

| | |
|---|----------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2381/תא-2021 | 23/06/2021 |
| א | 6 - - '21-0015 |
| דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית | |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מחוזית

מיקום:

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

כתובת: וינגייט 1, תל אביב, מזרחית לאיילון מדרום למגדל אדגר 360



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7108 | מוסדר | חלק | | 51-52 |

שטח התכנית: 9.676 דונם.

מתכנן: קיקה ברא"ז אדריכלים

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות: 1. עיריית תל אביב-יפו
2. גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (חוכרים)

| התוכן | מס' החלטה |
|---|-------------|
| 2381/תא-507-0753012 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 | 23/06/2021 |
| א | 6 - 21-0015 |
| דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית | |

מצב השטח בפועל:
אתר בנייה פעיל

מדיניות קיימת:
תכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000 לפיה המגרש מצוי באזור מע"ר מטרופוליני

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: תא/2381 א'

יעוד קיים: פארק תעסוקות עם שימוש לשפ"פ, דרך מאושרת ודרך משולבת.

שטח התכנון: 9.676 דונם

זכויות בניה: שני מבני מגורים בני 30 קומות סה"כ כ-62,896 מ"ר על-קרקעי ובבסיסם שטח ציבורי מבונה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות.

היתר בנייה בתוקף:

- במגרש קיים היתר בנייה תקף מס' 1060-20 מיום 28.12.20 שמממש את זכויות הבנייה כפי שנקבעו בתכנית התקפה תא/2381 א' ואושרה להם תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2381 א' שאושרה ביום 08.01.2020.
- ע"פ היתר הבנייה ניתן לבנות 704 יח"ד בשני מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל קומת קרקע חלקית כפולה (352 יח"ד בכל בניין).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' של מגרש 3 בתכנית תא/2381 א' לשני תאי שטח לשם יצירת תא שטח עצמאי בייעוד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-2.6 דונם במקום שפ"פ, דרך משולבת ודרך. על תא שטח זה ניתן יהיה לבנות מבנה ציבור בן 6 קומות בשטח בנוי של כ-6,900 מ"ר.
2. לתא השטח בייעוד הציבורי יהיו הוראות לנושא רישום תלת ממדי, כאשר התכנית תגדיר מתחת לחלק ממנו חלקה תלת מימדית שבה יתאפשר שימוש לחניה פרטית, מחסנים ומערכות בעבור מבני המגורים שבתא השטח.
3. הגדרת 3,000 מ"ר עיקרי (כ-4,200 מ"ר שטחים כוללים) לדיוור להשכרה ארוכת טווח ע"פ תנאים שייקבעו בהסכם בין היזם לעיריית ת"א-יפו.
4. יתווספו 48 יח"ד דיוור להשכרה ארוכת טווח בשתי קומות טיפוסיות לכל מגדל בלי לעבור את מגבלת הגובה הקבוע בתכנית התקפה תא/2381 א'. בסה"כ תותר הקמת 752 יח"ד במבני המגורים, מתוכן 78 יח"ד יוגדרו להשכרה ארוכת טווח.
5. תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים ו-800 מ"ר שטחי שירות להשלמת בינוי מתאר קומות הקרקע בשל השינוי בבינוי ביחס להיתר הבנייה ומיקום שטחי הציבור בתא שטח נפרד.

פירוט יעדים/שימושים:

תא שטח 2 - מגרש למבנה ציבור

1. שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ', לרבות שימושי קהילה, רווחה, חינוך, תרבות, ספורט ודת.

| | |
|---|-----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2381/תא 2007-0753012 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 | 23/06/2021 |
| א | 6 - - '21-0015 |
| דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית | |

2. שימוש סחיר הנלווה לשימוש ציבורי בהיקף של 10% מהשטח הציבורי.
3. בתת-הקרקע יותרו חניות ציבוריות ופרטיות בתחום החלקה התלת ממדית.

