ"ר שאף הוא גדול מדי מדי.</p> <p>1.4 שלילת סמכות למתן הקלות של שטח תכנית כה גדול אינה חוקית יש להקנות לוועדה המקומית שיקול דעת לאשר הקלות בקווי בניין ומס' קומות לשמור על גמישות ויעילות תכנונית במיוחד על רקע שיקול הדעת שניתן לוועדות עפ"י תמ"א 38, ולבטל את ההוראה בדבר ביטול זכויות שאינן עומדות במסגרת קווי בניין ומס' קומות.</p> <p>1.5 היטל השבחה- אין לגבות היטל השבחה בגין הזכויות הנוספות המוקנות בתכנית הרובעים לאור העובדה כי התכנית הוכנה</p>	<p>1. טענות כלליות</p>	<p>1.1</p>

<p>פי החוק לבנינים בהם נדרש חיזוק. התכנית מוסיפה זכויות גם לבנינים /מגרשים שאינם נדרשים לחיזוק, בהם ייגבה היטל השבחה כחוק.</p> <p>1.6 . זכויות בניה לפי תכנית תקפה : בבניה חדשה</p> <p>התכנית המוצעת קובעת נפחי בניה גדולים מאלה המותרים בתכנית מ' ותכנית ג' בפרמטרים הבאים (ואף מוגדלים עוד יותר בעקבות התנגדות מה"ע כמפורט לעיל) :</p> <p>א. קוי בניה מוקטנים מעבר למה שניתן היה לקבל בהקלה מתכנית מ'.</p> <p>ב. אפשרות בניה בקומת העמודים.</p> <p>ג. במקום חדרי יציאה לגג ניתן לבנות קומה חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג.</p> <p>ד. תוספת יח"ד.</p> <p>ה. בהתנגדות מה"ע מוצע גובה בניה של 8 קומות (מהן 2 בנסיגה) ברוב המגרשים ברובע (קומה נוספת מעל המותר בתכנית מ')</p> <p>ו. סה"כ זכויות הבניה הכוללים הוגדלו כך שניתן יהיה "למלא" את כל הנפח בין קוי הבניה, מספר קומות והנסיגות המותרות (עד 350% שטחים כוללים).</p> <p>חישוב חשבוני של זכויות הבניה המוצג בהתנגדויות אינו בר מימוש בתחום קוי הבניה והגובה המותרים בתכנית מ' ו-ג ללא אישור הקלות רבות שהינן בתחום שיקול הדעת של הועדה המקומית.</p> <p>כגון :</p> <p>הקלות בקוי בניה, העברת זכויות בניה לקומת העמודים, הרחבת שטח הגג, ביטול נסיגות, תוספת צפיפות הקלות לתוספת קומות וכד'.</p> <p>תכנית רובע 4 מאפשרת מימוש הזכויות התיאורטיות הקיימות ובנוסף לכך זכויות נוספות וזאת ללא הצורך באישור ההקלות הרבות שנדרשו לכך, בכך גם מאפשרת לחסוך את ההליכים הארוכים הכרוכים בדיוני התנגדויות ועררים.</p> <p>התכנית מאפשרת תכנון חופשי בתוך המסגרת הנפחית של המבנה כאשר המתכנן הוא שקובע את ההתפלגות בין שטחי שרות לשטחים העיקריים ובתנאי שעומד בדרישות החוק ובכך מבטלת גם את הקצאת 48 מ"ר שטחים עיקריים בתכנית מ' עבור חדרי המדרגות.</p> <p>בתוספת לבניה קיימת :</p> <p>התכנית מוסיפה קומה מלאה + קומה חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג.</p> <p>בהתאם להתנגדות מה"ע במקרים בהם קיימת בניה על הגג התכנית מאפשרת השלמת הבניה על הגג לקומה מלאה ומעליה קומה מלאה וקומה חלקית מעליה.</p> <p>ברחובות מסחריים התכנית מאפשרת השלמת הקומות המותרות ובנוסף קומה מלאה וקומה חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג (לבנינים</p>	<p>עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 וכי הזכויות הנוספות מעבר לתכניות החלות אינן עולות לכדי מלוא תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38.</p> <p>1.6 התכנית פוגעת במצב זכויות הבניה הקודם לתמ"א 38.</p>	
---	---	--

<p>בגובה 3 קומות ויותר).</p> <p>1.7. כלכליות מימוש ועקרונות תכנון: הנפחים המוצעים בתכנית (והנפחים המוצעים בהתנגדות מה"ע) הינם הנפחים שמבחינה אורבנית ועיצובית הינם הנפחים המקסימליים המומלצים ביחס למאפיינים הפיזיים של המרקם הספציפי ברובע 4 ובאים לענות על הצורך בחיזוק בנינים לרעידות אדמה וחידוש בנינים. הנושא הכלכלי אינו הפרמטר המכתיב את נפחי הבניה לבניה חדשה בתכנית. כלכליות של פרויקט הריסה ובניה מחדש מורכב ממרכיבים שונים בנוסף לעלויות הבניה ובין היתר מהרכב הבעלויות בקרקע, הסכמות שכנים, דרישות מקדימות של דיירים וכד'. התכנית אכן מתמרצת במידת האפשר את זכויות הבניה לבניה חדשה אך עד לאותם נפחי בניה מקסימליים שמרקם זה יכול לשאת. בתכנית קיימת חלופה של תוספת על בנין קיים. מבדיקות שהוצגו לועדה המקומית במסגרת הדיון על תמ"א 38 נמצא כי במרכז העיר (לעומת שכונות דרום ומזרח העיר) תוספת של קומה + וקומה חלקית הינה כלכלית לחיזוק ושיפוץ הבנין הקיים.</p> <p>1.8. שיקולים ונימוקים לקביעת נפחי הבניה בתכנית: תמ"א 38 קבעה כי בסמכותו של מוסד תכנון לקבוע האם לאפשר תוספת זכויות הבניה שינתנו לבנין או למגרש והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי. מכיוון שכך, זכויות בניה אל אינן זכות מוקנית (ראה ציטוט להלן). הן לועדה המקומית והן לועדה המחוזית הוצגו הנימוקים האדריכליים והתכנוניים לנפחי הבניה המומלצים בתכנית. הנימוקים נוגעים הן לנושאים אדריכליים עיצוביים והן לנושאים של צפיפות ומחסור בשטחי ציבור. הנושא נבחן במספר רב של דיונים בועדה המקומית בקשר עם תמ"א 38 על שינוייה ובעקבות זאת הוחלט להגיש תיקון לתכנית רובע 4 כמפורט בהתנגדות מה"ע. ללא ספק כי בחלופה של תוספת בניה על בנין קיים התכנית מוסיפה זכויות משמעותית לכל מגרש. בחלופה של הריסה ובניה חדשה התכנית מציעה כאמור נפחי בניה מקסימליים. בין אם זכויות בניה אלה הם זכויות לא מנוצלות מתוקף תכניות תקפות/תקנות או תמ"א 38</p> <p>ציטוט מתמ"א 38 סעיף 23: "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה</p>	<p>1.7. התכנית אינה כלכלית ואין בה להוביל להתחדשות עירונית ולחיזוק מבנים</p> <p>1.8. התכנית מאיינת את תמ"א 38 בחריגה מסמכות וחוסר סבירות השיקולים לאי מתן מלוא זכויות הבניה לא הוצגו בועדות השונות.</p>	
---	--	--

<p>חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."</p> <p>וכן נאמר בסעיף 24 כי הועדה המקומית רשאית לא אפשר את זכויות הבניה מתוקף התמ"א-חלקו או כולן: "מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה שלשירותים ותשתיות בשכונה או ברובע" ובתנאי הנמקת שיקולים אלה.</p> <p><u>1.9 דרישה לחוו"ד כלכלית:</u> תמ"א 38 אינה קובעת כי יש דרישה להציג חוו"ד כלכלית בעת הכנת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א.</p> <p>1.10 ניתן להבין מחוזר מנכ"ל מינואר 2010 הדורש מכל ועדה להכין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שמטרתו להעניק יותר זכויות עבור החיזוק.</p> <p>מוסדות התכנון לא יכולים לשלול זכויות בניה של תמ"א 38 ללא דיון בתנאים המצדיקים סטייה זו.</p> <p>1.11 הועדה המקומית לא נקטה במסלול לפי סעיף 24 לתמ"א 38.</p> <p>בועדה מחוזית הוצגה תמונה שגויה כי התכנית כוללת את הזכויות מתוקף התמ"א.</p> <p>בית משפט וועדות הערר רואים צורך במתן תמריצים לחיזוק בנינים במידה והתכנית הבסיסית לא מהווה תמריץ מספיק.</p> <p>למרות הצהרות מהנדס העיר כי מעדיף בניה חדשה על תוספת בניה על בנין קיים אין התכנית מקנה זכויות היוצרות היתכנות כלכלית להריסה ובניה מחדש.</p> <p><u>1.12 תכנית אינה מאפשרת את קוי הבנין המקלים שמאפשרת תמ"א 38 / 3 לבניה חדשה ואף חריגה מהם לצורך מעלית ואלמנטי חיזוק כמו לתוספת בניה לבנין קיים.</u></p> <p>1.13 גזוזטראות מחוץ לקוי הבנין.</p>	<p>1.9 על פי חוזר מנכ"ל מינואר 2009 יש להציג חוו"ד כלכלית להיתכנות התכנית.</p> <p>1.10 ניתן להבין מחוזר מנכ"ל מינואר 2010 הדורש מכל ועדה להכין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שמטרתו להעניק יותר זכויות עבור החיזוק.</p> <p>מוסדות התכנון לא יכולים לשלול זכויות בניה של תמ"א 38 ללא דיון בתנאים המצדיקים סטייה זו.</p> <p>1.11 הועדה המקומית לא נקטה במסלול לפי סעיף 24 לתמ"א 38.</p> <p>בועדה מחוזית הוצגה תמונה שגויה כי התכנית כוללת את הזכויות מתוקף התמ"א.</p> <p>בית משפט וועדות הערר רואים צורך במתן תמריצים לחיזוק בנינים במידה והתכנית הבסיסית לא מהווה תמריץ מספיק.</p> <p>למרות הצהרות מהנדס העיר כי מעדיף בניה חדשה על תוספת בניה על בנין קיים אין התכנית מקנה זכויות היוצרות היתכנות כלכלית להריסה ובניה מחדש.</p> <p><u>1.12 תכנית אינה מאפשרת את קוי הבנין המקלים שמאפשרת תמ"א 38 / 3 לבניה חדשה ואף חריגה מהם לצורך מעלית ואלמנטי חיזוק כמו לתוספת בניה לבנין קיים.</u></p> <p>1.13 יש לאפשר גזוזטראות מחוץ לקו בנין.</p>	
--	--	--

<p>בהתנגדות מה"ע מוצע לקבוע קוי בנין למרפסות מעבר לקוי הבנין המותרים במרווחים הקדמי והאחורי.</p> <p>1.14. הפליית תושבי רובע 4 : התכנית כאמור מתייחסת לנתונים הפיזיים והתכנוניים הייחודיים של רובע 4 (תכנון, צפיפות....). הטענה אבסורדית לאור הפערים העצומים בשווי הקרקע ויכולת מימוש הבניה לטובת רובע 3 ביחס לרובעי מזרח ודרום העיר.</p> <p>1.15. <u>בטיחות מול שימור מרקם :</u> התכנית מציעה שתי חלפות למימוש זכויות בניה במגרש. אם חלופת ההריסה ובניה מחדש אינה נותנת מענה למגרש ספציפי בשל סיבות יחודיות של אותו מגרש, קיימת חלופה לתוספת על בנין קיים שכאמור עונה על צרכי חיזוק ושיפוץ הבנין הקיים.</p> <p>1.16. <u>אי מתן ניצול מלא זכויות הבניה מעבר למעטפת המותרת :</u> התכנית המוצעת הינה תכנית נפחית. התכנית קובעת את נפחי הבניה המקסימליים בכל מגרש כשהיא לוקחת בחשבון את ההקלות בקוי הבניה והגובה שניתנו במצב הקודם. בהתנגדות מה"ע אף הוקטנו משמעותית קוי הבניה בבניה חדשה, הותרה קומה נוספת ונוספו יח"ד, סה"כ שטחי בניה מקסימליים נקבעו ל-350% - הפרמטר המגביל בכל מגרש הוא שיקבע את שטחי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>1.17. <u>לאפשר תוספת אחידה בלי קשר לגובה הבנין.</u> הנושא נשקל, והוחלט כי תוספת של 165% בשתי קומות על בנין קיים נותנת מענה מחד לנושא חיזוק ושיפוץ הבנין, ומאפשרת מאידך לתמרץ בניה חדשה במסגרתה ניתן לעלות בגובה הבנין עפ"י רוב המקרים.</p> <p>1.18. <u>צפיפות :</u> בהתנגדות מה"ע מוצע להוסיף צפיפות לתכנית המופקדת ע"י הקטנת מקדם הצפיפות בבניה חדשה מ-110 ל-90 (המקדם מגלם בתוכו את כלל השטחים המבונים מעל מפלס הכניסה לבנין – עיקרי ושרות) כמו כן מוצע כי בבניה חדשה ניתן לבנות בקומות התחתונות את אותו מספר יחידות הדירור שהיו בבנין שנהרס. ניתן להניח כי אם תתקבל התנגדות מה"ע, לכל מגרש בממוצע ניתן יהיה להוסיף בפועל 5 יח"ד.</p> <p>1.19. <u>היטל השבחה :</u> לא ניתן לקבוע בתכנית כי לא ייגבה היטל השבחה. מכיוון שתכנית רובע 3 הינה בין היתר תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 אזי התמריצים בגין תמ"א 38 יחולו על התוספת המוצעת בתכנית על פי החוק.</p>	<p><u>1.14 התכנית מפלה את תושבי רובע 4 ביחס לחלקים אחרים בעיר.</u></p> <p><u>1.15 יש להעניק משקל לבטיחות התושבים מול שמירה על מרקם.</u></p> <p><u>1.16 אין לקבוע כי לא ניתן לנצל זכויות בניה שלא ניתן לממש בתחום מעטפת הבנין.</u></p> <p><u>1.17 בתוספת בניה על בנין קיים מגבילה ל-165% משטח הגג. יש לאפשר תוספת בגובה אחיד ללא קשר לגובה הבנין.</u></p> <p><u>1.18 התכנית אינה מהווה מנוף להתחדשות עירונית מכיוון שמוסיפה רק 2,000 יח"ד לרובע 3. יש לכלול יותר יחידות דירור בכל מגרש.</u></p> <p><u>1.19 לתקן את הסעיף הקובע כי היטל השבחה ייגבה כחוק ולקבוע כי מתוקף תכנית זו לא ייגבה היטל השבחה.</u></p>	
---	--	--

