

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3570(1) - קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח דיון בהתנגדויות לעיצוב ארכיטקטוני	12/06/2019
	גוש - 3 - 0010-19

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית**

**מיקום: שכונת הדר יוסף**

**כתובת: קהילת ורשה 71-107**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636		חלק	351-339, 354, 361-356	

**שטח התכנית: כ-26 דונמים**

**מתכנן הפיתוח: דורית מרגלית אדריכלי נוף בע"מ**

**יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**

**בעלות: עירייה ופרטיים**

**מצב השטח בפועל: מבנים בני 2-3 קומות**

**מדיניות קיימת: תב"ע 3570**

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בני 8.5 – 7.5 קומות במקבצים. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית נדרש אישור תכנית עיצוב ופיתוח של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תקבע: מפלסי הבניינים, פיתוח זיקת ההנאה ברחוב קהילת ורשה עבור משתמשי הרחוב ותשתיות ציבוריות, נושאי ניקוז, פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה לציבור.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: 3570

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 26 דונמים

זכויות בניה: ל"ר



**מצב תכנוני מוצע:**



**תיאור מטרות התכנון:**

תכנית הפיתוח המוצעת מציגה תכנון רחוב קהילת ורשה 71-107 וקהילת יאסי 4 והשטחים הפתוחים בין המבנים. התכנית הראשית קובעת בינוי למגורים ולשטחים הציבוריים, הרחבת דרכים קיימות והגדרת זיקות הנאה לכלל הציבור.

מטרות תכנית הפיתוח: לאפשר התחדשות עירונית ברחוב קהילת ורשה תוך תכנון כולל של מקבצי המגרשים, מתן מענה לתכנון תשתיות פרטיות וציבוריות, קביעת זיקות הנאה ומעברים לציבור, קביעת מפלסי כניסה לבניינים, עיגון מערך התנועה והחניה בתחום התכנית והרחבת רחוב קהילת ורשה עבור מדרכה ושביל אופניים. והכל בהתאם להוראות תב"ע 3570.

**פירוט יעודים/שימושים:**  
מגורים, תשתיות, תנועה וחניה.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: עד 7-8 + קומה חלקית לפי ג1  
קווי בניין: 5 לרחוב קהילת ורשה. לשאר החזיתות משתנה בהתאם למקבץ כמפורט בנספח הבינוי לתכנית 3570.

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

- המבנים המתוכננים בתחום התכנית כפופים להוראות תכנית מס 3570 ולהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
- בתכנית זו יפורטו הנושאים המאפשרים גמישות או מחייבים לנושא ההנחיות המרחביות והתבע והם חלים על כל המגרשים בגבול התכנית.

**אפיון המבנים בפרויקט**

**1. קווי בניין**

חזית הבניינים הפונה לרחוב קהילת ורשה תבנה כך שלפחות 50% מאורך הבנין לחזית זו, תבנה בקו הבנין (קו בנין מחייב). (סעיף 14.ג בתכנית)

**2. יחס להנחיות מרחביות**

ההנחיות המרחביות העירוניות אינן חלות בגבול התכנית לנושא פיתוח המגרש במרווח הקדמי. בתכנית נקבעה זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים ושטחה מצטרף למדרכה העירונית.

**3. כניסות למבנים**

הכניסות למבנים תקבענה ממפלס הרחוב ומפלס הפיתוח.

**4. תנועה**

- מומלץ לקבוע תקן חניה ל-1:1 בתחום התכנית ליחיד בשטח של עד 120 מ"ר.
- לא תתאפשר חניה עילית בשטח התכנית, גם לא בעבור אורחים.
- חניית האופנים בשטחים הבנויים בהתאם לדרישת התקן תתוכנן בשטחים משותפים בקומת הקרקע (לא על המדרכה ולא בזיקת הנאה) ובמרתפים- לא תתאפשר הגדרת חנית אופנים תיקנית במחסנים הפרטיים
- באזורים המסומנים לשתייה ונטיעת עצים בשטח זיקות הנאה, תקרת המרתפים תתוכנן בעומק של 1.5 מ' נטו מגובה הפיתוח וזאת על מנת לאפשר בתי גידול רציפים בשטחים הפתוחים.

