

התוכן	מס' החלטה
4317/מק/תא/507-0338632 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב	18/11/2020
דיון בהתנגדויות	3 - - 20-0021

דיווח לוועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

רקע: בדיון שהתקיים טרם אישור תכנית המתאר העירונית (תא/5000) החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. עם אישור תכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון להפקדה בוועדה המקומית, תוך התאמתה להוראות תכנית המתאר העירונית.

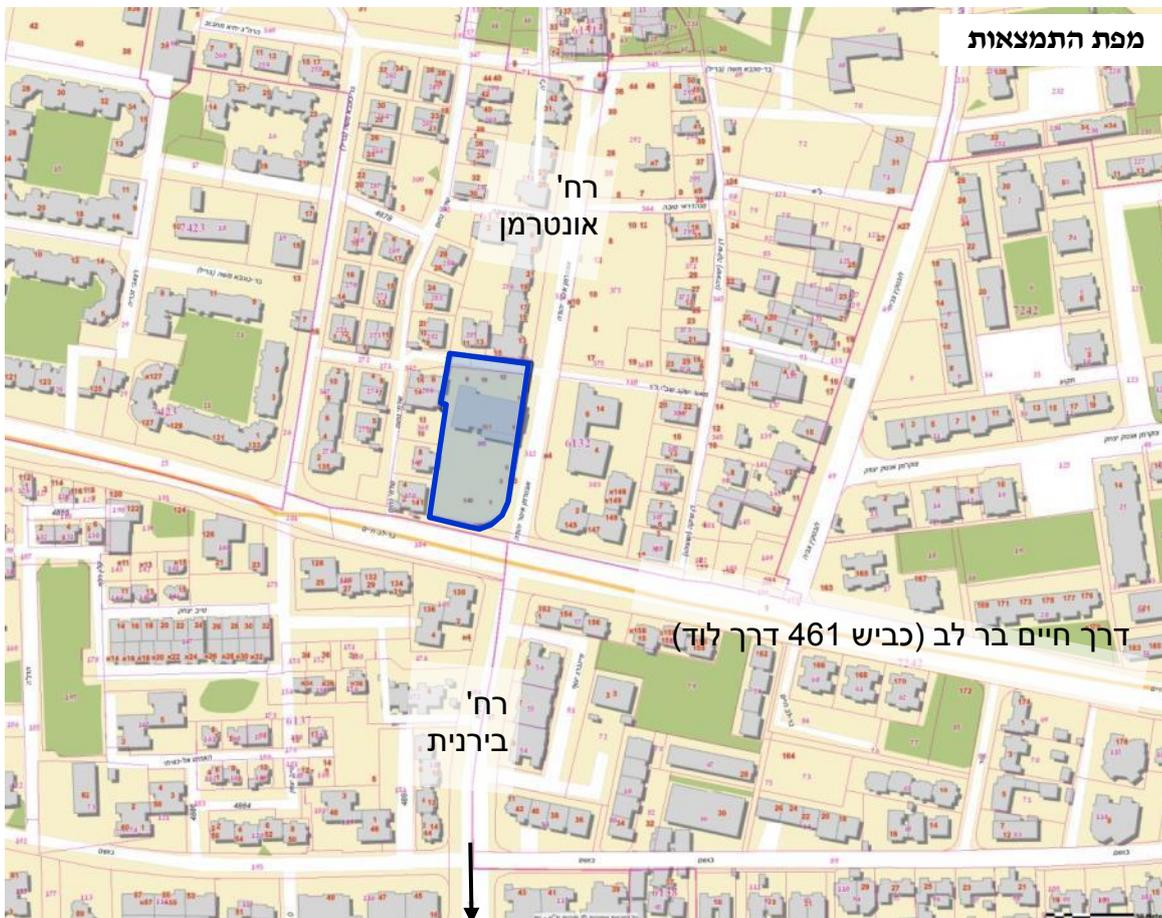
הסבר כללי: תוכנית בסמכות הועדה המקומית אשר חלה על שטח של 4.144 ד' בדרום מזרח העיר. התוכנית מציעה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה מגורים הכוללים 142 יח"ד בתמהיל מגוון ובעירוב שימושים הכולל שטחי מסחר במפלס ברחוב, בניית שטח ציבורי בנוי על קרקעי בהיקף של 800 מ"ר והפקעה 4 מ' להרחבת רחוב אונטרמן. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

מפגש הרחובות אונטרמן - בר-לב. סמוך לשכונת כפיר.

כתובת:



כניסה ראשית
לפארק בגין

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק	355	342,

שטח התכנית: 4144 מ"ר

מתכנן: ד.מזו אדריכלים ומתכנני ערים – אדרי' דמטרי מזו

יזם: בעלי הקרקע – שלהבת בע"מ

בעלות: שלהבת בע"מ (פרטית), עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל: קיים סופרמרקט פעיל במבנה ששימש לקולנוע שלהבת בעבר + שטח חנייה.

מדיניות קיימות: ע"פ תא/5000:

- אזור יעוד: מגורים בבניה מרקמית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקסי' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- רח' אונטרמן הינו חלק ממערך הצירים הירוקים העירוניים ומהווה ציר גישה לכניסה הראשית לפארק בגין.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תא/2390 – "כפר שלם"
 - יעוד קיים: מגורים ג', שבילים משולבים להולכי רגל
 - שטח התכנון: 3770 מ"ר - מגורים ג'
 - 374 מ"ר - שבילים משולבים להולכי רגל
 - זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
 - מס' יח"ד: 40 יח"ד
 - שטח עיקרי לדירה: 100 מ"ר.
 - צפיפות: 10.6 יח"ד לדונם.
 - סה"כ: 4000 מ"ר עיקרי.
 - שטחי שירות:
- תא/460
 - יעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. זכויות בנייה ע"פ תכנית "ל"י
- תמ"א 3
 - התכנית מגדירה את קו בניין לרחוב בר לב המוגדר בתכנית דרך אזורית 80 מטר מציר הדרך.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פיתוח מרחב כפר שלם תוך ניצול מיקומו של המגרש: רח' אונטרמן המהווה ציר ירוק עירוני המקשר בין מרכז כפר שלם ופארק בגין, ודרך בר-לב המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר ממזרח ומדרום המטרופולין.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב	
	דיון בהפקדה

- תכנון פרויקט מעורב שימושים הכולל 142 יח"ד בתמהיל מגוון, שטחי מסחר במפלס הרחובות, שטח ציבורי בנוי על קרקעי והרחבת רח' אונטרמן לצורך יצירת זכות דרך רצויה.
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

שטחי ציבור:

- הקצאת 800 מ"ר שטח בנוי בקומת קרקע לצרכי ציבור (כפי שייקבע בהוראות התוכנית).
- הרחבת רחוב אונטרמן בהפקעה לכל אורך המגרש ב-4 מ' נוספים.
- רישום זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור בכיכר בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר-לב (כפי שמופיע בתשריט).

