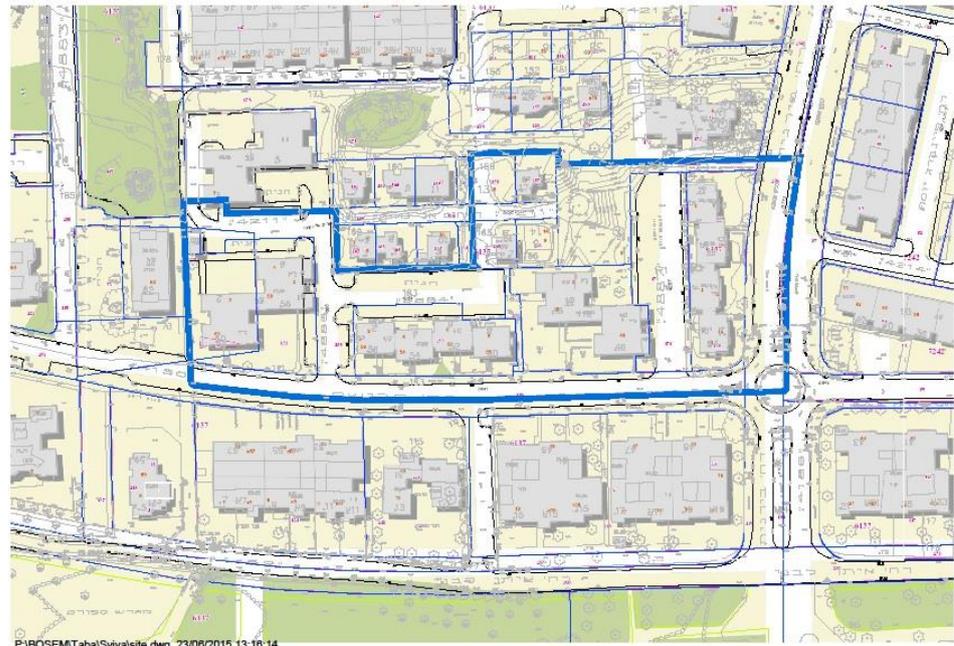


התוכן	מס' החלטה
4388/תא-507-0293894 - לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	12/02/2020 5 - - 20-0002

לתכנית זו יש כ- 61% הסכמות. מציעים לוועדה להצטרף כמגישת התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת:

רחוב בושם 44, רחוב בירנית 8
שכונת לבנה,
תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118 – 121, 157, 165, 171, 182, 183, 158, 166	193, 173, 73

שטח התכנית: 14.126

מתכנן: אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות וחברת "פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ"

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, ופרטיים, פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, חלמיש

מצב השטח בפועל:

התכנית המוצעת מצויה בדופן הרחובות בירנית ובושם. בשטח התכנית מבנים טוריים בני 4 קומות לצד 4 מגרשים למבנים צמודי קרקע (מהם 2 בנויים + 2 פנויים) אשר הינם בבעלות חלמיש. על כל אחת מחלקות 118 ו-120 ממוקמים 4 מבנים בני 4 קומות (8 יח"ד לבנין, 32 יח"ד לחלקה), ועל כל אחת מחלקות 119, 74-73 ממוקמים 2 מבנים בני 4 קומות (16 יח"ד לבנין, 32 יח"ד לחלקה) **סה"כ 128 יח"ד**. המבנים הוקמו בשנות ה-70, אינם כוללים ממ"דים ואינם עומדים בתקני רעידות האדמה. על אף שאושרה תב"ע להרחבות (2487) לא בוצעו הרחבות בפועל. על חלקות 157, 165 ממוקמת יח"ד צמודת קרקע אחת על כל חלקה, סה"כ 2 יח"ד חלקות 158 ו-166 פנויות.

מדיניות קיימת:

הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 המופקדת מגדירה את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי שכונת לבנה ומספקת רקע לתכנון עתידי, בין היתר מתייחסת התכנית במדיניות העתידית לרחוב בירנית ולדרך בר לב.

1. תכנית המתאר ע"פ הגדרת אזור מגורים בבניה מרקמית מאפשרת בניה ביחס רח"ק 3.5 וגובה בינוי עד 15 קומות. כמו כן חלות על המתחם הוראות למתחם להתחדשות עירונית המאפשרות להגיע לרח"ק 4.5 ובניה נקודתית לגובה שלא תעלה על 25 קומות (בהינתן עמידה בתנאים המפורטים בפרק 5 "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון").
2. המלצת מה"ע כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר מאפשרת תוספת 0.5 רח"ק.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 2487, 2579
יעודים קיימים: מגורים - (4 קומות), מגורים - א1 (צמודי-קרקע), שצ"פ, דרכים

יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	7,554	53.48%
מגורים א-1	977	6.92%
דרך	4,261	30.17%
דרך משולבת	165	1.17%
שצ"פ	1,133	8.02%
מתקנים הנדסים	35	0.25%
סה"כ	14,125	100.00%

סה"כ זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות – 13,336 מ"ר כולל תכנית הרחבות שלא מומשה

שטח ממוצע לדירה קיימת - לפי היתרים – 70 מ"ר

סה"כ שטח דירות קיים – 9,240 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרת התכנון:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה **בינוי-פינוי-בינוי**. התכנית מציעה את התנאים למימוש הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000, התכנית מפרטת את ייעודי הקרקע לבניית מתחם מגורים חדש, בו משולבים שטחים בייעוד למבני ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים מסחריים.

מטרת התכנית הינה להגדיר את המסגרת התכנונית להתחדשות עירונית זו, להגדיר את ייעודי הקרקע עבור השימושים הנ"ל את אופיים, מיקומם, והיחסים בינם ובין המרקם הבנוי המתוכנן בסביבת התכנית.

עקרונות התכנון מתבססים על חיזוק מערך הרחובות ההיקפיים על ידי בינוי ופיתוח שטחים לרווחת הציבור במרכז המתחם. המבנים יוצרים דופן בנויה ורציפה לאורך רחוב בירנית, קומת קרקע בעלת חזית מסחרית. התכנית כוללת הרחבת רחוב הבושם ובינוי מרקמי לאורכו. התכנון המוצע משנה את תוואי דרכים קיימים, מקטין את שטחם הכולל ומייצר מגרש לשב"צ בצמוד לשצ"פ קיים. פיתוח המתחם נשען על היצע השטחים הפתוחים של פארק מנחם בגין.

יעודי קרקע במצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,187	50.88%
שפ"פ	1,472	10.42%
שצ"פ	318	2.25%
דרך קיימת	2,878	20.37%
דרך מוצע	864	6.12%
דרך משולבת	371	2.63%
מתקנים הנדסיים	33	0.23%
שב"צ	1,003	7.10%
סה"כ	14,126	100.00%

פירוט יעדים/ שימושים:

1. **מגורים ד'** - שילוב של מגדלי דירות בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי בן 5 קומות (מעל קומת כניסה), ועוד 2 קומות גג בנסיגה של 2 – 3 מטר (בבינוי המרקמי). גובה רצפת הקומה העליונה לא תעלה על 29 מ' מפני הכניסה הקובעת כך שתתאים להגדרת בניין גבוה ע"פ תקנות התו"ב. בקומת הקרקע שילוב של מסחר לאורך רחוב בירנית ושב"צ לאורך רחוב בושם.
- 4 מרתפי חניה משותפים לכל הבניינים.
2. **שטח פרטי פתוח** משותף לכל הבניינים. תותר חניה פרטית מתחתיו.
3. **שב"צ** - יוגדר תא שטח בגודל של כ- 1.0 דונם לטובת הקמת מבני ציבור. תותר חניה פרטית מתחתיו בהתאם לתכנית ח'.
4. **דרכים** - רצועה ברוחב כ-2 מ' תופקע לצורך הרחבת רחוב בושם.

5. **דרך משולבת** – רצועה ירוקה/אדומה ברוחב כ- 6 מ' בצפון המתחם תאפשר נגישות הולכי רגל ורכב שרות למגרש השב"צ. תותר חניה פרטית וציבורית מתחתיה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
399%	34,600	171%	14,800	41,200			475%	41,200	מגורים
				800			9.2%	800	מסחר*
				1035				1,035	שב"צ במגרשי המגורים
			702	2006				2,006	שב"צ במגרש נפרד

יח"ד : 475

צפיפות: 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86.7 מ"ר עיקרי

רח"ק: 8.66 : 57,740 = 6.67

מספר יח"ד קטנות (עד 63 מ"ר שטח עיקרי): 20%

מספר יח"ד גדולות (מעל 108 מ"ר שטח עיקרי) : 20%

נתונים נפחיים:

3 מגדלי מגורים בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי לאורך רח' בושם ורח' בירנית בגובה 5 קומות + 2 קומות בנסיגה, חזית מסחרית לאורך רח' בירנית. השטח בייעוד למבנה ציבור המצוי בפניה הצפון מזרחית, ממוקם בסמוך לשצ"פ הקיים. חלופה זו מאפשרת בינוי-פינוי-בינוי.

מספר קומות: חזית מסחרית – קומת קרקע בלבד
מגדלי מגורים: ק + 25 + קומה טכנית
ק + 20 + קומה טכנית
ק + 15 + קומה טכנית
בניה מרקמית: ק + 5 קומות + 2 קומות בנסיגה

גובה: גובה מקסימלי במתחם 99 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תכסית: 42%

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב בושם - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב בירנית - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב אחים אל-כווייתי - 3.0 מ'

קו בניין אחורי לכיוון שצ"פ / שב"צ – 3.0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הוכנה בעקבות התארגנות הדיירים בשכונה שפנו לחברה יזמית. כיום למעלה מ-80% מהם חתומים עם החברה היזמית על חוזים מחייבים. התכנית, הממוקמת על דופן פארק בגין, יוצרת מגרש חדש לשב"צ על חשבון שטחי דרכים לביטול, וחלק משצ"פ. כמו כן מייצרת התכנית חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית. בנוסף, התכנית מאפשרת את הרחבת רחוב בושם ע"י הפקעת רצועה ברוחב 2 מטר.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+		907	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
+	מתחם התחדשות עירונית	מתחם התחדשות עירונית	תשריט אזורי ייעוד
	4.5	4.0	רח"ק בסיסי:
-	6.53	6	רח"ק מקסימאלי: לפי התנגדות מהנדס העיר
+	ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	25	25	מספר קומות מקסימאלי:
+		907 דופן פארק בגין	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	הוראות התוכנית, פרק 5
+	שביל אופניים	שביל אופניים	תשריט תחבורה

תחבורה, תנועה, תשתיות:
רחוב בושם:

הרחבה של 2 מ' לזכות הדרך הקיימת של 14 מ' שה"כ 16 מ', חניה במקביל בדופן צפונית ודרומית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מיום 01.02.14)

לאור הניתוח של צרכי הציבור גם ברמה כלל שכונתית וגם לגבי התכנון המוצע למתחם יש להקצות כ-3 דונם שטחים למבני ציבור, כדי לתת לצרכי האוכלוסייה הצפויה: גני ילדים / מעונות יום / מועדו נוער / מועדון קשישים.