זכויות בניה:

| שטחי שירות | | שטח עיקרי | | | | יעוד | | |
|--------------|--|-------------|--------|------------|---|------|-----------|---------------------|
| מתחת לקרקע 2 | | מעל הקרקע 1 | | מתחת לקרקע | | | מעל הקרקע | |
| % | מ"ר | % | מ"ר | סה"כ מ"ר | % | מ"ר | | |
| | בהתאם לחלקה התלת ממדית ולהיקף הזכויות המאושר בתכנית צ' בחלקים של תא השטח שמחוץ לחלקה התלת ממדית. | 70 | 1791 | 5116 | | 200 | 5116 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 400 | 28624 | 327 | 22,878 | 44,218 | | 611 | 44,218 | מגורים ותעסוקה |

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מגרש 2 – מבנים ומוסדות ציבור:

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 6 . מתחת לכניסה הקובעת: 6.

תכסית: 60% כולל בליטות וגזוזטראות, ולא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

קווי בניין: על קרקעיים - קדמי 0 מ', אחורי 4 מ', מזרחי - 15 מ', מערבי 0 מ'.

תת-קרקעיים – למגרש המגורים (מגרש 3) נשארו כפי שהוגדרו בתכנית תא/2381 א גובה מבנה הציבור: עד 32 מ'

מגרש 3 – מגורים ותעסוקה:

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 32 . מתחת לכניסה הקובעת: 6 .
גובה: 123 מ'

תכסית: ע"פ היתר מס' 1060-20

קווי בניין: מגרש 3: על קרקעיים - קדמי 2.5 מ', אחורי 0 מ', מזרחי - 15 מ', מערבי 0 מ'.
תת-קרקעיים

תא השטח למגורים – קווי הבניין נותרים בהתאם לתכנית התקפה 2381 א'.
תא שטח למבנים ומוסדות ציבור – בהתאם ליתרת השטח מעבר לגבולות החלקה התלת ממדית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. מוצעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל למגרש 3 דרך מגרש 2 למבני הציבור המוצע בתכנית, כדי למנוע את ניתוק מגרש המגורים מרח' וינגייט. בנוסף, תירשם זיקת הנאה בין על הקרקע של המגרש בייעוד ציבורי לבין החלקה התלת ממדית לטובת העברת תשתיות ככל שיידרש.
2. התוכנית מגדירה 3,000 מ"ר עיקרי מהשטחים העיקריים המיועדים לשימוש למטרות עיוניות בתכנית התקפה לדיור להשכרה ארוכת טווח ב-2 קומות טיפוסיות למבנים במגרש 3, מבלי להוסיף לגובה המירבי המותר בתכנית התקפה.
3. שטח החניון הפרטי תחת למגרש 2 ירשם ברישום תלת ממדי ביעוד מגורים תלת ממד.

| | |
|--|------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2381/תא-0753012-507 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 א | 23/06/2021 6 - - '21-0015 |
| דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית | |

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת ברחוב וינגייט הכולל שביל אופניים ומציעה רצועת דרך משולבת לביטול, כמו כן נספח התנועה של התכנית מציעה חתך חדש לרחוב וינגייט בתאום עם מחלקת תנועה של העירייה.

עיצוב:

חשיבות גבוהה לנצפות גג מבנה הציבור ממגרשי המגורים הסמוכים לכן ישנה הנחיה שיתוכנן כחזית חמישית. כמו כן ניתנו הנחיות מיוחדות לחזית הצפונית הפונה למגרש המגורים השכן.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

קביעת חתך רחוב חדש לרחוב וינגייט ושילוב שביל אופניים.
רוחב זכות הדרך ברחוב וינגייט יהיה 24 מ' ויכלול נתיב נסיעה לכיוון ונתיב חנייה לכל כיוון, שביל אופניים בדופן הצפונית ומדרכות רחבות.

מקטע רח' אנילביץ' המחבר בין רח' השלושה לרח' וינגייט יפותח בהתאם לתכנון אגף התנועה.