**5. מערכות טכניות.**

כל המערכות הטכניות והחדרים התפעוליים יעמדו בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ובכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית בזיקת הנאה המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

**הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית ובהתאם לסעיף 16 בתכנית הראשית.
- תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות כמסומן בתכנית העיצוב (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
- תסומן זיקת הנאה החדית למעבר רכבים והולכי רגל בין המרתפים המשותפים בכל מקבץ מגרשים (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
- תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור וזכות המעבר.

**פיתוח השטח****הוראות לכלל שטח התכנית:**

- **מי נגר** - תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חילחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת. ולא בתחום מדרכות ואזורים מרוצפים. כל פתרון חילחול אחר יוצג כחלק מנספח התשתיות של המקבץ כולו ויקבל אישור של יחידת התיעול העירונית.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** בעומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו).
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 18 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב קהילת וורשה ישמר עומק שתילה כנ"ל – בהתאם לחתך המצב לתכנית זו וזאת בעבור שתילת עצי רחוב ומעבר תשתיות.

**חומרי הגמר בפיתוח:**

- חומרי הגמר באזור זיקת ההנאה יהיו ע"פ פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח המעבר הפנימי יתואמו במסגרת תכנית הצל לכל מקבץ עם מנהל המתחם.
- גידור הגינות הפרטיות יתאפשר לפי המפורט בתכנית הראשית בסעיף 13.ה' ובתנאי שלא יפנה לרחובות המקיפים.

**מאפייני בניה ירוקה**

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

**גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

**תנאים להיתר:**

- א. על פי הוראות התב"ע כתנאי להגשת בקשה להיתר, נדרשת תכנית צל להתחדשות כל מקבץ בשלבויות ע"פ התב"ע שתכלול:
1. הצגת מצב סופי להתחדשות כל המתחם כולל פיתוח ובינוי בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
  2. מיפוי תשתיות קיימות של כל המגרשים במקבץ והגובלים.
  3. הצגת פתרונות לשלבויות הקמת המקבץ בנושאי תנועה, תשתיות, ניהול מי נגר, היתכנות בביצוע, מעברים וכו' כולל התייחסות למגרשים הגובלים ולשצ"פ.
  4. הצגת הממשק עם המגרשים שמחוץ למקבץ.
  5. סימון זיקות הנאה/זכויות מעבר בשטח המגרש להיתר הבניה.
  6. הגשת התחייבות להבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין ותנאי לאיכלוס יהיה רישומן בפועל.
  7. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה חתימה על הסכם לנושא הנ"ל.
  8. הצגת אישור אגף התנועה לנספח החניה של ההיתר.
  9. הצגת אישור מנהל הפרוייקט – להגשת התכנית.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) מומלץ לאשר התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.
2. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
  - א. שינוי תקן החניה מ1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
  - ב. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
  - ג. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
3. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
4. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

**בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

תמיר: ברחובות קהילת ורשה וקהילת לודג' יש שתי תוכניות שחייבו עריכת תוכנית פיתוח. 3570 - קהילת ורשה תכנית הפיתוח היא בסמכות ועדה מקומית. המטרות של תוכנית הפתוח בקהילת ורשה הייתה לתאם את התשתיות, החפירות חניונים, עיצוב הרח' עצמו ועוד. תוכנית קהילת ורשה (3570) הייתה בהכנה מספר שנים ומובאת כאן לדיון. יש כמה מגרשים שממתינים לקבל היתר בניה.

דורית מרגלית: מציגה את התוכנית במצגת.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, אסף זמיר

#### דיון לתיקון החלטה מתאריך 25.7.2018.

#### חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את תכנית הפיתוח בתנאים הבאים:

5. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.
6. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
  - ד. שינוי תקן החניה מ1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
  - ה. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
  - ו. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
7. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
8. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

בישיבתה מספר 18-0019ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדין:**

דורון ספיר: לבקשת היועצת המשפטית מובאת מחוץ לסדר היום בקשה לתיקון החלטה כמפורט לעיל לצורך ביצוע פרסום טרם אישור תיקון תכנית העיצוב.