שטחים פתוחים יכולים להיות כשפ"פ עם זיקות הנאה בעיקר לטובת רווחת המגורים המוצעים. זאת בשל הקרבה לפארק דרום המאפשר מתן חלק מהצרכים של שטחים פתוחים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	108%	156%	542%
-דירות בלבד	9,240 מ"ר	13,336 מ"ר	46,900 מ"ר
גובה	ק+4	ק+4	ק+15, ק+20, ק+25 קומות

בבניינים הגבוהים ק+5+2 קומות בבניוי המירקמי			
גובה מקסימלי בשטח התכנית הינו 125 מ' מעל פני הים.			מטר
42%			תכנית
חניה תת-קרקעית ב- 3-4 מרתפים ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתרים		חניה בתחום הדרכים ובתוך המגרשים	מקומות חניה

זמן ביצוע:

15 שנים מיום אישור התכנית.

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת וחורגת מנפחי הבניה המצויינים בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית לעניין היקפי הבינוי (יחס רח"ק), גובה המבנים והקריטריונים לפיהם מתאפשר רח"ק מירבי (פרק 5).

1. חלופת התכנית המוצעת סותרת את הוראות תכנית המתאר המופקדת ואת המלצת מהנדס העיר כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית. לפיכך נדרשת ההתאמה של: יחס הרח"ק המוצע ליחס רח"ק מירבי 6 בתאום עם צוות התכנון.
2. כנגזרת מכך יש להתאים את מס' יח"ד לממוצע של כ-83 מ"ר.
3. יש להתאים מספר גובה הקומות המירבי לפי הקבוע בהוראות תכנית המתאר. קרי סך הקומות כולל את קומת הקרקע והגג.
4. יש להתאים את תמהיל יח"ד ליחס עקרוני של (לפחות 20% יח"ד קטנות, לא יותר מ-20% יח"ד גדולות).
5. יש להטמיע את הדרישה למענה לצרכי ציבור בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. השלמת תאום תכנון מול אגף התנועה.
7. יש להציג תכנית/מתווה לשיתוף ציבור במקביל לקידום התכנית כתנאי להעברת המסמכים לדיון בוועדה המחוזית.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

בישיבתה מספר 0013-15' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איל רונן: מציג את התוכנית ע"י מצגת תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת ליבנה גלי דולב מציגה את התוכנית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"י מצגת.
נתן אלנתן : המגרעת שיש בין שני הבניינים הגבוהים מדוע לא הכנסת לתוכנית.
גלי דולב : ההגדרה להתחדשות הם לבניינים שזקוקים להתחדשות. הבניינים הללו לא הסכימו להיכלל בתוכנית. הבעלים רצו עסקת קומבינציה.
אהרון מדואל : רק השבוע אושרה תוכנית בלה גווארדיה, בסופו של יום המתחם הזה יותר שווה אבל למה יחס ההמרה שונה מהיחס ללה גרדיה.
גלי דולב : היחס הוא 3.5, השמאים שמלווים את התוכנית. המצב הנכס הוא 134 וכבר היום אין רווחיות נכונה לפרוייקט.
אהרון מדואל : הרח"ק לא תואם להגדלה של מהנדס העיר. בנוסף האוכלוסייה שגרה שם החתך הסוציו-אקונומי לא חזק. בנווה שרת על מנת לאוכלוסייה השתמשו בשטחים המסחריים וייעדו אותם לאחזקת המבנים.
אני מפנה ליו"ר הוועדה להתחדשות העירונית לדוגמא בכפר שלם היתה תוכנית לפנינו בינוי אבל המצב הכלכלי לא השתנה והדיירים הופתעו לגלות שהארנונה קפצה. אני ממליץ שהמחיר למ"ר ארנונה לא ישתנה.
ראובן לדיאנסקי : זה לא בסמכות הוועדה ולא בסמכות היזם.
אהרון מדואל : אני מעדיף להנמיך גובה ולעשות בניה מרקמית בואו לא נשכח שפארק דרום נמצא בסמוך. לצמצם את ההמלצות הציבוריות.
ארנון גלעדי : זהו אזור שצריך התחדשות עירונית, את הנושא של היחס בנושא של ההמרה אני מציע להשאיר את התוכנית כפי שהיא ואת היחס נקבע לפני העברה למחוז, נעשה בדיקה כלכלית מחודשת והתאמה להמלצת הצוות ואת היחס ההמרה נקבע לפני העברת המסמכים למחוז.
אהרון מדואל : אני מציע שהצוות ישב עם היזם כדי להגיע להסכמות על כל ההתניות שיש כאן.
איל רונן : עמדת הצוות היא שתוכנית המוצעת ע"י היזם סותרת את הוראות תוכנית המתאר ואנחנו ממליצים על קידום התכנית בכפוף להמלצות ולהמשך הבדיקה. להפחית את היקפי הבניה גם בגובה המבנים להקטין את שטח התמורה ואו יחידות הדיור.
ראובן לדיאנסקי : תפרט יותר במספרים.
איל רונן : התכנון המוצא כ-25 קומות + קומת קרקע + קומת טכנית. אנחנו ממליצים שהתכנון יהיה 25 קומות אבסולוטי.
ראובן לדיאנסקי : יש הבדל בין 25 ל-27 בבניוי הארכיטקטוני.
איל רונן : ממליצים להפחית את שטח יח"ד 83 מ' בממוצע. אנחנו מבקשים שיבוצע המשך תיאום עם חב' חלמיש שהיא בעלת מגרשים בתחום התכנית. ואישור של האגף להכנסות מבניה ופתוח לנושא הדו"ח הכלכלי.
גלי דולב : נציגי הדיירים נמצאים פה ומבקשים להראות סרטון על המצב בשטח.
מציגים בסרטון.
ארנון גלעדי : אפשר להחליט כבר עכשיו ולאשר את התוכנית ולתת את ברכת הדרך.
דורון ספיר : חשוב לקיים את הפרוייקט וצריך להיות מתואם ככל האפשר עם הצוותים וניתן לקדם את הפרוייקט וניתן לו עדיפות עירונית כדי למנוע מהתושבים שישחקו במסדרונות התכנון.
נתן אלנתן : זכותי לבקש דיון פנימי.
ראובן לדיאנסקי : אני תומך בהצעת יו"ר הוועדה המקומית.
דורון ספיר : אם חבר ועדה מבקש דיון פנימי חייבים לקיימו.

דיון פנימי:

דורון ספיר : המסר כאן חייב להיות שהתכנון קובע ולא ההזנחה.
אהרון מדואל : חלמיש הזניחה את האזור. נושא התחבורה העתידי שיהיה שם הוא לקוי הצפיפות שם וראית וחייבים להיות עם היד על הדופק. אם אפשר לוותר על מבנה ציבור עדיף.
איל רונן : יחס ההמרה הוא יותר נמוך מאשר ביד אליהו.
דורון ספיר : המלצת הצוות היא טובה והגיונית.
נתן אלנתן : המלצת הצוות היא לאשר את התוכנית אך למעשה להוריד חלק מהזכויות. האם נבדק הנושא הכלכלי ע"פ תקן 21. למעשה היזם עומד בתקן כך שאם אנחנו מורידים זכויות אנחנו נמצאים על הגבול והפרוייקט לא יהיה כלכלי. ולכן אם נאשר את הרח"ק של 6.5 לא יקרה כלום. חבל לפספס את הפרוייקט. לגבי הגובה 25 קומות אבסולוטי אני מציע לאשר כפי שזה.
רוני קינסבורג : היו רצף של בדיקות כלכליות התחלנו ברח"ק של 9, אני מציע לבחון בכל זאת לפי הדו"ח האחרון יש רווחיות של 15% מהעלות ולכן אנחנו רוצים לבדוק סופית.
נתן אלנתן : כלומר תהיה כאן בדיקה כלכלית ואם הדו"ח הכלכלי הוא נכון אז נאשר 6.5 ברח"ק.
אודי כרמלי : אנחנו נשאר ברח"ק 6 ואם יהיה שינוי בזה אנחנו נחזור לכאן.
ראובן לדיאנסקי : בוא נאשר לפי המלצות הצוות ולגבי כל החישובים ולהביא לדיווח לוועדה.
דורון ספיר : עם סיום הבדיקה יובא דיווח לוועדה לפני המחוז.