<p>1.20. מוצע לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי בנין הנמצא בהליכי בניה בעת הפקדת התכנית והעומד בהוראות התכנית לבניה חדשה יכלל בהגדרה של בנין חדש.</p>	<p><u>1.20 יש לקבוע בהגדרה של בנין חדש כי הוא כולל בנינים הנמצאים בהליכי בניה.</u></p>	
<p>2.1. לקבל את ההתנגדות ולגרוע את החלקות (251, 398, 399, 475) מתחום התכנית (החלקות ברחוב שטרוק המהוות חלק ממתחם בזק)</p> <p>2.2 ממליצים לקבל את ההתנגדות ולמחוק את הסעיף מהוראות התכנית.</p>	<p>2.1 מבקשים לגרוע את חלקו המזרחי של המתחם מתחום התכנית לאור העובדה כי מדובר במגרש אחד העומד לקראת רישומו כחלקה אחת וגבול התכנית חוצה את המתחם - חלקו המערבי פונה לרח' אבן גבירול עליו ניתן להחיל את תמ"א 38 עפ"י מסמך מדיניות אבן גבירול וחלקו המזרחי כלול בתכנית הרובעים לפיה היקף זכויות בניה נמוך ביחס למדיניות כאמור.</p> <p>2.2 סעיף 6.4 הקובע כי "אין באיחוד החלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות" עלול להוות פגיעה בזכויות המוקנות כיום, היות החלקות הרלוונטיות אינן עומדות בפני עצמן אלא מהוות חלק ממגרש אחד גם בדפי המידע של העירייה.</p> <p>6.3.13</p>	<p>2. אבן גבירול 106 בניין בזק, חלקות 251, 396, 397, 398, 474, 475, 489 בגוש 6217 עו"ד שרגא בירן חברת בי.אי.טי.יזום ופיתוח נדל"ן</p>
<p>3.1 לדחות את ההתנגדות-פגיעה במצב זכויות קיים הטענה שגויה מיסודה היות ובתחום המגרש לא חלה תכנית מ'. עפ"י מצב הזכויות התקפות של המגרש שבנדון יותרו 2 קומות מעל קומת עמודים, ואילו עפ"י תכנית הרובעים בבניה חדשה יותרו 4 קומות וקומת גג חלקית. היקף זכויות הבניה יחושב עפ"י מכפלת מס' הקומות בתכנית המותרת עפ"י קווי הבניין שטחים כוללים (עקרי ושרות). בתוספת על בנין קיים יותר מילוי קומת העמודים, תוספת קומת גג חלקית והרחבה עפ"י קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית זו.</p> <p>3.2 קווי בניין: לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מהנדס העיר.</p> <p>3.4 לדחות את ההתנגדות השוואה למגרשים ברובע 3-רובע 4 כולל מס' תכניות לבניה נמוכה ביניהם תכנית 117, בעלות אופי שונה מהמגרשים הקטנים ברובע 3. תכניות אלה כוללות מגרשים בשטח של 250-300 מ"ר, 2 קומות 21-1 יח"ד למגרש. לפיכך, בתכנית רובע 4 נשמר אופי האזור ביחס לסביבתו והיקף התוספת המוצעת במסגרת התכנית הינו ביחס למצב הקיים.</p> <p>3.5 לדחות את ההתנגדות- שטחי שרות חישוב זכויות הבניה בתכנית הינו כולל, מאחר ומדובר בתכנית נפחית הקובעת את נפחי הביה</p>	<p>3.1 התכנית המופקדת פוגעת-במצב הקיים - ניתן לבנות בניין בן 8.5 קומות: 5 ע"ע (לפי תכנית מ) +2 קומות וקומה חלקית (לפי תמ"א 38, ג) בשעור 349%, ובתכנית המופקדת יותרו 4 קומות וקומת גג חלקית המהוות תוספת של 2 קומות מעל הקיים), בהיקף זכויות של 180%. בתוספת לבנין עפ"י תמ"א 38 ניתן להוסיף 2 קומות וקומה נוספת חלקית, והתכנית המופקדת מאפשרת רק סגירת קומת עמודים וקומת גג חלקית.</p> <p>3.2 תכנית רובע 4 קובעת קווי בניין מחמירים ביחס לקווי הבניין עפ"י תכניות תקפות</p> <p>3.4 בהשוואה לרובע 3 במגרשים קטנים עם קיר משותף נקבעו אחוזי בניה גבוהים יותר.</p> <p>3.5 הקף שטחי השרות -מגרש קטן עם קיר משותף ומגרש גדול זכו לאותם אחוזי בניה, יש צורך בלמעלה מ-30% שטחי שרות מה</p>	<p>3. שטריקר 36 עו"ד בירן אריה קמיל</p>

<p>המקסימליים שיש בכוחו של המגרש והאזור לשאת. אופן התפלגות השטחים בהקשר זה אינו מהותי. קביעת מינמום של שטחי שרות הינה על מנת להבטיח תכנון אשר יביא בחשבון צרכים כגון שטחים משותפים נאותים לשרות הבניין ודיריו כגון מבואת כניסה, חדר אשפה, וכיו"צ.</p> <p>3.6 לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע. בנוסף, יצויין כי שמירה על קווי בניין ומרווחים נאותים בין הבניינים על מנת לשמור על איכות חיים סבירה במרכז העיר הינה חלק ממטרות התכנית. קווי הבנין במסגרת תכנית זו צומצמו ככל שניתן, הן בבניה חדשה והן במסגרת תוספת לממ"דים.</p> <p>3.7 לקבל את ההתנגדות בחלקה – קווי בנין לממ"דים יהיו בהתאם להתנגדות מה"ע.</p> <p>3.8 לדחות את ההתנגדות - תקן חניה-יובהר כי במגרשים הכוללים קומת עמודים המנוצלת לצרכי חניה תותר סגירה לטובת ניצול השטח למגורים, אולם גם במקרה זה יחול על מבקשי ההיתר תקן החניה התקף. מגרשים בהם לא ניתן יהיה לספק מקומות חניה כנידרש יידרשו לקרן חניה.</p> <p>3.9 לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי לבניינים משותפים בני 2 קומות על עמודים תותר תוספת 165% בכפוף לבניה בעת ובעונה אחת של הבניינים הבנויים בקיר משותף.</p> <p>3.10 לקבל את ההתנגדות בחלקה-יובהר כי לבניין קיים שלא ניצל זכויות מכוח התכניות הראשיות החלות ברובע (117,122,478,398,G,50) תותר השלמת זכויות הבניה מכוח תכניות אלה, ובנוסף זכויות הבניה עפ"י התוספת הקבועה בתכנית זו.</p>	<p>שיקטין את השטחים העיקריים בבניה חדשה הממ"דים מחושבים מסך השטחים העיקריים מאחר והתכנית מקצה שיעור נמוך ובלתי מספק של שטחי שרות. חישוב ממ"דים מתוך שטח עקרי הינו בניגוד להוראות התמ"א והחוק.</p> <p>3.6 לא ניתן לממש הרחבות הקבועות בתמ"א</p> <p>3.7 התכנית פוגעת בזכות המיגון המוקנית עפ"י חוק, היות שיש להתכנס לתוך קווי הבניין הקיימים, יש לאפשר בניית ממ"דים בקו בניין אפס.</p> <p>3.8 סגירת קומת העמודים אינה ודאית כיוון שהיא מנוצלת לחניה, הוראות התכנית אינן פוטרות מתקן חניה.</p> <p>3.9 אין מקום לשלול תוספת 165% לבניין הקיים כפי שמוצע בתכנית למרבית הבניינים</p> <p>3.10 התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה על בניין קיים המובילות לפגיעה בזכויות בלתי מנוצלות. יש לקבוע כי בבניינים קיימים ניתן יהיה לממש זכויות בניה מוקנות ובנוסף להן תוספת זכויות מכוח התכנית.</p>	
<p>4.1 מגרשים פינתיים-לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות התכנית כי במגרשים פינתיים ברחובות ראשיים יחולו ההוראות החלות על מגרשים ברחובות ראשיים.</p> <p>4.2 מגרשים פינתיים הבנויים בקיר משותף- לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי במגרשים פינתיים ברחובות ראשיים הכוללים בניה בקיר משותף, יחולו הוראות הבינוי של מגרשים ברחובות ראשיים גם על החלקה הבניה בקיר משותף בכפוף להתחייבות לבניה בעת ובעונה אחת.</p> <p>4.3 לקבל את ההתנגדות לרחוב ויצמן- ולקבוע כי רחוב ויצמן יקבל הגדרת רחוב ראשי.</p> <p>4.4 לדחות את ההתנגדות לאפשר חריגה בנפח הבניה-עפ"י תכנית המתאר לא ניתן לחרוג בבניה לגובה באזור זה. מטרת התכנית היא ליצור רקמה בנויה רציפה ללא חריגים בגובה.</p> <p>4.5 לדחות את ההתנגדות -חישוב כלכליות - בחישוב זכויות הבניה עפ"י תכנית הרובעים</p>	<p>4.1 יש להבהיר בתכנית כי זכויות והוראות הבניה למגרש פינתי עם חזית לרחוב הראשי יהיו בהתאם למגרש ברחוב ראשי.</p> <p>4.2 יש לראות את 2 החלקות כישות תכנונית אחת בכל הנוגע למס' קומות והקף זכויות הבניה.</p> <p>4.3 יש להגדיר את רחוב ויצמן כרחוב ראשי כהגדרתו בתכנית.</p> <p>4.4 יש לאפשר במגרש זה בניה בנפח גדול מאשר הנפח המוצע בתכניתה מופקדת לאור מיקומו ומגמות התכנון ברחוב וסביבתו.</p> <p>4.5 מאחר ומדובר במגרש גדול(2 דונם) הכולל 24 יח"ד ובנוסף חנויות, הריסתו</p>	<p>4. בארי 33, ויצמן 20,22, ארלוזורו ב 170 עו"ד ענת בירן אריה קמיל</p>