טבלת השוואה:

מגרש 2 בתוכנית המוצעת

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|------------------------------|------------------------------|--------|-------------------|
| 270% | לא בנוי | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 6,907 מ"ר | לא בנוי | מ"ר | |
| | לא בנוי | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| | לא בנוי | מ"ר | |
| 6 קומות | לא בנוי | קומות | גובה |
| 32 | לא בנוי | מטר | |
| 60% | לא בנוי | | תכסית |
| 15 (לפי ההיתר במבנה המגורים) | 15 (לפי ההיתר במבנה המגורים) | | מקומות חניה |

מגרש 3 בתוכנית המוצעת

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|--|-------------------------|--------|--------------------------|
| 938% | 879% | אחוזים | סה"כ זכויות בניה למגורים |
| 67,096 מ"ר (מתוכם 4,200 מ"ר לדיור להשכרה ארוכת טווח) | 62,896 מ"ר | מ"ר | |
| | | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| | | מ"ר | |
| 32 קומות | 30 קומות | קומות | גובה |
| 123 מ' | 123 מ' | מטר | |
| | | | תכסית |
| לפי ההיתר במבנה המגורים | לפי ההיתר במבנה המגורים | | מקומות חניה |

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת היא תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות הוועדה המחוזית, זאת כדי לא לפגוע בהיקף המגורים שאושר במסגרת התכנית הראשית תא/2381 משנת 2001 שאינו עומד בהגדרת תמהיל השימושים של תכנית המתאר תא/5000 בייעוד מע"ר מטרופוליני.

התכנית מייצרת תא שטח עצמאי לצרכי ציבור בהיקף של כ-2.6 דונמים שיאפשר את הפרדת השימושים הציבוריים ממבני המגורים כפי שהוגדר בתכנית תא/2381 ותשפר משמעותית את איכות שטחי הציבור ותפעולם. כמו כן, התכנית משפרת את התועלת הציבורית של הפרויקט ע"י תוספת 48 יח"ד לדיור בהשכרה ארוכת טווח. סה"כ, יהיו בפרויקט 78 יח"ד להשכרה ארוכת טווח מתוך 752 יח"ד.

| התוכן | מס' החלטה |
|---|----------------|
| מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 | 23/06/2021 |
| א | 6 - - '21-0015 |
| דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית | |

בנוסף, זו התכנית הראשונה בת"א-יפו ובין הראשונות במדינת ישראל, שקובעת הוראות לרישום תלת-ממדי שנועדו לאפשר את הפרדת ייעודי הקרקע בין השטח למבנים ומוסדות ציבור לבין חניון מבני המגורים.

אנו ממליצים על קידום התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בכפוף לתנאים ולשינויים הבאים:

1. בשל דרישת העירייה לשינוי הבינוי המוצע בתכנית זו לצורך בינוי ציבורי מיטבי, מומלץ כי עיריית תל אביב-יפו, תתחייב לשאת באחריות בגין תביעות עתידיות מכח סעיף 197 לחוק הנוגעות למבנה הציבורי בלבד, והכל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
2. גובה מבנה הציבור – סוכם כי מבנה הציבור יוכל להגיע ל-6 קומות. דרישת מח' התכנון היא כי גובה המבנה יוכל להיות 32 מ', לא כולל מעקה הגג ולא 23 מ' כפי שמוצע. זאת, כדי לאפשר קומות גבוהות במבנה הציבור העתידי לטובת אולמות ושימושי ציבור נוספים המחייבים גובה קומה רב מהממוצע.
3. יש להעביר ולאשר טבלת הקצאה ואיזון עם גורמי המקצוע בעירייה.
4. יש להטמיע את כלל הערות גורמי המקצוע העירוניים, לרבות הערות השירות המשפטי, אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-21' מיום 24/02/2021 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן לא משתתפת בדיון ממלאת את מקומה עו"ד הילה קמפוס-מזרחי