ראובן לדיאנסקי: דיווח או אשרור.
 דורון ספיר: דיווח ודיון פנימי, ואם הועדה תחליט שהיא רוצה לשנות את הדיווח היא יכולה לשנות.
 ראובן לדיאנסקי: זהו סוג של אשרור.
 אורלי אראל: קבלנו דיווח מהועדה המחוזית שבחודש הקרוב אנחנו מקבלים הסמכה כוועדה עצמאית עם הסמכה מיוחדת כך שהתוכניות של פינוי בינוי לא נצטרך להגיע לאישור של הועדה המחוזית. במידה ונקבל הסמכה אנחנו מבקשים כי ירשם שאין צורך לחזור אליכם כי התוכנית הזו תהיה בסמכות ועדה מקומית.
 נתן אלנתן: בכל מקרה את צריכה להעביר דיווח לוועדה.
 אורלי אראל: גם אם ההסמכה תהיה אחרי שהעברנו את המסמכים אני מושכת את זה חזרה מבלי להעביר אליכם.
 נתן אלנתן: ההסמכה מדברת על כל פרויקט של פינוי בינוי גם אם הוא לא תואם את תוכנית המתאר.
 אורלי אראל: כדי לקבל ההסמכה אנחנו צריכים לקבל אישור מהועדה המחוזית, על אזורים שהם אזורי התחדשות עירונית. לצורך זאת אנחנו מכינים מפה תואמת תוכנית המתאר ואם יהיו שינויים אנחנו ניידע אתכם באזור המדובר את המפה אנחנו צריכים להעביר לאישור הועדה המחוזית ואז נקבל את ההסמכה. אודי כרמלי: אני מבקש שיהיה תיאום נוסף עם חברת חלמיש שלדברי היזם נעשה תיאום וחברת חלמיש אמרה שלא היה תיאום איתם. יש 2 חלקות בבעלות חלמיש.
 ארנון גלעדי: לא. בשום פנים ואופן לא נהיה תלויים בחברת חלמיש.
 אהרון מדואל: לא כתוב נושא אחזקת הדירות.
 אודי כרמלי: נכניס את התנאי הזה בהחלטה.
 דורון ספיר: תנאי שקובע שיש להכניס דירות / שטחים מסחריים לטובת עזרה לתחזוקה המבנים והשטחים בהתאם למקובל.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון ובתנאי שיש להכניס דירות/שטחים מסחריים לטובת סיוע לתחזוקה בהתאם למקובל.
 יש לבצע בדיקה כלכלית ולדווח לוועדה לפני ההפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

חוו"ד מה"ע:

הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית.

בישיבתה מספר 0026-17 ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

- מיכל שרון: מדובר בתוכנית התחדשות עירונית. התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 22.7.2015, מוצע להוסיף את הועדה המקומית כמגישת התכנית תא/4388- לבנה מערב- התחדשות עירונית, מכיוון שאין מספיק הסכמות לקידום התכנית.
 בנוסף אני מבקשת לחדד את התנאים שהיו בהמלצת ההחלטה של הועדה כלהלן:
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

הועדה מחליטה:

- הועדה מאשרת לצרף את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי

בהתאם להחלטת הוועדה מעלה הוגשה חוות דעת כלכלית עדכנית על ידי יזם התכנית (מצורף כנספח לדברט) וזו נבחנה על ידי היחידה להכנסות בניה ופיתוח עיריית ת"א-יפו, אשר התייחסותה מצורפת.

רצ"ב מטה העתק מסקנות הבדיקה:

הנדון: מתחם ליבנה מערב תא/4388 התחדשות עירונית

המקרקעין:

רחוב בירנית 8, 10, 12, 14 גוש 6137 חלקה 118
 רחוב בושם 46,48 גוש 6137 חלקה 119
 רחוב בושם 50, 52, 54, 56 גוש 6137 חלקה 120
 רחוב בושם 58 גוש 6137 חלקה 212
 רחוב בושם 60 גוש 6137 חלקה 211
 רחוב הרב טייב יצחק 36 א' גוש 6137 חלקה 157
 רחוב 4211 מסי' 12 גוש 6137 חלקה 158
 גוש 6137 חלקה 74
 גוש 6137 חלקה 165
 גוש 6137 חלקה 166
 בנוסף חלקות שונות בגוש 6137.

מטרת הבדיקה

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מתאריך 20/12/2017 בחנו את חוות הדעת הכלכלית העדכנית שהוגשה לעיוננו ע"י יזם התכנית וזאת במטרה לבחון מהי ההתכנות הכלכלית של התכנית במתכונת המוצעת. בעת עריכת הבחינה הנדרשת הסתמכנו בין השאר על: תשריטי מדידה, מדגם של יחידות דיוור בפרויקט כפי שהועברו לעיוננו ע"י יזם התכנית, ניתוח פרוגרמה תכנונית מוצעת על ידי היזם, חוות דעת כלכליות נוספות אשר נערכו באזור התכנית שבנדון וכד'.

תיאור המתחם

מתחם, מגורים בשטח של כ- 14.2 דונם הכולל:

- א. שני מבני רכבת בני 4 קומות בעלי מספר כניסות וכן ארבעה מבני H בני 4 קומות. סה"כ 128 יח"ד קיימות בבנייה רוויה.
- ב. שני מבנים צמודי קרקע בני 2 קומות כל אחד.
- ג. שני מגרשים פנויים, בבעלות מדינת ישראל (חברת 'חלמיש').

מצב תכנוני קיים

נכון ליום הבדיקה חלות במתחם בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

תא/במ/46/2579

תא/מק/2691

תא/2487

תא/ע/1

תא/ג/1

נוסף על האמור לעיל, על המקרקעין שבנדון חלות שורה של תכניות מתאר מחוזיות וארציות.

תכנון מוצע.

חוות הדעת הכלכלית נסמכת על פרוגרמה תכנונית (רעיונית, דהיינו לא תכנית מפורטת) להלן עיקרי התכנון המוצע:

שטח	שטח	סה"כ שטח	סה"כ שטח	סה"כ	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מספר קומות	בניין
לשב"צ	מסחר	ברוטו למגורים	פלדלת	דירות	104.5 מ"ר פלדלת	94.5 מ"ר פלדלת	84.2 מ"ר פלדלת	75.5 מ"ר פלדלת	מעל ק"ק	
340		15,446	12,696	144	-	96	-	48	24	1
	300	2,670	2,240	28	-		14	14	7	2
	500	10,334	8,464	96	-	64	-	32	16	2א
		5,256	4,476	48	-	42	6	-	7	3
		3,504	2,984	32	-	28	4	-	7	4
340		13,589	11,319	126	42	21	21	42	21	5
680	800	50,799	42,179	474	42	251	45	136		סה"כ
				134	6	46	45	37		דירות תמורה
				340	36	205	-	99		דירות יזם

הערות:

שטחי המסחר והשב"צ הינם בקומת הקרקע

הנחות

להלן הנחות עבודה עיקריות שהובאו בחשבון בבדיקה הכלכלית :

1. **תוספת לדירות התמורה** – 12 מ"ר לבינוי הקיים בהיתר (עמוד 16 לחוות הדעת המצורפת)
2. התמורה עבור פינוי שתי יח"ד צמודות הקרקע הכלולות בתחום התכנית הינה 6 יח"ד, דהיינו יחס של 3:1.
3. הון עצמי של כ-20% מעלות הפרויקט (ראו להלן הערה מספר 1).
4. תקופת בניה – 48 חודשים.
5. בניית מבנה ציבור בהיקף של 680 מ"ר שטח עיקרי וכן שטח מבונה למסחר בהיקף של 800 מ"ר.
6. **הבדיקה אינה כוללת את מרכיב היטל השבחה.**
7. **רמת המחירים בפרויקט :**
דירות 3 חדרים בטווח ממוצע של כ – 24,000 ₪ למ"ר פלדלת.
דירות טיפוסיות 4-4.5 חדרים בטווח ממוצע של כ – 23,500 ₪ למ"ר פלדלת.
דירות 5 חדרים בטווח של ממוצע של כ – 22,000 ₪ למ"ר פלדלת.
8. שטח ממוצע למקום חניה + מחסן כ-56 מ"ר (ראו הערה מספר 2).

הערות

1. שיעור ההון העצמי המקובל עומד על 25% מעלות הפרויקט.
2. שטח ממוצע למקום חנייה + מחסן מסתכם לרוב לכדי 46 מ"ר לכל היותר

מסקנות:

בהנחות המפורטות דלעיל לשיטתנו, נכון לכתובתם של שורות אלו, הרווח הצפוי בפרויקט המוצע עומד על כ-20% מסך העלויות – שיעור רווח המצוי בטווח התחתון של פרויקטים לפינוי בינוי.

בכבוד רב ,

רוני קינסברונר מנהל תחום כלכלי בכיר

רועי הדר מנהל תחום כלכלי

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: תכנית תא/4388 'לבנה מערב' הינה תכנית שנדונה לאחרונה בועדה (ב-20.12.17) והומלצה לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית. אחד התנאים להעברת המסמכים לוועדה המחוזית היא אותה בדיקה כלכלית שמדווחת כעת.

רוני קינסברג: הדוח הכלכלי הראשון הוגש לפני כ-4 שנים (דצמבר 2013) וממנו השתמע כי בכדי שהפרויקט יהיה כלכלי הרח"ק הנדרש צריך לעמוד על 9. כידוע הרח"ק המקסימלי ע"פ תא/5000 הינו 5. לפני מס' שבועות נמסר לידינו דו"ח כלכלי עדכני ממנו עולה כי בחלוף הזמן מחירי הדירות באזור עלו - לפי אותו משרד שמאות בכ-30%. כלומר משווי מ"ר מכירה של 17,000 ₪ למטר ל-23,000 ₪ למטר. יתרה מכך, המסרים היוצאים מהוועדה לגבי התמורות והרווחים המבוקשים גם הופנמו. סיכומו של דבר אם לפני 4 שנים היזם סבר שהוא צריך 80 אלף מטר כדי שהפרויקט יהיה כלכלי היום, לפי הדו"ח הכלכלי המאושר על ידינו די ברח"ק 6-קצת יותר מ-50 אלף מטר. כידוע, הרחק המקסימלי באזור הוא 5 ולמרות המגמות שפירטתי עדיין זקוק היזם לקבל נקודת רח"ק מעל המאושר בתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

הועדה רושמת את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 25 מיום 28.1.19 דנה בתכנית והחליטה:

רקע להגשת התנגדות מה"ע:

לצד הגשת התנגדות זו תומך מהנדס העיר באישור התכנית אשר הועדה המקומית הצטרפה כאחת ממגישותיה.

נוכח ההנחיה לשינוי ותיקון מסמכי התכנית ע"י הועדה המחוזית מוצעת התנגדות מהנדס העיר למספר סעיפים וסוגיות.

