

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0530329 תא/מק/1/4130 - איחוד וחלוקה בתחום תכנית תא/4130 בין השדרות דיון בהתנגדויות	10/07/2019 4 - 19-0012

**מטרת הדיון:**  
דיון בהפקדת התכנית.

**מסלול התב"ע:**  
בסמכות ועדה מקומית.

**מיקום:**  
בדרום- רח' לה גוארדיה, בצפון - רח' עמק איילון, במזרח- רח' הגיבור האלמוני, במערב- מגרשים 464-465



**גוש/חלקה:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	465-472	426,428,474,879,884

**שטח קרקע:** 14.461 דונם.

**עורך:** גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים - דוד גוגנהיים, שלי גוגנהיים

**שמאי:** עודד לוי

**יזם:** חברת "בין השדרות ת"א בע"מ"

**מסמכי רקע:** טבלת איזון והקצאה.

**בעלות:** פרטיים, עיריית תל-אביב יפו.

**מצב השטח בפועל:**

בשטח קיימים 8 מבנים על 8 חלקות כאשר כל 2 חלקות בנויות בקו בנין אפס כך שמקבלים 4 בניינים טוריים כדלהלן:

רח' לה גוארדיה 65, 67, 69 – מבנים בני 3 קומות ו - 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד בבניין \* 3 = 54 יח"ד  
 רח' החיל האלמוני – מבנה בן 4 קומות ו - 4 כניסות סה"כ  
 רח' עמק אילון 18, 20, 22, - מבנים בני 4 קומות כניסה אחת סה"כ 8 יח"ד בבניין \* 4 = 21 יח"ד  
 סה"כ בכל המתחם 106 יח"ד

קיימים 3 טיפוסים דירות:

- טיפוס של כ- 64 מ"ר
- טיפוס של כ- 55 מ"ר + הרחבות בהיתר
- טיפוס של כ- 80 מ"ר

במספר יח"ד בוצעו הרחבות.

המבנים ממוקמים כך שהחזיתות הרחבות פונות מזו-מע' והגמלוניים פונים צפ'-דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ועמק אילון.

#### מדיניות קיימת:

התכנית הראשית התקפה תא/4130 – התחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה "בין השדרות".

#### מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/ 5000 - תכנית מתאר לעיר ת"א-יפו
2. תכנית מס' 507-0133983 תא/4130 התחדשות עירונית ברחוב לה גוארדיה "בין השדרות" קיבלה תוקף וקבעה במטרות התכנית:

1. פינוי של 106 יח"ד ב 4 מבנים טוריים על גבי 8 חלקות ובנייה מחדש של 12-6 מבנים בני עד-8 קומות כל אחד בבניה מרקמית ומבנן אחד של 15 קומות. המבנים תוחמים שטחים פתוחים לטובת הדיירים ותושבי השכונה. לאורך כל רחוב לה גוארדיה מתוכננת קולונדה עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית בסמכות מקומית.
4. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית ושביל אופניים.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.1 שבתכנית הראשית תא/4130. במסגרת תכנית זו, נקבעה ע"י שמאי התכנית חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בהתאם לסה"כ זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית תא/4130, כך שנשמר האיזון בין הבעלים ובהתאם הוכן לוח הקצאות וטבלת איזון בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בקו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ' לצורך שיפור המרחב הציבור ע"י הרחבת המדרכה וסלילת שביל אופניים.
3. שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים המוצעים על פי סעיף 5 שבתכנית הראשית תא/4130.
4. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית: תוספת של רצועה בחזית רח' לה גוארדיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ביחס לתכנית הראשית תא/4130. צורתה הסופית וההיקף המדויק של זיקת ההנאה תיקבע בתכנית העיצוב.

**עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון:**

1. נשמר איזון החלק היחסי של הבעלים בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא כך שאין צורך בתשלומי איזון בין הבעלים.
2. נעשה ריכוז זכויות בעלים מתוך שאיפה להפריד שותפויות בעלים ולשמור על בקשות לריכוז קבוצות הבעלים ככל האפשר.
3. ניתנו מקדמי התאמה לשווים של חלקות ומגרשים לצורך קביעת שווי יחסי במצב הקיים והמוצע.



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/4130



תשריט מצ"ב מוצע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0530329	שם התכנית איחוד וחלוקה בתחום תכנית תא/4130	מגיש התכנית נתמיה דויד "בין השדרות" תל אביב בע"מ	עורך התכנית דוד גוגנהיים - אדריכל עודד לוי - שמאי משה פוגל - מודד
<b>זיהוי הרשות (הוועדה)</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
<ul style="list-style-type: none"> <li>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.</li> <li>שינוי קו בניין קדמי לכיוון רחוב לה גוורדיה.</li> <li>שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה אחת והגדלת גובה הבניינים בחלקה.</li> <li>הגדלת תחום זיקת החנאה למעבר הציבור בתחום התכנית הראשית תא/4130 ללא שינוי בזכויות הבניה ומס' יח"ד.</li> </ul>	<p>סעיף קטן (א)(1) סעיף 62א(א)(4) סעיף 62א(א)(5) סעיף 62א(א)(9) סעיף 62א(א)(19)</p>	<p>איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לחסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות.</p> <p>המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית תא/4130 מאושרת מיום 8.8.2016.</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א) (1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
סעיף 62א(א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף 62א(א) (5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף 62א(א) (9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147
סעיף 62א(א) (19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
	איחוד וחלוקה שלא בהסכמה שינוי בקו בניין קדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ'. שינוי בהוראות הבינוי ביחס לתכנית הראשית תא/4130 המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים בתחום התכנית. תוספת קומה וגובה בכלל הבניינים בתחום התכנית הראשית תא/4130. קביעת זיקת הנאה. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית ותוספת רצועה בזיקת הנאה למעבר ושחיית הציבור בחזית רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130. הצורה והתיקוף המדויקים והסופיים של זיקת ההנאה תיקבע בתכנית העיצוב.