**הועדה מחליטה:**

1. לאשר לפרסם את תכנית הפיתוח לפי סעיף 149 לחוק התו"ב כמפורט בחו"ד צוות לעיל.
2. במידה ולא יהיו התנגדויות לתכנית הפיתוח, התכנית מאושרת בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד צוות לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן ואופירה יוחנן-וולק.

**פרטי תהליך האישור:**

- הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות מודעות 26.12.18.  
הודעה אחרונה נמסרה לזכאי בתאריך 27.12.18  
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

29.11.18 The Marker

ישראל היום 29.11.18

העיר 30.11.18

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ויסוצקי 6 תל אביב - יפו 6233801  
ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007

אשכול מגורים בע"מ  
עו"ד צלי שווגר

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת אשכול	<b>תיקון סעיף "מערכות" סעיף א' בהתנגדות:</b> שינוי נוסח סעיף 2.4 לענין מיקום תשתיות בזיקות הנאה לנוסח הבא: <b>"ובכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי וככל הניתן לא יבלטו למרחב הציבורי. הקמת מתקני תשתית תתאפשר בשטח בבעלות פרטית בזיקת הנאה ותותר הבלטתם למרחב זה ובלבד שלא יהיה בה בכדי למנוע את המעבר בהתאם לזיקת ההנאה האמורה בתכנית 3570".</b>	לזיקת ההנאה מטרה ברורה של מדרכה ושביל אופניים. 'למנוע מעבר' הוא מונח גמיש ולא ניתן לפגוע ברוחב שנקבע למדרכה ושביל אופניים. לכן לא ראוי לאפשר הבלטת אלמנטי תשתית בשטח זה. שטח זה נקבע כזיקת הנאה ולא הופקע לדרך בכדי לאפשר חניונים תחתיו וזכויות בניה מכוחו, אך בפועל נדרש לשמש כשטח ציבורי. ראוי לכבד את פני השטח ולתת בהם את השימוש המקסימלי לציבור.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
		<b>תיקון סעיף "תנאים להיתר" בנושא גבולות המקבץ סעיף ב' בהתנגדות:</b> בתב"ע נדרשת תכנית צל בנוגע לנושאי: הצגת מצב סופי, תנועה, תשתיות, ניהול מי נגר, היתכנות בביצוע מעברים והתייחסות	עקב כך שנבנה בניין באופן שלא מאפשר כניסה משותפת לחניה, מוצע כי ניתן יהיה לתכנן את הכניסה לחניה בצמידות לבניין 79א אך בתנאי של אחת החלופות: א. תישאר האפשרות לבנות את הרמפה העתידית בין 71-73	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> לא ישונה המקבץ אך פתרון החניה למגרש 73 יהיה כחלק מפתרון החניה ל-77 ו-79