עירא רוזן: מציג את הפרויקט
ליאור שפירא: האם תצמצמו את הדרך של רח' וינגיט זה עלול לסכן את הפתיחה הקבועה של הרמפה.
עירא רוזן: לא זה לא מסכן.
ליאור שפירא: האם המרחק בין הבנין השמאלי לבין אתגר 360 הוא קטן יותר מהמרחק בין שני הבנינים? ומה המרחק בין שני המגדלים שלנו?
מיטל להבי: יש פה שינוי של התכנית
קיקה ברא"ז: ההיפך היא מקטינה את התכנית
מיטל להבי: מאחר ואנחנו מוסיפים בנין אבקש לדעת מה התכנית? כמה אחוזי בניה יש לנו על השטח הזה? האם יש גריעה של שטח ירוק לשטח חום? אבקש פירוט לגבי זיקות הנאה. מקומות חניה כתוב לפי היתר למבנה המגורים אבקש לדעת מה התקן? מדוע מתחייבים לשאת תביעות בגין סעיף 197 והאם היזם יכול להגיש תביעה נגדנו שפגענו בו? אתם ממליצים על הפקדת התוכנית עם הטמעה של המלצות של גורמי המקצוע מה ההערות שאתם עומדים להטמיע לא רשמתם פה.
אסף הראל: כיצד גוזרים זכויות במקרה הזה? האם הזות המבנה התאפשר בגלל התלת מימד? איזה שינוי בקו הכחול באופן כללי תתן הבהרה על כך. לגבי התוספת של ה-3 קומות לשכירות ארוכת טווח יש סתירה. ברגע שמגבילים את זה ל-15 שנה כמה השתמשו בדירה הזו. אם הייתם עושים השכרה לצמיתות זה היה משרת יותר תושבים.
מלי פולישוק: בחתך התלת מימדי אמרת 2/3 מהתת קרקע מבונה 1/3 לא נמצא כלום מה יהיה שם כי חבל על השטח.

עירא רוזן: לנושא הגריעה של השטח הירוק לעומת החום מציג את המצג הסטטוטורי של המקום. פארק גלית הוא שצ"פ ולא נוגעים בו. חניון היכל הספורט הוא שצ"פ סטטוטורית כאשר העירייה תחליט לממש אותו ניתן יהיה להקים פה חניון תת קרקעי ומעליו שצ"פ. במגרש 3 השפ"פ בתוכנית המאושרת כולו חפור עם חניון מתחתיו מעל הקרקע לא מותרת בניה. לייצר דופן לרח' עם מבנה ציבור מאוד משמעותי בסמוך לפארק גלית ולפנות את התכנית מקומות הקרקע של המבנים שהיו בהיתר מאושרת בינוי מאוד מסיבי מייצר תוצאה תכנונית עדיפה.

מיטל להבי: אתה גורע את השימושים מקומת הקרקע ומשאיר את שטחי הבניה.
עירא רוזן: יוצר מעבר בין הבניינים שכיום לא קיים. כל מה שמסומן צהוב בתכנית העיצוב הוא בנייה במסד רציף של 2 קומות שמחבר בין הבניינים. התב"ע מציעה לפתוח בין הבניינים ולייצר בינוי על דופן הרחוב.

אורלי: לקחנו שטח ציבורי בנוי שלא היה איכותי, וההעדפה התכנונית שלנו היתה לקחת שטח פרטי פתוח במקום שנמצא ליד פארק פעיל ותמיד יהיה פארק ולקחת את השפ"פ הזה ולהפוך אותו לשטח ציבורי שעובר לבעלות עירונית כמבנה עצמאי. גרענו מהשטח הפרטי פתוח והפכנו אותו לשטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

| מס' החלטה | התוכן |
|----------------|---|
| 23/06/2021 | מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2381 |
| 6 - - '21-0015 | א |
| | דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית |

מיטל להבי: אני בעד אבל עדיין אני רואה שהקו הכחול השתנה בתוכנית. כדי לבנות את מבנה הציבור הזה צמצמנו את הדרך וגלשנו מעבר קו הכחול.

אורלי אראל: נכון כי קבלנו מבנה ציבורי מאוד משמעותי עבור התושבים ועבור שימושי קהילה. כי המגדלים מצפיפים את יח"ד ביד אליהו ואין דרך אחרת לקבל מבנה עצמאי איכותי בהיקף של 7000 מ"ר. כדי לקבל את ה-7000 מ"ר היה צריך להגדיל את התכנית על חשבון דרך שכל חווי"ד אמרו שאין צורך ב-36 מ' זכות דרך.

עירא רוזן: התוכנית מנתקת את הקשר במימוש מבנה הציבור בין היזם לבין העיריה. העיריה לא תהיה כבולה למימוש של היזם ותוכל לתכנן ולבנות את המבנה שלה מתי שהיא תחליט. לגבי זיקת ההנאה יש קו בנין לאורך כל הפרויקט מדרום לצפון ואנחנו שומרים עליו ולכן יש זיקת הנאה גם בדופן של מבנה הציבור. זהו שביל רחב לאורך שד' הפיקוסים. תקן החניה לעת תכנית העיצוב שאישרה הוועדה הזו של 0.8 מ"ח ליח"ד ובתב"ע הזו מקבעים את תקן החניה הזה. מיטל להבי: התקן לגבי הדיון ומה לגבי התעסוקה.