שיתוף ציבור:

התכנית הומלצה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית חוזרת לדיון בהפקדה לאחר אישור תכנית המתאר ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 3439 מ"ר.
צפיפות: כ-46.0 יח"ד/דונם
שטח ממוצע ליח"ד: **76.7 מ"ר עיקרי**, 88.7 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד

- מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 70-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 95-105 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 59
- מספר יח"ד ששטחן מעל 125-135 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 23

סה"כ יח"ד: 142

מסחר: שטח למסחר לא יפחת מ 2000 מ"ר עיקרי בחזית הכיכר וברחובות אונטרמן ובר לב.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	שימוש
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
0	(1) 0	2	100	0	0	13	700	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
0	(3) 14300	6	3320	0	0	20	(2) 10670	מגורים	מגורים ג'
0	400	3	405	0	0	12	2000	מסחר	מגורים ג'

הערות לטבלת זכויות:

- (1) בנוסף על השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי, יוקצו מקומות חניה הנלווים להם בתת קרקע.
- (2) הקצאת שטח ציבורי בנוי בהיקף של סך הכל 800 מ"ר למטרות ציבוריות מתוך סך שטחים העל קרקעיים.
- (3) 2000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים ועוד 11130 מ"ר שטחי חניה וזאת בנוסף ל-400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים למסחר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 17195 מ"ר (עיקרי ושרות – רח"ק 5) שטחי מרפסות נוספים: 1704 מ"ר (לפי 12 מ"ר בממוצע ליח"ד). שטח ציבורי בנוי כפי שיפורט בהוראות התוכנית.

נתונים נפחים:

בניין 1: (מגדל פינתי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: קומת מסחר + 20 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 22 קומות

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

- קומת מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת נקבע לפי מפלס רחוב ד"ר מאור יעקב שב"י. פינת רחובות אונטרמן ובר לב בכ-4 מ' מתחת למפלס זה.
- גובה (על קרקעי): 85.0 מ'

בניין 2: (בניין מרקמי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: 6 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 7 קומות.
- קומת מסחר ו 800 מ"ר למטרות ציבוריות.

תכסית: עד 45% בשטח על קרקעי. עד 85% תת קרקעי בכפוף לתוכניות ולמדיניות העירונית.

קווי בניין:

- לרחוב בר-לב: 6 מ'
- לרחוב אונטרמן: 0 מ'
- צידי (מערבי): 4 מ'
- צידי (צפוני): 4 מ'
- הערה: קו הבניין לדרך בר-לב מבוסס על הקלה כפי שהתקבלה במועצה הארצית במסגרת עריכת תוכנית המתאר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון צפון (רח' ד"ר מאור יעקב שב"י) בלבד.
- הפקעת זכות דרך להרחבת רח' אונטרמן להשגת החתך הרצוי.
- פינוי אשפה יעשה מתוך החניון.
- כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' אונטרמן)
- רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם בצד המגרש הפונה לרחוב מאור יעקב שב"י.
- רחוב מאור יעקב שב"י יסומן בייעוד דרך.

עיצוב:

- בחלקו הצפוני של הפרויקט הבניה הינה בניה מרקמת כנגזרת של המשך הבניה המרקמית ברחוב אונטרמן. בחלקו הדרומי של הפרויקט (מפגש אונטרמן בר לב) יצירת בניין גבוה המושפע מציר בר לב ומשקיף דרומה לכיוון פארק דרום).
- חובת חזית מסחרית לאונטרמן ובר-לב בשטח שלא יפחת מהמצויין בהוראות התכנית.
- גובה הקומות הטיפוסיות ייקבע בהתאם למדיניות העירונית.
- יחולו הוראות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית.

איכות סביבה:

- מגבלות גובה (תעופה): בהתאם לתמ"א/4/2.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
142	40	מספר יחידות דיור	
5 מקסי	2.4	רח"ק	
2000 מ"ר עיקרי	0	שטחי מסחר	
500	119	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי / + שרות)
17195 מ"ר	4480	מ"ר	
23	15	אחוזים	זכויות בניה לקומה
716	560	מ"ר	
מסחר+20+גג	8	קומות	גובה
85		מטר	
45			תכסית
ע"פ תקן בעת הוצאת ההיתר			מקומות חניה

זמן ביצוע : שוטף.



מצב קיים - מבט מצומת בר-לב – אונטרמן צפונה



מוצע - מבט מדרך בר-לב מערבה

מוצע - מבט מרחוב אונטרמן דרומה

2007

עמ' 23



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0338632	שם התכנית קולנוע שלהבת תא/מק/4317	מגיש התכנית שלמה נבו, חברת קולנוע שלהבת בעם	עורך התכנית DMAZO אדריכלים (אדרי דימיטרי מזוז)
זיהוי הרשות והוועדה			
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	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של 4.1 דונם - התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים וחקמת מגדל בן 22 קומות ולצדו בניה מרקמית עבור 142 יח"ד. התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בחסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העיריה שטחי ציבור ושטחים להרחבת דרך קיימת.	א. 62 (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	תוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4). אזור מגורים בבניה עירונית	* יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 לתכנית. * ניתן להגיע עד רח"ק 5 (התכנית מפנה בניה היסטורית ולא מוסדרת, התכנית כוללת ערוב שימושים לפי בדיקה תכנונית מוקדמת, התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים).
+	קיים מסמך מדיניות מאושר	

<p>עיקרים</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות 	<p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>	<p>* רחיק 4+1</p>	<p>* 15,390/3089 = 4.98 (רח"ק) * 22 קומות</p> <p>+</p>
<p>עיקרים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית. (סעיף 3.2.4)</p>	<p>ייעוד קרקע: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<p>+</p>
<p>עיקרים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<p>46 יח"ד/ז' +</p>
<p>עיקרים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחלטות המפורטות.</p>	<p>שימושים נוספים: מסחר 1 שימושים כלליים: מוסדות ציבור, דרכים ותשתיות.</p>	<p>+</p>
<p>עיקרים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית</p>	<p>רח"ק 4 + 1 + 3.2.4 (סעיפים) 5.3.2 (ג)</p>	<p>+</p>
<p>עיקרים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תא/5000 מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת התחדשה</p>	<p>* התכנית מחילה את הוראות ע/1 +</p>
<p>הוראות נוספות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה'; לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו תלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עליית מעל מספר הקומות בנספח העיצוב; בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות. סעיף 5.3.2 (ז)(3) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (קרי: עד 25 בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות. במקרה זה: בנייה עד לגובה מירבי של 22 קומות ולפי המפורט בסעיף 4.2.5</p>	<p>* גובה הבנייה המירבי בתכנית המפורטת: 22 קומות, כולל קומת מסחר, 20 קומות מגורים וקומת גג חלקית +</p>
<p>עיקרים</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש: (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ קיימים נספחי נטיעה, תשתיות ואקלים לפי ס' 4.2.2 + קיים נספח עצים ע"פ חוק</p>
<p>עיקרים</p>	<p>הקצאה לצדכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית</p>	<p>* התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בהסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבור בנייים בהיקף של 800 מ"ר, זיקת הטאה למעבר ולשהייה בשטח שלא</p>	<p>* היקף ההקצאות מתואם מול היחידה לתכנון אסטרוטגי. +</p>

	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.			
	לא רלוונטי	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו'מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+	לא רלוונטי			
	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוני מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות		
	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.	סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ-5 מ'.	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.	סעיף 4.4.1 ס.ק. (ב) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית ס.ק. (ג) התכנית קובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית ס.ק. (ח) התכנית מאפשרת בינוי של מעל 20 קומות	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חורת דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.	בכל שטח התוכנית		
+	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.	קו מים קיים מדרום לתכנית לאורך דרך בר-לב	תשתיות – סעיף 4.6 מקד התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	
+	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.			

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>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.</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
+	(א1)	התכנית כוללת טבלת הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
+	(א2)	הרחבת דרך בתוואי מאושר.
+	(א4)	קביעת קו בנין
+	סעיף קטן (א19)	התכנית קובעת הריסת מבנה קיים, קביעת זיקות הנאה.

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עידן גבול, אדרי אזרי כרמי	02 5332735		6.5.2019
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-3		6.5.2019

תן ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
תנאי להיתר הינו תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה.
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
1. ייקבע עומק מספק עבור המסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות אונטרמן ובר-לב כך שלא יפחת מ-5 מ'.
2. יש להתייחס לאיכות ולעיצוב חזיתות המבנה הגבוה הפונות לדרך בר-לב מדרום ולרחוב אונטרמן ממזרח.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: תוכנית התחדשות עירונית המציעה 142 יח"ד בצומת אונטרמן בר לב. התוכנית מציעה 142 יח"ד ומממשת ציר ירוק שנקבע בתכנית המתאר. דימיטרי מזו: מציג את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: אונטרמן הוא רח' ששופץ אתם מדברים על הפקעה כדי להרחיב אותו? אתם הופכים את אונטרמן שהיה דו-סיטרי לרח' שיהיה עמוס מבחינה תנועתית, למה אין כניסה מבר לב? זה רח' ראשי. דימה: דרך בר לב היא דרך ברמה אזורית לא רצוי ולא ניתן לקבוע כניסה מכיוון זה. אודי כרמלי: דרך בר לב היא דרך ברמה ארצית היא מופיעה בתמ"א. דימיטרי מזו: המגרש הוא ניצב לדרך ולכן המרחק מהצומת יהיה קטן לכניסה מציר כל כך חשוב וזה עלול לפגוע בתפקוד הצומת, לכן הכניסה מבר לב היא לא אפשרית. ההפקעה תהיה לטובת הרחבת מדרכות ולשביל אופנים. אפירה יוחנן וולק: יש שם מדרכה רחבה עם שביל אופניים יואב זילברדיק: הסימון של ההפקעה נקבע על מנת לאפשר את החתך באופן המשכי. אפירה יוחנן וולק: אתם מתואמים עם אגף התנועה? יואב זילברדיק: כן אנחנו מתואמים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, שולה קשת

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

דיווח לועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

בישיבתה מספר 0011-19'ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הנושא הוא דיווח עם שינויים. יואב זילברדיק: לעדכן את הועדה ב4 נקודות הדורשות תיקון.
א. בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.
ב. היתה שגיאה בחישוב התכסית מתכסית של 56% לתכסית מקסימלית של 60%.
ג. בנוגע לשטחי המסחר היו רשומים כ2000 מ"ר לשימוש זה. מבקשים לעדכן כי 1000 מ"ר יוגדרו כמינימום מחייב וניתן יהיה להמיר ולייצר גמישות לגבי 1000 מ"ר הנותרים למסחר או לתעסוקה. אלו יוכלו להיות ממוקמים בקומת קרקע ובקומה הראשונה בלבד.
ד. יותר להקים ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה כזה, תתאפשר המרת הפרש שטחי הממ"דים לאחר הפחתת שטחי הממ"ק לשטח עיקרי לדירות, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים למגורים בתכנית. אופירה יוחנן וולק: הממ"קים ליח"ד? זה מקלט זה הופך להיות מחסן. אורלי אראל: והממ"ד לא הופך להיות מחסן.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה עם התיקונים הנדרשים.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8684 בעמוד 3708 בתאריך 10/02/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/02/2020	הארץ
27/02/2020	ישראל היום
27/02/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

01	רשות שדות התעופה	ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 70100
02	סימון טוסון עו"ד לידור שמש עו"ד	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

1	התנגדות מס' 1 רשות תעופה אזרחית	מענה:
א.	הטמעת סעיפים בנושא גובה מבנים ובטיחות טיסה תחת הוראות נוספות (פרק 6) לתקנון התכנית	יש לקבל את הטענה במלואה ולהטמיע את הנוסח המבוקש והמצורף בהתנגדות כלשונו.
2	התנגדות מס' 2 משרד עו"ד הרטבי בורנשטיין בסון ושות' בשם קולנוע שלהבת בע"מ	מענה:
ב.	תוספת יחידות דיור בהתאם לצפיפות שנקבעה בהחלטת הועדה ומזעור של שטח ממוצע ליח"ד סעיפים 7-12 להתנגדות	<p>אנו סבורים כי אין לקבל את התנגדות מלבד שינויים מינוריים הנדרשים לטובת הגמישות התכנונית הנדרשת כמפורט להלן:</p> <p>א. הצפיפות שנקבעה במסגרת החלטת הועדה להפקדת התכנית עומדת על כ-46 יח"ד/דונם. זאת, לצד העובדה כי בתקנון התכנית נקבע כי תותר הקמת עד 142 יח"ד וכן נקבע תמהיל תואם לכמות יח"ד זו, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) (3) לתקנון התכנית.</p> <p>ב. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית כמבוקש, מחייב תיאום מחודש של היקף ההקצאות לצרכי ציבור.</p> <p>ג. מתוך כלל הנתונים בדראפט לדיון להפקדה, הצפיפות המחושבת איננה נתון "יעד" אליו יש לשאוף, אלא דווקא כמות יחידות הדיור שנקבעה בתכנית זו, העומדת כאמור על 142 יח"ד, וזאת מבלי שנקבע שטח ממוצע ליח"ד אלא רק הוגדר תמהיל. יודגש כי כמות יח"ד זו (142) מופיעה בתקנון התכנית וחוזרת בהוראות הבינוי ובהוראות התכנית (טבלה 5) לתא השטח הנדון. יתרה מכך, חריגה ממנה אף נקבעה, בתיאום עם המתכננים מטעם היזם וכעמדה תכנונית של מחלקת התכנון, כסטייה ניכרת לתכנית זו (סעיף 6.6.1 לתקנון</p>

<p>התכנית).</p> <p>ד. לאור האמור לעיל - אין לסטות מנפחי הבניה, מס' יחידות הדיור ותמהיל השימושים המייצר עירוב שימושים חשוב החסר באזור. יצויין כי שטחי הציבור אותם מציעה התכנית הינם מצומצמים יחסית ביחס להיקפי הבינוי. זאת בשל ההיסטוריה התכנונית והסכמות עבר (התכנית קודמה לפני אישור תכנית המתאר). כל שינוי במספר יחידות הדיור ובנפחי התכנית, יחייב תכנון מחודש וחישוב מחדש של הקצאת שטחי ציבור נאותים.</p> <p>ה. עם זאת, ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין - הקטנת שטח ממוצע לדירה וקביעת תמהיל גמיש מהקבוע בתכנית המופקדת, וזאת בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הפרויקט ממוקם באזור המאופיין בדירות גדולות במבנים צמודי קרקע, ולכן ניתן להקטין את שטחה הממוצע של דירה בתכנית ל-80-75 מ"ר פלדלת (שטח התואם תכניות נוספת המקודמות באזור ומאפשר יצירת תמהיל דיור מגוון), על מנת להתאים את היקף הדירות בפרויקט להיקף שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע. לצורך כך יש לקבוע את שטח הדירה הממוצע ל-80-75 מ"ר (פלדלת), מס' יח"ד עד 142 ולהתאים את שטחי השרות כך שיתנו מענה איכותי עבור 142 יח"ד. - תמהיל דיור: מוצע לקבוע כי עד 20% אחוז מהדירות יהיו קטנות מאד 35-50 מ"ר, ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות מעל 100 מ"ר פלדלת. תמהיל סופי ומגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. <p>ו. יש להוסיף להוראות התכנית תחת סעיף 4.1.2 (ג) (3) כי שטח ממוצע ליח"ד ייקבע בין 75-80 מ"ר (עיקר+ממ"ד). יש לקבוע תחת סעיף זה את התמהיל המוצע לעיל כלשונו: עד 20% אחוז מהדירות יהיו קטנות מאד 35-50 מ"ר, ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות מעל 100 מ"ר פלדלת. תמהיל סופי ומגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. תמהיל יח"ד הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ז. יש להוסיף תת-סעיף תחת פרק 6.1: תכנית העיצוב תעסוק בקביעת תמהיל יח"ד הסופי.</p> <p>מומלץ: לדחות, למעט שינויים כמפורט לעיל. בהתאם להצעות היזם להלן מענה:</p>		
<p>א. צמצום שטחי תעסוקה והמרתם לשטחי שירות למגורים: צמצום שטחי תעסוקה ומסחר והגדלת שטחי המגורים - התכנית כוללת תמהיל מוטה מגורים 81% משטחי הבניה, 14% מסחר ותעסוקה, 5% ציבורי). לאור העובדה כי במצב הקיים כלל המגרש שימושי מסחר (סופר מרקט ובילוי - קולנוע בעבר) ומגמת תכנית המתאר לערב שימושים בוודאי לאורך דרכים ראשיות, ההמלצה היא שלא לצמצם שטחים אלו.</p> <p>ב. ניוד שטחי מתת-הקרקע לעל הקרקע יביאו לחריגה מהיקף השטחים המירבי המתאפשר מכח תכנית המתאר ומכאן שלא יומלץ.</p> <p>ג. תכנית המתאר קבעה רח"ק מירבי באזורי העיר השונים. הרח"ק שנקבע מהווה שטח כולל (עיקרי+שירות). בכל תכנית מפורטת אדריכלי התכנית</p>	<p>הגדלת שטחי שירות עיליים למגורים:</p> <p>סעיפים 13-18 להתנגדות</p>	<p>ג.</p>

		<p>בודקים את החלוקה כשמבחינת אגף התכנון יש מינימום שטחי שירות המפורטים בטבלה 5 לתקנון. בעת קידום התכנית הנוכחית, הוסבה תשומת הלב של המתכננים מספר פעמים ליחס החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ובפרט למחסור אפשרי בשטחי שירות, ועדיין בחר המתכנן מטעם היזם שלא לתקן ולעדכן את מסמכי התכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות את הטענה.</p>
<p>ד.</p> <p>א. במסגרת הגובה המירבי שנקבע עבור המגדל, אין מניעה לאפשר בנייה עד 25 קומות במגדל בלבד. בהתאם לתכנית המתאר, יש לוודא כי אין בתוספת הקומות לחייב פרסום 106ב'. יחד עם זאת, ראוי לציין כי תוספת קומות מחייבת שטחי שירות נוספים שגם כך טוען היזם שחסרים בפרויקט. גם במידה והועדה תאשר תוספת קומות מבוקרת, תוספת זו תתאפשר רק במסגרת הזכויות שהותרו.</p> <p>ב. על מנת לקיים בנייה מרקמית איכותית ככל הניתן ותואמת למבנה הקיים הסמוך, אין לאפשר תוספת קומות בבניין המרקמי ויש לתקן סעיף 6.6.1 כד ש: "כל תוספת יחידות דיור ותוספת קומות בבניין המרקמי... תהווה סטייה ניכרת..."</p> <p>מומלץ: לקבל חלקית את הטענה.</p>	<p>תוספת קומות בנייה</p> <p>סעיפים 19-26 להתנגדות</p>	
<p>ה.</p> <p>א. היזמים מבקשים לשנות את היחס בין שטחי השירות והשטח העיקרי המשמשים את השטח הציבורי הבנוי. כמו כן מבוקש לקבוע יחס זה במסגרת תכנית העיצוב בהסכמה משותפת בין העירייה ליזמים.</p> <p>ג. יחס השטחים (שירות ועיקר) הציבוריים הבנויים ייקבע בהתאם לשימוש ולצרכי העירייה.</p> <p>ד. אגף הנכסים מתנגד לכל שינוי בהיקף וביחס השטחים אותם קובעת התכנית המופקדת.</p> <p>מומלץ: לדחות טענה זו, ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ג) (6), תת-סעיף חדש לפיו שטח החצרות שיוצמד לשטחי הציבור הוא מעבר ל- 800 מ"ר שטחי הציבור שנקבעו בתכנית</p>	<p>הקטנת היקף שטחי הציבור הבנויים</p> <p>סעיפים 27-29 להתנגדות</p>	
<p>ו.</p> <p>מומלץ: לדחות טענה זו וכן להסיר סעיף 6.13 (ב) ובמקומו לכתוב "תותר הקמת קומת גלריה וקומה זו לא תחשב במניין הקומות הכולל".</p>	<p>מבוקש כי גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 7.5 מ' ברוטו במקום 6 מ' ברוטו.</p> <p>סעיף 30 להתנגדות</p>	
<p>ז.</p> <p>הוראות התכנית מאפשרות גמישות של עד 10% בכל קטגוריה בתמהיל יח"ד ללא שינוי בסך יח"ד המותר. גמישות זו מספקת ולא מומלץ לשנותה.</p> <p>מומלץ: לדחות טענה זו.</p>	<p>בסעיף 4.1.2 (ג) מבוקש לאפשר שינוי של עד 20% ממספר יח"ד בכל קטגוריה.</p> <p>סעיף 31 להתנגדות</p>	
<p>ח.</p> <p>מומלץ: לקבל חלקית טענה זו.</p>	<p>מבוקש לבטל הוראת סטייה ניכרת לגבי תוספת קומות וזאת כי תוספת הקומות ניתנה מכח תא/5000</p> <p>סעיפים 32,33 להתנגדות</p>	
<p>ט.</p> <p>א. יש לתקן ניסוח סעיף 4.1.2 (א) "מרפסות" (1) בהתאם לנוסח הבא: "שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח</p>	<p>מבוקש לתקן את הניסוח בסעיף 6.6.2 כד שיתאם לניסוח שבסעיף 4.1.2 (א)</p> <p>סעיף 34 להתנגדות</p>	

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

	<p>העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזוזטרה."</p> <p>ב. יש להוסיף בטבלה 5 לתקנון עמודת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)" בה יוצג שטח המרפסות הכולל ע"פ חישוב מספר יח"ד בתכנית במכפלת 12 מ"ר.</p> <p>ג. יש להוסיף כהערה ברמת הטבלה: שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים.</p> <p>ד. יש לעדכן סעיף 6.6.2 לתקנון ע"פ הניסוח הבא: "תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5 לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזוזטרה."</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לקבל חלקית טענה זו.</p>	
	<p>מבוקש לשנות הוראת סעיף 4.1 (ג) (2) העוסק בתכנית על קרקעי לעד 70% במקום 60%.</p> <p style="text-align: center;">סעיף 35 להתנגדות</p>	י.
	<p>מבוקש למחוק את המילה "הפרש" בהוראות סעיף 4.1 (ג) (3) סעיף 36 להתנגדות</p> <p style="text-align: center;">סעיף 36 להתנגדות</p>	יא.

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

מומלץ לוועדה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל וכמפורט מטה לתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

1. לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה.
2. לקבל באופן חלקי את התנגדות היזם כלהלן:
 - סעיף 2 (ד) – סעיפים 19-26 להתנגדות
 - סעיף 2 (ח) – סעיפים 32,33 להתנגדות
 - סעיף 2 (ט) – סעיף 34 להתנגדות

לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל לתקן במסמכי התכנית סעיפים כמפורט (ב,ג,ה,ו, ט, יא) ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20'ב' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון:

איסרא חגי'אזי: מציגה בקצרה את התוכנית וההסבר לה.
יש לציין כי ביום חמישי היה דיון בין צוות התכנון לבין היזמים להצגת ההתנגדות שלהם והמענה המפורט שלנו. במסגרת הדיון הוסבר לנושא בניה המרקמית והגובה כאשר בתחילה לא קבלנו את ההתנגדות שלהם

לאחר הדיון הבנו שבשביל למצות את הבניה של 2000 מ"ר תעסוקה בצורה איכותית ניתן לאפשר את 2 קומות תעסוקה ומעליהם בנין מרקמי של עד 8 קומות הכל במסגרת בניה גבוהה ולא בנין רב קומות. המשמעות בחוק הוא בנין שהרצפה שלה לא עולה על 29 מ'.

אסף הראל: הערה לדרפט לפרט יותר את מהות ההתנגדויות ואת המענה להתנגדויות. הדרפט לא ברור.

דיון בהתנגדויות

דורון ספיר: אני מבין שהתנגדות שדות התעופה מקבלים במלואה?

איסרא חגי'אזי: כן יש הסכם בין רשות שדות התעופה ליזמים.

דורון ספיר: התנגדות 2 משרד עו"ד ארטבי בשם קולנוע שלהבת.

מייצג את היזמים קולנוע שלהבת: ערכנו כמה דיונים עם הצוות ואנחנו מאמצים את העמדות שלהם.

סעיף ראשון בהתנגדות היה של תוספת יח"ד ובהתאם לצפיפות שנקבעה בהחלטות הקודמות כאן בקשנו להגדיל הצפיפות אבל קבלנו את עמדת הצוות לשנות את התמהיל ולהקטין את הזירות כדי שיהיה תכנון מיטבי. לגבי הצפיפות עמדת צוות התכנון מקובל עלינו.

לגבי הטענה של תוספת הקומות בבנין הגבוה להעלות אותו 25 קומות כדי שנוכל לתכנן את הדירות בצורה מיטבית. לענין הבנין המרקמי בקשנו תוספת קומה בכדי שנוכל להכניס את כל ה-2000 מ"ר מסחר ותעסוקה והבנו שהדבר חשוב לצוות והעברנו מצגת כיצד הדבר נעשה.

לגבי הקטנת היקף השטחים הציבוריים הבנויים. עברנו דרך ארוכה בתוכנית עם אגף הנכסים ונשאר 800 מ"ר שטחי ציבור עיקרי ושירות ונשאר את זה כך. שינוי התמהיל בסעיף 1 הסכמנו לדחות בגלל שינוי תמהיל שהצוות עשה. לגבי הגזוזטראות והסטיה הניכרת הסכמנו לדחות גם את זה, ולאור כל ההסכמות שגיבשנו והסכמנו עם הצוות ולאור העובדה שעברנו הרבה שנים לתוכנית אנחנו מבקשים לאשר אותה.

דורון ספיר: מה נשאר במחלקות

עו"ד קוקיה: קבלנו את העמדה לגבי הבניה המרקמית זה לא מופיע בדרפט אני מבקש שזה ירשם כי שם הסכמנו לקבל את ההסכמים.

איסרא חגי'אזי: הנושא יתוקן בהחלטה שאנחנו מתקנים את הדרפט לנושא מס' הקומות ומעדכנים את הניסוח בטבלה 5. (מציגה את הניסוח במצגת)

אסף הראל: כמה קומות היו בדרפט הקודם מה השתנה

איסרא חגי'אזי: השינוי היה לקבל עוד קומה מסחרית בחתך. זה לא קומת גלריה אלא מה שהוצג זה 1000 מ"ר שנכנסים בקומה אחת ומה שהופיע בקומה השניה שזה לא מספק אז המסד יהיה 2 קומות

ומעל זה יתווסף בתוך מסגרת הגובה מציגה במצגת את התוספת.

אורלי אראל: אנחנו מוספים קומה מסחרית.

הראלה אברהם אוזן: היתה להם התנגדות שהם רוצים 2 קומות על המגדל זה ירד:

איסרא חגי'אזי: לא, את הבקשה הזו קבלנו הכל במסגרות הגובה. 5-25

הראלה אברהם אוזן: אז צריך לבדוק כאן את נושא 106 ב' האם זה דורש 106 ב'.

איל רונן: בהתייחס להתנגדות ולהמלצתנו ולמצות את הזכויות המסחריות ולהוסיף קומה נוספת לבניה המרקמית להבנתנו זה לא מהווה סטיה ניכרת ולא חיוב פרסום מיוחד של 106 ב'.

עו"ד קוקיה: אנחנו לא חורגים מהגובה לא משתנה.

אורלי אראל: לדעתנו זה לא שינוי מהותי כי ה-1000 מ"ר נמצאים בתבוע לא הוספנו מסחר.

ליאור שפירא: הרצון הוא לדעת מראש.

הראלה אברהם אוזן: מהתוכנית המופקדת ההמלצה לקבל את ההתנגדויות גם את ההתנגדות לתוספת של הקומה במגדל. הועדה צריכה לקבל החלטה גם לגבי הגובה המגדל ב-3 קומות בקבלת ההתנגדות היזם

האם זה מצריך 106 ב' כן/לא וגם להבנתי יש פה קומה מסחרית במסגרת שטחי הבניה שהופקדו כלומר

האם תוספת הקומה מצריכה פרסום לפי 106 ב' או שלא. עובדתית זה מה שהועדה צריכה לקבל החלטה?

אסף הראל: למה מההתחלה לא נתתם 2 קומות?

אורלי אראל: הוא לא ביקש.

אסף הראל: מדוע אתם משנים את דעתכם?

איל רונן: המסגרת התכנונית שאפשרה 25 קומות קבועה בתוכנית המתאר וליוותה את התוכנית עוד מיום היוולדה וגם אחרי בנוסף גם קשור לבניה המרקמית שמה שהיה חשוב לנו שקדמנו את התוכנית הזו

ותוכנית סמוכות על פי אותו רציונאל שהבניה לא תעלה על 29 מ' שהופכים את הבנין לבנין יקר זה היה הרציונל. באופן נקודתי שבחנו עורך התוכנית והיזם את התוכנית לעומק הם גילו שלא נכנסים שטחי

התעסוקה שאנחנו בקשנו להבטיח במסגרת התוכנית ותידרש קומה נוספת ובחנו את הנושא ושינינו את דעתנו. היו שטחי ציבור שהשתנו והיתה חבילה שהשתנה כמה וכמה פעמים ולכן שינו את דעתנו.

ליאור שפירא: ביולי 2019 בקשתם לעדכן "כי 1000 מ"ר יוגדרו כמינימום מחייב וניתן יהיה להמיר ולייצר גמישות לגבי 1000 מ"ר הנותרים למסחר או לתעסוקה. אלו יוכלו להיות ממוקמים בקומת קרקע ובקומה

הראשונה בלבד" זה משתנה אז מה משתנה במסחר.

איל רונן: אנחנו רוצים להבטיח שהם יוכלו להכנס אותו.

ליאור שפירא: זה לא שינוי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

אודי כרמלי: ברגע שהיזם נכנס לתכנון מפורט וראינו שאותם 1000 מ"ר שאישרתם לא יודעים להכניס לקומה אחת אז היזם הגיש התנגדות לתוכנית ובקשו להוסיף עוד קומה בנפח לא בשטח כדי לפרסו את ה-1000 מ"ר.

ליאור שפירא: אבל לפני יולי 2019 היה הורדתם ל-1000 מ"ר גם אותם אין איפה להכניס: אורלי אראל: יש 2000 מ"ר הם מחולקים בין 2 הבניינים.

עו"ד קוקיה: אנחנו לא משנים נפחי בניה ולא מוסיפים ולא מורידים.

ליאור שפירא: אני מסתכל בעמ' 27 יש סעיף ג' שאומר 1000 מ"ר מינימום.

אורלי אראל: זה או מסחר או תעסוקה עכשיו יש גמישות ואנחנו רוצים את המסחר.

אסף אראל: איך לא ידעתם שהם לא נכנסים?

אורלי אראל: זו אחריות של היזם.

דורון ספיר: ה-2000 מ"ר היו בהתחלה ונשארו היום. את ה-2000 מ"ר אפשר לעשות גם בקרקע וגם בקומה ראשונה ועשו עוד קומה מה השתנה? אפשר גם בקומת קרקע וגם בקומה ראשונה.

איסרא חגי'אזי: כשסופרים את מס' הקומות וסופרים 2 קומות של התעסוקה ומעל זה עוד 6 קומות מגיעים ל-8 קומות מה שצריך זה 2 קומות של מסחר. יכול להיות שזו היתה טעות סופר של איך סופרים מ-8 קומות ואז קומת גג של מגורים מעל 2 קומות תעסוקה. הם לא פירטו את 2 הקומות.

דורון ספיר: מה נכתב במקור?

אדריכל דימטרי: 2000 מ"ר שימושים למסחר ותעסוקה ובהחלטה ראשונה הוחלט על 2000 מ"ר של מסחר. ושנוכחנו התכנית המגרש לא מאפשר בקשנו אפשרות להגמיש ולתת 1000 מ"ר נוספים לתעסוקה ו-1000 מ"ר למסחר סה"כ 2000 מ"ר וזו ההחלטה הקודמת. המגרש משופע מהפינה הצפונית לדרומית יש 4.5 מ' גובה ולכן מס' הקומות מלכתחילה והבקשה לאפשר לגמישות בתכנון הבנין וזה לא משנה את המהות לתכנון ובנין להפקדה ופה להגביה את הבנין המרקמי בקומה נוספת אחת ללא שינוי בהיקף השטחים.

דורון ספיר: כמה היה קודם וכמה עכשיו

איל רונן: בדיון הקודם היה רשום בנין מרקמי סה"כ קומות מעל מפלס הראשי לבנין 6 מגורים וקומה חלקית אחת

דורון ספיר: היה רשום 6 + 1 ועכשיו 6+2

עו"ד קוקיה: כוונת החלטת ההפקדה היתה 2 קומות מסחר וקומת מגורים ובקשנו להבהיר את זה בתקנון כדי שמחר לא יגידו התקנון ככה ותהיה בהירות אין שינוי. אתם בקשתם בהחלטה שנכניס את ה-1000 מ"ר 2 קומות מסחריות ועוד קומת מגורים

הראלה אברהם אוזן: גם התוספת של הקומה המסחרית וגם 2 הקומות נוספות או 3 שמוספים מגדל זה תואם את 5000. אתם צריכים לקבל החלטה האם צריך לפרסם 106 ב' כן או לא אנחנו רואים שאתם עומדים לקבל את התנגדות היזם לתוספת הקומות והיא תואמות את תוכנית המתאר, הבניה בסביבה יכולה לקבל את אותן מספר קומות מדובר כאן בשינוי לא מהותי ולכן אין צורך לפרסם 106 ב'.

אסף הראל: מדוע לא עשיתם מלכתחילה 25 קומות?

דורון ספיר: כמה קומות מגורים אתם מבקשים?

דימטרי: בפועל לא היתה הגבהה משמעותית ומבחינת גובה אבסולוטי לא חורגים מתוכנית המתאר היו 20.5 קומות ובקשנו עוד 2 קומות להגיע 22.5.

הראלה אברהם אוזן: בהמלצה של הצוות בסעיף 1.2 "לתקן סעיף 1.3 ב. לתוכנית תותר הקמת קומת גלריה קומה זו לא תחשב במנין הקומות הכולל", הגדרה של גלריה היא לא קומה. אם הכוונה לקחת את החלל הגבוה המסחרי מתחת למגדל בגלל הפרשי הקרקע ולאפשר הקמת גלריה זה אומר שהיא צריכה לעמוד בתקנות והיא חלק מקומה ויש לה שטח מוגבל. אם הכוונה לעשות קומה נוספת מסחרית אז זו קומה זו לא קומת גלריה. מה הכוונה?

איסרא חגי'אזי: 2 קומות מסחריות ומעל זה קומות המגורים.

הראלה אברהם אוזן: כלומר יהיו במגדל 2 קומות מסחריות ועוד 23 קומות?

ראובן לדיאנסקי: מה היה המצב המספרים והנפחים והזכויות שזה הגיע לשלב ההתנגדויות ומה קורה עכשיו שהגיעו לפשרה בין המתנגדים והצוות המקצועי שהיא להעלות בקומות.

מלי פולישוק: אם היתה לנו את החוברת של ההתנגדויות אפשר היה להבין.

אורלי אראל: אנחנו יושבים עם אדריכלים ויזמים האחריות והבדיקות הפרטניות היא על האדריכל של היזם. אנחנו בודקים אם התוכנית תואמת תוכנית המתאר כמו תמהיל וכד'. יש כאן 2 נושאים, אחד התוכנית הופקדה ולדברי היזם בסעיף 1 אנחנו חושבים שהוא צודק זה לא היה מובן בבניה המרקמית שזה 2+8 אפשר היה לטעון שזה 2+7 ולכן בנושא הזה היתה הבהרה על זה הוגשה התנגדות והיתה הבהרה וקבלנו אותה. לגבי המגדל היה חשוב לנו חשוב ששטחי המסחר והתעסוקה לא יקטנו מ-2000 מ"ר והאדריכל בדק וראה שחסרות קומות במסגרת אותם היקפי זכויות ולכן הוא הגיש את התנגדות.

בהתחלה חשבנו לא לקבל את ההתנגדות אחרי שהיזם ראה את הדרפט וההמלצה שלנו הוא נפגש עם הצוות והוא הצליח לשכנע ולהראות לצוות שכן אפשר לקבל את ההתנגדות ולהמליץ בחיוב כי לא הם לא

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

פורצים את המתאר וכן רוצים התחדשות בכפר שלם ו21 הקומות תוספת זה לא משהו מהותי דרסטי ואפשר להסכים.

ראובן לדיאנסקי: מה יקרה תכנונית בפרויקט עוד 2 קומות למגדל והמבנה הנמוך?

אורלי אראל: המבנה הנמוך זה בעצם המרה כדי שיוכלו כדי הרישוי יוכל להוציא היתר בניה שזה ולא 2+6. כנראה בתקנון זה לא רשום נכון.

ראובן לדיאנסקי: לגבי הפרסום המחודש יש שני אלמנטים שתי קומות נוספות שמתווספות למגדל הגבוה השאלה שבו שיצאנו לציבור האם זה היה ברור.

אורלי אראל: הנושא של הבניה המרקמית לעמדתנו השינוי הוא במגדל בתוספת 2 קומות מ32 קומות 25. קומות, השאלה לכאן היא לא כמות הקומות אלא אם נעשה שינוי דרסטי.

ראובן לדיאנסקי: השאלה איך יוצאים אל מול הציבור על אף שלא הגישו התנגדויות אופירה יוחנן וולק: דרך בר לב המגדל הוא בפניה וכן יש משמעות לתושבי אונטרמן.

אורלי אראל: אבל אף אחד לא הגיש התנגדות לתוכנית כלומר לאף אחד לא הפריע מגדל של 23 קומות. אין הבדל.

אסף הראל: אז מדוע הצוות מבקש מהאדריכל להוריד מ25 קומות 23 קומות.

דורון ספיר: היזם בקש מראש כך.

איל רונן: התוכנית הזו לא חריגה לא רק בנוף התכנוני אלא במסגרת שיתופי מיידע והציבורי שעושים במרחב כפר שלם והשכונות הגובלות. עובדה שמקודמת התוכנית הזו תקופה ארוכה ולא הוגשו התנגדויות של התושבים היא תולדה של אותו שיתוף. השינוי בגובה המבנה מבחינתנו עקרוני הוא לא שינוי מהותי ויותר מזה אני לא מכיר את הדרישה שלא למצות את הגובה המתארי ולרדת ל22 קומות ולא 25 כמו שניתן קודם. מבחינתנו יותר מזה אם ניתן לעשות מגדל תמיר יותר עם תכנית נמוכה יותר זו העדפה שאנחנו נעודד זאת בפרט שהפרשי הקומות לא משמעותיים כמו במקרה הזה. אנחנו חושבים שנכון להגביה את המבנה עד 25 קומות ותוספת הקומה לא נראה שינוי מהותי בעינינו.

אסף הראל: איך לא הקטנתם תכנית?

איל רונן: אנחנו שומרים על כלל הזכויות בתוך התוכנית ומאפשרים את המיצוי בתוך המגדל. זה לא ישפיע על תכנית מבנה.

אסף הראל: איך נוספות 2 קומות ואין שינוי במספרים.

איסרא חגי'אזי: הכל במסגרת התכנית של כל הבנין עד 60%. אתה בונה במקום 2 קומות של מגורים 2 בנינים שונים. אחד זה מרקמי והשני מגדל. איך תמצא את הזכויות?

אסף הראל: השתנתה התכנית שלו?

איסרא חגי'אזי: לא נקבעה מההתחלה תכנית מיוחדת שמחייבת את המגדל להיות בה, אבל בפועל בשביל למצות את הזכויות ואת הגובה אתה מקטין את התכנית.

אסף הראל: אז התכנית תקטן.

מלי פולישוק: לא בהכרח צריך להוסיף עוד קומה.

עו"ד קוקיה: היתה אי בהירות בתקנון ואין שום השפעה על הסביבה או על מתנגדים נוספים. הבניה המרקמית נשארת אותו דבר. גם לגבי המגדל אין שום השפעה בסופו של דבר אין שום שינוי מהותי. ולכן אין צורך בפרסום 106' כי אף אחד לא עלול להיפגע.

הראלה אברהם אוזן: אין צורך לפרסם 106' את 2 הקומות אפשר ממילא להוסיף בהקלה.

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:
3. לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בהמלצת מהנדס הועדה בטבלה לעיל וכמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
 4. א. לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה.
ב. לקבל באופן חלקי את התנגדות יזמת התכנית כלהלן ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
 - להוסיף קומה מסחרית בבניה המרקמית למגורים.
 - להוסיף קומה מסחרית ושתי קומות למגורים בבניה המגדלית.
- הקומות המתווספות הינן ללא תוספת שטח תואמות את המותר בתכנית תא/5000 ואין בהוספתן שינוי מהותי בתכנית הפוגע בסביבתו הקרובה ומצריך פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה.
- ג. לנושא מספר קומות:
- תיקון טבלה 5 עמודת מספר קוות מ2 ל25

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

תיקון הערה לטבלה 5 על פי הנוסח הבא : במבנה המבגדלי יתאפשרו עד 25 קומות הכוללות 2 קומות מסחר/תעסוקה + 22 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית. לנושא גובה בניה :

תוספת הערה לנושא מספר קומות בטבלה 5 – "במבנה מרקמי תוקמנה עד 10 קומות הכוללות 2 קומות מסחר/תעסוקה + עד 7 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית תיקון טבלה 5 עמודת גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת הוספת הערה חדשה : "הגובה המירבי למבנה המרקמי הצפוני, לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה (29 מ')", בהתאם להגדרותו בחוק התכנון והבנייה"

ד. לתקן את סעיף 6.13 ב בתקנון כך שיובהר ששטח הגלריות למסחר יהיה במסגרת שטחי הבניה ולא "בנוסף" כפי שנרשם.

ה. לתקן את סעיף 4.1.2 (6) בתקנון ולהוסיף תת סעיף חדש לפי שטח החצרות שיוצמדו לשטחי הציבור הוא מעבר ל-800 מ"ר שטחי הציבור שנקבעו בתוכנית.

ו. לתקן ניסוח סעיף 4.1.2 (א) "מרפסות" (1) בהתאם לנוסח הבא : "שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזוזטרה."

ז. להוסיף בטבלה 5 לתקנון עמודת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)" בה יוצג שטח המרפסות הכולל ע"פ חישוב מספר יחיד בתכנית במכפלת 12 מ"ר.

ח. להוסיף כהערה ברמת הטבלה : שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים.

י. לעדכן סעיף 6.6.2 לתקנון ע"פ הניסוח הבא : "תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5 לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזוזטרה."

5. לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל

6. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

7. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד