

מס' החלטה	התוכן
12/11/2014	תא/מק/4380 - תמ"א 38 - שיכון דן - דיון מקדים
2 - 14-0026	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

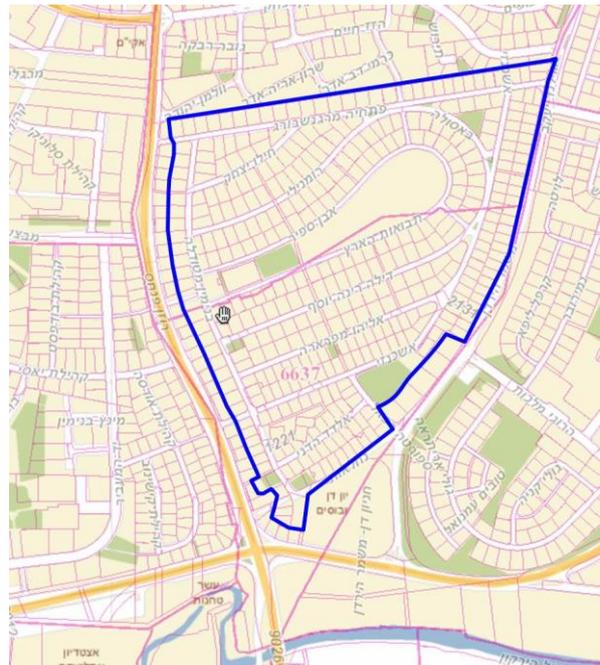
מיקום: שכונת שיכון דן בתחום הרחובות:

צפון: פתחיה מהגנשבורג

מזרח: משמר הירדן

דרום: נחלאות

מערב: בנימין מטודלה



כתובת: פתחיה מהגנשבורג, רומנילי, אבן ספיר, תבואות הארץ, דילה רינה יוסף, אשכנזי, אלדד הדני, באסולה, בנימין מטודלה, משמר הירדן, נחלאות

גושים וחלקות בתכנית: (חלקות מגורים בלבד)

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק	476-412, 618-478, 647, 646, 723, 2013	
6637	מוסדר	חלק	553-319, 648-629, 657, 658, 666, 663, 689-682, 691, 700, 711-718, 721, 723-734, 740, 741, 744-774, 778, 781, 783, 802, 804, 805, 809, 813, 816, 824, 825, 841, 832, 842, 843, 846, 847, 848, 850, 851, 857, 2066, 2067, 822, 794, 795, 2111, 2167, 2180, 2182, 2212	

שטח התכנית : כ 400.00

מתכנן : ועד שיכון דן

יזם : ועד שיכון דן

בעלות : פרטים, עיריית תל אביב, רמ"י

מצב השטח בפועל: (שיכון דן ושכונת רביבים)

מרקם בנוי - רוב האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע בת שתי קומות (קוטג'ים), או שתי קומות מעל קומת עמודים, אך קיימים בו מספר מתחמים של בניה רוויה: בקטע הדרומי של רח' משמר הירדן גבולו המזרחי (של האזור) - מבנים מטיפוס H בני 8 קומות, ובגבולה הצפונית של השכונה מתחם תע"ש, מבנים בני 7 קומות שתוכנן בשנות ה-90.

בקצה הדרומי ביותר של האזור (בין רח' ולנברג, משמר הירדן ונחלאות), ממוקם חניון ומוסך לאוטובוסים של חברת דן המיועד לפינוי עתידי.

שימושים - האזור הוא אזור מגורים מובהק, ומשולבים בו 3 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים: ברח' מטודלה/תבואות הארץ, ברח' פנחס רוזן/יהודה וולמן וברח' דיסנצ'יק. כן קיימים 3 מרכזים מסחריים קטנים: בנק הפועלים ברח' פנחס רוזן, רח' חיים הזו ורח' אשכנזי.

מרחב ציבורי - קיימים שני מתחמים גדולים של שטחי ציבור באזור: האחד, בשיכון דן - בייס על-יסודי ומרכז פיס קהילתי. השני בשכונת רביבים - מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ושטחים פתוחים שעדיין לא פותחו.

תחבורה - האזור תחום ממערב על-ידי עורק תחבורה מרכזי (פנחס רוזן) ומצפון וממזרח על-ידי שני צירי תנועה מקומיים (משמר הירדן ודבורה הנביאה). הכניסות לשכונה ממוקמות על צירים אלו. שיכון דן מתאפיין ברחובות חד סטריים בשל רוחב זכות הדרך.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מאושרות: 380, 1740, 1821, 2550, 2550, א'2550, ג'1, ע'1, אר'188, מ', תמ"א 38/3, 3954, תכניות בתכנון: תא/5000, 3480,

יעוד קרקע: מגורים א'2, דרכים, שצ"פ, שב"צ, תעסוקה, מסחרי.

זכויות בניה: על קומת עמודים (בית משותף): 54% שטח עיקרי + ג'1. צפיפות: עד 6 יח"ד לדונם כולל ג'1.

ללא קומת עמודים: 40% שטח עיקרי + ג'1. צפיפות: עד 6 יח"ד לדונם כולל ג'1.

קוטג'י: 40% שטח עיקרי + ג'1. צפיפות: 4 יח"ד לדונם כולל ג'1.

מספר יח"ד בתחום הקו הכחול: 690

רחוב דרך: 8-10 מ'

מדיניות קיימת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה ב 7.11.12 את המדיניות להוצאת היתרים מתוקף תמ"א 38/3 בשכונות המעורבות בעבר הירקון: כגון נאות אפקה א', שיכון דן, יד המעביר, בהן

התכניות שבתוקף מאפשרות, בניה צמודת קרקע (עד 2 קומות וקומת גג חלקית) או בניה ע"ג קומת עמודים. (2 קומות על גבי קומת עמודים וקומת גג חלקית - סה"כ 3 קומות וקומת גג חלקית).

את התמריצים הבאים עם בעיבוי ועם בהריסה ובניה מחדש.

א. סגירת קומת העמודים.

ב. תוספת של עד 25 מ"ר ליחידת דיור. (כולל ממ"ד).

ג. תוספת קומה תוך הגבלת מספר הקומות המקסימלי ל 4 קומות.

ד. בנייה חלקית על הגג.

ה. חנייה תת קרקעית.

מצב תכנוני מוצע: (ע"י ועד השכונה) הכנת תכנית בינוי עיר מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרת התכנית:

בדיקת אופן החלת זכויות הבנייה ותוספת הקומות מתוקף תמ"א 38/3 והחלטת הוועדה המקומית בנושא הגשת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38/3 בשכונות צמודות הקרקע המעורבות בעבר הירקון.

השינויים המוצעים:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38/3 שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה עד להכנתה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי לשכונה, המבוסס על אופייה צמוד הקרקע והסותר את המצב התכנוני הקיים, זכויות הבניה ומספר הקומות המאושרות ע"פ תב"ע. כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

המצב התכנוני המאושר אינו רואה בשיכון דן שכונת צמודת קרקע מובהקת כגון אפקה, צהלה וכו', אלא כשכונה מעורבת כרביבים, גני צהלה ונאות אפקה א' ו ב'. וזאת בהתאם לתכניות הבניה המאושרות בשכונה המאפשרות אפשרויות בניה מגוונות: קוטג' או בית משותף. זכויות בניה: (40%-54% לשטח עיקרים, וצפיפות בהתאמה 4-6 יח"ד (כולל ג'1) לדונם). מדיניות הוועדה המקומית לבניה מתוקף תמ"א 38/3 בהחלטתה ראתה לנגד עיניה את אופי התכנון המעורב של השכונה ולפיכך הגבילה את הבנייה בשכונה לקומה אחת מתוך השתיים הקבועות בחוק. אי לכך המלצת הצוות לבקשת הכנת תכנית המגבילה את תמריצי הבנייה בשכונה היא שלילית. עם זאת ממליץ צוות התכנון במקרים של הגשת היתר להריסה ובנייה מחדש של בית משותף מתוקף תמ"א 38/3:

1. להגביל את גובה הבנייה המקסימלי ל 16.5 מ' כולל הבנייה על הגג.
2. לא לאשר הקלות נוספות בזכויות בניה.

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

בישיבתה מספר 0022-14' מיום 17/09/2014 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבקשת התושבים הנושא ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, קרנית גולדווסר, שלמה מסלוואי ומיטל להבי.

דיון נוסף 19.11.14

מצב תכנוני מוצע: (ע"י ועד השכונה)

עדכון למדיניות תמ"א 38/3 של הוועדה המקומית מיום ה 5.11.12 לא תותר החלת תמ"א 38 בכל המבנים צמודי הקרקע בשיכון דן. החלת תמ"א 38 תותר באופן חלקי (עד לגובה של 16 מ' ממפלס הרחוב) וזאת אך ורק במגרשים אשר בהם בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מלאה (ולא חלקית). וזאת כמובן בנוסף לכל יתר התנאים הנדרשים לשם מימוש זכויות בהתאם להוראותיה של תמ"א 38.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את הצעת ההחלטה של ועד השכונה עם השינויים הבאים :

תוספת קומה מתוקף תמ"א 38/3 עד מספר קומות כולל של 4 קומות ו קומה חלקית כולל קומת הקרקע תותר רק במקרים בהם בבנוי בפועל :

- א. מספר יח"ד הדיור הבנויות בפועל הוא לפחות 2 יח"ד או מספר הקומות הבנויות בפועל הוא לפחות 2 קומות (קומת העמודים תיספר כקומה).
הגבלות נוספות :
- ב. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג (כולל) יהיה 16.5 מ' ממפלס המדרכה הגובל בחלקה.
- ג. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.
- ד. חניה בתת הקרקע.

בחלקות שלא עומדות בתנאים הבאים תותר סגירת קומת העמודים ותוספת של 25 מ"ר ליחידת הדיור הקיימת. אולם לא תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38/3 ומספר הקומות המותר יהיה בהתאם לתב"ע"ות החלות במקום.

בישיבתה מספר 0026-14ב' מיום 12/11/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

דורון ספיר : מדובר בדיון נוסף במדיניות תמ"א 38 לשכונת שיכון דן. לאחר שני דיונים שהיו בנושא. בדיון הראשון התקבלה ההחלטה לשבת ולדון בעמדתם של התושבים לאחר הצגת חתימות של 50% מתושבי השכונה. בפעם השנייה לא התקבלה החלטה בנושא.
שגיאת תמרי : עקב חוות הדעת של מחלקת התכנון בישיבה השנייה בנושא התושבים ביקשו למשוך את בקשתם מהדיון ולהיפגש בנושא עם צוות התכנון. כמובן שקיבלנו את בקשתם.
שיכון דן היא שכונה מעורבת. התכניות המאושרות מאפשרות בניה של שני טיפוסים שונים בשכונה על כל חלקה. הראשונה בניה של קוטגים או בניה צמודת קרקע – זכויות הבניה הם של 40% לשטח עיקרי. השנייה היא בניה של בית משותף על קומת עמודים - זכויות הבניה במקרה הנ"ל יהיו 54% לשטח עיקרי. תמ"א 38 קבעה שבחינת הזכאות לתמריצים בגין חיזוק היא מתוקף הפוטנציאל התכנוני. לפיכך כל מבני השכונה שנבנו לפני 1980 זכאים על פי בדיקה זו לתמריצי החיזוק. הוועדה המקומית קבעה במדיניות העירונית לתמ"א 38/3 להגביל את התמריץ לקומה אחת בלבד + סגירת קומת העמודים עד מספר קומות של 4 קומות ובנייה חלקית על הגג.
כיוון שחלק מבתי השכונה הם בתים חד קומתיים נוצרה סיטואציה בה מבנה חד קומתי עם יחידת דיור אחת יכול להפוך לבניין של 4 קומות קומה חלקית והגדלה משמעותית של הצפיפות. אנו סבורים שלא זו הייתה מטרת התכנית לחיזוק בניינים. לפיכך בהצעה זו אנו מציעים להוסיף גם את מבחן הבנוי בפועל לקביעת הזכאות לקבלת תמריצים לתוספת קומה.
זכויות הבניה עבור בנין הבנוי בקומה אחת בלבד או בחלקה בה בנויה רק יחידת דיור אחת יהיו הזכויות מתוקף התב"ע + 25 מ"ר ליחידת דיור + סגירת קומת העמודים המפולשת והתאמת גובהה לחוק תכנון ובניה + בניה של עד 65% על הגג גם כיחידה נפרדת. שאר המבנים יהיו בהתאם למדיניות הנוכחית (תותר תוספת קומה).
שמואל גפן : למה צריך את שני סוגי הבניינים האלו באזור.
שגיאת תמרי : אנו לא קבענו את ההבחנה הנ"ל זהו המצב בעקבות התכניות המעורבות. התמ"א לא התכוונה לחזק בניינים חד קומתיים, שיכון דן נתפס כשכונה צמודת קרקע.
ראובן לדיאנסקי : ההחלטה שלכם היא נוכח הפרשנות שלכם לתמ"א 38(3).
שגיאת תמרי : כן
ראובן לדיאנסקי : אם כולם יממשו את הזכויות שלהם לאן זה יגיע?
שגיאת תמרי : 1000-1500 יח"ד

ראובן לדיאנסקי: יש לנו תשתיות וכד', איך אנחנו יכולים לאפשר שיהיה עוד כמה שנים 1,500 ואולי יותר?

תמרי שגיא: בכל העיר קבענו הגבלות בניה. וגם פה קבענו שאנחנו נותנים קומה אחת מתוך השתיים המותרות. המדינה אפשרה את הזכויות הללו.

הרב אלנתן: אני לא חושב שדבר כזה יעמוד בשום מבחן. זו לא מדיניות זה לא תואם את הסמכות שנתנה לנו בתמ"א.

ארנון גלעדי: יש מסמך מדיניות, המצב התכנוני היה לשמור על האופי של השכונה. מתוך מטרה שמבחינה כלכלית כדי לקדם את תמ"א 38 יש צורך בקומה נוספת. ושתיים הנושא הקנייני היו אחרים שקנו מגרשים שהסתמכו על כך שאפשר לבנות עוד קומה. למעשה צריך ליצור אחידות, שניהם קנו באותו מצב. לא הגיוני שעושים סקר של 50% מהתושבים מה עם שאר 50% של השכונה שלא ישבו איתם ולא שאלו אותם. אי אפשר לשנות מדיניות שרק לפני חודשים שלושה החלטנו על מדינות אחרת. יש כאן מדיניות שאושרה ושוב אומרים שנכין שוב תכנית.

דורון ספיר: למען הצדק ההיסטורי קבלתי פניה משכונן דן להגביל את התמ"א. הוועדה החליטה לדון בנושא רק לאחר שיציגו לנו 50% של פניות בתי אב. הוועדה עודכנה אז. איפה היתה הוועדה אז?? תמרי שגיא: ראשית כמעט ולא היו פניות בנוגע להתנגדות. ה-50% בעד מיוצגים ע"י המדיניות הנוכחית. כאשר תושבי השכונה מציגים חתימות של כ-350 בתי אב שהם כ-50% מבתי האב בשכונה אי אפשר להתעלם מזה.

ראובן לדיאנסקי: זה 50% לא חתמו זה לא אומר שהם מתנגדים.

שגיא תמרי: ה-50% שפנו אלינו טוענים שהשכונה הפכה לשכונה ספקולטיבית, לשכונה שיזמים מסתובבים בה, פתאום נוצר מצב שיזמים באים ומפתים תושבים למכור כדי לממש את התמ"א. השינוי שאנחנו מבקשים הוא מזערי.

בשנות השמונים שקנו את הנכס לא היה תמ"א השינוי הוא אחרי התיקון השלישי וזו לא הייתה מטרת התמ"א ולהפוך את הבניין החד קומתי מ-80 מ' 8000 מ"ר בחמש קומות.

דיון פנימי:

דורון ספיר: יש כאן פניה של ועד השכונה שהביאו למעלה מ-50% חתימות של בתי אב שכל המטרה היא להגביל את הזכויות. הם רוצים להגביל את עצמם לדבריהם כדי לשמור על אופי השכונה. הם היו יותר קיצוניים הם בקשו לא לאשר דבר ולהשאיר את הבתים צמודי קרקע. בסופו של דבר התושבים קבלו חלק ממה שהם בקשו, ונוצר מצב שיוצר איזון בין המתנגדים לבין אלו שמבקשים תוספות. לדעתי אנחנו לא רוצים שהתמ"א תהפוך למכשיר נדל"ני ולהפוך את התושבים עשירים ולהפוך וילה של קומה אחת לבניין של 5.5 קומות במלוא התמ"א.

מיכאל גיצ'ין: אני מבין את בקשת התושבים לשמור על מרקם השכונה נמוך אולם לא ברור איזה מרקם נייצר שם אם חלק נאפשר וחלק לא נאפשר.

תמרי שגיא: לא נבטל תב"עות ישנות. אנחנו כן רוצים לאפשר לשיכון דן להתחדש ולכן קבענו את המינימום 2 קומות בנוי בפועל.

הרב אלנתן: כמה מתוך ה-50% שחתמו יש להם אפשרות לעשות תמ"א 38. ויכול להיות אלו אנשים שאין להם זכויות והם אומרים אין לנו זכויות אז לא ניתן לאחרים.

שגיא תמרי: כ-50% מהשכונה התחדשה אחרי 1980, כלומר אין להם זכויות מכוח תמ"א 38.

הרב נתן אלנתן: אלו שחתמו שאין להם זכויות רוצים לקבוע לאלו שיש להם זכויות.

שגיא תמרי: כל הדיון הוא לא על הזכויות התב"עיות. יש להם 3.5 קומות יש לכל השכונה. ההבדל הוא למס' הבתים שנשארו שהם במסגרת תמ"א 38. כל מה שאנחנו מציעים שבנין חד קומתי לא יקבל את ה-4.5 קומות אלא יבנה בהתאם לצרכיו שלו כלומר התחדשות וחיזוק ולא מכשיר נדל"ני.

הרב נתן אלנתן: מה קורה אם יש דייר שיש לו דירה של 2 קומות אבל בהמלצה שלכם זה לא כתוב, כתוב אילו תנאים מצטברים.

שגיא תמרי: לא, אז זה יתוקן.

דורון ספיר: אני מציע לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי כפי שהיא מופיעה כאן ובהתאם לעדכון שנאמר.

איריס לוי: הוויכוחים יעברו לשלב ההיתר. אני מבקשת שתתנו לנו כלים ברורים כגון: 2 קומות, קומה שיהיה ברור.

שגיא תמרי: זה כתוב בדרפט.

ארנון גלעדי: בתיק מידע מדובר על המדיניות של התמ"א הקודמת.

דורון ספיר: מדובר בתמ"א 38 והזכות היא לא זכות מוקנית. אני מציע לא לחשוף את הוועדה לאמירות לא נכונות.

הראלה אברהם אוזן: דורון מדייק בדבריו.

דנה שיחור: יש אמירה מפורשת בפסיקה שזכויות תמ"א 38 הם לא זכויות מוקנות.

הראלה אברהם אוזן : מאחר ומדובר במדיניות ומדובר בשיקול דעת אם יש אנשים שיש להם תיקי מידע שאמרו אי ועכשיו צמצמנו את הא' הזה אז תגיע אליכם כל בקשה להיתר בהתאם לתיק המידע שנמסר ויהיה לכם שיקול דעת להחליט על פי מה שהיה בתיק המידע.
נתן אלנתן : אני מציע להשאיר את המדיניות כפי שהיא.
דורון ספיר : לתקן את המדיניות לפי חו"ד הצוות בתיקונים שרשומים כאן.

הצבעה:

מי בעד חו"ד צוות : מיכאל גיצין, אהרון מדואל, קרנית גולדווסר, דורון ספיר ושלמה מסלאווי.
מי בעד הרב נתן אל נתן : ארנון גלעדי והרב נתן אל נתן
מי נמנע : שמואל גפן ואיתי ארד פנקס

הצעת חו"ד הצוות עברה.

אציין כי אישרתי לשנות את סדר היום ולהכניס את הנושא לדיון בשל הדחיפות שקיימת בקבלת ההחלטה. ישנן בקשות להיתרי בניה המתעכבות ולא מגיעות לדיון שכן הן ממתונות לדיון זה.

החלטה:

לתקן את המדיניות בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, שלמה מסלוואי, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, שמואל גפן, הרב נתן אל נתן, מיכאל גיצין, אהרון מדואל, איתי פנקס ארד.