עירא רוזן: אין פה תעסוקה בפרויקט הזה. יעוד הקרקע הוא של עירוב שימושים ופרויקט הזה נבנים מגורים בלבד. לגבי תביעות פיצויים לפי סעיף 197 ההמלצה שלנו נובעת בעקבות מו"מ עם היזם שמכר את רוב הדירות ואמר שהוא מסכים למבנה הציבור אבל אם יוגשו תביעות על הקמת מבנה הציבור הם יופנו לעיריה ולא ליזם. הנושא הזה הוגן. לנושא האם אנחנו חשופים לתביעה מטעם היזם, זה לא נמצא בתב"ע יש הסכם חוץ תב"עי שמסדיר את ההתחייבות לא לתבוע.

אודי כרמלי: מה גם שהיזם הוא מגיש התוכנית מיטל להבי: אני רוצה שיהיה ברור שהיזם לא יוכל לתבוע אותנו.

עירא רוזן: הוא לא יוכל לתבוע אותנו. לגבי הערות הטכניות אין כאן שום דבר תכנוני שלא הופיע בדבר. וכמובן שלא יוכלו להוסיף דברים באופן פתאומי מטעם היזם ולכן הוספנו את זה כתנאי.

מיטל להבי: אני מבקשת את התקנון

עירא רוזן: לשאלת אסף - לא נעשה חישוב זכויות חדש, אלא נעשתה תוספת זכויות. בגלל שאנחנו בתוכנית אנחנו מייצרים יעוד קרקע חום חדש והזכויות שעליו מתבססות על חישוב מכח צ'. יש כאן מגרש בשטח של כ-2600 מ"ר ב-270% בנייה וזה מה שיוצא.

אסף הראל: התכנית מה שקובע זה מה שעל הקרקע? להתעלם מהחניון שלמטה.

עירא רוזן: הזכויות למגורים נקבעו מהתוכנית התקפה 2381 הן לא משתנות הן נקבעו מספרית בתוכנית. פעם זה לא היה במונחי רח"ק.

מיטל: אבל שמוציאים את השטחים הציבוריים מהמגדלים אנחנו מפנים שטחים סחירים במגדלים, כלומר מוסיפים לו שטחים.

עירא רוזן: נכון אבל אנחנו מוסיפים כדי שלא יהיה לו מצב שיש מגדל עם קומת קרקע פתוחה בגובה של 10 מ' עם עמודים ושטחים מפולשים. בשביל לסגור את מעטפת הבניין תוספת 1,300 מ"ר היא תוספת מינורית לטובת שטחים משותפים.

אסף: אם היום מתכננים איך עושים קו כחול שהחניון הוא בתת הקרקע גוזרים את הזכויות ממה שקורה במפלס הקרקע?

עירא רוזן: כן

אורלי אראל: נוכל להגיד שזה שצ"פ ולא שפ"פ.

עירא רוזן: לגבי השכירות לצמיתות התוכנית מורכבת מצד. אחד יש אתר בניה פעיל יש מכרז שזכה בו יזם. היזם לפי ההסכם על כל תוספת של מטר משלם השבחה מלאה על 48 יח"ד הן לא בחינם והן לא מסובסדות.

אסף הראל: אפשר לוותר על השבחה שלהם לטובת השכרה לצמיתות.

עירא רוזן: לא יודע. התועלת שיש כאן קודם שינוי תקופת השכירות על הדירות שהוסכם עליהן על אותן דירות 30 דירות והארכה ב-5 שנים ותוספת של 48 דירות ל-15 שנה. בהינתן חוזי השכירות העירונית המוזלת שכירות ארוכת טווח מייצרת כאן 3 תקופות שכירות.