- אופן רישום נכסי העירייה ויכולת ניודם.
- יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה.
- תיקון טעויות סופר.
- שינוי בגודל ממוצע יח"ד והיקף ניוודן.
- הבטחת מנגנונים כלכליים לתושבים חוזרים ותחזוקת שטחים פתוחים.

להלן עיקרי ההתנגדות כפי שתועבר בנספח המצורף לוועדה המחוזית:

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
01 התנגדות מהנדס העיר – שילוב הערות מנהל ההנדסה,	1. תיקון טעות סופר תיקון טעות בהוראות התכנית - יחס בין התכניות סעיף 1 א-ג בהתנגדות	טעות סופר לתיקון

<p>מומלץ לקבל את הוספתן של התכניות הנ"ל ביחס המוצג.</p>	<p>2. הוספת תכניות הוספת תכניות אשר לא נכללו בעת המלצת התכנית להפקדה למחוז, בסעיף 1.6 יחס בין התכניות- הוראות התכנית סעיף 1 ד-ה בהתנגדות</p>	<p>אגף מבני ציבור ואגף נכסים</p>
	<p>3. סעיפים שהושמטו במטרת התכנית הצגת מטרות התכנית כפי שהובאו בהתנגדות ובפני הועדה המקומית והושמטו בעת פרסום התכנית בוועדה המחוזית. סעיף 2 בהתנגדות</p>	
<p>בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ נמליץ על התאמת ההוראות לניסוח כפי שמופיע בהתנגדות לשם קבלת שטחים ציבוריים מבונים מיטביים בהתאם לאישור תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>4. הוספת שימושים לשטחים ציבוריים בהתאם לתא/מק/צ הוספת שימושים בשטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, התייחסות לשטחי החצר המוצמדים ואפשרות לניוד שטחי ציבור מבונים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. סעיפים 3 א-ג, 4, 5 בהתנגדות</p>	
<p>נמליץ לקבל את אופן ניסוח הסעיפים בהתאם לדרישת אגף נכסים לגבי אופן רישום השטחים הציבוריים הבנויים.</p>	<p>5. אופן רישום שטחים ציבוריים בנויים יש להתייחס לאופן הרישום בהתאם לניסוח אגף הנכסים של עת"א, כפי שמוצג בסעיף 6.13 להוראות התכנית. סעיף 4 א בהתנגדות</p>	
<p>להתאים את הנתונים כפי שהוצגו ונתמכו ע"י הועדה המקומית וכפי שנבדקו בדו"ח הכלכלי אשר אומת ונבדק ע"י הגורמים העירוניים הרלוונטיים, ודווח בפני הועדה.</p>	<p>6. שינוי גודל יח"ד יש להשיב את הסעיף כי "לפחות 20% מסך כל הדירות יהיה בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עקריי". כמו כן, גודל יח"ד ממוצע 75 מ"ר שטח עקרי ולא 77 מ"ר כפי שהוצג בהפקדת הועדה המחוזית. סעיף 4 ב, 8 א בהתנגדות</p>	
<p>נמליץ על הוספת ההנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לניסוח</p>	<p>7. הוראות בינוי שטחי ציבור מבונים. הטמעת ההוראות העירוניות לגבי שטחי ציבור</p>	

המובא בהתנגדות.	מבונים כפי שהועברו ע"י אגף נכסים ומבני ציבור. סעיף 4 ג בהתנגדות	
	8. הוספת סעיף בהתאם לניסוח אגף נכסים להוסיף סעיף כי "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לכל שטח השפ"פ, למעבר ושהיית הולכי רגל ושהייה ולמילוי כל הוראות סעיף זה". סעיף 6 בהתנגדות	
	9. כפיפות להסדר עם העירייה להוסיף "בכפוף להסדר נכסי עם העירייה", כפי שהוצג בפני הוועדה המקומית סעיף 7 בהתנגדות	
נמליץ להתאים את הנתונים כפי שהובאו והומלצו ע"י הוועדה המקומית המהווה חלק ממגשי התכנית. נתונים אלו נבדקו אף הם בדו"ח כלכלי שהועבר ע"י יזם התכנית ודווחו לוועדה בטרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית.	10. שינוי בגודל ממוצע יח"ד ויכולת נידון כולל ניווד שטחים ציבוריים מבונים יש להתאים את הנתונים בנושא כמות יח"ד הניתנות לניוד בין המגרשים השונים, גודל דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר, הסרת הגבלת ניווד השטחים הציבוריים המבונים, והתאמת גודל יח"ד ממוצעת ל-75 מ"ר עקרי. סעיף 8 א בהתנגדות	
	11. יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה. הוספת התייחסות כפי שמובאת בהתנגדות לגבי שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח הסחירים. מחיקת הערה לגבי הגבלת גובה הבינוי במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כפי שהוספה בוועדה המחוזית. סעיף 8 ב בהתנגדות	
	12. רישום ותחזוקת שפ"פ וזיקות הנאה החזרת הסעיף לגבי הקמת מנגנון להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המשותפים וזיקות ההנאה על ידי עיריית תל אביב יפו.	

	<p>כמו כן יש להוסיף כי -"תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה".</p> <p>סעיף 9, 10 בהתנגדות</p>		
	<p>13. חניה</p> <p>שינוי הניסוח "תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר, הנמוך מבניהם".</p> <p>להטמעת דרישת הועדה המחוזית והמקומית.</p> <p>יש להוסיף כי לשימושים הציבוריים יקבע תקן חניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>סעיף 11 בהתנגדות</p>		
	<p>14. רישום שטחים ציבוריים</p> <p>יש להוסיף סעיף: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p> <p>סעיף זה נדרש, באם נצטרך להעביר תשתיות ו/או פינויים קודם לרישום האיחוד והחלוקה</p> <p>סעיף 12 בהתנגדות</p>		
<p>נמליץ על קבלת התנגדות זו כוון שנובעת מכך שטבלת איזון והקצאה חייבת להיות זמינה לרישום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו")</p>	<p>15. הערות לטבלאות איזון והקצאה והוראות האיחוד והחלוקה-</p> <p>מסמכים אלו הועברו ישירות לוועדה המחוזית ת"א ולא היו חלק ממסמכי התכנית בעת הדיון בוועדה המקומית.</p> <p>יש להתאים את אופן הרישום בהתאם למוצג בהתנגדות לשם רישום ברור בלשכת רישום המקרקעין.</p>		

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

מיכל הציגה את התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע.

משתתפים: דורון, אסף הראלה, אלחנן זבולון.

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה להתחדשות עירונית בישיבתה מספר 25 מיום 28/01/2019 דנה בתכנית והחליטה:

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אדר' אהוד כרמלי – מהנדס העיר תל אביב-יפו
2. עו"ד גיא מדמוני לנדאו בשם משפחות אבדר וצוברי
3. מר עופר אזולאי
4. עו"ד רפאל דלל בשם משפחות פנחס ויוחננוב

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה	
01	1. תיקון טעות סופר תיקון טעויות בהוראות התכנית - יחס בין התכניות סעיף 1 א-ג בהתנגדות	נמליץ להטמיע שינויים אלו בהוראות התכנית לקבל התנגדות זו	
		2. הוספת תכניות הוספת תכניות אשר לא נכללו בעת המלצת התכנית להפקדה למחוז, בסעיף 1.6 יחס בין התכניות- הוראות התכנית סעיף 1 ד-ה בהתנגדות	נמליץ לקבל את הוספתן של התכניות הנ"ל ביחס המוצג בהתנגדות. לקבל התנגדות זו
		3. סעיפים שהושמטו במטרת התכנית בעת פרסום התכנית להפקדה בוועדה המחוזית הושמטו המטרות הנוגעות ליצירת דופן עירונית פעילה, תמהיל יחידות הדיור, פתרונות חניה ומבני ציבור. סעיף 2 בהתנגדות	שיקוף מטרות התכנית מובאות בפרסום בפני הציבור וחשוב שיפורטו באופן ברור בראשיתן של הוראות התכנית ובנדל מעיקריה. לקבל התנגדות זו
		4. הוספת שימושים לשטחים ציבוריים בהתאם לתא/מק/צ הוספת שימושים בשטחים ביעוד למבנים	בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ מוצע לשלב בהוראות התכנית סעיפים רלוונטיים מתוך תכנית תא/מק/צ המקנים גמישות

תכנונית נדרשת.	ומוסדות ציבור שהושמטו כגון דת, פנאי, שירותים לרבות טיפת חלב וספריות. התייחסות לשטחי החצר המוצמדים ואפשרות לניוד שטחי ציבור מבונים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי, סעיפים אשר שונו בעת המעבר לוועדה המחוזית.	
לקבל התנגדות זו	סעיפים 3 א-ג, 4, 5 בהתנגדות	
מוצע לקבל את המלצת אגף הנכסים של עיריית ת"א-יפו לעניין אופן רישום השטחים הציבוריים והטמעת הנוסח בהוראות התכנית.	5. אופן רישום שטחים ציבוריים בנויים יש להתייחס לאופן הרישום בהתאם למוצג בסעיף 6.13 להוראות התכנית על פי הנוסח המצורף. "השטחים הציבוריים המבונים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרציפות שמעליה ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי" ולא כפי שנוסח בעותק המופקד הועדה המחוזית ".... בקומת הקרקע או קומה 1 או קומה 2".	
לקבל התנגדות זו	כמו כן, יש להוסיף כי לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות לטובת השימוש הציבורי עפ"י השימוש שייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.	
א. מוצע להשיב את הסעיף לגבי כמות יח"ד שגודלן לא יעלה על 63 מ"ר. ב. בשל אי התאמה בהוראות התכנית בין סעיפים 4.1.2 לטבלה 5, יש להשאיר את גודל ממוצע ליח"ד כבתכנית המופקדת בוועדה המחוזית.	6. שינוי גודל יח"ד א. יש להשיב את הסעיף כי "לפחות 20% מסך כל הדירות יהיה בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עקרי". ב. יש לתקן כי גודל יח"ד ממוצע 75 מ"ר שטח עקרי ולא 77 מ"ר כפי שהוצג בהפקדת הועדה המחוזית.	
לקבל התנגדות זו בחלקה קבלת סעיף א והשבתו להוראות התכנית	סעיף 4 ב, 8 א בהתנגדות	
מוצע לקבל את המלצת אגף הנכסים ומבני ציבור של עיריית ת"א-יפו כמובאת בהתנגדות, לעניין הטמעת ההוראות במסמכי התכנית. בסעיף 4 ג(5) בהתנגדות יוסף 'ככל הניתן'.	7. הוראות בינוי שטחי ציבור מבונים. הטמעת ההוראות העירוניות לגבי שטחי ציבור מבונים. ההוראות מבטיחות את מיקום וטיב השטחים הציבוריים המבונים במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי.	
לקבל התנגדות זו	סעיף 4 ג בהתנגדות	