תצהיר והתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	מהנדס הוועדה
עודד גבולי, אדרי	052082003		18/7/18	
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	הינועל המשפטי לוועדה
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		16.7.2018	

ח' ברעס | 2017

**העתיקים**

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית), צוות תכנון



תאריך: ו' אב תשע"ח  
18 יולי 2018  
סימוכין: 32060118

לכבוד  
מר גדעון סגל, עו"ד  
סגל-כהן משרד עורכי דין  
בפקס: 03-5757670

ח.נ.

**הנדון: חוות דעת בעל עניין - תכנית איחוד וחלוקה, לה גארידה 65-71**  
סימוכין: מכתבך מיום 16.7.18 ומייל מיום 17.7.18

1. כפי העולה ממכתבך, התכנית שבנדון הינה תכנית להתחדשות עירונית בחלקות המנויות במכתבכם, המהוות את שטח התכנית (להלן- "שטח התכנית").
2. במכתבך הנך מצהיר כי התכנית חלה על בית משותף ולא על חלה על קרקע פנויה ומשכך, על פי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק, לעניין בית משותף, יראו בעל עניין בקרקע, בין היתר, כמי שמתקיימים בו התנאים שקבע שר האוצר, קרי, התנאים שנקבעו בתקנות, ובלבד שאין בתכנית, פגיעה בבעל זכויות אחר.
3. על פי תקנה (4) לתקנות לגבי תכנית לפינוי בינוי בשטח שהוכרז מתחם פינוי בינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק, בעלי דירות שבעלותם למעלה מ- 60% מהדירות שבמתחם עליו חלה התכנית יחוו בעל עניין בקרקע, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התכנית.
4. כפי שעולה ממכתבך, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי על פי הגדרתה בתקנות.
5. כפי שהובהר ממכתבך, ברשות מרשדך, חברת בין השדרות תל אביב בע"מ, ח.פ. 514911197 (להלן- "חיוזם"), העתידה להגיש את התכנית, הסכמות של בעלי דירות בשיעור של 85% משטחי המקרקעין הכלולים בתכנית וזאת על פי ייפוי כוח. כן עולה ממכתבך ומהמייל שבימוכין כי בכל בית משותף בשטח התכנית קיימות הסכמות של מעל ל- 50%.
6. זאת ועוד, בהסתמך על מכתבך, על פני הדברים לא נראה כי קיימת פגיעה ביתר בעלי הזכויות במגרש שכן התכנית מיטיבה עם כלל יחידות הדיור במסגרת הפרויקט ומוסיפה זכויות בניה לכל יחידה.
7. לאור האמור לעיל עולה ממכתבך כי היוזם עונה על הגדרת בעל עניין בקרקע לפי סעיף 61א(ב) לחוק וזכאי להכין את התכנית המוצעת.

בכבוד רב ובבי"ח,

חגית חמאירי-פרלרוט, עו"ד  
עוזרת ראשית ליועמ"ש

**הערות:**

עו"ד הראלה אברהם אוזן, חמשנה ליועמ"ש (לעניינים מנהליים ומונחל הנדסה)  
אדרי' עירא רזון, מתכנן עיר בכיר

אישור יועמ"ש הוועדה לנושא בעל עניין בקרקע

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח ותחום מקרקעין)

1. התכנון המוצע קובע איחוד וחלוקה וכולל לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.6 שבתכנית הראשית תא/4130, כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. במסגרת הכנת תכנית עיצוב לתכנית הראשית מצייגים עורכי התכנית בינוי שבו קו הבניין הקדמי לכיוון רחוב לה גוארדיה נסוג ב-2.00 מ' ביחס לקו הבניין התב"עי בתכנית המאושרת תא/4130. השינוי הנ"ל נעשה לדרישת הגופים המקצועיים במינהל ההנדסה ואגף התנועה בעת"א, וזאת כדי לאפשר את הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בחזית הפרויקט, תוך קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה זו. הסגת הבינוי הנ"ל, מחייבת את צמצום נפח הבינוי שהיה אמור להיבנות באותה הרצועה בחלופת הבינוי התב"עית. במסגרת הדרישה העירונית, הונחו עורכי התכנית למקם את נפחי הבינוי שנחתכו כקומה נוספת ע"ג המבנים בפרויקט. לכן מוצעים, בתמיכת אגף תכנון העיר, השינויים הבאים:
  - א. שינוי בקו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ'.
  - ב. שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים המוצעים על פי סעיף 5 שבתכנית הראשית תא/4130.
  - ג. הגדלת תחום זיקת הנאה בתחום התכנית: תוספת של רצועה בחזית רח' לה גוארדיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ביחס לתכנית הראשית תא/4130. צורתה הסופית וההיקף המדויק של זיקת הנאה ייקבעו בתכנית העיצוב.
  3. אישור החלופה התכנונית המוצגת לפניכם בתכנית העיצוב מחייבת את אישורה של תכנית זו. לחילופין, ניתן לאשר את השינויים המבוקשים בס"ק א', ב' ו-ג' לעיל גם במסגרת הקלה בבקשה להיתר הבנייה.
  4. בהיתן המוצג לעיל, ממליצים צוות התכנון ותחום מקרקעין להפקיד את התכנית, לרבות השינויים המבוקשים ביחס לתכנית הראשית, בכפוף לאישור הסופי של תחום מקרקעין ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 ד' לחוק**

**בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

עירא רוזן: מובאת לפניכם תכנית איחוד וחלוקה לתב"ע מאושרת תא/4130 שאושרה בוועדה המחוזית ב-2016. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 71-65 הכוללת ארבעה מבנים טוריים. בתוכנית הראשית המאושרת תנאי להיתר בנייה הוא עריכת ואישור תוכנית איחוד חלוקה ותוכנית עיצוב. מאז אישור התוכנית הראשית קידמנו כמה תוכנית לאורך רחוב לה גוארדיה והבנו שחלק מהתוכניות שאישרנו יצרו מצב ובו חתך הרחוב החדש לא מותיר מרחב מספיק להולכי הרגל ורוכבי האופניים. במסגרת העבודה על התכנון, הגענו להסכמות עם היזם שהבינוי יהיה שונה מזה של התב"ע בכך שהוא יסוג מקו הבנין התב"עי לאורך חזית לה גוארדיה וכתוצאה מכך יצור רצועה נוספת למרחב להולכי הרגל ברוחב של כ-2 מ' לאורך חזית הרחוב. את זכויות הבניה שנגרעות כתוצאה מהזזת הבינוי, אנחנו

מאפשרים למקם על גבי המבנים בפרויקט ע"י תוספת קומה. לצורך השינוי הנ"ל הכנסנו בתכנית האו"ח סעיפים נוספים שמדברים על השינוי בקו הבנין, שינוי בבינוי והרחבה זיקת הנאה ביחס לתוכנית המאושרת.

במצגת שתוצג יש נושאים קטנים שבהם קיימים חילוקי דעות בין הצוות ליזם, אבל בסה"כ התכנית המוצגת תואמת את תוכנית המתאר, את התכנית הראשית ואת המדיניות העירונית ואגף תכנון העיר ומה"ע תומכים בה.

אדריכל דוד גוגנהיים: מציג את התוכנית.

מלי פולישוק: כמה תוספת שטח עיקרי?

אדריכל גוגנהיים: העברנו את 2500 מ"ר שטח עיקרי אחד לאחד אותו דבר, פשוט הוספנו אותם בדמות קומה נוספת ביחס לתכנית המאושרת.

נתן אלנתן: אם התבע קובעת מגדל של 40 ואתה עושה 30 קומות, התבע הרי מאפשרת לבנות פחות. זה לא נכון להגיד שזה נוגד את המדיניות.

מלי פולישוק: למה כאן מותר להוסיף עוד קומה?

עירא רוזן: חוק התכנון והבנייה קובע כי מבנים שגובה רצפת הקומה העליונה שלהם גבוה מ-29 מ' הופך מבניין גבוה לבנין רב קומות שמחייב חדר מדרגות נוסף, יותר מעליות ומערכות דבר שמייקר משמעותית את עלויות הבנייה והתחזוקה וכעת אנחנו נמצאים בקו התפר ברגע שהופכים את הבניינים של 9 קומות ל-10 או 11 קומות זה בדיוק עובר את הגבול.

נתן אלנתן: בתוכנית הקודמת דובר על מבנים בני 8 קומות. אפשר לעשות 10 קומות ועדין לא להגיע להגדרת רב קומות.

#### הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה את התוכנית בהתאם לחוו"ד הצוות ומה"ע.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

#### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8127 בעמוד 8099 בתאריך 27/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/02/2019	הארץ
21/02/2019	מקומון ת"א
21/02/2019	ישראל היום

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב לה גוארדיה 65 תל-אביב 6722128	דורון ושלוס פבר
רחוב הגבור האלמוני 26 תל אביב - יפו 6742126	זהבי יוסף
רחוב לה גוארדיה 67 תל אביב - יפו 6722132	משה גיבלי
רחוב לה גוארדיה 38 תל אביב - יפו 6731106	סטלה אבידן

#### דיון בהתנגדויות

מענה:	התנגדות מס' 1 משה ג'בלי	
1. בתכנית חדשה ניתן לכלול את השינויים שניתן היה לקבל במסגרת בקשת הקלה ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה. הקלה במספר קומות היא אחת ההקלות שניתן לבקש. תוספת הקומה שמאפשרת תכנית זו, נכללת בהקלות המותרות ע"פ חוק ולכן הוחלט להטמיעה בתכנית ולא להמתין למועד בקשת היתר הבנייה. ברמה המהותית, תוספת הקומה הבודדת באה לאפשר את הסגת קו הבניין לכיוון רח' לה גוארדיה כדי לשפר את המרחב הציבורי (הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים) ביחס לתכנית הראשית, ומבלי לפגוע בזכויות הבנייה שקבעה.	תוספת הקומה שמאפשרת התכנית סותרת את הוראות התכנית הראשית תא/4130 וכן את תכנית המתאר תא/5000	1.
<b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b>		
1. כתוצאה מהסגת הבינוי בחזית רחוב לה גוארדיה ותוספת הקומה, התאפשר גם צמצום תכסית הבינוי מעל הקרקע. התכנית הראשית מאפשרת תכסית של עד 50% ואילו בתכנית המופקדת התכסית תהיה מעט נמוכה יותר בשל המתואר לעיל. השטח שמתפנה בקרקע ישמש להרחבת המדרכה בזיקת הנאה וליצירת מרחב ציבורי איכותי יותר.	התכנית סותרת את ההנחיות המרחביות ומצמצמת את התכסית ביחס לתכנית הראשית תא/4130.	2.
<b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b>		

מענה:	התנגדות מס' 2 יוסף זהבי	
1. התכנית הראשית מאפשרת בנייה של מבנים בני 8, 10 ו-15 קומות וקומת גג חלקית. המתנגד מתגורר בקומה השביעית מול הדופן המזרחית של תחום התכנית. ניתן להניח כי כבר בגובה הבינוי המאושר בתכנית הראשית, הקומה השמינית בצירוף הקומה החלקית על הגג, תסתיר למתנגד חלק מהנוף. אי לכך, לתוספת הקומה לא תהיה השפעה על קווי המבט של המתנגד ביחס למצב המאושר.	תוספת הקומה שמאפשרת התכנית תחסום את הנוף הנשקף מדירתי אשר בקומה השביעית. כמו כן, צפיפות המגורים המתאפשרת בתכנית תפגע בערך הדירה שלי ובאיכות חיי.	1.
<b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b>		

מענה:	התנגדות מס' 3 דורון פבר ושלוש פבר תצהיר: עו"ד עינב שמיר	
1. בסעיף 1.4 נכתב במפורש, כי סוג האיחוד והחלוקה בתכנית הוא <b>ללא הסכמת כל</b>	קיים חוסר בהירות בסיווג התכנית. לא מובן אם מדובר באיחוד ו/או חלוקה בהסכמת	1.

<p>הבעלים. מלבד זאת, הדבר מצוין במפורש במקומות נוספים בהוראות וכן בכל מסמכי התכנית הרלוונטיים, לרבות מסמך עקרונות השומה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>הבעלים או ללא הסכמת הבעלים.</p>	
<p>1. הנסיגה בבינוי לאורך חזית רח' לה גוארדיה נוצרה כמענה לדרישה של מהנדס העיר. זאת, כדי לאפשר את שיפור המרחב הציבורי ע"י הגדלת השטח המשמש בפועל למדרכה ושביל אופניים.</p> <p>הבינוי המוצע ותוואי רחוב לה גוארדיה אינם מקבילים. עם זאת, הבינוי המוצע הוא המשכי עד כמה שניתן לקו הבינוי ברחוב, לכן נוצר קו הבניין המשתנה. אי לכך, כדי להציג את התכנון באופן האמין ביותר מוצג קו הבניין המשנה שנע בין 1.8 מ' ל-3 מ'.</p> <p>השינוי הנ"ל משפר במיוחד את המרחב הציבורי בחלק המזרחי של התכנית, שבו תוואי לה גוארדיה נמצא בתנוחה חדה יותר לכיוון צפון, לקראת הפינה עם רח' הגיבור האלמוני. בנקודה זו ללא השינוי המוצע בקו הבניין, לא היתה נותרת מדרכה כמעט בכלל, למעט הקולונדה.</p> <p>2. בתכנית נכתב (ס' 6.2 ס"ק 3) כי הממדים והצורה המדויקים של תוספת השטח שבו תירשם זיקת ההנאה ייקבעו סופית בתכנית העיצוב ובהיתר הבנייה. זאת משום שבשלב התכנית אין עדיין תכנון מפורט. כדי למנוע הצגת מידע לא מדויק, הממדים והצורה הסופיים ייקבעו בתכנית העיצוב ובהיתר הבנייה. בכל מקרה, פערים, אם יהיו, יהיו שוליים מאוד.</p> <p>3. זיקת ההנאה נרשמת בשטחים בייעוד מגורים ולא גורעת כלל מזכות הדרך.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>	<p>2.</p> <p>1. קיימת אי-בהירות לגבי עומק הנסיגה של קו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה.</p> <p>2. העובדה שהיקף זיקת ההנאה אינו ידוע, מעניקה צ'ק פתוח לשינוי זכויות הבנייה ביחס לטבלה 5.</p> <p>3. זיקת ההנאה נלקחת מזכות הדרך.</p>	
<p>1. בהתאם לבדיקת חוזרת של מודד התכנית, עולה כי אכן קיימת סטייה קלה בסך השטחים בייעוד מגורים ודרכים, אך מדובר בפערים העומדים בתקנות הסטייה המותרת. תחום התכנית לא השתנה וסטייה של כ-27 מ"ר על פני תכנית בשטח כולל של 14,463 מ"ר שאינה פוגעת בזכויות הבנייה, אינה מהותית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>	<p>3.</p> <p>1. מה מקור הפער בסך 27 מ"ר בשטחים לייעוד מגורים בין המוצג בתכנית הראשית למוצע בתכנית המוצעת?</p> <p>מה מקור הפער בשטח ייעוד הדרך של 25.29 מ"ר בין התכנית הראשית לתכנית המוצעת?</p>	
<p>1. השינוי המוצע בבינוי (שינוי קו בניין, תוספת קומה וגובה בהתאמה), <b>אינו</b> משנה את היקף זכויות הבנייה או את מספר יח"ד המותרות. בשל השינוי בקו הבניין לשיפור המרחב הציבורי, נדרש שינוי בבינוי ולכן נקבע כי למרות השינוי הנ"ל, יאסר שינוי (גריעה או</p>	<p>4.</p> <p>1. כיצד שינוי במספר הקומות, לא גורם לשינוי בשטחי הבנייה בכל בניין ו/או תא שטח?</p> <p>2. קיימת אי-בהירות במניין הקומות החדש בתכנית. כמו כן, איך ייתכן שבתא שטח 7 נוספו שתי קומות מעבר לקומה הנוספת שמאפשרת</p>	

<p>תוספת) בזכויות הבנייה הכוללות.  כמו כן, בתכנית הראשית נקבע כי ניתן לנייד עד 10% מיחידות הדיור בין תאי השטח, כך שגמישות מסוימת הוגדרה כדי שניתן יהיה לעשות שינויים מסוימים בחלוקת זכויות הבנייה בין תאי השטח בתחום התכנית.</p> <p>2. להלן מניין הקומות המירבי מכח תוספת הקומה שמאפשרת התכנית המופקדת:</p> <p>- 9 קומות + קומת גג חלקית בתאי שטח 2-6.  - 11 קומות + קומת גג חלקית בתאי שטח 7.  - 16 קומות + קומת גג חלקית בתאי שטח 1.</p> <p>לנושא מניין הקומות בתאי שטח 7, התכנית הראשית כבר קבעה כי בתאי שטח זה ניתן להוסיף 2 קומות לשימוש ציבורי, מעבר ל-8 הקומות שהוגדרו בו וכך הגיע מניין הקומות בו ל-10 + קומת גג חלקית.  עתה, עם תוספת הקומה האמורה, מאפשרת התכנית המופקדת 11 קומות בתאי שטח זה.</p> <p>לעניין גובה הקומה בתאי שטח 7, כדי לשמור על הגובה הכולל של המבנה התאפשר (כבר בתכנית הראשית) לקבוע גובה מעט נמוך יותר בכל קומה, אך עדיין מעל ומעבר לגובה הנדרש לפי תקן.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>התכנית?</p>	
<p>התכנית המוצעת לא משנה דבר ביחס לשטחי הציבור שקבעה התכנית הראשית. טרם נקבע מה יהיה השימוש. השימוש הציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>5. דורשים הסבר על השימושים הציבוריים הצפויים להיבנות בשטחי הציבור שנקבעו בתכנית הראשית.</p>	
<p>1. הקונפליקט המתקיים בין תחנות האוטובוס לשבילי אופניים הוא אתגר מוכר בתכנון העירוני בתל אביב-יפו ובכלל. עם זאת, הסגת הבינוי והרחבת זיקת ההנאה שמבצעת תכנית זו משפרת את המצב שנקבע בתכנית הראשית. אמנם מיקום תחנות אוטובוס אינו בסמכותה של עיריית תל אביב-יפו, אך מומלץ כי במסגרת התכנון המפורט של שביל האופניים ברח' לה גוארדיה, יבחנו חלופות לצמצום הקונפליקט בין משתמשי הדרך השונים.</p> <p>2. התכנית המוצעת לא משנה דבר ביחס לתכנית הראשית בכל הקשר למרתפי החנייה והכניסות והיציאות אליהם. רוחב ומיקום הרמפה אושר ותואם עם אגף התנועה של עת"א ועם הוועדה המחוזית. בנוסף, עמדת מחלקת התכנון היא לצמצם את מספר הכניסות והיציאות למרתפים למינימום ההכרחי כדי למזער את הפגיעה במרחב הולכי הרגל.</p>	<p>6. 1. תחנות האוטובוס הקיימות צפויות לייצר קונפליקט עם שביל האופניים המתוכנן.  2. התכנית הראשית קובעת רמפה יחידה לכניסה למרתפי הפרויקט. דורשים להציג פתרון חלופי.</p>	

מומלץ: לקבל בחלקה את ההתנגדות לנושא תחנות האוטובוס ולדחות את יתר סעיפי ההתנגדות.	
----------------------------------------------------------------------------------	--

מענה:	התנגדות מס' 4 סטלה אבידן ושרה מילוא	
ההערה מקובלת. מוצע לשנות את שם התכנית כדלהלן: תא/מק/1/4130 – איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130 "בין השדרות" ולעדכן בהתאם את מסמכי התכנית. <b>מומלץ: לקבל את הסעיף בהתנגדות</b>	שם התכנית אינו משקף נאמנה את תוכנה. יש לשנותו.	1.
<b>ראו מענה לסעיפי התנגדות מס' 3 כמפורט לעיל.</b>	<b>יתר סעיפי ההתנגדות זהים להתנגדות מס' 3 לעיל.</b>	2.

#### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות המפורטות בדראפט לנושא בחינת הקונפליקט בין משתמשי תחנות האוטובוס ושביל האופניים בחזית לה גוארדיה לעת התכנון המפורט של שביל האופניים ולנושא עדכון שם התכנית ולתת תוקף לתכנית.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0012-ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

עירא רוזן: התוכנית לאיחוד וחלוקה ולהתחדשות עירונית- נותן רקע על התוכנית.

#### דיון בהתנגדויות:

דורון פאבר: ראשית אני בעד הפרויקט אולם נושא התחבורה לא נכון – אתם עושים רמפה אחת של רכבים. לא יודעים כמה יחידות דיור יהיו והרמפה אחת שתהיה זה לא הגיוני. הפקקים יהיו נוראים אני אבלה שעות מהכניסה והיציאה לבית שלי. אני בעד פינוי בינוי אבל איך אם אתם לוקחים 2 מ' ומוסיפים עוד קומה.

**זהבי יוסף:** מקריא את ההתנגדות שהוגשה.

**משה גבלי:** קבלתי את ההזמנה יומיים לפני הדיון, אני מבקש לדחות את הדיון. אני מתנגד כי התוכנית היא בסטייה ניכרת מתוכנית המתאר. לפי סעיף 51 לתקנות התכנון לא מורשה להעלות מעל הקומות שהועדה אישרה 15 קומות. על סעיף 151 תקנה 2 יש סטייה נכרת סעיף 8 שאומר כי לא מורשה להגביה בנין שעלול לגרום כיעור לסביבה. אישורו בתוכנית 420 יח"ד ואני חושב שהיו מספיקים 320 יח"ד דבר שגרם לבניית קומת חניה נוספת. אי אפשר לעשות את התוכנית כתוכנית נקודתית. הועדה המחוזית לקחה על עצמה לאשר את התוכנית למורת רוחם של הדיירים, למרות שהיא ידעה את ההגבלות של תוכנית של 5000. יש חריגה בתכנית אושר 50 מ' כאשר יש את מסמך המדיניות שהורה על 45 מ' בו בזמן בתוכנית 4040 שבה נתנו את המקסימום. התוכנית היא לא בסמכות הועדה המקומית. כי התוכנית הזו סותרת את התוכנית הכוללת. כמו כן יש שינוי בשטח המותר לבניה ושינויים בתוכנית. ממשיך לקרוא מתוך ההתנגדות.

**סטלה אבידן:** ההדמיה שמוצגת כאן היא שיקרית כי היא מתייחסת כאילו הכל כאן גינה. שרה מילוא ואנוכי מייצגות תושבים שבעד התחדשות עירונית אבל לא מסות של בטון במקום ירוק. התוכנית מפרה בשיטת הסלמי את תוכניות האחרות של 8 הקומות בהוספה גורפת של קומה אחת. שנית חוסר תשתיות ואין פתרון תחבורתי. כמו כן חוסר השקיפות והפרת אמון של התושבים שמצביעים עבורכם. בדראפט בחרו לכתוב בצמצום את ההתנגדות אבל ההתנגדות המלאה לא מובאת בדראפט. גם מבקרת הפנים של העיריה ציינה זאת. בתוכנית כתוב שזו תוכנית מפורטת שיש בה המרה של כ-2 מ' נסיגה המילה כ' הופכת את

ההמרה ל-7 קומות תוספת. בבנין השביעי אתם ממשיים מהתוכנית המקורית בתוספת של 2 קומות בלי לשנות גובה, איך מוסיפים 2 קומות בלי להוסיף גובה, אין הסבר על כך. בסעיף 4.1.2 כתוב בין 1.8 לבין 3 מ' נסיגה, הכי חמור בטבלה 5 כתוב "בהתייחס לטבלה המקורית", איך שטחי השטח העיקרי לא השתנה? זה חמור ביותר האי דיוק.

תחבורה – התעלמתם שממול ב-64-68 קבלו עור וגידים והתעלמתם מכך שאין נסיגה של 2.5 מ'. אין פתרון של הרחבת לה גאורדיה בעיר ויהיה צוואר בקבוק כאשר יש תחנת אוטובוס אבל אין מפרץ. החניון האחורי כניסה בודדת- בשעות שיא אין לתאר איזה פקקים יהיו ותהיה השלכה לפחות ברדיוס של 500 מ'. מצאנו שהשינוי בין התוכנית המקורית לתוכנית הזו הוא תוספת של 29 מ' בזכויות דרך, אמרתם שאתם מפיקים 2 מ' רוחב של לה גאורדיה זו תוספת דרך של 29 מ'! לא כתבתם שאתם משנים את זכות הדרך בתוך השבילים. מטעים את מקבלי החלטות ואני מבקשת לא להצביע על התוכנית אין שקיפות בהעמדת העובדות והתכנים שהוגשו, יש כאן חוסר אמונה של צוות התכנון.

### מענה להתנגדויות

נחמיה דויד: מענה להתנגדות של דורון פאבר הוא אחד הדיירים שלא חתם הסכם עם היזם ההתנגדות היא לגבי הנתב חדש בגיבור אלמוני שהוא על חשבון הפרויקט בכניסה לחניון והנושא הזה לא רלוונטי כרגע. רמפה אחת 3 נתיבים בתוך החניון שלפי שעות שניים ישמשו ליציאה ולכניסה ובקרה. התנגדות זהבי היא נדחתה - תוספת הקומה 16 לא משנה דבר לקומה 7 לפרויקט ממול. משה גבלי לא חתם גם כן. הוא אחד מ-7 יורשים הוא הגיש התנגדות לתכנית הראשית במחוזית ובימ"ש עליון כולם דחו אותו כרגע אנחנו מנסים להחתיים אותו בעזרת האחים שלו. לגבי ההתנגדות של י"ד אליהו הירוקה" נדרשנו להגדיל את קו הבניה בשני מטר בגלל בעיה שהתגלתה ברוחב הרחוב עצמו. שני המטר הללו הם הוזהו בכדי לאפשר מרחב ציבורי יותר גדול ואת אותן זכויות בניה התוכנית העתיקה לקומה נוספת על גבי הבנינים תחת הכותרת שהתוכנית הראשית מאפשרת לעשות שינויים ב-10%. אין שינוי בשטחים הירוקים או בתחום הפרויקט, הניצול הסופי שלו יקבע לעת הוצאת ההיתר. אדכ' דוד גוגנהיים: 420 יח"ד כפי שמופיע בתוכנית הראשית. אנחנו קוצצים כ-2 מ' מהבנין בחזית לרח' לה גאורדיה דבר שמוריד לנו 2800 מ"ר כאשר ממוצע של הדירה הוא 75 מ' דהיינו 35 יח"ד יורדות לנו. אני לא מבטיח ש-7 בנינים יקבלו קומות מלאות יהיו קומות עם נסיגות אבל יקבלו 35 יח"ד לכן היינו צריכים את הקומה ה-9. בבנין הציבורי בתוכנית המקורית יש 9 קומות, גובה הקומות בתוכנית המקורית 3.5 מ'. לאחר חשבון פשוט 3.11 מ' לקומה עומד בכל תקן. לגבי הגיבור האלמוני אין הסתרה 9 קומות זהו לא בנין גבוה מאוד.

עירא רוזן: השינויים המוצעים בתכנית זו הם בדיוק הדרך לשפר את המרחב הציבורי לאורך רח' לה גאורדיה בתכנית שכבר קיבלו תוקף, כמו במקרה של התכנית הראשית שחלה פה. רוחב זכות הדרך של רחוב לה גאורדיה הוא 20 מ' וככל שמתרבות התכניות להתחדשות עירונית הבנו שרוב התושבים מעוניינים לקדם התחדשות במתווה של פינוי-בינוי ולא באמצעות עיבוי. לכן הבנו שיש להרחיב את הרחוב וזאת על ידי קביעת זיקת הנאה בחזיתות הפונות לרח' לה גאורדיה. במקרה זה, היזם ניאות להסיג את הבינוי על אף העובדה שהתכנית הראשית שקבעה את קווי הבנין כבר בתוקף. לא שינינו את היקף זכויות הבניה והיקף יחידות הדיור שאושר.

לקחנו את המבנים בחזית לה גאורדיה וקצצנו אותה בממוצע ב-2 מ'. המבנים לא עומדים בקו ישר ולכן קו ההסגה משתנה בין 1.80 ל-3 מ' וההסגה היא הכרחית לשיפור המרחב הציבורי במסגרת ההתחדשות. ההרחבה מאפשרת לייצר מדרכה ראויה, שביל אופניים ומעבר לכך מגיעה גם קולונדה מסחרית ברוחב 4 מ' לכן אפשרנו תוספת קומה. תכנית המתאר מאפשרת בינוי גורף עד 8 קומות ובניה נקודתית חריגה לסביבתה בגובה של עד 15 קומות. מכח החוק ניתן להטמיע בתכנית את ההקלות אילו היו מבקשים היתר בניה. תוספת קומות ללא תוספת שטחים היא אחת מהקלות. במקרה הנוכחי ניתן לבקש את הקומה הנוספת.

תכסית – התוכנית הראשית מאפשרת תכסית של עד 50%. החניונים נשארים בתת הקרקע ואילו הצמצום בתכנית מעל הקרקע רק משפרת את המרחב הציבורי ביחס לתכנית התקפה. לגבי חוסר הבהירות בסיווג התוכנית – מסמכי התוכנית מראים שמדובר באיחוד חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

היקף זיקת הנאה הסופית אינו ידוע- זה לא נכון. הכוונה שהצורה הסופית תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב והשטחים של זיקת הנאה הם קבועים. זיקת הנאה נלקחת מתחום המגרש הפרטי למגורים בשום מקרה היא אינה נגרעת מתחום הדרך.

הועלו טענות לעניין היקף השטח ביעודים שונים בתחום התוכנית: יש פערים ביעוד מגורים ויעוד הדרך בין התוכנית הראשית לתוכנית הזו, אבל יש להבהיר כי בתוכנית הזו נערכה מדידה חדשה. שטח התוכנית הוא 14,463 מ"ר סטיה של כ-20 מ' במדידה היא לא סטיה מהותית ועומדת בתקנות החוק.

התכנית קובעת גובה מירבי לבניינים. התוספת מאפשרת עד 4 מ' תוספת גובה לכל הבניינים בכל התכנית לקחנו בחשבון בשביל אותם שטחים מבונים בתוכנית ולכן לא משתנה שום דבר ביחס לתכנית הראשית. בתאי שטח 2-6 ניתן לבנות עד 9 קומות ועוד קומת גג חלקית בתא שטח 7 ניתן לבנות עד 11 קומות וקומת גג חלקית. בתוכנית הראשית ניתן לבנות עד 10 קומות. בתא שטח 1 ניתן לבנות עד 16 קומות וקומת גג חלקית.

נדרש הסבר על שימושים ציבוריים – טרם נקבע השימוש הציבורי בשטחים הללו זה, יקבע בתוכנית העיצוב והיתר הבניה. יעוד הקרקע הוא מגורים אבל השטח הוא שטח פתוח פרטי. זיקות ההנאה רשומות במעברים וניתן לעבור בתחום הפרטי. בנוגע לתחנת האוטובוס, אין ספק שמיקום תחנת האוטובוס צפוי לייצר קונפליקט בין משתמשי הדרך השונים. עם זאת, הסגת הבינוי משפרת את המצב ביחס לתכנית התקפה. יבחנו דרכים נוספות להתמודדות עם הקונפליקט. מקריא מתוך הדרפט את המענה על הרמפות. בנוגע לשינוי שם התוכנית ההערה מתקבלת בעד שינוי השם.

### תגובות

ליאור שפירא: רחובות גיבור אלמוני ועמק אילון הם דו סיטרי או חד סיטרי, איך יכנסו לרמפות החניה. דני פוקס: התוכנית הראשית הרחיבה את שני הרחובות הגיבור אלמוני ועמק אילון בתכנון התנועתי שני הרחובות הופכים לדו סטריים.

אסף הראל: הבניה בלה גוארדיה מבורכת. יחד עם זאת, האם לא נכון לעשות דירוג כי אנחנו יוצרים מסדרון צר וגבוה שלא יהיה לו מרווח שיש באבן גבירול.

אורלי אראל: בדקנו חתכים של הרחוב ולעמדתנו הרחוב הוא טוב. להבדיל שאבן גבירול הוא צפון דרום לה גוארדיה הוא רחוב בכיוון מזרח-מערב ולכן אין בו הצללה. החתך המוצע יוצר מרחב מוצל יותר להולכי הרגל. התייחסנו לרח' בחתך של 25 מ' ולזה צריך להוסיף בקומת הקרקע את הקולונדה של 4 מ'. שיוצרת תחושה של מרחב ציבורי רחב ונדיב יותר.

אייל רונן: נעשתה בחינה של הבינוי וכאשר מסיגים את הבינוי מייצרים מרחב בין הבניינים שהיה חשוב לנו לשמר. לכן הפגיעה היא במרחב הפנימי שהוא חלק מהאיכויות העירוניות שמאפיינות את השכונה והעדפה שלנו להבטיח את אותם מרחבים של שטחים פתוחים לטובת תושבי השכונה על פני הפקעות נרחבות.

אסף הראל: האם ה-8 קומות היא זכות מוקנית?

איל רונן: אנחנו בהסכמה מוחלטת עם היזם מכח התוכנית המאושרת שבה זכויותיו נקבעו והוקנו.

אסף הראל: כלומר הזכויות הללו מוקנות ועל כן אנחנו צריכים סוג של פלסטלינה.

איל רונן: חלק מהשיפורים עלו מכח שיתוף העבודה עם התושבים לגבי הרחבה והסגת הבינוי

מיטל להבי: איך אנחנו מוסיפים פי 5 בניה פי 4 יח"ד ומצמצמים את חתך הרחוב בגדול? השרטוט לא ברור במצב המוצע. איך הגענו מ-36 מ' מרחק ל-33 מ' מרחק? איך אושרה תוכנית שיש בה הפקעה של 2 מ' לכל אורך רחוב איך כל הדופן מתיישרת ממול לאורך קו בנין ומכתיבה את כל קו הבנין של הרחוב? עירא רוזן: התשריט המוצג הוא לאיחוד וחלוקה.

מיטל להבי: האם לא ניתן לעשות רמפת יציאה בעמק אילון ולפצל שהכניסות יהיו משתי רמפות ולא מרמפה אחת?

חן אריאלי: מה תמהיל הדירות שיהיה?

ציפי ברנד: מהו הנפח של השטחים הציבוריים?

מיטל להבי: דובר על 420 דירות והקומה הנוספת מוסיפה 35 יח"ד בקומה או שהיא שווה 35 יח"ד מתוך 420?

מלי פולישוק: איפה נמצא 3 מ' במפרץ האוטובוס ואולי שם ימצא הפתרון?

### מענה

עירא רוזן: בנוגע לזכות הדרך כל התכניות, לא כולל זו, ככולם קו הבניין לכיוון לה גוארדיה מתיישר לפי הנסיגה של 2.5 מ'. קו הבינוי החדש הוא כזה. מלבד התוכנית ברח' לה גוארדיה 64-68 שלא תוכננה בהתאם לקו הבינוי הזה והיא חריגה.

מיטל להבי: כלומר הבניינים הבאים אחריה באותה דופן וצד יהיו בנסיגה.

עירא רוזן: חד משמעית כן. הנסיגה תהיה משני צדי הרחוב. כל זאת אנחנו לא עושים בהפקעה משום שיש לנו תוכנית נוספת תא/4123 שבה יש שני מתווים לעיבוי ולפינוי בינוי.

תנועה וחניה- ברמה הפרקטית ניתן לפצל ל-2 רמפות אבל לדעתנו הפגיעה שיוצרות שתי רמפות גורמת יותר נזק מאשר תועלת. נדרש מרחק מינימלי בין רמפות. ככל שיהיו יותר רמפות לא תישאר מדרכה אפקטיבית.

איל רונן: הדבר יבחן לעת מתן ההיתר.

דני פוקס: הרמפה נקבעת באזור הבקרה שלה הן בכניסה והן ביציאה. לא רואים בתוכנית הזו לפיכך בכניסה (-1) הרחבנו ל-3 נתיבים 2 נתיבי יציאה ואח"כ כניסה. 420 יח"ד מייצרים הכי הרבה כ-200 כלי רכב לשעה. תקן החנייה הוא 1:1 מייצרים 200 כלי רכב לשעה שהם 3 כלי רכב לדקה. מתקן כזה יכול

להכיל בממוצע בין 4-5 כלי רכב, מבחינת קיבולת אנחנו פחות מ-50% מהקיבולת ולפיכך לא יעמדו שם כלי רכב.

עירא רוזן: תמהיל יח"ד שטח דירה ממוצעת הוא כ-97 מ"ר. יותר מ-20% הן דירות קטנות. 200 דירות הם בנות 2 ו-3 חדרים. יש היצע של דירות קטנות והיצע חדש דירות גדולות יותר למשפחות. 420 יח"ד שטח דירה כולל ממ"ד 97 מ"ר. הרוב המוחלט של מבנים בתוכנית הזו הם בניינים גבוהים ולא רבי קומות. יש רק מבנה אחד שהוא רב קומות המבנה הפינתי שהוא בן 15 קומות.

איל רוזן: אנחנו רוצים להבטיח שחלק מהבינוי ברוב מהתוכניות יהיו בניינים גבוהים ולא רק רבי קומות שהם הכוונה ברי השגה.

עירא רוזן: בשונה מתכניות אחרות התכנית הזו קובעת 400 מ"ר שטחים בנויים לצרכי ציבור באותו בניין בתא שטח הצפון מערבי. בנוסף, לאותם שטחי ציבור מוצמדים שטחי חצר בקומת הקרקע לאורך הכנת התוכנית ותוכנית העיצוב ובוחנים כל הזמן מה ניתן להכניס בשטחים אלו.

לענין המפרץ – מצביע על תוכנית פיתוח – נמצאות היום שתי תחנות אוטובוס בחזית הפרויקט וזהו פתרון מאולץ יש את שביל האופניים שעוקף את תחנת האוטובוס ומייצר שטח של הורדת והעלאת נוסעים מופרד משביל האופניים.

### תגובות

דורון פאבר: הבעיה היחידה היא התחבורה רח' לה גאורדיה יהיה פקוק ואנחנו תקועים באמצע. משה ג'בלי: ע"פ תוכנית נקודית לפי סעיף 4.2 בהוראות ת.א. 5000 היה צריך לנמק מדוע להגדיל את השטח ולעשות בנין בן 15 קומות בגלל שלא כתוב זה בניגוד לחוק. ע"פ הוראות התוכנית יש שצ"פ 50% ו-25 שפ"פ ואי אפשר לראות לפי התוכנית הזו את השטחים.

סטלה אבידן: אני רוצה שירשם שראש העיר היה בישיבה. צוות התכנון של מינהל הנדסה עובד ומשקר באופן שיטתי לחברי הוועדה ומטשטש את הדברים.

אורלי אראל: כסגנית מהנדס העיר אני מוחה ואני לא מוכנה לשמוע כאלה דברים.

דורון ספיר: אני לא מוכן שתגידי כזה דבר, אלא אם כן הגשת תלונה במשטרה.

סטלה אבידן: הגשתי תלונה במשטרה זה כרגע בחקירה. על תוכנת 4123 ועל תל חיים.

איל רוזן: (פונה ליועמ"ש) אם הוגשה תלונה במשטרה אז מה טעם בדיון?

סטלה אבידן: טבלה 5 שהיא לב הזכויות של התוכנית אינה נכונה כי בנין שהוסיפו קומה לא יכול להיות השטחים העיקריים ישארו אותם שטחים. טוענים שצריכים 36 מ' לתנועה התחבורתית ובדקנו 25 מ' רחוב לרחוב. יש גבול עד כמה יכול צוות התכנוני לא להביא את הנתונים הנכונים. נסיגה של 2 מ' על 100 מ' כל התוספת בזכויות דרך היא 29 מ'. אני מבקשת לבדוק את ההתנגדות שלנו ביסודה. אסף הראל: הוועדה נותנת גיבוי לצוות התכנון שלנו.

### דיון פנימי:

איל רוזן: התגובות שלה הן שקריות.

דורון ספיר: יש גבול להאשמת והוצאת דיבת עובדי ציבורי.

לירון רותם: נקיים ישיבה לגבי ההאשמות והגשת תלונת דיבה.

אסף הראל: אני מקווה שרחוב לה גאורדיה אני חושש במיוחד בגלל הצל והמסדרון מקווה שהרחוב לא יהיה בכי לדורות.

אורלי אראל: אני מציעה שנעשה בחינה המדמה את חתך הרחוב והצללה עם מימוש התוכניות המאושרות ואלה שבעבודה ונציג לוועדה.

### בישיבתה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות לנושאים המפורטים מטה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם:

1. בחינת הקונפליקט בין משתמשי תחנות האוטובוס ושביל האופניים בחזית רח' לה גאורדיה לעת התכנון המפורט של שביל האופניים.
2. לשנות את שם התוכנית כלהלן: תא/מק/1/4130 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130 "בין השדרות".

ולדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית

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