<p>ובחלופות שנרשמו בנימוקים.</p>	<p>במלואה (כולל בשטח 73) כולל רישום זיקת הנאה ברמפה. ב. תירשם זיקת הנאה ברמפה ובחניון לטובת מגרשים 71-71א כדי שיוכלו להיכנס לחניון דרך הרמפה והחניון בשלושת המגרשים האחרים. במידה ותא שטח 73 יתוכנן עם 77 ו-79 יש להציג תכנית צל ל-71 ו-71א' המתייחסת לכל הנושאים כפי שנקבע בתא/3570.</p>	<p>למגרשים גובלים. הצגת ממשק עם מגרשים מחוץ למקבץ.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>מבוקש להתאים את תקן החניה בתכנית לתקן הארצי המעודכן. ע"פ תקן ארצי לחניה כתובות אלו נמצאות כ-400 מ' מציר קו ירוק (אזור ב').</p> <p>מצוין בהתנגדות כי התכנית מוסיפה 422 יח"ד מה שאינו נכון. התוספת היא של 134 יח"ד ביחס למצב המאושר הקיים שהוא 288 יח"ד שאושרו כבר בתכנית 2204. מספר יח"ד סה"כ יהיה 422 יח"ד.</p> <p>בשנת 2008 נערכה בדיקת תחזיות תנועה לשכונה כולה ובה יש התייחסות כי גם בחלופת העמסה בסיסית (1650 יח"ד נוספות) וגם בהעמסה נרחבת (2500 יח"ד נוספות) רשת הדרכים בשכונה תתפקד ברמה טובה. בנקודות מסוימות ייווצרו עומסים. זאת כמובן בהתייחס ליח"ד נוספות ולא במספר החניות. בעוד כ-5-6 שנים יפעל הקו הירוק שגם הוא יפחית שימוש ברכב פרטי.</p>	<p><b>תקן חניה:</b> <b>סעיף 1 בהתנגדות:</b></p> <p>1. תכנית העיצוב אשר מציגה הפחתה מהתכנית 3570, אינה משקפת את צורכי החניה בשכונה ויח"ד שנוספות.</p> <p>2. פתרונות החניה עליהם מסתמכת הפחתה זו אינם קיימים בשטח.</p>	<p>עו"ד צלי שווגר</p>	<p>2</p>
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b></p> <p>מוצע להחליף את "תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים" ב: "תנאי להיתר יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הציבור בשטחים שבין הבניינים..."</p>	<p>השטח בין הבניינים נקבע בתב"ע כשבילים למעבר אותם אסור לגדר. ונקבע בתב"ע כי שטחים אלו יהיו בזיקת הנאה (סעיף 13א').</p> <p>תכנית העיצוב קובעת כי תירשם זכות מעבר בשטחים אלו.</p>	<p><b>זיקת הנאה במעברים בין בניינים</b> <b>סעיף 2 בהתנגדות:</b></p> <p>סימון זיקת הנאה במעברים בין הבניינים בכדי להבטיח קישור נאות בין מערכת הדרכים והמעברים לשצ"פ העורפי.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b></p> <p>יש להתייחס לנושאים אלו כפי שנקבע בתכנית 3570.</p>		<p><b>אלמנטים במרחב ציבורי</b> <b>סעיפים 3-6 בהתנגדות:</b></p> <p>בתכנית 3570 נקבע כי תכנית העיצוב תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עמודי חניה</li> <li>• סימון ספסלי רחוב</li> </ul>		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• סימון עצים</li> <li>• עמודי תאורה</li> </ul>		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>תכנית 3570 מאפשרת להוסיף 2 קומות על 5 הקומות המאושרות בתא/2204 בנוסף תכנית ג'1 חלה. תכנית 3570 קובעת כי ניתן להוסיף קומה נוספת בשיקול דעת הועדה בזמן ההיתר וביחס לאפשרות להחיל בבניין את מספר היח"ד שנקבע בתכנית.</p> <p>תכנית העיצוב אינה קובעת מספר קומות אלא מציגה את האפשרויות כפי שנקבעו סטטוטורית בתב"ע.</p>	<p><b>מספר קומות</b> <b>סעיף 7 בהתנגדות:</b> בסעיף 2.1 א. בתכנית עיצוב נקבע כי מספר הקומות הוא 7-8 בעוד התכנית הראשית קובעת 7 קומות ועוד קומה בשיקול דעת הועדה בלבד.</p>		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>תכנית 3570 קובעת כי כל מקבץ יתוכנן ביחד אך מאפשרת לבניין נפרד לבקש היתר ללא שאר המקבץ בתנאי שיוצג פתרון כולל למקבץ. כאמור, התכנית מאפשרת ביצוע בזמנים שונים.</p> <p>לכן לא ניתן לקבוע בתכנית העיצוב שלביות בניגוד לתב"ע.</p>	<p><b>שלבי ביצוע</b> <b>סעיף 8 בהתנגדות:</b> יש לקבוע שלבים לכל התכנית ולקבוע כי כל מקבץ יבוצע בשלמותו כדי להמנע מהפיכת הרחוב לאתר בנייה לשנים רבות.</p>		

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

עיקרי ההמלצות:

התנגדות חברת אשכול

סעיף ב' בהתנגדות

**לקבל את ההתנגדות בחלקה** – לא ישונה המקבץ אך פתרון החניה למגרש ורשה 73 יהיה כחלק מפתרון החניה למגרשים 77 ו-79 ועל פי החלופות שנרשמו בנימוקים.

התנגדות עו"ד צלי שווגר

סעיף 2 בהתנגדות

**לקבל את ההתנגדות** – מוצע להחליף את "תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים" ב: "תנאי להיתר יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הציבור בשטחים שבין הבניינים..."

סעיפים 3-6 בהתנגדות

**לקבל את ההתנגדות** – יש להתייחס לנושאים אלו כפי שנקבע בתכנית 3570.

מוצע לקבל את סעיפי ההתנגדויות ע"פ המפורט מעלה ולדחות את שאר סעיפי התנגדויות.

לתקן ולתת תוקף לתכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: נותן סקירה על התוכנית.

מתנגדים:

**אדר' בועז שריידמן :** בזמן הגשת התוכנית נתקלנו בסירוב לקלוט מהסיבה שאין תוכנית פיתוח ואחרי הגשת התוכנית קרו כמה אירועים שלא אפשרו את התכנון. ההתנגדות היא בגין 3 נושאים: א. חלוקת מקבצים הכניסות וב. זיקת ההנאה 5 מ' לאורך הרחוב שאין אפשרות לעשות תשתיות. המקום היחידי שאפשר להעמיד צובר גז הוא בתחום זיקת ההנאה, הצענו לעשות מעקף של שביל האופנים. יש לנו מחויבות להקים תחנת שנאים והיא חייבת להיות על הדרך ויש לה איוורורים וציד שצריך להיות צמוד לכביש כדי שלחב' החשמל תהיה נגישות. היו פירי אורור שהפריעו במעבר הציבורי אבל מצאנו להם פתרון. הדבר היחידי הוא פתח להורדת ציוד הוא במישור הרצפה והוא יהיה באישור הועדה והוא בתחום שביל אופניים. הבעיה הכי קשה היא הכניסה לחניות, מתחם B ומתחם A. במתחם B כניסה לחניה תת קרקעית ובנין 79 עשתה רמפה עצמאית ואין דרך להתחבר. פתרנו את הרמפה בתחום המגרש שלנו ומשרתת את 3 הבנינים. בין 71-73 יש בבנין רמפה והיא באורך שלא מאפשר להיכנס למגרש. יש חו"ד של יועץ תנועה והיא לא ישימה והיא מסתיימת בקיר. הפתרון הוא שנכנסים (מציג במצגת) אלו מקומות של זיקות ההנאה לכלי רכב והן לא ישימות מציג את החלופה.

**עו"ד צלי שווגר בעלים בבית קהילת ורשה 68 :** ההתנגדות שלי היא בנושא החניה. הועדה החליטה להשתמש בשיקול דעתה ולפטור את היזם מתקן החניה הרגיל שמצריך מדירות של 90 מ' בחניה נוספת. בנוסף קבעתם שלא יהיו מקומות חניה נוספים לאורחים אלא החניות יהיו ברחוב. כבר היום אנשים חונים בין הבנינים ומחנים בחצרות שהולכות להיסגר במעברים, שלא לדבר על אוטובוסים שלא יכולים לעבור. כל זאת מבלי להתחשב בעובדה שיהיו סה"כ 422 יח"ד לא ראיתי בסיס להחלטה של הועדה. גם תוכנית ח' מראה לעשות בדיקה מקיפה יותר. בנוסף כל השכונה בנויה שאנשים הולכים ברגל מכל מקום. בתוכנית הזו חסמו לא מעט מעברים שמשמשים את הולכי הרגל שהיוו שצ"פ אחורי. אני מבקש ליצור מעבר גם אם זה פוגע בדירות הגן. אין סימון של ספסלי רחוב, עצים עמודי תאורה לא מסומן והנושאים האלו צריכים לקבל מענה בתוכנית. הפרויקטים הללו הם מספיק ריווחיים כדי שתקן החניה ייטיב עם התושבים והמעברים והמבנה של השכונה יקבלו ביטוי.

### מענה להתנגדויות:

תמיר קהילה: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.  
 הבהרה יהיו בסה"כ 422 יח"ד. תב"ע 3570 הוסיפה 134 יח"ד.  
 המשך מענה מתוך הדפוט-  
 הערה: אם לא תאושר התוכנית העיצוב על ידי הועדה עם תקן 1:1 אז תקן החניה יהיה לפי דירות עד 90 מ' מקום חניה 1 ומעבר ל-90 מ' מקום חניה וחצי.  
 רועי אלקבץ: מדובר על חניה למשפחה, מה ההמלצה? האם מובן שתהיה בעיה קשה של חניה?  
 אסף אראל: רוצים להפחית את כמות החניות וצריכים לשנות את התפיסה והחינוך.  
 אופירה יוחנן וולק: מה בנוגע לבנין שקבל טופס 4?  
 ראובן לדיאנסקי: יש לקבל תמונה יותר כוללת לגבי תנועה וחניה. מאחר והבעיה העיקרית היא החניה. בהקשר התנועתי זהו רחוב עמוס מאוד ובאזור מתוכננת הרבה יחידות דיור ועדין משאירים רק מסלול אחד שבו אנשים יוכלו לנסוע בתוך האגס הזה ועדיין המסלול הוא אחד והרחובות צרים ויש עומס רב. מיטל להבי: תומכת בענין יחד עם זאת יש לראות את התמונה הכוללת. המצגת צריכה להיות מפורטת שמדובר בתוכנית עיצוב. אני מבקשת לקבל הבהרה לגבי זיקת ההנאה? ברור שיש את הקו הירוק אך לא ברורים המעברים. שמדברים חניה במגרש הפרטי יש לקחת בחשבון שצריך לפנות את המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל. אני בעד לשנות את תקן החניה ולראות איזה תכנון תפעולי אנחנו רוצים במקום. כמו כן איך נותנים טופס 4 לשני בנינים ואי אפשר לממש תמ"א אחרת. אבקש הבהרה לגבי הגינה. איזה סדרי גודל של זיקת הנאה התושבים אמורים לתחזק? הצירים ירוקים ותוכנית התחבורתית צריכים להסתכל בראיה כוללת.  
 חן אריאלי: מה ההבדל בין זכות מעבר להולכי רגל לזיקת הנאה? האם זה לא מצמצם רק להולכי רגל? מלי פולישוק: מה יהיה המיקום של צובר הגז? לא ברור מה גובה הבנין שהשתמש ברמפה לצרכיו? תמיר קהילה: הבנין בן 8 קומות.  
 מלי פולישוק: נאמר שעברו 10 שנים בין התב"ע לתוכנית עיצוב. א. איך זה קורה שעבר כל כך הרבה זמן? ומה אם יש חוסר איזון בן הצרכים של אז להיום? איפה יחנו האורחים האם יש תניון באזור?

### תגובות

בועז שריידמן: עמ' 6-5 בחוברת שחולקה, מראה שהרחוב נשאר כמו שהוא וצובר גז לא מהווה שום הפרעה לרח' כי הוא מתחת לקרקע ויש לו רק פתח. לענין התנועה - הרמפה בין 71-73 לא רלוונטית כי היא לא ישימה. הרחוב רחב ודו סטרי לעומת קהילת ורשה שהוא צר וחד סטרי. ומסגרת התב"ע נאמר שאנחנו יכולים להציג תוכנית צל שפותרת את הענין ולא ברור ההתנגדות לשמור רמפה שהיא לא יכולה להיות רמפה.  
 עו"ד צלי שווגר: אפשר לשקול שתהיה כניסה מאמיל בריל ותשרת יותר מחלקה אחד כחניון משותף.

לענין הקו הירוק שאמור לצמצם את תקן החניה. הקו הירוק עוד לא התחילו לעבוד עליו ויש פסיקה שקובעת שאי אפשר להפחית את תקן החניה לפני שהציר עובד. אתם רוצים לצמצם תקן חניה מבלי לתת מענה.

### **מענה הצוות:**

תמיר קהילה: בענין טופס 4 אין לי מענה. מבחינה הוליסטית ישנו תהליך ועבודה על מדיניות לאזור אבל צריך לזכור שיש תב"ע בתוקף מ-2008 והמדיניות לא תשפיע על התוכנית הזו. התוכנית נתנה זיקת הנאה כדי לשפר את חתך הדרך, זכות דרך נשארה אותו דבר. אפשר לשנות בתחום האדום את חתך הדרך ואם רוצים פחות חניות בזכות הדרך זה אפשרי. הרעיון להציג תמונה מסוימת, מה שאפשר לעשות בזכות הדרך עם זיקת ההנאה זה מה שתוכנית העיצוב מציגה. ישנן שתי חלופות, אחת שהכניסה לחניה (מציג בתשריט) משותפת ל-5 מבנים 20 יח"ד למבנה. החלופה השנייה היא ברמפה המקורית שתישמר לצורך זה (זו שקרובה לצומת). היום עושים תוכנית עם רמפה ל-400 יח"ד. רוחב המעברים הם בין 3-5 מ' באזורים בכניסה של קהילת ורשה. יש גם התרחבויות בין הבנינים בין דירות הגן לשבילים משהו כמו 5-6 מ'. והם כוללים ספסלים ועצים.

הרעיון שהכניסה תהיה מאמיל בריג הוא לא ישים חוקית מכיוון שהוא שביל הולכי רגל ובחלקו שצ"פ ואם רוצים להיכנס עם מכוניות צריך לשנות סטטורית. חניית אופנים לפי התקן בתוך הבנינים. השבילים בין הבנינים הם בשטח פרטי עם זיקת הנאה והגינה היא שצ"פ. הפתרון לצובר הגז אם צריך להכניס תשתיות כאלה בתחום המגרש הוא לבנות קצת פחות, יש קווי בנין ואפשר למצוא את הפתרון בתחום קווי הבנין ולא בתחום הדרך.

אירית לבהר גבאי: נעשתה בדיקה תנועתית כללית של השכונה מבחינת רמת השירות והתאמה לתחזיות הביקוש. נבדקו תוספת של 1600 יח"ד דיור ולרמת השירות הם יחסית סבירות כאשר הבדיקות הם מטעמנו. רמת השירות הם יחסית סבירות אבל תמידי יהיו פקקים ברמות C,D הן רמות סבירות של פקקים.

ראובן לדיאנסקי: בצורת ה"אגס" הזה התנועה הזו צריכה לעבור באופן חופשי. אירית לבהר גבאי: יש כאן דבר והיפוכו מצד אחד אתם רוצים יותר מקום לחניות ומצד שני פחות עומסי תנועה. חניית רחוב לפנות את החניות וודאי שהרחוב צריך לתת מענה. לא נגדיל את חניות הרחוב על ידי הגדלת החניות הפרטיות.

### **דיון פנימי:**

מיטל להבי: גם אם מאשרים את התוכנית צריך להציג לנו עוד את כל התכנון התנועה. דורון ספיר: התחילה עבודה על כל שכונת הדר יוסף והחלטנו איך מתנהלים שאר התוכניות. מיטל להבי: הסוגיות לגבי חניה ותנועה הן עקרוניות. אנחנו מראים חניה זו צדדית בשעה שאנחנו יודעים שזה לא יכול להתקיים. לכן יש לבדוק את תוספת לפי התקן שיהיה מיועדים לאורחים ונכים שמבטלים דופן רחוב של חניה.

אורלי אראל: אין יותר תקן לחנית אורחים זה היה פעם היום הוא התבטל. יש תקן חניה ארצי ואין חניה לאורחים. תקן החניה הינו וכוח בין תושבי העיר לעירייה. נעשית עבודה גדולה לגבי התחבורה באזור. בדינים עם העדה הסכמתם שבצפון תקן החניה יהיה כמו בכל העיר 1:1 לדירה. בצפון היה יותר ובדיון הסכמנו שגם בצפון תהיה התייחסות שוות ערך כמו בכל מקום אחר בעיר. בתוכניות בצפון הסכמתם שתב"עות חדשות לדירות קטנות להוריד תקן חניה ל-0.8 זה אומר שבדירות הקטנות אין חניות וזה מוזיל את הדירות. כל פעם אתם פותחים מחדש, תקן 1:1 זו החלטה משותפת. מיטל להבי: אני מציעה לגרוע חניות מהרחוב.

ראובן לדיאנסקי: החניות יהיו ברחוב.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו נמצאים באישור תוכנית עיצוב שהמטרה שלה לממש את התוכנית הראשית. התוכנית הראשית אמרה שצריך לפרסם את תוכנית העיצוב להתנגדויות. קבלנו עתירה מינהלית על כך שלאורך שנים לא הכנו תוכנית עיצוב ובכך מנענו הוצאת היתר בניה. העתירה היא להורות לוועדה המקומית להכין תוכנית עיצוב. במסגרת שלנו היא התוכנית הראשית ומה שהחוק והתקנות מאפשרות לנו אנחנו לא יכולים בתוכנית העיצוב לחרוג מהם.

ראובן לדיאנסקי: כרגע לא דנים איך תראה הדרך. בסופו של דבר איך אנחנו נראה את תכנון הדרך ונאשר אותה. למשל לשמור חניה לצמצם את המדרכה בשביל שאוטובוס יוכל לעבור. במקום שהמדרכה 2.5 מ' ושביל אופניים 2.5 ויכול להיות שמדרכה תהיה 1.5 מ' אפשר לתת לאוטובוס לעבור ולצמצם את המדרכה. תמיר קהילה: תוכנית העיצוב מראה תוספת של 5 מ' בזיקה הנאה שלוקחת אליה את המדרכה ואת שביל האופנים, היום המדרכה היא בזכות הדרך לכן האוטובוס לא יכול לעבור עם המדרכה. כשהמדרכה ושביל האופניים יהיו בזיקת ההנאה יהיה יותר מקום בזכות הדרך גם עבור האוטובוס.

ראובן לדיאנסקי: איפה מאשרים את הדרך?

אורלי אראל: תוכנית העיצוב אי אפשר לעשות הרחבת דרך כי זו לא תב"ע ולכן הרחבנו את המדרכות בתוכנית העיצוב בעוד 5 מ' בצורה של זיקת הנאה.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להרוויח חניות אבל יש לי בעיה שאוטובוסים מתקשים לנסוע ברח' הצר.

תמיר קהילה: כיום בפועל יש 2.70 בחלק המערבי ויש כביש עם מיסעה 21 חניות ואם אתה מוריד 4 מ' ושתי חניות אז מה שנשאר 3 מ' שקשה לאוטובוס לעבור. כאשר מוסיפים 5 מ' של זיקת הנאה, אוטובוס יוכל לעבור בזכות הדרך.

ראובן לדיאנסקי: לפי התוכנית אמורים להתווסף לדרך למעלה 5 מ'.

רועי אלקבץ: האם הנושא של חניה אחת צריך לחזור לוועדה לקבל מדיניות חניה צפון העיר? וגם הצפי התחברתי.

מלי פולישוק: אנחנו בתקופת ביניים של 10 שנים אני מציע לחשוב על אפשרות לנסות לאתר מגרשים לחניה באופן זמני.

תמיר קהילה: יש מתחמי חניה ציבורית קרובים בשכונה עם יעוד חניה ציבורית בבעלות עירונית. דבר שני, נושא חדר טרפו - היזמים מבחינתם טוענים שאין להם שום אופציה אחרת. מבחינת אדריכל העיר זיקת ההנאה חייבת להיות ללא תשתיות פרטיות. אם יש חדר חשמל תהיה בעיה אח"כ לעשות שם ביוב ומים והעיריה תתקע בלי תשתיות עירוניות. בתב"ע רשום שהאזור של ה-5 מ' של זיקת הנאה - רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל, חניה ומעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות. לכן הם יצטרכו לתכנן את החניה אחרת. לשטח הזה צריך להתייחס כאלו הוא הופקע לדרך.

הראלה אברהם אוזון: זיקת הנאה זהו מונח משפטי בחוק המקרעין. זכות מעבר זהו מינוח תכנוני שהוא מתאר מה התוצאה התכנונית שאומר שעוברים מצד לצד. השיקוף המשפטי הוא זיקת הנאה. חן אריאלי: כאן יש המלצה לשנות לזכות מעבר.

הראלה אברהם אוזון: כאן קבלו את ההתנגדות לשנות את המונח.

ליאור שפירא: אפשר לעשות כמה דברים בזיקת הנאה אחת מהסוגיות היא למעבר להולכי רגל.

הראלה אברהם אוזון: נכון יש כמה סוגים של זיקת הנאה אני התכוונתי להולכי רגל.

#### הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות ולאשר את תוכנית העיצוב, פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, חן אריאלי