<p>מוצע להוסיף סעיף זה בהוראות התכנית בהתאם לנוסח המובא בהתנגדות.</p>	<p>8. הוספת סעיף בהתאם לניסוח אגף נכסים להוסיף סעיף כי "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לכל שטח השפ"פ, למעבר ושהיית הולכי רגל ושהייה ולמילוי כל הוראות סעיף זה".</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6 בהתנגדות</p>	
<p>מוצע להוסיף התייחסות זו בהוראות התכנית בהתאם לנוסח המובא בהתנגדות.</p>	<p>9. כפיפות להסדר עם העירייה להוסיף "בכפוף להסדר נכסי עם העירייה", כפי שהוצג בפני הוועדה המקומית</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 7 בהתנגדות</p>	
<p>מוצע לאפשר גמישות תכנונית בניוד יחידות הדיור והשטחים הציבוריים המבונים בתחום התכנית וזאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית לאישור הוועדה המקומית. לעניין גודל יח"ד ראה מענה בסעיף מספר 6 בהתנגדות.</p>	<p>10. שינוי בגודל ממוצע יח"ד ויכולת ניוד כולל ניוד שטחים ציבוריים מבונים א. יש להתאים את הנתונים בנושא כמות יח"ד הניתנות לניוד בין המגרשים השונים, שונה מ-5% ל-9% הניתנים לניוד. ב. גודל דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר שונה ל-68 מ"ר בעת העברת המסמכים לוועדה המחוזית ג. הסרת הגבלת ניוד השטחים הציבוריים המבונים. אשרות לגמישות ביכולת ניוד השטחים הציבוריים המבונים בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לפרוגרמה ד. התאמת גודל יח"ד ממוצעת ל-75 מ"ר עקרי.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה קבלת סעיפים א-ג ועדכון המסמכים בהתאם</p>	<p>סעיף 8 א בהתנגדות</p>	
<p>בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ מוצע לשלב בהוראות התכנית ובמסמכיה התייחסות המוצגת בהתנגדות.</p>	<p>11. יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה. הוספת התייחסות כפי שמובאת בהתנגדות לגבי שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח הסחירים. מחיקת הערה לגבי הגבלת גובה הבינוי במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כפי שהוספה בוועדה המחוזית.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 8 ב בהתנגדות</p>	

<p>נוכח הליכי ההתחדשות ועוצמות הבניה יש להבטיח כי יתאפשר לתושבי העיר ותחום התכנית מנגנון כלכלי שיפעל עבורם לאחר הקמת המבנים ואכלוסם. יצוין כי מנגנון זה נקבע בהתאם לגיבוש ההסכמות בין תושבי המתחם ויזם התכנית. מוצע לקבל התנגדות זו ולתת משנה תוקף לאמירה הערכית שבקביעה זו.</p>	<p>12. רישום ותחזוקת שפ"פ וזיקות הנאה החזרת הסעיף לגבי הקמת מנגנון להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המשותפים וזיקות הנאה על ידי עיריית תל אביב יפו. כמו כן יש להוסיף כי -"תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה".</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 9, 10 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להטמיע בהוראות התכנית ומסמכיה נוסח זה.</p>	<p>13. חניה שינוי הניסוח "תקן החניה למגורים יהיה 1: 1 או התקן התקף לעת מתן היתר, הנמוך מבניהם". להטמעת דרישת הועדה המחוזית והמקומית. יש להוסיף כי לשימושים הציבוריים יקבע תקן חניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 11 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להוסיף סעיף זה הנדרש, באם נצטרך להעביר תשתיות ו/או פינויים קודם לרישום האיחוד והחלוקה.</p>	<p>14. רישום שטחים ציבוריים יש להוסיף סעיף: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 12 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם להתייחסות אגף הנכסים ומנהל תחום מקרקעין עיריית ת"א-יפו מוצע לבצע שינויים בטבלת איזון והקצאה ולרשום שווי יחסי וחלק מוקצה לכל אחד מהבעלים שמופיע בטבלת האיזון וזאת בשל חובתה של טבלת האיזון וההקצאה להיות זמינה לרישום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו")</p>	<p>15. הערות לטבלאות איזון והקצאה והוראות האיחוד והחלוקה- מסמכים אלו הועברו ישירות לוועדה המחוזית ת"א ולא היו חלק ממסמכי התכנית בעת הדיון בוועדה המקומית. יש להתאים את אופן הרישום בהתאם למוצג בהתנגדות לשם רישום ברור בלשכת רישום המקרקעין.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>בהתאם לסעיף 89 ו-89א לחוק התכנון והבניה פורסמה תכנית זו בעיתונים ובמרחב</p>	<p>1. אי שליחת הודעות בדבר הפקדת התכנית</p>	<p>עו"ד גיא מדמוני לנדאו</p>	<p>02</p>

<p>התכנון. על פי החוק אין חובה להעביר הודעה למגרשים הגובלים באופן אישי משום שהתכנית עולה על 3 דונם (סעי' 89א(ד) לחוק התכנון והבניה). כמו כן, נשלחו הודעות לבעלים על פי תקנות החוק כדין.</p>	<p>המתנגדים נחשפו לפרסום התכנית באמצעות השלטים שהוצבו באזור</p>	<p>בשם משפחות אבדר וצוברי</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 1 – 3 בהתנגדות</p>		
<p>תחום המגרשים בהם מתגוררים המתנגדים הינו מרחב תכנוני המופרד באמצעות שטח ציבורי פתוח ואפשר שייכלל בעתיד במסגרת יוזמה תכנונית נפרדת.</p>	<p>2. תחום התכנית- שינוי הקו הכחול התכנית אינה מכילה את מרחב התכנון העירוני הראוי אשר המקרקעין שברשות המתנגדים מהווים חלק ממנו. הוצאת המתנגדים מחוץ לתחום התכנית הינה פגיעה וחסם. על הועדה להורות לתכנון מלא של המתחם האורבני, לכל הפחות באמצעות תכנית צל המשקפת את העתיד התכנוני. כעת נמצאים המתנגדים במגננה על בתיהם ורואים עצמם נפגעים מיישום התכנית במכונתה הנוכחית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 4, 5.6, 6.1.2 בהתנגדות</p>		
<p>התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר ומדיניות הועדה המקומית באשר להתחדשות מרחבי המגורים בשכונת לבנה. התכנית עולה על הרח"ק המקסימלי המתאפשר בתכנית המתאר וחורגת מסמכות הועדה לעניין זה ולכן נדונה ובסמכות הועדה המחוזית. לאחר שהועדה המחוזית בחנה את התכנית לרבות מבחינה שמאית, התכנית המופקדת נמצאה כראויה להפקדה.</p>	<p>3. התאמה ויחס לתכנית המתאר תא/5000 תכנית זו אינה תואמת לתכנית המתאר העירונית תא/5000 הן מבחינת גובה הבינוי, עד 15 קומות, הן מבחינת התמריצים הניתנים למתחם התחדשות עירונית והן מבחינת היקפי הבינוי והצפיפות הנגזרת מכך. היקפי הבינוי בתכנית ואופים מהווים פגיעה במתנגדים. כמו כן, נספח הבינוי אינו תואם את דרישות התכנית המתארית (סעיף 4.2.2). התכנית חורגת בכל היבט מסביבת המגורים הסבירה ואיננה כוללת שום טעם מיוחד מדוע לעשות כן.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 5.1-5.5 ו-5.7-5.12 בהתנגדות</p>		
<p>א. תכניות התחדשות עירונית במהותן משנות את הבינוי הקיים, מוסיפות זכויות בניה ויח"ד ועל כן משפיעות על סביבתן. עקרונות התכנון תואמים את תכנית המתאר לגבי התחדשות מרחבי המגורים. ב. מוצע להטמיע במסמכי התכנית את הבינוי במגרשים הגובלים ולתקן את</p>	<p>4. נפחי הבניה, הרח"ק במסגרת תכנית זו א. התכנית יוצרת האפלה וחסוימה בשל היקפי הבניה וגובהם. ב. כמו כן, קיימת התעלמות מקיומן של מקרקעי המתנגדים בנספח הבינוי.</p>		

<p>המסמכים בהתאם.</p>			
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה ולתקן את המסמכים בהתאם להמלצה מעלה</p>	<p>סעיף 6.1.1 בהתנגדות</p>		
<p>גובה הבינוי אינו חורג מנספח 'אזורי תכנון ומתחמי תכנון' ומנספח 'עיצוב עירוני' המהווים חלק מתכנית תא/5000 ותפישת המרחב כמרחב התחדשות עירונית. בנושא יצירתם של פרצי רוח, סימולציה שבוצעה מצאה כי הינן בגדר המותר. כמו כן, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יחויב היזם לבדיקה נוספת כחלק מאישור תכנונה ובפרט בחינת פתרונות מיתון רוחות כדוגמת עצים בוגרים במיקום מושכל – סביב נקודות הטורבולנציה והגברת הרוחות. ראה מענה 2 בהתנגדות זו בהקשר לשינוי תחום התכנית.</p>	<p>5. גובה הבניה גובה המבנים המוצע חורג לקיים ואינו תואם את תכנית תא/5000. גובה זה גורם להעפלת בתיהם ואף להעפלת השטחים הפתוחים במרחב התכנית ולפריצי רוח. ואף לא מאוזן ע"י קווי בניין נדיבים. טענות אלו מגבות את הצורך בשינוי הקו הכחול המובא.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.1.2 בהתנגדות</p>		
<p>התכנית הנדונה מקצה בתחומה מגרש בגודל כ-1 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בנוסף כ-700 מ"ר שטחים מבונים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים. אין בצפיפות המוצעת חריגה מהצפיפות המוצגת בתכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>6. צפיפות התכנית מגלמת צפיפות חריגה של 33 יח"ד לדונם ברוטו/66 יח"ד לדונם נטו. היקפים אלו חורגים מתכנית המתאר הארצית ותא/5000 וזאת ללא נימוקים מיוחדים. מנגד אינה מקצה שטחים פנויים ואינה תורמת לשכונה.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.1.3 בהתנגדות</p>		
<p>נספח חו"ד אקלימי נערך בהתאם להנחיית הגורמים העירוניים ונהלי הועדה המקומית, המחוזית והיחידות העירוניות. סימולציית הרוחות באה לבחון את השפעת הבינוי המוצע (המגדלים החדשים) על אזור הפרויקט, וניתן לראות בבירור בתוצאות הסימולציה את שינוי הרוחות סביבם. לבינוי נמוך כשל נכסיו של המתנגד – אין השפעה משמעותית ביחס לבינוי בגובה 20-25 קומות. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יחויב</p>	<p>7. סביבה תסקיר ההשפעה על הסביבה אינו לוקח בחשבון את הקיים והבנוי אצל המתנגדים ועל כן מוטלת בספק אמינותו.</p>		