<p>(כולל ההתנגדות מה"ע בנושא צפיפות) עולים ערכים דומים לערכים שהועלו בח"ד-מס' הקומות 7.65, כ-9,000 מ"ר זכויות כוללות ולמעלה מ-100 יח"ד.</p> <p>4.6 לדחות את ההתנגדות כמפורט בהוראות התכנית – במגרשים גדולים מ-500 מ"ר לא תעלה תכנית המרתפים על 85% משטח המגרש.</p>	<p>תתאפשר רק אם יוקנו למקום זכויות בניה בהיקף משמעותי המצדיק פינוי בינוי (עפ"י חו"ד כלכלית נידרשות 92 יח"ד, ו-9,000 מ"ר עקרי).</p> <p>4.6 יש להבהיר בנספח הבינוי כי ניתן לבנות מרתפים בגבולות המגרש ולא בקונטור הבניין</p>	
<p>5.1 לדחות את ההתנגדות - התכנית אינה פוגעת בזכויות קיימות-זכויות הבניה במצב הקיים הם 2 קומות בהתאם לתכנית 122, ודירת גג או חדרי יציאה לגג. (ס אוג). זכויות הבניה עפ"י התכנית הינם בהתאם לכותר הנשיאה של הסביבה הכלולה בתחום תכנית 122, ובה רקמה בנויה צפופה במיוחד. יצויין כי תכנית מ' אינה חלה על חלקת המנגדים.</p>	<p>5.1 בבניה חדשה בהתאם לתמ"א ניתן היה 5 קומות – קומת עמודים (שניתן לסגור, 2 קומות קיימות, ומעליהן 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, ובנוסף, הרחבות 25 מ"ר מרתפים לפי ע' 1.</p> <p>בתוספת – הרחבות 25 מ"ר לפי קווי בנין מקלים של התמ"א ותוספת 2.5 קומות. צפיפות-ניתן היה להוסיף 6 יח"ד בבניה חדשה, 5 בתוספת.</p>	<p>5. ועידת קטוביץ 48 עו"ד ענת בירן</p>
<p>6.1 לדחות את ההתנגדות-אחת ממטרות התכנית היא יצירת רקמה עירונית רציפה, ללא הופעות נקודתיות של בניה חריגה. לפיכך, כוללת התכנית את כלל המגרשים ברובע תוך התייחסות למגרשים ברחובות ראשיים, רחובות שאינם ראשיים ורקמות ייחודיות דוגמת התכניות לבניה נמוכה.</p>	<p>6.1 מבקשים לכלול בתכנית סעיף שיעניק לוועדות התכנון את שיקול הדעת והגמישות לאפשר זכויות בניה מעבר למוצע בתכנית במקומות בהם ראוי תכנונית להגדילן- רחובות ראשיים, מגרשים פינתיים וכיו"צ.</p>	<p>6. עו"ד שרגא בירן פנקס 60 חלקה 1101 גוש 6213</p>
<p>7.1 לקבל את ההתנגדות גובה בניה חדשה ברח יהודה המכבי-ולקבוע כי גובה הבינוי ברחוב יהודה המכבי יהיה בהתאם לגובה המוצע בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית. (6 קומות וקומת גג חלקית).</p> <p>7.2 לדחות את ההתנגדות - גובה קומת הקרקע המסחרית שנקבע בתכנית הינו 5 מ' בהסתמך על גבהי קומת הקרקע ברחובות מסחריים דוגמת דיזינגוף ובן יהודה (4.50 מ'), ומתוך כוונה להתאים את גובה קומת הקרקע לקנה המידה של הרחוב ומערכת הגבהים הקיימת.</p> <p>7.3 לדחות את ההתנגדות-גובה קומת הגג יהיה בהתאם לתכנית המופקדת וזאת על מנת להמנע מבניה מוגבהת בקומת הגג. בהתאם לחו"ד ממונה כיבוי האש של הוועדה המקומית, הפרקטיקה הנהוגה במקרה זה היא כי גרם המדרגות האחרון נותר פתוח ללא בניה מעליו ובכך נמנעת הגבהה נוספת מעל קומת הגג החלקי.</p>	<p>7.1 המגרשים הממוקמים בתחום תכניות לבניה נמוכה ברחוב יהודה המכבי נמוכים הקומה ביחס ליתר המגרשים.</p> <p>מבקשים להגביה את הבינוי המוצע בתכנית תא/3925 שנדונה בוועדה המחוזית הכוללת 5 קומות וקומת גג חלקית, ולהשוותו ליתר המגרשים ברחוב. הגבהה זו לא תיצור הצללה על הבניה הנמוכה מדרום. לחילופין, להגביה עפ"י החלטת הוועדה המקומית בנוגע למדיניות תמ"א 38/3.</p> <p>7.2 הגבהת קומת הקרקע המסחרית ל-6.0 מ' במקום 5.0 מ' עפ"י התכנית המופקדת, על מנת לאפשר מערכות נידרשות ולאפשר גלריה.</p> <p>7.3 הגבהת קומת הגג ל-6.0 מ' מעל מנת לאפשר גישה לגג מתוך חדר מדרגות מקורה.</p>	<p>7. עו"ד שרגא בירן בשם ריבוע כחול רח' יהודה המכבי</p>
<p>1,2,4. לדחות את ההתנגדות כמפורט בסעיף טיעונים כלליים.</p> <p>3. לא ברור מה נמסר בדף המידע על מנת להתייחס לטענה.</p>	<p>1. התבע המופקדת מחמירה לעומת תמ"א 38 ולמעשה מבטלת אותה.</p> <p>2. התב"ע פוגעת בזכויות המתנגד ומאפשרת לבנות פחות מאשר היה ניתן לפי המצב הקודם (המבוסס בין היתר על תמא 38)</p>	<p>8. שלומציון המלכה 47 אברהם גרייצר</p>

	<p>3. הוועדה המקומית הנפיקה דף מידע שעליו הסתמכו המתכננים וכעת הגישה תכנית התמ"א את הזכויות שניתנו לו במסגרת התמ"א.</p> <p>4. התכנית לא מאפשרת הרחבת הבניין בבניה קיימת בגלל המגבלה בקווי בניין בניגוד לתמ"א 38.</p>		
<p>1.2- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את סעיף 1.3.4.10ב כאמור בהתנגדות התאחדות חברות תמ"א 38.</p> <p>3,4 עפ"י מענה לטיעונים כללים.</p> <p>מס' הקומות וניוד זכויות-עפ"י מענה לטיעונים כללים</p>	<p>1. התכנית מפלה בין דירות קיימות לדירות חדשות בנושא ממ"ד (דירות חדשות יקבלו ממ"ד בעוד שדירות ישנות יקבלו חדר מדרגות מוגן)</p> <p>2. התב"ע מאפשרת הרחבה באגף נפרד בלבד ובכך מסקלת את מימוש תמא 38.</p> <p>3. מדוע להגביל קומות במתחם שלא נכלל בתחום העיר הלבנה.</p> <p>4. התב"ע סותרת את הוראות התמא בעניין ניוד זכויות ואינה מאפשרת זאת.</p>	<p>9. רח' אפשטיין 9 רח' לואי מרשל 10 דוד בסון</p>	
<p>לדחות ההתנגדות כמפורט במענה לטיעונים כלליים, לא ברור על איזה מקרה מדובר בו לכאורה מומשו הוראות תמ"א 38/3.</p>	<p>1. על פי התכנית המופקדת ניתן להוסיף קומה וקומת גג חלקית ועל פי התמ"א שתי קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>2. התכנית מפלה את המתנגדים מבעלי הבניינים הסמוכים אשר הספיקו לממש את זכותם להוראות תמא 38-3.</p> <p>3. התכנית מסכלת את האפשרות לנצל זכויות בניה מכח תבע קיימת+תמא 38 גם במקרה של חיזוק וגם במקרה של הריסה ובניה ומגבילה את זכויות הבניה ל-250% בלבד, ובמקרה של חיזוק 160%. במצב זה אין כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.</p>	<p>10. יהודה המכבי 39 אילנה חריר</p>	
<p>6,8-1-לדחות את ההתנגדות-ראה מענה לטיעונים כלליים.</p>	<p>1. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 38 אשר נועדה לחיזוק מבנים שהיתר הבניה להקמתם הוצע לפני 1980.</p> <p>2. התכנית אינה עומדת בתנאי סעיף 6 להוראות התמ"א הקובע כי " תוכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת".</p> <p>3. התכנית אינה עומדת בתנאי סעיף 23 להוראות התמ"א המציב שורה של תנאים לאישור של תכנית מפורטת מכוחו, כמו: "שכנוע", "תנאים מיוחדים", "התאמה", "אשר מטרחה חיזוק מבנים".</p> <p>4. התכנית מבקשת לנצל לרעה את סעיף 23 להוראות תמ"א 38, לפיו רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות, ולבטל בפועל את תמריצי הבניה העומדים בסיס הוראות</p>	<p>11. חברת אורבניקה ייזום ובניה (1994) בע"מ ע"י עו"ד חמי אורן</p>	

<p>7. לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט במענה לטיעוני איגוד חברות תמ"א 38 בנושא רצועה מפולשת בחזית הבניין.</p> <p>9. אחת ממטרות התכנית היא לקבוע סל זכויות ברור לכלל הרובע ונפחי הבניה שנקבעו הינם נפחי הבניה המקסימליים שיש בכוחו של המרקם לשאת. במגרשים גדולים ניתן יהיה לנצל הקפי בניה מוגדלים אלה אשר באים לידי ביטוי הן בקווי בניין מוקטנים, הן במס' קומות והן בצפיפות יח"ד, ללא צורך במסלול שונה.</p>	<p>תמ"א 38</p> <p>5. התכנית קובעת כי "תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית", מדוע לא להותיר לוועדה שיקול דעת ?</p> <p>6. התכנית חוטאת גם בביטול הקלה בקווי בניין.</p> <p>7. התכנית מציבה הקשחה בלתי סבירה ובעיקר כזו אשר אינה מאפשרת מתחם סביר של שיקול דעת עתידי לעניין "רצועה מפולשת" ברוחב של 3 מ' בקומת הקרקע.</p> <p>8. התכנית יוצרת אפליה גורפת בין מסלול של הריסה ובניה לבין מסלול של חיזוק הבניין.</p> <p>9. התכנית אינה מבחינה בין מגרשים "רגילים" למגרשים גדולים אשר לגביהם סביר לתת זכויות משופרות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות-לתכנית רובע 4 אין השפעה משמעותית על שיכון הקצינים, התכנית כוללת הוראות ותמריצים לחיזוק מיגון והתחדשות מבנים ברובע בנפחי בניה אשר יישמרו את אופיו של המרקם.</p>	<p>1. תכנית הרבעים במשולב עם תכנית מתחם נמיר, ארלוזורוב ודפנה, תוכננו ללא התייחסות אורבאנית ראויה לשכונה המצרית – שיכון הקצינים. ביצוע התכנית כמוצע יגרום לפגיעה באיכות החיים והסביבה של תושבי שיכון הקצינים, וכתוצאה אף תיגרם פגיעה דרסטית בשווי הכלכלי של הקרקעות.</p>	<p>12. עו"ד דוד גילת תושבי שיכון הקצינים.</p>
<p>1,3,4- לדחות את ההתנגדות כמפורט סעיף טיעונים כלליים.</p> <p>2. קוי בניין-לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p>	<p>1. התכנית המוצעת מעקרת מתוכן את הזכויות המוענקות בתכניות תמ"א 38/2 ותמ"א 38/3 תוך פגיעה בזכויות הכלכליות אשר נועדו לאפשר את ההיתכנות הפיזית והכלכלית הנדרשת לביצוע עבודות החיזוק.</p> <p>2. קווי בניין – בתכנית, לא ניתן לחרוג מקווי בניין בעוד ע"פ תמ"א 38/3 ניתן.</p> <p>3. תוספת קומות – התכנית מאפשרת תוספת קומה ואילו תמ"א 38/3 מאפשרת שתי קומות.</p> <p>4. ממד"ים – התכנית אינה מאפשרת הקמת ממד"ים בחזית הבנין, דבר הפוגע באפשרות חיזוק הבניין.</p>	<p>13. דוד חרמש עו"ד עמיחי הר שושנים רחוב פייבל 12</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה- יש לציין כי עפ"י</p>	<p>המגרש ממוקם ברחוב פנקס, התכנית</p>	<p>14. עו"ד עופר</p>

<p>התכנית המופקדת, זכויות הבניה למגרשים אלה הינם בהתאם לקטגוריית מגרשים הכלולים ברחובות ראשיים, היינו 7 קומות וקומת גג חלקית. נושא זה יובהר במסמכי התכנית. יצויין כי מימוש היקף זכויות זה מותנה בבניה משותפת בעת ובעונה אחת עם המגרש הבנוי בקיר משותף.</p>	<p>התקפה הינה 117. עפ"י התכנית המופקדת זכויות הבניה למגרשים אלה הן עפ"י קטגוריית בניינים בהם הותרו מבנים עד 3 קומות שאינם קוטג' בתחום תכנית 117</p>	<p>טויסטר ענת זוזובסקי פנקס 37</p>
<p>לדחות את ההתנגדות- תוספת זכויות הבניה עפ"י התכנית הינה חדרי יציאה לגג/עליות גג במבני קוטג' (הכוללים יח"ד אחת במגרש), תוספת 165% בבניינים משותפים הכוללים יותר מיח"ד אחת ובבניה חדשה בכפוף לבניה משותפת עם החלקה הבנויה בקיר משותף 3.65 קומות. ביתר רוב המגרשים ברובע מס' הקומות בבניה חדשה הינו 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל. לפיכך, מדובר בתוספת מינימלית על מנת לאפשר גם באזורים אלה התחדשות חיזוק ומיגון וכן וניצול מיטבי של הקרקע. טיעונים בנושא תמ"א 38 – לדחות את ההתנגדויות-ראה מענה בסעיף מענה לטיעונים כלליים.</p>	<p>1. בהיות המגרש הנדון כלול בתחום תב"ע 122 הרחבת זכויות הבניה הכלולה בתב"ע הנדונה למגרשים הסובבים תגרום לפגיעה באיכות חיי המתנגד לרבות חסימת אור שמש ואיורור לדירתו וכן לפגיעה בפרטיותו. 2. הוראות התב"ע המאפשרות איחוד חלקות יחמיר את הפגיעה האמורה לעיל. 3. התב"ע פוגעת בזכויות המתנגד מאחר וקובעת כי זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה הכלולות בה מתבטלות. 4. התב"ע גורעת מהתמריצים הכלולים בתמ"א 38. 5. התכנית כוללת סתירה פנימית כאשר מציינת כי מצד אחד כל התכניות הקודמות בתחומה בטלות ומאידך קובעת כי היא אינה מבטלת תכניות תקפות.</p>	<p>15. ערן פולק – קטוביץ 31</p>
<p>לדחות את ההתנגדות כמפורט במענה לטיעונים כלליים</p>	<p>תוספת הזכויות הקבועה בתכנית אינה מספקת, מתבקש לאפשר גם ברחוב שרת את שניתן מכח התכנית ברחובות ראשיים - תוספת של 4 יח"ד בשתי קומות בתוספת קומת גג חלקית.</p>	<p>16. עו"ד אמיר מרגלית שרת 29</p>
<p>לדחות את ההתנגדות- התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד ואינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות. פרסום התכנית בוצע על פי כל דין.</p>	<p>1. שטח המגרש 582 מ"ר, עליו בנוי עפ"י תכנית נקודתית 1289 בית מדרש ודירת מגורים ששימשו את האדמו"ר ובני משפחתו. המגרש אינו כלול בתכנית, ועל כן אינו זכאי להתחדשות עירונית ולחיזוק מפני רעידות אדמה כמו כח שכניו. 2. הנכס הנדון יפגע שבעתיים עקב אפלייתו מאחר והמגרשים הסמוכים יתנוססו לגובה גבוה בהרבה מהקיים במגרש זה. 3. הפרסום בוצע שלא כדין. 4. התכנית אינה ברורה אינה ממצה ואינה עולה בקנה אחד עם תכניות אחרות.</p>	<p>17. עו"ד אלי וילצ'יק, עו"ד משה שוב, הרב ישראל משה פרידמן – פנקס 41</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות – אין אפליה במגרשים אלה מאחר שבמצב קיים התאפשרו 2 קומות, עפ"י התכנית יותר 3 קומות וקומה חלקית. בתוספת על בניין קיים תותר הקמת קומת גג חלקית. 2,3. לדחות את ההתנגדות כמפורט במענה לטיעונים כלליים.</p>	<p>1. בעלי הזכויות בסמטאות יהודה המכבי מופלים לרעה משכניהם כאשר התכנית הנדונה מבטלת למעשה את הזכויות מכח תמ"א 38 2. יש לאפשר בניה כפי שמאפשרת התמ"א דהיינו תוספת של 2.5 קומות 3. יש לאפשר בניית ממ"ד גם בקו בנין אחורי 0 או 0.5 מ' מאחר ולא ניתן אחרת לבנות ממ"ד במגרשים ברחובות אלו.</p>	<p>18. מרדכי ספוא'ניקוב – עמיאל 7</p>

<p>לדחות את ההתנגדות - התכנית הינה תכנית כוללת לכל הרובע ואינה מתייחסת באופן פרטני לכל מגרש גם אם אושרו בעבר נפחי בניה נקודתיים החורגים מהמוצע בתכנית. רחוב פנקס מהווה אחד מהרחובות הראשיים הקבועים בתכנית עליו ניתן לבנות 7.65 קומות ואין מקום להחריג מגרש זה מיתר המגשים הכלולים ברחובות ראשיים. בנוסף, תכנית המתאראשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית, אינה כוללת בניה גבוהה ברחוב פנקס.</p>	<p>על המגרש בנוי בניין בן קומה אחת המשמש כסופרמרקט עליו חלה תכנית 1389 משנת 71. בסביבה אושרו בשנים האחרונות תכניות נקודתיות להקמת מגדלים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית אינה מבחינה בין מגרשים אלא קובעת גובה אחיד ללא בחינה של המקום האורבני. 2. יש לאפשר במגרשים ששטחם מעל שני דונם והמצויים על ציר ראשי בניית מגדל מגורים בבינוי גבוה או לפחות 15 קומות. 3. אין הצדקה להגביל את הבינוי במקרקעין ל-7 קומות בשעה שבצמוד קיימים מבני מגורים המתנשאים לגובה כפול, הגבלת הבינוי במקרקעין תיצור חזית לא אחידה, המגרש נמצא על ציר ראשי ואין הצדקה שלא לאפשר בינוי בגובה 15 קומות. 	<p>19. חב' אמות השקעות בע"מ עו"ד תמר מגדל פנקס 46-48</p>
<p>1-3. לדחות את ההתנגדות - בתוספת על בניין קיים תותר סגירת קומת עמודים ותוספת 165% משטח הגג. בבניה חדשה בהתאם להתנגדות מה"ע יותרו 6 קומות ו-2 קומות חלקיות.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות-מענה בסעיף טיעונים כלליים.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. עפ"י התכנית המוצעת נפגעות זכויות הבניה הקיימות כיום למגרש 2. סה"כ השטחים המותרים כיום להריסה ובניה חדשה: 3,067 מ"ר. 3. עפ"י התכנית השטח הכולל המותר לבניה יהיה 1,925 מ"ר. 4. טיעונים בנושא תמ"א 38 – 	<p>20. בעלי דירות ברח' יהודה מכבי 47 עו"ד אהוד פוני (עו"ד גלוסקה)</p>
<p>1-2. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע בנושא תוספת במבנים קיימים בהם קיימת בניה על הגג.</p> <p>3. התכנית מאפשרת הרחבות במסגרת קווי בניין, ולממ"דים בקווי בניין מוקטנים כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p> <p>4-5 ראה מענה בסעיף מענה לטיעונים כלליים.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנית המוצעת נפגעות זכויות המתנגד שכן היא מאפשרת להוסיף בבניינים עד חמש קומות, קומה וקומה חלקית בתכנית של 65% שבמקרה הנ"ל סה"כ 550 מ"ר. 2. בתים עם דירות גג מופלים לטובה לעומת בתים שבהם נבנו חדרי יציאה לגג. 3. התכנית המוצעת מאפשרת תוספות על פי שטח קומה קיימת ללא הרחבות. 4. התכנית סותרת את תמא 38. 5. מדיניות הוועדה המקומית סותרת את רוח המחוקק שהתקין את התמא בעניין הגדלת זכויות כך שתהיה כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט. 	<p>21. יהודה לוי עו"ד מרדכי גלוסקה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות - זכויות הבניה בהתאם לרחובות ראשיים יוקצו לכלל המבנים נשואי ההתנגדות בתנאי שיאוחדו לחלקה אחת הגובלת ברחוב ראשי.</p> <p>בנוסף, ראה מענה בהתנגדות מה"ע בנושא מס' קומות.</p>	<p>הבית הינו בית משותף פינתי המורכב ממספר חלקות נפרדות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית אינה מבחינה בין מגרש ששטחו 600 מ"ר למגרש ששטחו ארבעה דונם, כמו במקרה זה. 2. יש לקבוע כי זכויות הבניה במגרש ברח' פנקס כציר ראשי יחולו באופן שווה על כל חלקי הבית המשותף. 3. יש לקבוע כי לא תתבצע אפליה בין אגפי הבית המשותף ולהעניק זכויות בניה מרביות ומיטביות כבית ששוכן על רחוב פנקס. 	<p>22. דיירי דירות ברח' פנקס 5-9 רון גזית עו"ד</p>

	<p>4. הפחתה של זכויות הבניה מן המותר על פי תמא 38 תביא למניעת חיזוקו של המתחם.</p> <p>5. יש לתת למתחם בגודל כזה זכויות בניה מוגברות אף מעבר לקבוע בתמא</p> <p>1. לאור גודלו של המתחם יש לקבוע כי תותר בניה בהיקפים שהותרו במורד רחוב פנקס.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות כמפורט בסעיף טיעונים כלליים ובהתנגדות מה"ע. בנוסף, יובהר כי במקרה בו לא ניתן לספק מקומות חניה עפ"י התקן התקף, יגבה תשלום עבור קרן חניונים ציבוריים עפ"י תכנית ח'.</p>	<p>1. התכנית פוגעת בזכויות התקפות כיום:</p> <p>2. התכנית אינה מאפשרת ניצול התמריצים הכלולים בתמ"א 38 תיקון 3.</p> <p>3. על פי הוראות תמ"א 38 ניתן לנייד זכויות בניה שלא ניתנות למימוש במגרש ואילו על פי התכנית הנדונה זכויות שלא ניתן לנצלן בטלות.</p> <p>4. התכנית הנדונה קובעת כי בתוספת זכויות הבניה כלולים גם שטחי הממד"ים ואלו לא מוענקים בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית כפי שקיים במצב המאושר.</p> <p>5. התכנית אינה מאפשרת פטור ממקומות חניה בעוד על פי המצב הקיים כיום במקרה בו לא ניתן למקם חניות במגרש ניתן לאפשר פטור.</p> <p>6. "עידוד התחדשות עירונית" אינה אפשרית עם תוספת של 2000 יח"ד בלבד המהווה תוספת שולית של פחות מיח"ד לדונם קרקע</p> <p>7. ההקלה בהשבחה מכח תמ"א 38 אינה חלק מהוראות התכנית:</p> <p>8. התכנית פוגעת בזכות הקניין:</p> <p>9. הוראת התכנית כי זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת המגרש יבוטלו הינה פגיעה בזכות הקניין. התכנית כפופה להוראות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו והפגיעה בזכות הקניין בהתאם להוראות התכנית אינה מידתית.</p> <p>10. התכנית אינה מתמרצת איחוד מגרשים דבר שמביא לחוסר כדאיות כלכלית.</p> <p>11. התכנית קובעת היקף שטחי שירות נמוך, משמעות הדבר כי שטחי שירות נדרשים יבנו על חשבון שטחים עיקריים.</p>	<p>23. ורה שופל ומרדכי סימקין</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות –נפחי הבניה המוגדרים ע"י קווי בניין וגובה הם חלק</p>	<p>1. יש לחשב תכסית כל קומה לפי מאפייני המגרש ולהכפיל במספר הקומות המותר.</p> <p>2. יש להשאיר שיקול דעת לתוספת קומה אחת מעבר למותר בתכנית למקרים</p>	<p>24. זיו אלון חב' אורבניקה</p>

<p>מהמרכיבים העיקריים של התכנית היוצרים את המרקם האורבני מחד וודאות תכנונית מאידך.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט במענה לאיגוד חברות תמ"א 38</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות-קו בניין קדמי הינו אחד ממרכיבי התכנית החשובים על מנת לשמור על חלל הרחוב וחזותו.</p> <p>העדפת בניה חדשה נובעת מהעובדה שבניה חדשה מאפשרת הקמת בניין מחוזק וממוגן הכולל חניה תת"ק, תשתיות חדשות, וללא הבלטת אלמנטי חיזוק וממ"דים.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות – מענה בסעיף טיעונים כלליים</p> <p>7-9. לדחות את ההתנגדות-מענה בסעיף טיעונים כלליים</p>	<p>מיוחדים מאד בהם עקב צורת מגרש בעייתית או מגבלות אחרות לא ניתן לנצל את זכויות הבניה יש לאפשר קומה נוספת במסגרת הגובה האבסולוטי המותר בתכנית.</p> <p>3. על מנת לעודד התחדשות יש לאפשר הריסה ובניה מחדש תוך התחשבות במספר יח"ד הקיים בבנין ואילו את שטחי התוספת לחשב לפי המפתח של שטחים חדשים.</p> <p>4. הדרישה הגורפת לרצועה מפולשת בחזית הבנין (3 מ') בעייתית יש לצמצם מידה זו באופן יחסי לקו הבנין הקדמי</p> <p>5. הנסיגה בקו בנין קדמי צריכה לאפשר גמישות תכנונית ניתן לצמצמה ל 2.5 מ'</p> <p>6. אין להעדיף הריסה ובניה מחדש על פני חיזוק בנין קיים אם הוא עומד בכל הדרישות הקונסטרוקטיביות, עיצוביות וכד'.</p> <p>7. אין להעדיף בנין בן 3 קומות על בנין בן 2 קומות – דין אחד לכל הבנינים</p> <p>8. אין להקפיא את האזור יש לשקול צמצום בהגבלות הגובה באזור הכרזת אונסקו</p> <p>9. טבלת הזכויות – מספר הקומות בניגוד לאמור בהוראות התכנית אינו מוסיף קומה מעבר למותר על פי תכנית מ'. חישוב הזכויות אינו נכון ויש להוסיף זכויות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות כמפורט במענה לטיעונים כלליים.</p>	<p>מתנגדת למניעת אפשרות תוספת מלוא הזכויות שמאפשרת התמ"א דהיינו תוספת 2.5 קומות</p>	<p>25. בצלאל 10 – דפנה טבקמן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות-</p> <p>המרקם הבנוי בתחום תכנית 117 כולל מארג של מגרשים בשטח של 250 מ"ר לערך, ורחובות ברוחב 8-10 מ'. נפחי הבניה המוצעים בתכנית זו הינם מקסמליים עבור תשתית זו וכוללים 4.65 קומות, לעומת מבנים בגובה 2-3 קומות הקיימים כיום. הגובה ליתר הרחובות הינו 6 קומות +2 קומות חלקיות_עפ"י התנגדות מה"ע) ואינו מתאים למרקם זה.</p>	<p>השוואת גובה המבנים באזור זה (תכנית 117) לגובה המותר למבנים ברחובות הפנימיים של רובע 4 מאחר ומרקם זה כבר הופר ואינו אחיד.</p>	<p>26. מתיתיהו 10 – יעקב גיל</p>
<p>לדחות את ההתנגדות-התכנית כוללת הוראות גם עבור בניינים שנבנו עפ"י תכנית נקודתית ומאפשרת תוספת 165% משטח הגג, הרחבות וסגירת קומה מפולשת.</p>	<p>מדובר ב-4 מבנים בני 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים 120 יח"ד, הממוקמים בחלקה בשטח של 8289 מ"ר, 115% אחוזי בניה עפ"י תכנית נקודתית 664. מבוקש לגרוע מתחום התכנית את חלקות המתנגדים ולתקן את התכנית התקפה על מנת להתאימה לתקנים, לאפשר מיגון יח"ד והתאמת הבנינים לתקני הבניה העדכניים וכן לבינוי במגדלי דוד המלך ומתחם ויצ"ו.</p>	<p>27. ד"ר יהודה גנור בשם בעלי זכויות גוש 6111 חלקה 664 שד' דוד המלך ויצמן</p>

<p>טיעונים כלליים : לדחות את ההתנגדות-כמפורט במענה לטיעונים כלליים.</p> <p>טיעונים פרטניים : לקבל את ההתנגדות בחלקה- בבניה חדשה יותרו 4 קומות וקומת גג חלקית-קומה אחת מעל הקיים. בתוספת על בניין קיים –תותר תוספת של 165% משטח הקומה הטיפוסית.</p>	<p>טענות כלליות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קיימת חובה לערוך תחשיב כלכלי המצדיק את היקף הזכויות המוצע בתכנית, אשר תיבדק ע"י שמאי הוועדה המחוזית. 2. תמ"א 38-גוברת על כל תכניות אחרות בנושאים בהם היא עוסקת. 3. התכנית עומדת בסתירה להוראותיה המחייבות של תמ"א 38, בהיותה חלק ממהלך חקיקתי כולל להבטחת תמריץ כלכלי משמעותי לחיזוק מבנים. 4. סעיף 23 בתמ"א נועד בראש ובראשונה לתכניות הגוברות בזכויות ביחס לאלו הנתונות בתמ"א ואילו התכנית גורעת מזכויות אלה 5. סמכותה של הוועדה המקומית להגביל את תמ"א 38 הינה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכו' ובלבד שיפורטו הטעמים כך, מה שלא התקיים והיה צורך לשתף את הציבור 6. התכנית חושפת את הוועדה לתביעות בגין ירידת ערך בהיותה פוגעת ביחס לזכויות התקפות 7. התכנית שוללת הקלות באופן גורף, מהווה חריגה מסמכות 8. תמ"א 35 קובעת צפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם 9. התכנית כוללת הוראות מגבילות רבות בנושא זכויות הבניה, קווי בניין, איסור הקלות, מגבלות לבנייה על הגג, קווי בניין ועוד. 10. היקף שטחי השרות אינו מספק ופוגע היות ויש צורך להקטין את השטחים העיקריים. 11. הגבלות על קווי בניין פוגעות באפשרות הקמת ממ"דים 12. מקדם הצפיפות אינו מתאים לצורך בדירות קטנות 13. התכנית סוגעת בזכות הקניין המעוגנת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו-שלילת זכויות קיימות, ובזכויות עפ"י תמ"א 38 14. אין תמריץ לבניה חדשה, עדיפות לתוספת בניה <p>טיעונים פרטניים :</p> <p>היות ומדובר במבנה בן 3 קומות בשטח בניה כולל של 700 מ"ר, במגרש בשטח 676 מ"ר ובנפחו דומה למבנים הגדולים בקרבתו, וכן חלות עליו תכניות המתירות במגרשים גדולים באזור דירות 2 - 5 קומות ע"ע +חדרי יציאה לגג, אין לסווג את הבניין נשוא ההתנגדות עם המבנים צמודי הקרקע הממוקמים בסמיכות.</p> <p>יש לאפשר את מלוא הזכויות עפ"י תכנית מ' ואת התוספת עפ"י תמ"א 38 - 7 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>בהוראות לתוספת על בניין קיים לא ברור אם מדובר בתוספת 165% משטח הגג, סגירת קומת עמודים או רק הקמת חדרי יציאה לגג ומילוי קומת עמודים.</p>	<p>28</p> <p>עו"ד טלי סלטון בשם "קוטסיל" בע"מ רח' ברנדיס 17 פינת רחוב אריסטובלוס 5</p>
---	--	---

	בבניה חדשה-140% ב-3 קומות וקומת גג חלקית או הקמת קוטגיים לפי הוראות התכנית הראשית החלה וכן עליית גג או חדר יציאה לגג.		
29	דב פירר צייטלין 19 החברה לניהול קופות גמל	התכנית פוגעת בזכויות מתוקף תמ"א 38 התכנית פוגעת בקווי בניין תקפים בהוראת סטייה ניכרת הקבועה בתכנית התכנית אינה מאפשרת ממ"דים וחיזוקים מעבר לקווי בניין התכנית קובעת כי דירות שיתווספו יכללו ממ"ד עפ"י חוק וכן כי תינתן עדיפות לחיזוק חדר מדרגות, ממ"ק ובעדיפות אחרונה ממ"ד-בעוד שהתמ"א מאפשרת תוספת ממ"ד לכל דירה(ס' 11.1) הצפיפות המוצעת נמוכה מדי, יש להקטין את מקדם הצפיפות לא מתאפשרת תוספת הקומות הקבועה בתמ"א במקרה של תוספת על בניין קיים.	
30	עו"ד יאיר יפת שטריקר 5 בשם בועז נמט פינלס 8 בשם יצחק גלזק	1. בשטח התכנית קיימים מבנים שלא ניצלו את מלוא זכויותיהם מכח התכניות התקפות. 2. התכנית מאפשרת בניה מצומצמת יותר מאשר היה ניתן לבנות לפי המצב הקיים.	
31	עו"ד גיא מדמוני סמאטס 6	1. בשטח התכנית קיימים מס' לא גדול של רחובות בהם גובה מפלס הכניסה הקובעת גבוה בשיעור העולה על קומה אחת משטח תחתית המגרש בחזית האחורית. 2. במגרשים אלו נבנו במהלך השנים בניינים בהם מתחת למפלס הכניסה קומת מגורים נוספת. לאור האמור מתבקשת הוועדה לתקן את התכנית כך: במגרשים בהם קיים הפרש של 2.5 מ' ויותר בגובה הרחוב בין החזית הקדמית לאחורית, ניתן יהיה להקים קומה שלא תבוא במניין הקומות לשימוש עיקרי כולל מגורים.	
32	עו"ד אחיאסף פוזס משפ' האפטויצמן 51	1. התכנית סותרת את מסמך המדיניות שהוציאה הוועדה ליישום תמא 38. 2. התכנית מסייגת ואף מבטלת חלק מהוראות תמא 38 ושוללת את ההטבות הניתנות מכח התמא. 3. התמא מתירה תוספת של 2.5 קומות מבלי שתוספת זו תחוייב בהיטל השבחה. יש לקבוע כי בכל מקרה כי ניתן יהיה לקבל היתר מכח תמ"א וכן כי מימוש זכויות בניה	
	לדחות את ההתנגדות –מענה בסעיף טיעונים כלליים ובהתנגדות מה"ע.		
	לדחות את ההתנגדות –מענה בסעיף טיעונים כלליים ובהתנגדות מה"ע.		
	לדחות את ההתנגדות –מענה בסעיף טיעונים כלליים ובהתנגדות מה"ע.		

	<p>לפי התכנית עד להיקף זכויות הבניה של המותר לפי תמ"א 38 יהיה פטור מהיטל השבחה.</p>		
<p>1. לדחות את ההתנגדות בהתאם למענה יועמ"ש וועדה מחוזית:</p> <p>א. תכניות רבעים 3-4 קובעות מאפייני בניוי שנועדו לשמור על מרקם בניוי אחיד באיזור. השפעת מאפייני הבינוי על אופי הסביבה מתקיימת כמעט תמיד, ואין בכך שהסביבה כוללת מבנים לשימור כדי להפכה לאתר לשימור.</p> <p>ב. המבנים בסגנון הבינלאומי שנמצאו ראויים לשימור נכללו בתכנית השימור תא/2650/ב ו/או בתכניות שימור ספציפיות והם אינם נשוא תכניות אלה. התכנית אף מאפשרת הריסה ובניה מחדש של המבנים הכלולים בה, דבר שאינו בקנה אחד עם טענותיכם בדבר חשיבותם ההיסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.</p> <p>ג. מעבר לנדרש יצוין כי התוספת הרביעית אינה קובעת מסלול בלבדי לקידומה של תכנית שימור (ראו לענין זה למשל: עת"מ 1036-08 חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה -ועדת משנה ואח').</p> <p>ד. התכנית פורסמה כדין והוגשו לה התנגדויות לא מעטות. לענין תיקון 3 לתמ"א/38 יצוין כי הוגשה התנגדות מאת הועדה המקומית והיא תידון עם יתר ההתנגדויות.</p> <p>ה. נוכח האמור, לא מצאנו ממש בטענה כי מדובר בתכנית לשימור אתר, עליה חלה התוספת הרביעית.</p> <p>2. הוראות התכנית מתירות את הבלטתם מעבר לקווי הבניין במידה המינימלית הנידרשת ובנוסף תותר השלמת מישורי הבניין.</p> <p>3. <u>דרישה לגמישות תכנונית</u>: אחת ממטרות התכנית היא יצירת וודאות תכנונית ופישוט הליכי הרישוי בנושאים תכנוניים שנויים במחלוקת שעלו לא פעם בוועדות התכנון השונות.</p> <p>הנסיון המצטבר במשך השנים, במינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו, בהוצאת היתרי בניה בעיר, יצרה אפשרות להכין תכנית כוללת אשר תהווה מענה לכלל המרכיבים התכנוניים במגרש הבודד הן בתוספת על בניין קיים והן בבניה</p>	<p>נושאים כלליים:</p> <p>1. עפ"י סעיף 5 לתוספת הרביעית חלה חובת משלוח הודעות אישיות לבעלי הנכסים היות והתכנית במהותה עוסקת בשימור.</p> <p>2. התכנית אינה מאפשרת הבלטת אלמנטי חיזוק הנידרשים בתוספת לבניינים קיימים</p> <p>3. יש להשאיר גמישות תכנונית רבה ככל הניתן בפרוייקטי התחדשות עירונית מתוך הנחה שלא ניתן לכסות את מירב המצבים בתכנית אחת נכון וראוי להשאיר לו. ערר מחוזית מרחב הכרעה שיתאים לריבוי המצבים המאפיין את המתחם.</p>	<p>לשכת המסחר ת"א והמרכז טויסטר</p>	<p>33.</p>

<p>חדשה. לפיכך, המקום המיטבי לקבלת החלטות בנושאים אלה הוא מוסד התכנון המופקד והאחראי על הוצאת היתרי הבניה, היינו הוועדה המקומית ולא וועדות הערר. חשיבות יישום פרקטיקה זו היא יצירת מדיניות תכנונית אחידה וכוללת, וזאת במקום קבלת החלטות נקודתית, תקדימית, ולא אחידה כפי שעלול לקרות בהעדר מסגרת מחייבת של תכנית. מטבע הדברים כאשר מתקבעים נושאים שנויים במחלוקת כאמור, מתייתרת האפשרות לערר עליהם בדרכים המקובלות לרבות וועדות הערר.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בהתאם.</p> <p>5. <u>עדיפות לבניה חדשה על פני בנין קיים</u>: התכנית מאפשרת תוספת קומה וקומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח קומת הגג, ובנוסף סגירת קומת עמודים, הרחבות במסגרת קווי הבניין ולממ"דים קווי בניין עפ"י תמ"א 38.</p> <p>התכנית אכן יוצרת במרבית המקרים סל זכויות גדול יותר לבניה חדשה. עמדה עקרונית זו נובעת מהעובדה שבבניה חדשה קיימת ההזדמנות לשידרוג תשתיות הבניין ובכללם הקמת מרתפי חניה כנידרש.</p> <p>6. <u>דרישה לגובה אחיד בין בניה לתוספת</u>: גובה הבניינים הינו גורם אחד מתוך מכלול גורמים היוצרים רקמה עירונית. גם כיום, גובה הבניינים הקיימים כיום ברובע אינו זהה ונע בין 3-6 קומות. במסגרת השיקולים הכוללת, לא נמצא כי עקרון השמירה על גובה זהה לבניינים גובר על השיקולים תכנוניים כאמור לעיל, מה גם שיש להניח כי מימוש התכנית יהיה תהליך ממושך אשר יתקיימו בו בניינים אשר מימשו את זכויותיהם עפ"י תכניות כאלה ואחרות לצד בניינים לפני תהליך המימוש.</p> <p>מענה לטענות פרטניות: סעיף 1.9 התכנית מבחינה בין מגרש גדול למגרש קטן בהתייחס למס' הקומות ולקווי בניין בבניה חדשה, והינה בהתאם לתכניות הראשיות התקפות. הגדרת מגרש גדול כמגרש בשטח של 400 מ"ר ויותר, תהווה תוספת נפחית משמעותית למגרשים ברובע 3, בהם נקבע נפח בניה נמוך יותר בהתייחס לרוחב הרחוב.</p>	<p>4. יש להוסיף בצורה מפורשת בסעיף מטרות התכנית בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.</p> <p>5. <u>תוספת על בניינים קיימים</u>: התכנית גורעת מהיקף זכויות הבניה שניתן לנצל בתוספת לבניה קיימת בשם העדפה מוצהרת להריסה ובניה מחדש, ובכך מהווה פגיעה בזכויות ובתמריצים ללא הצדקה תכנונית ראויה ומנומקת. לפיכך יש לשנות את הוראות התכנית באופן שתתיר מלוא זכויות הבניה לפי סעיף 11 לתמ"א ללא מגבלות גובה, קווי בניין, צפיפות, עיצוב, תקני חניה</p> <p>6. אין להפלות בין גובה בניין חדש וגובה בניין קיים מבחינת חזות העיר והמרקם הבנוי ברובע.</p> <p>טענות פרטניות ביחס לסעיפי התכנית: סעיף 1.9 הגדרות בתכנית יש להגדיר מגרש גדול – ששטחו 400 מ"ר ומעלה על מנת לאפשר תמריצי זכויות מקסימליים בכמה שיותר מגרשים.</p> <p>סעיף 2.1 ב' מטרות התכנית – זיקה לתמ"א 38 לתקן את סעיף 2.1. ב בהתאם לחוזר המנכ"ל כלהלן: "תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 באופן שתנאי למימוש תוספות הבניה יהיה</p>		
---	---	--	--

<p>סעיף 2.1 ב' לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדגיש במטרות התכנית כי היא נערכה על פי סעיף 23 לתמ"א 38.</p> <p>סעיף 2.2 יא-לדחות את ההתנגדות-בשונה מתכנית לב העיר, מבני השימור ברובע 3 כלולים בתכנית השימור וכוללים הוראות ותמריצים. לפיכך התכנית כפופה לתכנית השימור ואינה חלה על מבנים לשימור.</p> <p>זכויות בניה לבניה חדשה. ראה מענה להתנגדות ועד תושבי אסותא.</p> <p>2.4.1.2 ב-גובה-לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע</p> <p>2.4.1.2 ג צפיפות-לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע</p> <p>2.4.1.2 ה קווי בנין-לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע</p>	<p>חיזוקם של המבנים עפ"י המנגנונים הקבועים בתמ"א וחלק של ...% מתוספת הזכויות עפ"י חו"ד הכלכלית שנערכה דרושות כדי לאפשר את ביצוע החיזוק." תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38"</p> <p>סעיף 2.2 יא-עקרי הוראות התכנית - בניינים לשימור-מוצע להשוות את פוטנציאל זכויות הבניה למבנים לשימור ברובעים 3,4 למבנים לשימור בלב העיר, יש לתת שיקול דעת של הוועדה המקומית ומחלקת השימור בכל הנוגע לניצול זכויות בבניינים לשימור במקרים בהם לא תיגרם פגיעה בערכי השימור של המבנה. כל האמור כפי שקיים ברובע לב העיר במבנים רבים לשימור אשר אינם כלולים בתכנית השימור והוראותיהם נגזרות מתכנית לב העיר המתירה תוספת של עד 2.5 קומות.</p> <p>סעיף 4.1.2 בניה חדשה</p> <p>4.1.2 א-זכויות בניה א. לצורך עידוד בניה חדשה יש להגדיל את תמריץ זכויות הבניה ב. נידרש ניתוח שמאי פתוח לעיון הציבור שייערך ע"י לשכת השמאים ג. לחילופין יש להתיר את כל זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 ס' 14 הכוללות את כל זכויות התב"ע התקפות</p> <p>2.4.1.2 ב-גובה מס' הקומות מובל ואינו מאפשר תמריץ כלכלי: ברובע 3 במגרשים קטנים אין תמריץ לבניה חדשה היות והן בבניה חדשה והן בתוספת על בנין קיים מתאפשרת 1.65 קומות (רוב הבניינים בגובה 3 ק' מעל ק' קרקע חלקית), ברוב המגרשים ברובעים 3,4 התוספת הינה 2.65</p> <p>2.4.1.2 ג צפיפות יש לחשב את הצפיפות על בסיס מס' יח"ד בקומה טיפוסית במצב הקיים במכפלת מס' הקומות החדשות שייבנו למעט קומת הגג, בו תחושב הצפיפות כמוצע בתכנית.</p> <p>2.4.1.2 ה קווי בנין יש לקבוע קו בנין צידי 2 מ' ועד 4 מ' בין בניינים גובלים קו בנין אחורי 3 מ' קו בנין קדמי לשקול מה"ע לצורך ניצול זכויות</p> <p>2.4.1.2 ז מרתפים-יש להתאים את התכנית</p>	
---	---	--

<p>4.1.2.1-2 מרתפים - לדחות את ההתנגדות: התכנית קובעת כי הוראות למרתפים יהיו על פי תכנית ע1 ובנוסף תכנית המרתפים במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר תהיה בשטח של 85% משטח המגרש. במגרשים קטנים, ניתן יהיה בכפוף לחו"ד מה"ע להקטין את השטח לחלחול בכפוף להצגת פתרון חלחול והשהיית מי נגר עילי.</p> <p>4.1.2.1 בנייה על הגג - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע: א. הנסיגות בקומת הגג יהיו עפ"י התכנית המופקדת, יחד עם זאת במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או השטח לתכנון צר מ-5 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין. יש לקבוע כי חריגה מתכנית הבניה על הגג (עד 65%) תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע בנושא צפיפות יח"ד.</p> <p>4.1.3 א לדחות את ההתנגדות ראה מענה לסעיף 2.2</p> <p>4.1.3 ב (3) חישוב שטח הגג: לדחות את ההתנגדות. המרפסות הסגורות מהוות אלמנט זיזי, מעבר למעטפת המבנה וברוב המקרים אף מעבר לקו הבניין הפונה לרחוב. במקורו, נבנו כמרפסות פתוחות, בשלב מאוחר יותר בוצעה בהן סגירה. התכנית מאפשרת הקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת מעל המרפסות בקומות הקיימות במידה והן סגורות.</p> <p>4.1.3 ב (5) לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p> <p>4.1.3 ב (7) גובה קומת התוספת - לדחות את ההתנגדות - חישוב גובה הקומה כולל התקרה הינו במטרה ליצור מערכת גבהים בהתאמה לקיים הן בקומת הקיימות בבניין והן במבנים הגובלים ברחוב.</p> <p>4.1.3 ב (8) נסיגות בקומת הגג - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע, לפיה בתוספת על בניין קיים תחול חובת נסיגה בחזית הקדמית בלבד וקווי הבניין לממ"דים יהיו 2 מ' בחזית הצידית, ו-3 מ' בחזית האחורית.</p> <p>ב. לדחות את ההתנגדות - מיקום מעלית - תותר הקמת מעלית בהתאם לתכנית 2710.</p>	<p>להוראות תמ"א 38 (ס' 14) לפיו מתאפשרת בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.</p> <p>4.1.2.1 בנייה על הגג - א. יש לקבוע כי הנסיגות הקבועות בתכנית בקומת הגג לא ימנעו ניצול זכויות מלא כפי שנקבע בתכנית בהיקף של 65% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>ב. יש להגדיל את הצפיפות בקומת הגג בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.3 אה - חלוקת סה"כ שטח במקדם 100.</p> <p>פרק 4.1.3 תוספת לבניינים קיימים:</p> <p>4.1.3 א.4 מבנים לשימור - יש לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת בנושא תוספת על מבנים לשימור.</p> <p>4.1.3 ב.4 (3) חישוב שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה: מבנים רבים כוללים מרפסות סגורות לפיכך יש לחשב את היקף הקומה החדשה עפ"י קו היקף הקומה האחרונה הקיימת כולל מרפסות מקורות קיימות או מרפסות שיקורו וייסגרו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>4.1.3 ב.4 (5) תוספת זכויות במקרה של בניה קיימת על הגג - יש לאפשר 265% משטח הגג מעבר לבינוי הקיים בפועל לכל הבניינים</p> <p>4.1.3 ב.4 (7) גובה קומת התוספת - גובה שנקבע הוא 3.30 או עפ"י גובה קומת טיפוסית - הקטן ביניהם - יש לאפשר גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) -3 מ' על מנת לאפשר עובי תקרות המאפשר עמידה בחישוב העומסים הנדרשים.</p> <p>4.1.3 ב.4 (8) נסיגות בקומת הגג - א. בניית ממ"ד בשטח דירות הגג מחייבת עפ"י רוב מיקום פינתי על מנת להוריד 50% מקירות הממ"ד עד לקרקע בהתאם לדרישות פיקוד העורף החלקית יש לבטל נסיגה בחזית עורפית.</p> <p>ב. במקרה של הקמת מעלית חיצונית) בשל מגבלות תכנוניות של גודל פיר מדרגות, או בבניינים פינתיים בהם נדרשת נסיגה מ-2 חזיתות הפונות לרחוב) יש לאפשר גמישות תכנונית לצורך חיבור ישיר בין דירות גג לבין</p>	
---	--	--

<p>התכנית המופקדת אינה מאפשרת הבלטת מעלית וממ"דים לחזית הקדמית על מנת לשמור על קווי הבניין לרחוב וחזותו.</p> <p>4.1.3.1.3 ב(9) לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע בנושא נסיגות בחזית העורפית.</p> <p>4.1.3.1.3 ב(10) מיגון מבנים - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע שפתרונות המיגון יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 38, והנחיות פיקוד העורף ובהתאמה להוראות תכנית זו. בהתאם לכך יש לתקן את הוראות התכנית בכל הנוגע למיגון יח"ד.</p> <p>4.1.3.1.3 ג(2) - לדחות את ההתנגדות סל זכויות הבניה לבנינים קיימים מאפשר תוספת חלקית מתוך כלל הזכויות הקבועות בתמ"א, היות והנפח המתקבל בתוספת לבנין קיים כולל תוספת אגפים, אלמנטי חיזוק, ממ"דים ולעיתים מעלית חיצונית, המוסיפים נפח רב לבניין. בנוסף, עפ"י רוב לא ניתן לספק מקומות חניה לכל יח"ד המתווספות, כל שכן ליח"ד הקיימות. לעומת זאת בבנין חדש מתקבלת איכות אדריכלית גבוהה יותר: בניה במסגרת קווי הבנין ללא תוספות חיצוניות, חניה תת"ק לכלל דיירי הבניין וחידוש תשתיות הבניין.</p> <p>4.1.3.1.3 ג.2.ב- לקבל את ההתנגדות כמפורט בהתנגדות מה"ע: תותר תוספת של עד 165% לכל הבנינים ברובע להם נגרש חיזוק כולל בנינים בני 5 קומות ומעלה.</p> <p>4.1.3.1.3 ג' 1 (א) (בתכנית רובע 4) לדחות את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p>	<p>המעלית החדשה, ע"י מתן אפשרות לתוספת מעלית בחזית הקדמית כאשר לא קיימת חלופה אחרת סבירה.</p> <p>4.1.3.1.3 ב(9) הוראות לקומת הגג ביטול הנסיגה בחזית עורפית, אפשרות לתוספת מעלית בחזית הבניין באין אפשרות אחרת</p> <p>4.1.3.1.3 ב(10)-מיגון מבנים א. מדרג העדיפויות הקבוע בתכנית הפוך למדרג העדיפויות עפ"י פיקוד העורף-יש לקבל חו"ד מפיקוד העורף בנושא זה. ב. יש לציין בהוראות התכנית כי פתרונות המיגון בבניין יהיו קבוע בתמ"א(ס'11) המתיר סמכות לפיקוד העורף למתן פתרון חלופי או פטור. ג. חדרי המדרגות הכוללים מעלית ומערכות כיבוי אש ותקשורת קטנים מלהכיל את כל הפונקציות הידרשות לפיכך יש להעדיף הקמת ממ"ד לכל דירה קיימת לרבות אפשרות לחריגה מקווי בניין. ד. מוצע כי אם לא ניתן להקים ממ"ד כאמור יוסדר המקלט הקיים, אם לא קיים מקלט, על לא תחול חובת מיגון לדירות הקיימות, על מנת לאפשר לכל הפחות, שיפור בעמידות הבניין בפני רעידות אדמה.</p> <p>4.1.3.1.3 ג(2) - סעיף יש לאפשר תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית - 265% משטח הקומה הקיימת מעבר לבניוי הקיים בפועל לכל בנין קיים ברובע.</p> <p>4.1.3.1.3 ג.2.ב- הוראות לבנינים שגובהם 5 קומות על עמודים)יש להכליל בנינים שגובהם 5 קומות ומעלה בהוראות לבנינים שגובהם עד 4 קומות.</p> <p>4.1.3.1.3 ג' 1 (א) (בתכנית רובע 4) תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים ברחובות הראשיים במקום 230% ב-3 קומות יש לתקן ל-265% בהתאמה לבניינים בדיזינגוף ובן יהודה.</p> <p>4.1.3.1.3 ג.2.א- זכויות וקומות בשאר המגרשים - במקום 165% יש להתיר 265%</p>	
---	---	--

<p>סעיף 2.ג.4.1.3 זכויות וקומות בשאר המגרשים לדחות את ההתנגדות - כמפורט במענה לטענה המקבילה בתכנית רובע 3.</p> <p>4.1.3 ה-צפיפות התכנית המופקדת מאפשרת את כמבוקש.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 הרחבות א. לקבל את ההתנגדות בחלקה - תימחק בפתיח המילה "אחת מהאפשרויות...". ב. ממ"דים - לקבל את ההתנגדות כמפורט במענה להתנגדות לסעיף 1.4.1.3 ב.10. ג. חריגה מקו בנין קדמי - לדחות את ההתנגדות – ובנוסף יש לקבוע בתכנית כי לא תאושר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בניה למעט אלמנטי חיזוק כמפורט בתכנית. ד. לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בהתאם.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 ו(ג) לדחות את ההתנגדות, הסכמת שכנים נדרשת בהתאם להוראות החוק.</p> <p>1.4.1.3 ל לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בהתאם</p> <p>1.4.1.3 ה-3 סגירת קומת עמודים לקבל את ההתנגדות בחלקה - יותר שילוב אלמנטי חיזוק במסגרת סתיו העמודים, תותר סגירה חלקית של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית, בבנין פינתי ניתן יהיה לסגור עד 2/3 מאורך החזית באחת מ-2 החזיתות הקדמיות. לא תותר סגירת סתיו העמודים בפנינת הבנין. הוראה זו תחול על הבניה החדשה.</p>	<p>כזכויות חדשות מעבר לבינוי הקיים לכל בניין קיים ברובע. (כולל למבנים הכוללים בניה קיימת על הגג).</p> <p>סעיף 1.4.1.3 ה-צפיפות יש לקבוע כי מס' יח"ד המרבי בכל קומה חדשה יהיה כמס' יח"ד בקומה טיפוסית בבנין הקיים.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 הרחבות א. לשם וודאות תכנונית יש לבטל את החלק המופיע בסעיף "רשאית הוועדה המקומית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר" ובנוסף יש לתת את החלופות במצטבר ולא לחילופין. ב. ממ"דים - יש להכיל את כל הוראות תמ"א 38 כלשונן (ס' 11.1.4) בכל הנוגע להרחבות דירות קיימות ולהקמת ממ"דים שכן עפ"י הוראות התכנית המופקדת הושמטה האפשרות לקבלת פטור במקרים בהם ניתן לבצע הרחבה מצומצמת שאינה מאפשרת הקמת ממ"ד תקני. ג. יש לקבוע כי תותר חריגה בקו בנין קדמי לצורך הקמת ממ"דים וניצול מלוא זכויות להרחבה עד 25 מ"ר ליח"ד. ד. יש להבהיר כי ההוראה לאגף שלם משמעותה שהתוספת בכל הקומות תהיה רצופה ללא הפסקות בין הקומות וכי ניתן לפצל את שטח ההרחבה במס' אגפים.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 ו(ג) - יש לקבוע כי תותר בניית ממ"דים או הרחבה דירתית בשטח הקטן משטח ממ"ד תקני בהמשכו של קיר משותף קיים ללא תלות בהסכמת בעלי החלקה הבנויה בקיר משותף. ניצול זכויות בשטח העולה על שטח ממ"ד תקני תחייב הסכמת בעלי החלקה הבנויה בקיר משותף.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 ז-תיקון סיעוף, והפניות בסעיף 1.4.1.3 ו-1. למספר בספרות ובהתאם לכך להפנות לסעיפים המתאימים.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 ה-3 סגירת קומת עמודים יש לבטל סעיף 1.4.1.3 ה-3 הכולל שמירת רצועה מפולשת ברוחב 3 מ' היות ואינו מאפשר קירות הקשחה בפינות הבנין ובמרכזו, מגביל את האפשרות להקמת ממ"ד או מקלט בקומת הקרקע שלעיתים נדרש ע"י פיקוד העורף בהעדר פתרון מיגון ע"י ממ"דים, וכן גורע שטח הנדרש עפ"י הוראות התכנית למיקום הפונקציות המשותפות הנדרשות מכוח תכנית זו-לובי, ח.אשפה, גז, עגלות ואופניים, ארונות חשמל ותקשורת, שעוני מים וכיו"צ.</p> <p>סעיף 1.4.1.3 ה(5) - לא ניתן לכלול את כל</p>	
---	---	--

<p>סעיף 4.1.3 ח.4.1.3(5)-לדחות את ההתנגדות - הטענה אינה ברורה, ההסדרה כאמור נדרשת בתחום השטח הבנוי של קומת הקרקע ולא בתחום השטח המפולש.</p> <p>סעיף 4.1.3 ח.4.1.3(10)- לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית בהתאם.</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3- תוספת מרפסות בבניינים קיימים לדחות את ההתנגדות - התכנית מאפשרת הקמת מעל מרפסות סגורות</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 2,3,4- לדחות את ההתנגדות-תקנות החוק קובעות כי סה"כ השטח ליחיד יהיה 12 מ"ר במוצע ועד 14 מ"ר.</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 5 לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי יותר שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מה"ע.</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 7א לדחות את ההתנגדות, תוספת המרפסות הינה בכפוף להתאמה העיצובית של המרפסות.</p> <p>4.1.3 יא לקבל את ההתנגדות בחלקה - להוסיף כי תותר סגירת מרפסות קיימות, שטחן יהיה בנוסף לתוספות הבניה מכוח תכנית זו.</p> <p>4.1.3 יא1 חובת סגירת מרפסות בזכוכית - לדחות את ההתנגדות, כוונת לאופן סגירת מרפסת. אלמנטי חיזוק אינם בגדר סגירת מרפסת ומותרים להבלטה מקווי הבנין במינימום הנדרש לצורך חיזוק.</p> <p>4.1.3 יא2 לדחות את ההתנגדות היות ומדובר בחזית הקדמית הפונה לרחוב יש לקבל פתרון אחיד.</p> <p>4.1.3 יא4- מרתפים - לדחות את ההתנגדות -</p>	<p>הפונקציות המשותפות לדיירי הבניין באזור המפולש</p> <p>סעיף 4.1.3 ח.4.1.3(10)- הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע-יש לקבוע כי יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה.</p> <p>סעיף 4.1.3 ט.4.1.3-תוספת מרפסות בבניינים קיימים</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 1- להתיר מרפסות סגורות בקומות החדשות. במקום המינוח "רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מרפסות סגורות", "יתותר הקמת מרפסות סגורות".</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 2,3,4- יש להתיר תוספת בניה מלאה של 12 מ"ר מרפסת לדירה עפ"י התקנות, גם כאשר בעלי דירות קיימות הותירו את המרפסות פתוחות וגם כאשר בחרו לפתוח אותן במסגרת הפרוייקט באופן אחיד לצורך קבלת מרפסת גדולה ואין לבצע קיזוז של זכויות בניה למרפסות חדשות.</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 5- יש לאפשר מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית התכנית מחייבת פתיחת מרפסות כתנאי לתוספת מרפסת פתוחה, דבר שאינו ישים היות וברוב הבניינים קיימות מרפסות שניסגרו, המהוות חלק אינטגרלי מהדירות. בנוסף, הדרישה לפתיחת מרפסת סגורה מהווה פגיעה קניינית ומקשה על יישום פרוייקטים בבית משותף מרובה בעלים (הוראה זו תחול רק על מרפסות חדשות שייבנו מתוקף התכנית ולא על מרפסות קיימות).</p> <p>יש להוסיף-"לא יותר ניצול שטחי המרפסות החדשות..."</p> <p>4.1.3 ט.4.1.3 7א- להוסיף-"תנאי לתוספת מרפסות לבניין קיים יהיה חו"ד מה"ע להתאמה עיצובית של תוספת המרפסות לבניין הקיים וזאת מבלי שייגרעו הזכויות לבניית מרפסות עפ"י התכנית"</p> <p>4.1.3 יא'- סגירת מרפסות לא תגרע מזכויות ההרחבה ו/או שטחי המרפסות הפתוחות שמעניקה התכנית, היות שסגירת המרפסת אושרה עפ"י תכנית מ' ללא גריעת זכויות. מוצע- תותר סגירת מרפסות קיימות, שטחן לא יופחת מכלל שטחי הבניה והזכויות שמעניקה התכנית.</p> <p>4.1.3 יא1- חובת סגירת מרפסות בזכוכית עלולה לעמוד בסתירה לצורך בקירות הקשחה שלעיתים סוגרים פאה אחת או שתיים.</p> <p>4.1.3 יא2- יש לאפשר פתרון הצללה גמיש במקום חובת התקנת אמצעי הצללה באמצעות תריס גלילה בלבד</p>		
--	--	--	--

<p>הדרישה הינה פועל יוצא של יישום מדיניות עירונית ניהול מי נגר והיא חלה רק על מגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר.</p> <p>4.1.4- לדחות את ההתנגדות לכל סעיפי ההתנגדות בפרק זה. מדובר על תוספת או הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים. ההוראות הן בדומה להוראות תכנית ג.1.</p> <p>4.1.4- לקבל את ההתנגדות בחלקה 6.1 מזגנים - ולקבוע כי בבנינים קיימים בלבד תתאפשר תליית מזגנים במסתורים אחידים בחזיתות צידיות ואחורים בחלקים שאינם נצפים מהרחוב ובהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.</p> <p>4.1.4-6.1 מסתורי כביסה לדחות את ההתנגדות ולהוסיף לסעיף כי בתוספת על בניין קיים יידרש ויוצג פתרון כולל עפ"י קובץ ההנחיות העירוני בנושא זה, הן ליח"ד הקיימות והן ליח"ד החדשות בתחום קווי הבניין .</p> <p>4.1.4-6.1 ג. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תותר הקמת בריכת שחיה בקומת במרפסת הגג (גג תחתון) בתחום הגובה המותר בתכנית. יותר מעקה שקוף כנידרש עפ"י תקנות הבטיחות. לא תותר הצמדת הבריכה למעקה הגג ולא תותר הקמת בריכה כאמור בקומת הגג העליון אשר מיועד למתקנים טכניים בלבד.</p> <p>4.1.4-6.3 סעיף 6.3 אזור הכרזת אונסק"ו בתחום רובעים 3,4</p> <p>1. לקבל את ההתנגדות כמפורט בהתנגדות מה"ע</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות כמפורט לעיל</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות סעיף זה קיים בהוראות התכנית המופקדת.</p> <p>4.1.4-6.3 ב. הנחיות עיצוביות למגרשים הממוקמים</p>	<p>4.1.3-א-מרתפים הגבלת תכנית המרתף ל-85% ללא אפשרות הקמת מתקני חילחול עלול להוות קושי תכנוני להסדרת חניות במגרשים קטנים ובמגרשים בהם מקימים חניון תחת בניין קיים, יש להתיר חלופת מתקני החדרת מי נגר עילי.</p> <p>4.1.4-חדרי יציאה לגג-כל סעיפי ההתנגדות הנוגעים לקומת הגג</p> <p>4.1.4-ג-תכנית –חישוב שטח הגג יהיה עפ"י הקונטור הקיים כולל מרפסות, רכיבי החיזוק וההרחבות וביטול נסיגה בעורף הבניין</p> <p>4.1.4-בניה בנסיגות מחזיתות הבניין- הנסיגות הקבועות בתכנית לא ל ימנעו ניצול זכויות מלא לפי התכנית המותרת</p> <p>4.1.4-ח(1,5) לבטל סעיפים הדורשים הצמדת שטח חדרי היציאה לגג זה לזה.</p> <p>4.1.5 תוספת סעיף מעליות-תתאפשר גמישות תכנונית ביחס לתכנון מעלית ביטול הנסיגות בחזית לרחוב</p> <p>4.1.4-6.1 א-מזגנים מוצע כי ניתן יהיה להתקין מזגנים בכל חזיתות הבניין במסתורים אחידים.</p> <p>4.1.4-6.1 ב. מסתורי כביסה יש לקבוע כי לבניינים קיימים תותר התקנת מסתורי כביסה (גם לחזית הרחוב) ככל שקיימים כיום מסתורים או תליה ללא מסתורים ביח"ד הקיימות ותותר הבלטתם מחזיתות הבניין בהמשך למסתורים קיימים. כ"כ בתוספת על בניינים קיימים לא תחול חובת הקמת מסתורי כביסה ביח"ד החדשות</p> <p>4.1.4-6.1 ג הוספת סעיף בנושא הקמת בריכות בגגות המאפשר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג החלקית או על הגג העליון לרהות תוספת מעקה שקוף לצורך עמידה בתקנות בטיחות.</p> <p>4.1.4-6.3 אזור הכרזת אונסק"ו בתחום רובעים 3,4</p> <p>1. יש לקבוע כי גובה הבינוי בתחום ההכרזה יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית-</p> <p>2. קונטור הקומה יכלול את המרפסות והגגונים הבולטים לעניין חישוב שטח קומות התוספת ולחישוב הנסיגות הנדרשות.</p> <p>3. בקומות הנוספות יותרו מרפסות סגורות דוגמת הקומות הקיימות.</p> <p>4.1.4-6.3 ב. הנחיות עיצוביות למגרשים הממוקמים</p>	
--	--	--

<p>בתחום אזור הכרזת אונסק"ו לדחות את ההתנגדות-ההנחיות העיצוביות למגרשים בתחום ההכרזה הינן הוראות מחייבות על מנת לאפיין את השפה האדריכלית של אזור ההכרזה.</p> <p>6.5 ה - בניה קיימת ללא היתר - לדחות את ההתנגדות- מדובר בזכות יסודית של מוסד תכנון בבואו לאשר היתר בניה, להתנות בעמידה בחוק.</p> <p>6.5 ו' - מגרשים הכלולים באזור פשט הצפה לדחות את ההתנגדות-הטענה אינה ברורה, יובהר כי כתב השיפוי הינו כנגד תביעות של מבקשי ההיתר בגין הצפה במידה ותהיה כלפי הוועדה המקומית והמחוזית.</p> <p>6.5 ט - בניה בת קיימא - לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בתוספת על מבנים קיימים יחולו ההוראות של קובץ ההנחיות העירוני (בבניה חדשה-ללא שינוי). בנוסף, תיקון טעות הגהה במספור הסעיף ברובע 3.</p> <p>6.6 חניה - לקבל את ההתנגדות בחלקה- להתיר איזור לקליטת כלי רכב למתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בתחום המרווח הקדמי ובלבד שהמתקן לא יכלול תא עילי ויוצמד ככל הניתן למרווח צידי של המגרש. פרטי הפיתוח במקרה זה יהיו על פי קובץ ההנחיות בעירוני.</p> <p>6.7 היטל השבחה - לדחות את ההתנגדות ראה מענה להתנגדות ועד תושבי אסותא.</p>	<p>על מנת לעמוד בעקרון הוודאות התכנונית יש לקבוע מדרג ברור לפיו זכויות והוראות התכנית קודמות להוראות עיצוביות מכל סוג שהוא, ולהוסיף סעיף הקובע כי הנחיות רשות הרישוי הוועדה המקומית ו/או מה"ע לעניין עיצוב המבנה לא יאפשרו גריעת זכויות וצמצום הוראות התכנית.</p> <p>סעיף 6.5 ה - בניה קיימת ללא היתר - קיימים מאות מבנים הכוללים בניה בלתי חוקית שלא נאכפה הכוללת סגירת מרפסות, בניה חלקית על הגג, בליטות ותוספות, סעיף זה אינו מאפשר חידושם של מבנים אלה.</p> <p>6.5 ו' - מגרשים הכלולים באזור פשט הצפה-יש לבטל את הסעיף המחייב הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום הפשט כאמור כיוון שלא ניתן להתמודד עם הטענה בדבר הצפה בשל חיזוק בניין זה או אחר ומשמעות הדבר כי בניינים אלה לא יחוזקו</p> <p>סעיף 6.5 ט - בניה בת קיימא בתוספת בניה על בניין קיים קשה עד בלתי אפשרי לעמוד בדרישות התקן אף ברמתו הבסיסית. יש לקבוע כי הוראות הסעיף יחולו רק על בניינים חדשים, ובתוספת יהיה התקן וולונטרי. בנוסף, תיקון טעות הגהה במספור הסעיף ברובע 3.</p> <p>סעיף 6.6 חניה יש לאפשר 2 כניסות בכפוף לפתרון חניה לכל הדירות החדשות ולפחות ל-75% מהחניות הדרושות עפ"י תקן לדירות הקיימות. בנוסף, להתיר אזור לקליטת רכבים למתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בכל אזורי המגרש לרבות החזית הקדמית ובצמוד לקו הבניין הקדמי היות ופתרונות חניה מהווים תמריץ משמעותי היות וברוב המבנים לא ניתן להציע הרחבות. פתרון חניה הינו מרכיב משמעותי גם כלפי הרחוב.</p> <p>סעיף 6.7 היטל השבחה זכויות מכוח תמ"א 38 אינן נושאות חבות בהיטל השבחה.</p>	
<p>1. לדחות את ההתנגדות - ראה מענה להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד טויסטר.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי תותר הקמת מתקן חניה משותף ל-2 חלקות, ותרשם זיקת הנאה הדדית כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>1. השוואת זכויות לתוספת בניה בהשוואה לבניין חדש בכפוף להקמת בניין שווה ערך לבניין חדש, מה שיאפשר יישום ומימושים גבוהים יותר, (דוגמת לב העיר בהשוואה לתכנית מ'), בתנאים הבאים : א. חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה</p>	<p>34. שלמה זהר חברת אלמי תמ"א 38 התנגדות לתכנית רובע 3 ו- רובע 4</p>

<p>3. לקבל את ההתנגדות כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות מבנה רובע 3 שונה ממבנה רובע 4 ולפיכך לא הוגדרה בו היררכית רחובות ראשיים. בנוסף, תחום הכרות אונסקו חוצה את הרחובות הראשיים דיזינגוף, בן יהודה, מה שמונע להוסיף גובה בחלקי הרחוב הממוקמים בהכרזה.</p> <p>5. לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתנגדות מה"ע.</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות-הוצאת חדר מדרגות אל מחוץ למעטפת המבנה תגדיל את נפחי הבניה באופן ניכר ובעייתי, ותיצור קו בניין צידי צר לאורך רוב החזית. כל זאת וזאת בנוסף על הממ"דים, המעלית, וההרחבות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות-הגדרות למרתפים עלפי תכנית ע.1.</p>	<p>ב. תוספת מיגון לכל יח"ד בבניין</p> <p>ג. מתן פתרון חניה מלא לכל יח"ד בבניין.</p> <p>2. הקמת מבני כניסה למתקני חניה במרווחים צידיים ל-2 חלקות גובלות</p> <p>3. הגדלת צפיפות – מקדם 80 מ"ר</p> <p>4. הגדרת רחובות ראשיים לצורך זכויות בניה מוגדלות(דיזינגוף, בן יהודה, ויתר הרחובות רחבים מ-12 מ"ר)</p> <p>5. הבלטת מרפסות בשיעור של 40% מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>6. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית עד 2 מ' מקו בניין צידי</p> <p>7. הגדרת מרתף בעיקר במגרשים משופעים בהם מובלטים המרתפים מעל פני הקרקע</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות:</p> <p>1. בקומה החלקית ניתן לבנות יח"ד עצמאיות. החישוב נעשה ע"י חלוקת שטח הבניה על הגג במקדם 100(בהתנגדות מה"ע מוצע להקטין את המקדם ל-70).</p> <p>2. הנחיות למיגון ניתנות ע"י פיקוד העורף.</p> <p>3,4 לא ממליצים מבחינה עיצובית.</p>	<p>8 התכנית לא מפרטת כמה יח"ד ניתן לבנות בקומה החלקית</p> <p>9 התכנית צריכה לכלול הנחיות למיגון.</p> <p>10 יפה עשתה העירייה שחילקה את ת"א לאיזורים ושבאזורים הנחותים כלכלית נתנה יותר זכויות בניה. אל אף זאת יש לתת לבנינים עם גגות קטנים במרכז העיר קומה אחת יותר כדי שהחיזוק יהיה כלכלי.</p> <p>11 כדאי לאפשר חלוקת שטחי קומות התוספת ל-2.5 קומות כדי לאפשר גמישות אדריכלית ולגרום לרחובות להראות רחבים יותר</p>	<p>גיא תמיר – התנגדות לתכנית רובע 3 ו- רובע 4</p>

חו"ד צוות:

לקבל את התנגדות מה"ע, לקבל בחלקן את ההתנגדויות לתכנית כמפורט להלן ולהמליץ לתת תוקף לתכנית :

1. יש להוסיף בסעיף מטרות התכנית כי תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
2. תוספת לסעיף 4.1.2 **י בנייה על הגג** -במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ- 50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או השטח לתכנון צר מ-5 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין. יש לקבוע כי חריגה מתכנית הבניה על הגג (עד 65%) תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. תיקון סעיף 4.1.3.ב.10 **כללי** -פתרונות המיגון יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 38, הנחיות פיקוד העורף ובהתאמה להוראות תכנית זו.
4. **לבניינים משותפים בני 2 קומות על עמודים תותר תוספת 165%** בכפוף לבניה בעת ובעונה אחת של הבניינים הבנויים בקיר משותף.
5. תיקון הפתיח לסעיף 4.1.3.ו **הרחבות כלהלן**: "ניתן יהיה לאשר הרחבות עפ"י האפשרויות להלן...:"(למחוק "אחת מהאפשרויות...")
6. תיקון טכני - סעיף 4.1.3.ז-תיקון הפניות .

7. תיקון סעיף 4.1.3 ח סגירת קומת עמודים עפ"י כלהלן :
יותר שילוב אלמנטי חיזוק במסגרת סתיו העמודים, תותר סגירה חלקית של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית, בבניין פינתי ניתן יהיה לסגור עד 2/3 מאורך החזית באחת מ-2 החזיתות הקדמיות. לא תותר סגירת סתיו העמודים בפינת הבנין.
8. תוספת לסעיף 4.1.3 ח(10)- יותר פתחי יציאה אל הגינה בדירות קרקע אליהן תוצמד חצר.
9. לתקן את סעיף 5.ט.4.1.3 -יותר שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מה"ע.
10. להוסיף לסעיף 4.1.3'י' כי שטח המרפסות יהיה בנוסף לתוספות הבניה מכוח תכנית זו.
11. לתקן את סעיף 6.1 א מזגנים - בבנינים קיימים בלבד תתאפשר תליית מזגנים ע"ג חזיתות צידיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.
12. לתקן את סעיף 6.1 ב מסתורי כניסה –בתוספת על בניין קיים יידרש פתרון כולל עפ"י קובץ ההנחיות העירוני בנושא זה, הן ליח"ד הקיימות והן ליח"ד החדשות בתחום קווי הבניין.
13. להוסיף סעיף בהוראות התכנית : תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג תחתון בהתאם להוראות הבאות :
 - א. גובה הבריכה יהיה במסגרת הגובה המותר בתכנית.
 - ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.
 - ג. יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות.
 - ד. לא תותר הקמת בריכה בקומת הגג העליון (גג הקומה החלקית).
14. לתקן את סעיף 6.5 ט בניה בת קיימא - ולקבוע כי בתוספת על מבנים קיימים יחולו ההוראות של קובץ ההנחיות העירוני. (בבניה חדשה-ללא שינוי). בנוסף, תיקון טעות הגהה במספור הסעיף.
15. לתקן את סעיף 6.6 חניה -תותר כניסת כלי רכב למתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בתחום המרווח הקדמי במגרש, ובלבד שהמתקן לא יכלול תא עילי. מתקן החניה יוצמד למרווח הצידי של המגרש. פרטי הפיתוח יהיו על פי קובץ ההנחיות בעירוני.
16. יש להוסיף כי ברחובות מסחריים יותרו פרגודים עונתיים על פי מדיניות רישוי עסקים עירונית.
17. לתקן את סעיף 4.1.3 ח 8- שטח יחידת דיור שניתן להוסיף בקומת העמודים לא תפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1 במידה ויצורפו לדירה.
18. התכנית לא תגרע מתכניות נקודתיות שפורסמו להפקדה טרם הפקדת תכנית זו.
19. בנין חדש אשר החלה בנייתו בעת הפקדתה של תכנית זו והעומד בהוראותיה לבניה חדשה, יכלל בהגדרה של בנין חדש על פי תכנית זו.
20. להוסיף לסעיף 6.3 ב- היתרי בניה בתחום הכרזת אונסק"ו יהיו על פי תכנית הממשק לתחום ההכרזה.