מלי לענין הבינוי - מה שרואים מתחת לקרקע זה מה שמאושר ונמצא בבניה היום בפועל. בערך ה-1/3 הנוסף ניתן יהיה לבנות אותו כאשר העיריה תחליט לבנות את מבנה הציבור אבל אנחנו לא רוצים לחייב את היזם להגדיל את החניון או המרתפים לצורך העניין הזה.

הגענו להסכמה עם היזם לגבי הגובה האבסולוטי של מבנה הציבור. ההסכמה היא על 6 קומות זה מה שייכתב והגובה במטרים יקבע בתכנית העיצוב כשהעיריה תחליט לבנות את מבנה הציבור.

אסף הראל: למה להגביל ל-6 קומות?

עירא רוזן: יש כאן 750 דירות ואותה נקודה ה-6 קומות זה נפח של מבנה ציבור יפה.

אסף הראל: למה להגביל תחליטו לעת תוכנית העיצוב.

עירא רוזן: ה-6 קומות נגזרו לפי צ'.

אסף הראל: אולי יהיה יותר זול ב-500 מ' למה להגביל ל-6 קומות.

אודי כרמלי: יש כאן קרקע שזכה בה היזם עם תנאים מסויימים ומה שאנחנו מקבלים זה הישג טוב. זו תולדה של הסכם שהוא ברכה גדולה מאד.

| התוכן | מס' החלטה |
|--|----------------|
| 2381/תא-2021 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש 3 בתחום תא/2021 | 23/06/2021 |
| א | 6 - - '21-0015 |
| דיון בהפקדה (2) - לצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית | |

אסף הראל: צ' ניסתה להגיד איך אני קובע מבנה ציבור צ' יכולה לקבוע יותר אודי כרמלי: אין בעיה לממש את כל הזכויות של צ' במסגרת הזו. אסף הראל: אבל למה להגביל אודי כרמלי: בגלל שיש כאן הסכם עם יזם שבנה דירות ומכר דירות ומייצר חשיפה ואנחנו מנסים לייצר משהו הגון לכל הצדדים מבחינת היזם גם ה-6 קומות הוא בעייתי. דורון ספיר: להמליץ להפקדה למחוז עם התיקונים

בישיבתה מספר 0005-21 מיום 24/02/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בכפוף לתנאים ולשינויים הבאים:

1. בשל דרישת העירייה לשינוי הבינוי המוצע בתכנית זו לצורך בינוי ציבורי מיטבי, מומלץ כי עיריית תל אביב-יפו, תתחייב לשאת באחריות בגין תביעות עתידיות מכח סעיף 197 לחוק הנוגעות למבנה הציבורי בלבד, והכל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
2. גובה מבנה הציבור – גובה מבנה הציבור יהיה עד 6 קומות. גובהו האבסולוטי (במטרים מעל גובה הכניסה הקובעת) ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
3. תותר תוספת של עד 3 קומות למבני המגורים, ללא חריגה מהגובה הכולל המירבי הקבוע בתכנית התקפה.
4. יש להעביר ולאשר טבלת הקצאה ואיזון עם גורמי המקצוע בעירייה.
5. יש להטמיע את כלל הערות גורמי המקצוע העירוניים, לרבות הערות השירות המשפטי, אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא

בהתאם לבקשת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית כחלק מעמידת התכנית בתנאי הסף נדרש הועדה המקומית לקבל החלטה בדבר הצטרפותה כמגישה לתכנית כפי שמופיע בדברט ובמסמכי התכנית.

חוו"ד צוות:

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 תיאור הדיון:

עירא רוזן: היינו בפברואר 2021 לקבל את אישור והמלצת הועדה המקומית להפקדה ולהעביר תוכנית למחוז לטובת יצירת מגרש ציבורי עצמאי בדופן הצפונית של רח' וינגייט התוכנית עברה למחוז ביוני וקבלנו הערות מהמחוז. היות ומדובר בתוכנית שהועדה המקומית היא המגישה כפי שמופיע במסמכי התכנית נתבקשנו על ידי הועדה המחוזית והרפרנט שצריך להעביר יחד עם המסמכים פרוטוקול של הועדה ובמסגרתו מצוין במפורש שוועדת המשנה היא המגישה ולא רק לכתוב זאת במילים. דורון ספיר: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקומית מצטרפת כמגישה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אלקבץ רועי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מאיה נורי