<p>יזם התכנית בבדיקה נוספת בהתאם לתכנון המפורט אשר יובא לאישורה של הועדה המקומית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2 בהתנגדות</p>	
<p>בהוראות התכנית נקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית (סעיפים 6.1 ו-6.7). תכנית זו תקבע את הכללים והפתרונות לפיתוח ומניעת מפגעים סביבתיים כמו גם בהיתרי הבניה.</p>	<p>8. אזור חניונים אין טיפול בנושא התחבורתי ובפרט בנושא ניקוז האוויר בחניונים. אין התכנית כוללת הוראות סביבתיות המונעות את הפיכת המקרקעין לרעילים.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2.1 בהתנגדות</p>	
<p>התכנית המוצעת תיצור פגיעה בזכויות שמש בנכסי המתנגדים, זאת ביחס למותר על פי תקן (חשיפת גגות וחזיתות דרומיות של כ-2.5 שעות ביום, מתחת ל-4 שעות המינימליות המוגדרות בתקן). למרות האמור, כל בנייה לגובה ו/או התחדשות עירונית בשטח המתוכנן תיצור פגיעה בזכויות שמש במבני המתנגדים, וזאת בשל גובה מבני המתנגדים (בניה צמודת קרקע) וסמיכותם לפרויקט המתוכנן.</p>	<p>9. חסימת אור השמש מהמתנגדים נגזלים 65% מהחשיפה לאנרגיית השמש הקיימת ולאור השמש הישיר על בתיהם. החשיפה אף יורדת מתחת לדרישות הסף של 4 שעות כפי שהוגדרה בתסקיר והבניינים יוחשכו לחלוטין. הצללה זו מהווה פגיעה במתנגדים. גם השטחים הפתוחים בתכנית יוצלו במרבית שעות היום בימי החורף.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2.2 בהתנגדות</p>	
<p>החריגות שנמצאו לאחר בדיקת סימולצית CFD הינן בגדר המותר לאזורי שהות במהירויות 9 ו-6 מ/ש (10%-5% בהתאמה). הבדיקה מתקיימת במפלס הרחוב ולא בקומות הבנויות. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, תידרש בדיקה נוספת לאחר תכנון מפורט, בה יבחנו פתרונות מיתון רוחות כדוגמת עצים בוגרים במיקום מושכל – סביב נקודות הטורבולנציה והגברת הרוחות.</p>	<p>10. רוח התכנית יוצרת מצבי רוח קיצוניים בסביבתה ובתחום השטחים הפתוחים. כמו כן, הבדיקה נעשתה במפלס הקרקע ולא במפלס הגגות ומבני המתנגדים אינם מופיעים בסימולציה המוצגת.</p>	

<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2.3 בהתנגדות</p>		
<p>התכנית נמצאת באזור בו קיימים תהליכי פיתוח משמעותיים הכוללים את שיפור תשתיות התחבורה: אופני דן, מהיר לעיר, תחבורה ציבורית ופיתוח רח' בירנית. מענה התחבורה הציבורית יועצם כבר בחודשים הקרובים בדרך בר-לב. כמו כן, נבקש להטמיע במסמכי התכנית את פיתוח רחוב בירנית ושבילי האופניים בתחומו. התכנית משפרת את התשתיות להולכי הרגל ע"י הרחבת המדרכות וזיקות הנאה למעבר ושהות בתחומה. התכנית תספק חניות מוצמדות בתת הקרקע ולא צפויים עומסים חריגים עקב תוספת בינוי זה. התכנון עונה על צרכי הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי התח"צ בראש ובראשונה וזאת על פי המדיניות העירונית. במסגרת קידום התכנית הוכנה בה"ת מקדימה ולא נדרש קידומו של מסמך בה"ת מערכתית בשל נפחי הבניה.</p>	<p>11. תנועה וחניה התכנית מוסיפה יח"ד ללא תשתית תחבורה ציבורית ומצמצמת את תקן החניה ל-1:1, מה שמהווה העמסה על הרחובות הקיימים. מבקשים להורות על הכנת תסקיר חדש מעמיק המגלם גם את פוטנציאל התכנון של תא/5000. כמו כן, השפעות התכנון על הסביבה מבחינת חניה וספירות תנועה נוכח הרחובות הצרים והעדר התשתית הציבורית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.3 בהתנגדות</p>		
<p>תחום התכנית גובל במגרשים ברחוב אל-כווייתי 7-11 ו-10-6. הוראות התכנית קובעות קווי בניין למגדל המערבי 6 מ', שטח פרטי פתוח ברוחב 14 מ' מדרום וקו בניין 5 מ' + 6 מ' שצ"פ מהבינוי במזרח, זאת ללא קווי הבניין של המגרשים האמורים. כן שהמרחק הוא 6 מ' או 11 מ' ממגרשם של המתנגדים ולא 3 מ'. התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר ומדיניות הועדה המקומית באשר להתחדשות מרחבי המגורים ושכונת לבנה.</p>	<p>1. פגיעה באיכות חייהם של המתנגדים ופרטיותם תכנונם של מבנים בני 25 קומות בצמוד לנכסי המתנגדים באופן בו נותר כ-3 מ' בין גבול המגרש של הבניין לזה של המתנגד. רבי הקומות כולאים את מתחם צמודי הקרקע ובהם נכסי המתנגדים. תכנון זה יהווה פגיעה בפרטיותם, בחופש התנועה, תצל על נכסיהם ומותירה בסימן שאלה את מחויבות חברי הועדה לטובת התושבים.</p>	<p>עופר אזולאי</p>	<p>03</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 2, 13-17 בהתנגדות</p>		
<p>לפי דעת שמאי התכנית קיימת השבחה של כל הנכסים בתכנית ובסביבתם כולל נכסי המתנגדים הסמוכים כפי שנבדקה ע"י מנהל תחום המקרקעין בעיריית ת"א-יפו.</p>	<p>2. ירידת בערך נכסיהם אופי הבינוי בתכנית יפגע באופן קשה בערך קניינם של המתנגדים ויש למנוע זאת.</p>		

<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 2, 18 בהתנגדות</p>	
<p>המתנגדים החלו בקידומה של יוזמה תכנונית סמוכה שלא עלתה בקנה אחד עם עקרונות התכנון, לא הבשילה לכדי תכנית שנדונה בוועדה ואינה מהווה חלק מתכנית זו. העובדה שלא מקודמת יוזמה סמוכה, אין בה כדי להוות נימוק לעכב תכניות אחרות.</p>	<p>3. התנהלות מפלה של הוועדה המקומית ומנהל ההנדסה ומניעת קידום יוזמה ע"י המתנגדים המתנגדים ובעלי זכויות נוספים הגישו לצוות התכנון מספר חלופות לתכניות רעיוניות אך נענו בסירוב לקידום יוזמתם בעוד שהתכנית הנדונה המשיכה להיות מקודמת ע"י היזם ללא חשיפת הפרוטוקולים ומתן מענה הולם.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 3, 4, 8-12, 23, 25, 29, 31-37 בהתנגדות</p>	
<p>הליכי התחדשות עירונית משפיעים על המרחב הבנוי הסובב. במסגרת הוראות התכנית, תכנית העיצוב האדריכלי והיתרי הבניה ייקבעו התנאים והדרישות להקטנת וצמצום מפגעים בתהליכים אלה.</p>	<p>4. עבודות הבניה ישבשו את מהלך חייהם לזמן רב מימוש התכנית יהווה פגיעה באורח חייהם של המתנגדים בשל היקפה וקרבתם למרחב הבנוי.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 19-20 בהתנגדות</p>	
<p>כפי שצוין בהתנגדות זו נעשה ניסיון להרחיב את תחום היוזמה, אולם, מהלך זה לא צלח. כמו כן, וכפי שמתואר במענה בסעיף 3, נערך הליך בחינה ליוזמה מקבילה שאף הוא לא צלח.</p>	<p>5. אי הכללתם בתכנית מהווה פגיעה בעקרון השוויון ופסולה בעת הדיונים בוועדה המקומית עת הוצגה התכנית לא נדון אי צירופם של המתנגדים ולא הושמע קולם כי אם רק התייחסותו של יזם התכנית ובאי כוחו. בכך לא הגנה הוועדה על זכויותיהם.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 21-24, 26-28 בהתנגדות</p>	
<p>התכנית חורגת מסמכות הוועדה המקומית בנושא היקפי הבניה (רח"ק) ועל כן נדונה בוועדה המחוזית ובסמכותה קביעות אלו. לנושא הבדיקה הכלכלית, ראשית, נציין כי גם אנו סבורים כי גישת השוואה הינה הגישה העדיפה. לפיכך, בפרקטיקה, תחילה נסקרו ונבחנו העסקאות – המדווחות/ המצויות בסמיכות לתכנית ובמידה ואין כאלו בנמצא (או לחלופין אין די נתוני השוואה) אזי מגדילים את הרדיוס, כמובן תוך ביצוע התאמות למיקום, לגודל וכו'. מטעמים פרקטיים, בעת עריכת התחשיב הכלכלי נהוג להעריך שווי מ"ר ממוצע</p>	<p>6. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר תא/5000 וחורגת בהיקפי הבניה התכנית חורגת מהוראות תא/5000 בנושא היקפי הבניה (רח"ק). בבדיקה כלכלית אשר הובאה בפני הוועדה המקומית בה הומלץ על רח"ק 6, לא ברור למתנגדים רמות המחירים אשר עליהן התבססה בדיקה זו. כמו גם הכללת קומת המסחר. לטענת המתנגדים הכללתם בתכנית תאפשר רח"ק אשר אינו עולה על 6.</p>	

<p>בתכנית המגלם את השונות בקומות, בנוף הנשקף, בגודל הדירה וכד'. שווי המסחר נלקח בכלל חשבון במסגרת התחשיב, כפי שבוצע ונבדק בתכנית זו.</p>	<p>סעיפים 38-43 בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>תכנית זו אינה באה לפתור את עומסי החניה לבאי הפארק, סוגיה אשר תבוא לידי ביטוי בתכניות סמוכות וביוזמות בתחום הפארק. פתרונות החניה הניתנים בתכנית זו הינם ע"פ התקן ומדיניות הוועדה המקומית והמחוזית.</p> <p>הרחבת רחוב הבושם כמובא בתכנית תאפשר מדרכות נאותות זאת בנוסף לחניות ותנועת כלי הרכב.</p> <p>ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 11 לנושא בחינות התנועה ושיפור תשתית הולכי הרגל.</p>	<p>7. אישור התכנית יגרום לשיבושי תנועה ומצוקת חניה</p> <p>כבר היום קיים עומס רב בקרבת הפארק. תכנית זו אינה נותנת מענה לרכבים הרבים שיתווספו לשכונה. פתרון החניות התת קרקעיות מיועד לדיירים בלבד ורכבים יחנו ברחובות הסמוכים.</p> <p>הרחבת רחוב בושם ב-2 מ' כמוצג הינה מס שפתיים ונושא התחבורה והעומסים לא נדון כראוי.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 44-47 בהתנגדות</p>	
<p>בתחומה של התכנית נקבע מגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 1 דונם ושטחים ציבוריים מבונים נוספים בתחום מגרשי המגורים. בעת קבלת התייחסות היחידה לתכנון אסטרטגי המענה היה ל-700 יח"ד ולא ל-474 יח"ד כבתכנית המופקדת. יחד עם זאת מוצע כי בשל סמיכותה המיידית לפארק בגין יש לחזק בתחומה את הקישוריות בין הפארק לשדרה הציבורית הפנימית בשכונה וזאת באמצעות הפיכת זיקת ההנאה במגרש 1002 לשפ"פ למעבר ושהייה בזיקת הנאה. כמו כן, יקבע בהוראות כי במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יתאפשר מעבר להולכי רגל בין רחוב בירנית לשפ"פ הפנימי.</p>	<p>8. התכנית אינה נותנת מענה לצרכי הציבור הנובעים מהיקפי הבניה</p> <p>חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי מיום ה-1.2.2014 קובעת כי יש להקצות כ-3 דונם למבני ציבור. המלצה שאינה באה לידי ביטוי בתכנית.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה ולתקן את המסמכים בהתאם להמלצה מעלה</p>	<p>סעיפים 48-49 בהתנגדות</p>	
<p>בהתאם למענה 3 ו-5 בהתנגדות זו.</p>	<p>9. התנהלות מפלה של הוועדה המקומית</p>	

לדחות התנגדות זו	ומנהל ההנדסה ומניעת קידום יוזמה ע"י המתנגדים סעיפים 50-52 בהתנגדות		
עמדת העירייה הינה כי התכנית המופקדת היא תכנית אשר במהותה משביחה ומאזנת באופן ראוי את צרכי הפרט ואת צרכי הציבור ולבטח איננה תכנית פוגעת.	<p>1. פגיעה בזכויות קנייניות ובזכויות יסוד כיום מתגוררים המתנגדים בבית פרטי, ללא שכנים ועם פרטיות מלאה ובאיכות חיים גבוהה. זאת הגיעו לאחר עמל רב. התכנית שבנדון פוגעת פגיעה אנושה בנכסים הקנייניים ובאיכות חייהם. סעיפים 1-5, 12-13 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
שמאי התכנית סבור בחוות דעתו כי הנכסים הוערכו בשווים הריאלי כמו גם נושא תרומת המחברים נלקח בעלות המתאימה ושווי הקרקע הוערך בהתאם לשווי השוק, הדבר נבדק בביקורת שמאית ע"י תחום מקרקעין באגף תכנון העיר.	<p>2. טבלת איזון שגויה הטבלה אינה משקפת את זכויותיהם ומעריכה את הנכסים בחסר קיצוני ובשווי נמוך משמעותית. דורשים תשלומי איזון, והקצאה גבוהה יותר ביחס למחברים ולקרקע- סה"כ כ-19 יח"ד לכל חלקה. מצורפת להתנגדות זו חו"ד של שמאי אורי רוזנצוייג המגבה טענות אלו. סעיפים 6-9, 11, 13 בהתנגדות</p>	עו"ד רפאל דלל בשם משפחות פנחס ויוחננוב	04
לדחות התנגדות זו			
טבלת האיזון הוכנה בהתאם לדרישות החוק ולכן הוקצו במגרש מתאים לשוויים היחסי ובקרוב ככל האפשר לחלקתם המקורית.	<p>3. העתקת זכויותיהם לקרקע ללא מבני ציבור לבקשת המתנגדים יועתקו זכויותיהם לקרקע ללא מבני ציבור בתחומה סעיף 10 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה לקבל ולדחות את הטענות בהתאם. לקבל באופן מלא

א. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 01-05, 07-09, 11-15 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

א. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 06, 10

ב. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיף 04

ג. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיף 06

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

א. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיפים 01-03, 05-11

ב. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיפים 01-05, 07-09

ג. התנגדות מספר 04 – עו"ד רפאל דלל – סעיפים 01-03

יומלץ לוועדה המחוזית להנחות לתקן את המסמכים בהתאם.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון:

מיכל שרון: סוקרת בקצרה את התוכנית.

מתנגדים:

עו"ד גיא מדמוני: ברצוני לציין כי אנחנו כרגע נמצאים במו"מ עם היזם. הנקודות העיקריות בהתנגדות שלנו היא יצירת פרויקט עצום שצמוד לבתים של המתנגדים. הפרויקט במקום לייצר התחדשות עירונית מלאה על מתחם שלם יוצר רק על מקטע קטן, המגדל שנמצא מדרום מפחית את החשיפה לאור השמש של בתים צמודי קרקע לכמות של כמעט 1/3 ואפילו פחות. משטר הרוחות יביא יכולת להשתמש באותן יחידות לכמעט בלתי אפשרי. אנחנו בעד ההתחדשות ואני מציע להכניס אותנו לקו הכחול זו עיקר ההתנגדות כדי להקטין את הנזק ולאפשר לנו גם התחדשות עירונית זו אפשרות ראשונה. אפשרות שניה לשנות גורמי מטרד במקום ולהרחיקם והאפשרות שלישית היא המו"מ עם היזם ולהגיע להסכמה.

עופר אזולאי: אין לי ענין להעלות את ההתנגדות כאן ואני אעלה את ההתנגדות שלי בוועדה מחוזית.

מיכל שרון התנגדות מה"ע: בעת העברת המסמכים לוועדה המחוזית הושמטו עקרונות בעיקר לגבי מבני הציבור ואופן רישומם. מציגה את עקרי ההתנגדות מתוך הדרפט.

דני ארצי: טבלת האיזון הוגשה בצורה שלא ניתן היה לרשום אותה ועל כן אנחנו מבקשים מהשמאי לתקן את המסמכים תיקונים טכניים שמופיעים בהתנגדות מה"ע.

עו"ד רפאל דלל: מייצג את בעלי הדירות ברח' אל-כוותי 14 ו 17 בתים צמודי קרקע, חוזר על כל הסעיפים שהוגשו בהתנגדות. הלקוחות שלי נמצאים בבית עם 4 כיווני אויר ואיכות חיים מאוד גבוהה והתוכנית פוגעת פגיעה מאד קשה באיכות החיים. כל אחד מהבתים נמצא ללא שכנים. כמו כן טבלת האיזון לא נותנת פיצוי ראוי לפגיעה הקשה הזו וטבלת האיזון היא מגמתית והיא חסרת תוס לב ופוגעת פגיעה קשה בזכויות של הלקוחות לעומת הבניה הרוויה. יש כאן הדרה חסרת תקדים של הדירות בבניה הרוויה על חשבון צמודי קרקע. לפי הערכה שלנו שווי מחוברים וקרקע כ-17.4 פי 2 ממה שכתוב בטבלה.

שמאי רוזנצוויג אורי: כפי שפרטנו בחוות הדעת שלנו הראנו שקיימות סתירות בתוך חו"ד. בסעיף 6.3 שנקבע כי במצב החדש שווי יתרה לקרקע ליחידת דיור היא 866 אלף ש"ח ולאחר מכן סעיף 7.2 לאותו שווי

587,000 ש"ח זו סתירה מהותית. יש לבדוק לעומק האם שווי היחידות שהתקבל הוא לא מוטה. פירטנו את כל הנקודות גם בנושא השטחים המשותפים והיחס ברוטו נטו פירטנו כמה שווי מע"ר מבונה ליחידה לבניה רבויה והצגנו טבלת איזון שמשקפת את המצב הראוי.

מענים:

גלי דולב: התנגדות מה"ע אנחנו שותפים עם הועדה המקומית ומקבלים את ההתנגדות. בנוגע לטענות הגובלות – אנחנו דוחים את התנגדות כי הסיבה ששתי החלקות שהם בתוך התוכנית כי קיימות 2 חלקות ריקות מה שיוצר את האפשרות ליצור התחדשות עירונית. בבסיס תוכניות להתחדשות עירונית מייצרות התחדשות עירונית לבניה רוויה. לגבי המרחקים והגובלים אלו שמסביב שטוענים

שתהיה פגיעה בתקופת הבניה אז שבונים בעיר יש פגיעה אבל לפרק זמן מוגבל. ערך הנכסים ואיכות החיים הנושא הוא סובייקטיבי כי לאחר סיום הפרוייקט ערך הדירות יעלה. צרכי ציבור ניתן מענה.

הפרוגרמה ניתנה תחילה ל700 יח"ד ואח"כ הופחתה ל474 יח"ד, היא נותנת שב"צ ושטחים ציבורים בנויים בקומות הקרקע, קישוריות לפארק בגין וחזית מסחרים ברח' בירנית שתשדרג את המרחק. בנוגע למרחקים יש לנו 11 מטר מגבול מגרש לגבול מגרש של הבניה החדשה ועוד 11 מ' לחלק הצפוני.

לגבי ההתנגדות מצפון – כשעושים ההתחדשות העירונית במתחם היא לא עסקית אלא לשפר איכות חיים תואמת. המתנגדים טוענים לדוחות הצללה יש היום עצים ירוקים שהם מצלילים.

מיכל שרון: התוכנית חורגת מהיקפי הבניה ברח"ק 6 אבל אינה חורגת לענין עקרונות התכנון שתואמת את תוכנית המתאר.

אופירה יוחנן וולק: זו תוכנית שלא נמצאת בוואקום ויש בה המשך.

מיכל שרון: מקריאה את המענים מתוך הדפס להתנגדויות

דני ארצי: מקריאה את המענה מבחינה שמאית וטבלאות האיזון לגבי ההתנגדות.

פיני פארזי מפז כלכלה: ע"פ טבלת האיזון שהצגנו היחס בבניה רוויה לבית צמוד קרקע הוא פי 3 בבניה רוויה, ולפי ההתנגדות של עו"ד דלל היחס מגיע פי 7 בסוף התהליך הטעיה לא נעשתה על ידינו.

רועי אלקבץ: האם זה עד 25 קומות? האם יש כוונה לממש את ההיקף הזה?

מלי פולישוק: לפי המפה בירנית היא רחוב יותר רחב מהבושם, האם אתם רוצים לעשות את המגדלים על הבושם. איפה יהיו המגדלים ואיפה המרקמי?

גלי דולב: יש לנו 128 יח"ד שהם יהיו יותר ואי אפשר להכניס אותם גבהים בהתחדשות עירונית. הושקעו בתוכנית חלופות בשביל ליצור בינוי מגוון שנותן מענה ומתחשב. דופן רח' בירנית אין מקום ל 2 בנינים גבוהים זה הדופן. רח' הבושם הגענו לבניה המרקמית שנותנת דופן של 9 קומות לכן רצו את שני אלה, האחורי היתה כוונה לייצר שונות בין הבנינים גם בניה נמוכה 7 9 17 22 25 חלק מהבנינים יש 4,5 דירות בקומות בשביל לשמור על הבניה הנמוכה. מבחינת הצללה אין משמעות ובנינים גובלים זה אותו דבר. רוב המרחב הוא פנוי ושתהיה נגישות לפארק בגין. מציגה את הבניה במצגת.

רועי אלקבץ: בנין אחד של 17 ו 25 ו 22 הסיבה היא להרחיק ולהשאיר מרחב פנוי. היום הנגישות לפארק אין שום דבר תומך. כל האזור הוא עם בנין של 10 קומות.

מלי: בין 10 קומות ל 25 קומות יש בתים פרטים.

גלי: כן. מציגה את הבניה הסיבה ששתי החלקות הפרטיות נכללו בתוכנית כי יש שתי חלקות ריקות ביניהם. בלעדיהם היינו צריכים לייצר בניה יותר צפופה.

תגובת המתנגדים:

עו"ד דלל: לאור הפגיעה קשה בזכויות הקנייניות והתשובה של הפיצוי שהוא לא הולם אין לנו התנגדות שנוצא מהקו הכחול ושלא יבנו על המגרשים שלנו.

דיון פנימי:

רועי אלקבץ: 25 קומות זהו גובה דרמטי ועל כן אני מבקש בתוכנית הבאות שגובה הבנינים יהיה של 16 קומות יותר רלוונטי.

דורון ספיר: מיצנו את הגבהים הללו בתוכנית המתאר.

אורלי אראל: אני מסכימה שבאזורים מסוימים להגיע ל 25 קומות זה נכון. אבל יש לנו בקרה שאומרת ש 30% מיח"ד הדיור יהיו בבנינים שהאחזקה והתחזוקה תהיה נמוכה לכן הגבלנו ל 9 קומות. בסוף בכלכלה אנחנו צריכים להכניס את יח"ד הדיור הללו.

רועי אלקבץ: אני הייתי רוצה לבדוק בשנה הקרובה מה ההשלכות של כל המגדלים.

אורלי אראל: התוכנית הופקדה אבל אין בעיה לשחק עם הגבהים בבנינים שונים. אבל לצמודי הקרקע גם בנינים של 5 קומות היה להם צל. בתוכנית הזו בוחנים את הפרוגרמה של שטחי הציבור וכלי המשחק הם מצומצמים. אם קבענו שאנחנו רוצים שטח קרקע ורוצים למקם במקום הטוב ביותר בסוף אין ברירה. אודי כרמלי: צריך לזכור שכל הדופן הדרום מזרחית יגיעו לגבהים הללו כמו שכי הארגזים ידידיה כולם יגיעו ל 25 קומות. אין הבדל בין 15 קומות ל 25 קומות אותם עליות אחזקה.

אופירה יוחנן וולק: האנשים שגרים במקומות הללו לא משלמים שקל ועד בית אז כל שכן ב-9 קומות.

אורלי אראל: יש הסכם עם היזם שהוא ישלם מתוך אחזקה את הפרשים של הועד.

אודי כרמלי: יש כאן תוכנית שהופקדה ומה שמובא לכאן זו גרסה מופחתת של הזכויות. הרצון היה לעזוק ולקדם תוכנית ואנחנו התנגדנו להיקפים והורדנו אותם לרח"ק 6 וטראו את השתלשלות הדברים שהועדה הראתה. לקחנו החלטה והתוכנית מאוזנת מבחינת הקומות.

דורון ספיר: אנחנו הגבלנו את האזור לבניה בשל העיר הלבנה, ושטחים שנשארו הם בשטח של דרום העיר וכל האזור השתנה ומבטיח שכל הבינוי בעיר השתנה ובנינים של 25 קומות הם לא יהיו הגבוהים ביותר.

רועי אלקבץ: אותם אנשים לא ישארו בת"א.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה בחלק המזרחי של רח' בירנית?

מיכל שרון: היתה יוזמת עבר שלא קודמה כי הקפיי הבניה לא תאמו את עקרונות התכנון. לאחר פילוג בשטח הגיעו למצב שיש ועד אחד והועד בחר עו"ד וחברה יזמית. כרגע עושים תסקיר ועבודה חברתית.

אופירה יוחנן וולק: למה שם עושים תסקיר חברתי ופה לא?

אודי כרמלי: כי פה יש הסכמות ורוב מוחלט אבל בבירנית אין הסכמות של התושבים.

אופירה יוחנן וולק: איך בירנית מזרח ובירנית מערב יפגשו?

אורלי אראל: זה התכנון שיובא אליכם לאישור אחרי שנסיים עם התסקיר החברתי. התוכנית הזו הופקדה בועדה המחוזית.

אופירה יוחנן וולק: לא מוקדם לעשות תוכנית לבושם שעוד לא הסתיימה הכנת תוכנית המדיניות. תעשו תוכנית מדיניות ואח"כ תבנו.

אודי כרמלי: פה יש תוכנית שמראה בנפחים בודדים במגרשים בודדים שהוצגה במסמכי המתאר שמראה את העתיד של הדרום מזרחי של העיר ת"א.

אופירה יוחנן וולק: לא מקובלת התשובה של לגבי המדיניות.

אודי כרמלי: באזורים שהמציאות לא ברורה נעשה מסמך מדיניות כאן המציאות ברורה. נעשו הרבה מאוד דיונים ואינטרס הציבורי כאן הכריע את הכף להרבה שיקולים בתכנון.

דורון ספיר: מונחת חו"ד מהנדס העיר בענין ההתנגדויות עם המלצה לועדה המחוזית.

אופירה יוחנן וולק: מה עם התשובה לגבי מסמך המדיניות.

אודי כרמלי: הועדה הזו בקדנציה הקודמת ולפניה מתחה ביקרות על יותר מידי מסמכי המדיניות.

אופירה יוחנן וולק: כל האזור עומד להשתנות ודרום ת"א לא יהיו בניה נמוכה. למה למהר למה לא לעשות מסמך מדיניות.

דורון ספיר: זה דיון בהתנגדויות, יש חו"ד צוות לדיון בהתנגדויות לתוכנית שהועדה הפקידה. אני מציע לקבל את החו"ד כפי שהונחה בפנינו.

מלי פולישוק: בחו"ד צוות לתקן גודל יחידת במקום אחד מופיע 75 ואחד 83 מיכל שרון: מדובר על 75 מ"ר שטח עיקרי היה חוסר התאמה בין טבלה 5 לפחות 20% מסך היחידות יהיו 63 מ"ר והממוצע 77 מ"ר. תקנו בהתנגדות מה"ע 12+63 הם 75 מ"ר. בגלל זה היא התקבלה בחלקה.

ראובן לדיאנסקי: מתי תעבדו על תוכניות המדיניות ותוך כמה זמן תגישו אותה.

אודי כרמלי: התחלנו ותוך שנה נביא אותה לאישור כי זה הבניה לוקח המון זמן.

בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ממליצים לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם

לקבל באופן מלא

ב. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 01-05, 07-09, 11-15 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

ד. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 06, 10

ה. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיף 04

ו. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיף 06

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

ד. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיפים 01-03, 05-11

ה. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיפים 01-05, 07-09

ו. התנגדות מספר 04 – עו"ד רפאל דלל – סעיפים 01-03

ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי