

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

**מיקום:** רמת אביב א'



(גוש 6769 חלקה 83)  
(גוש 6649 חלקה 515)

מרכז קהילתי - רח' חיים לבנון 39  
שצ"פ חלופי - רח' ברזיל 7

**כתובת:**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6769	מוסדר	חלק מהגוש	83	
6649	מוסדר	חלק מהגוש	515	

**שטח התכנית:** 6810 + 1358 = 8,168 מ"ר  
(מגרש מרכז קהילתי) (מגרש חלופי)

**מתכנון:** קיסלוב קיי אדריכלים, מחלקת תכנון צפון

**יזם:** עיריית תל אביב - מינהל קהילה תרבות וספורט

**בעלות:** עיריית תל אביב

**רקע:**

בתאריך 28.1.2015 אשרה הועדה המקומית את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית. עם אישור תכנית המתאר תא/5000, התכנית מובאת לדיון חוזר בשינויים הבאים:

- (1) תכנית **בסמכות מקומית** מתוקף תכנית המתאר תא/5000. תכנית תא/5000 דורשת כי כל שינוי ייעוד משצ"פ ילווה ביצירת שצ"פ דומה חלופי, בהתאם לכך נוסף לתכנית מגרש ברחוב ברזיל שהתכנית משנה מייעוד שבי"צ לשצ"פ.
- (2) ההצעה הנוכחית **מאפשרת חניון** תת קרקעי. בשונה מההחלטה הקודמת שבה הוגדר תקן חניה 0.

3) **הקטנת נפחי הבנייה שהתכנית מאפשרת** ע"י הקטנת השטח בייעוד שב"צ, מ-3600 מ"ר ל-2200 מ"ר, וכתוצאה מכך הקטנת זכויות הבנייה בשב"צ מ-14400 מ"ר ל-8800 מ"ר, בהתאם להבנות מול נציגות תושבי השכונה.

#### **מצב השטח בפועל:**

מגרש המרכז הקהילתי הוא בשטח של כ-7 דונם ובייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח (שב"פ). על החלקה קיים מבנה בשטח של כ-450 מ"ר, בן קומה אחת, הבנוי מ-2 אגפים. האגף הראשון בנוי סביב חצר פנימית פתוחה ומכיל כיתות לימוד, משרדים וחדרי שירות. באגף השני אולם ספורט רב תכליתי. בחצר המבנה מגרש קט רגל בשטח של 620 מ"ר- פתוח ומגודר. המבנה נבנה בתחילת שנות השישים והיה המרכז הקהילתי הראשון שנבנה בתל אביב יפו. כיום המבנה מיושן והחללים הקטנים אינם נותנים מענה לצרכי השכונה וסביבתה. הגישה הנוכחית היא מרחוב כפר יונה, כשלאורכה קיים מבנה מקלט (בתחום הקו הכחול). בחלקה קיימים עצים בוגרים רבים.

#### **מדיניות קיימת:**

תכנית מדיניות לרמת אביב א'-ב' שאושרה בוועדה המקומית, המליצה על הכנת תכנית בנין עיר לחלקה, בדגש על פיתוח באופנים הבאים:

- א. נקודת מחבר בין השכונה לרחוב חיים לבנון, דופן מבני הציבור בו והאוניברסיטה.
- ב. חיזוק השלד הירוק של השכונה ופיתוח מרחב ציבורי המתבסס על רצף שטחים פתוחים תוך השתלבות במבני הציבור.

#### **מצב תכנוני קיים:**

תכניות חלות עיקריות:

תכנית ל'- שטחים מעבר לירקון  
406- תיקון לתכנית ל' (שטחים מעבר לירקון)  
תכנית צ'- מבנים ומוסדות ציבור

ייעוד קיים: שב"פ  
זכויות בניה: 10% משטח השב"פ - לפי תכנית ל'

#### **מצב תכנוני מוצע:**

#### במגרש המרכז הקהילתי:

שינוי ייעוד משב"פ לשב"פ ושב"צ בחלוקה:

**שב"פ בגודל של 4,610 מ"ר.**

**שב"צ בגודל של 2,200 מ"ר.**

קביעת שימוש עבור מרכז קהילתי והוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש.  
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור ולבנייה לחניון ציבורי במגרש.  
קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.

#### במגרש ברחוב ברזיל 7:

שינוי ייעוד משב"צ לשב"פ.



טבלת השוואה (לגבי מגרש חיים לבנון):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 400%, שצ"פ : 10%	10%	מ"ר	גובה (מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 8,800 מ"ר, שצ"פ : 461 מ"ר	681 מ"ר	קומות	תכסית (ביחס לשטח המגרש)
4	לי"ר	מטר	מקומות חניה
16 מ'	לי"ר		הערות:
40%	לי"ר		(1) מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב חיים לבנון.
עד 100 מקומות חניה בתת הקרקע	לי"ר		(2) זכויות בניה בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) : בתחום השב"צ לפי תכנית ע-1 ובתחום השצ"פ 10% (461 מ"ר) זכויות בניה מתוקף תכנית ל' שיועברו לתת הקרקע.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

מטעם מנהל ההנדסה, נערכו שני מפגשים עם נציגות של תושבי השכונה, בהשתתפות יו"ר ועד השכונה, בתאריכים 11.8.15 ו-29.11.15. בעקבות ההתייעצות צומצמה תכנית השב"צ והוקטנו זכויות הבנייה של מבנה המרכז הקהילתי.

**תנועה :**

גישה לפריקה וטעינה בשביל גישה מבוקר מרחוב כפר יונה לחניון התת"ק. תוכנן חניון ציבורי במפלסי תת"ק.

זמן ביצוע:  
מייד.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז  
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-001967

לכבוד  
דלית זילבר  
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
דרך מנחם בגין 125  
תל אביב - יפו 6701201  
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) <b>זיהוי התכנית</b></p> <p>מספר התכנית: תא/מק/4395 שם התכנית: מרכז קהילתי רמת אביב א'</p>		<p>עורך התכנית: קיסילוב-קיי אדריכלים</p>	<p>מגיש התכנית: ועדה מקומית ת"א-יפו</p>
<p>(ב) <b>זיהוי הרשות והוועדה</b></p> <p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>			
<p>שם הרשות (בה חלה התכנית): תל אביב יפו</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד): תכנית כוללת בשטח התכנית</p>	
<p>(ג) <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b></p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>		<p>תל אביב יפו</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p> <p><input type="checkbox"/> כפרית</p> <p><input type="checkbox"/> יש</p> <p><input type="checkbox"/> אין</p>	
<p>הנושאים בהם התכנית עוסקת</p>		<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</p>	
<p>1. קביעת יעוד לשבי"צ ושינוי יעוד משצ"פ לשבי"צ ושצ"פ במגרש ברחוב חיים לבנון 39</p>		<p>מתחם 106 בגספח אזורי התכנון</p>	
<p>2. שינוי יעוד משבי"צ לשצ"פ במגרש ברחוב ברזיל 7</p>		<p>מתחם 106 בגספח אזורי התכנון</p>	
<p>3. תוספת שטחי בנייה עד לר"מיק מירבי 4.0 בחתום להוראות תא/5000</p>		<p>סעיף 3.5 בתוכנית תא/5000</p>	
<p>4. קביעת קווי בניין בשבי"צ</p>		<p>סי 62 א (א) (4) לחוק</p>	
<p>5. קביעת גובה מירבי עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>		<p>מתחם 106 בגספח אזורי התכנון</p>	
<p>6. תוספת שימוש לחניון ציבורי מקורה בתחום שצ"פ עד 10% זכויות בניה מתוקף תכנית ל.</p>		<p>סעיף 3.6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000</p>	
<p>7. הקלה לניוד זכויות בניה לתת הקרקע</p>		<p>סעיף 62א(א)(9) לחוק</p>	
<p>8. הוראות בניה של חניה ציבורית</p>		<p>מתחם 106 בגספח אזורי התכנון</p>	
<p>9. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ</p>		<p>סי 62 א (א) (19) לחוק</p>	



שד"ר בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: כ"א אדר תשע"ז  
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-001967

(ד) תצחיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		21/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		19.3.2017

**העתיקים**  
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון צפון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

- הצגת פתרון אקוסטי בין מגרש הכדורסל למבני המגורים מדרום המשתלב בתכנון.
- אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית בהתאם לדרישת תכנית צ'.

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

**בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

ערן וקסלר : השינויים ביחס לתכנית שאושרה בוועדה :

1) התוכנית הנוכחית בסמכות מקומית. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 נדרש לצרף לתוכנית מגרש ירוק חלופי עבור שצ"פ – אותר מגרש ברחוב ברזיל.

2) הוועדה אישרה את התוכנית ללא תקן חניה ולאחר שהמנכ"ל אישר להוסיף חניון למרכז הקהילתי התכנית מוסיפה חניון תת קרקעי.

3) לאחר דיון עם ועדה שכונה מצמצמים את שטח השב"צ ואת היקף הבנין שיבנה על המגרש.

בעז קיי : מציג את התוכנית במצגת. צופים שיתאפשרו בין 100-120 חניות תת קרקעיות.

מיטל להבי : צריך להוריד בדרפט בסעיף החניות את המילה עד ולרשום כ-100 חניות.

נתן אלנתן : איך נעשית הצרכה?

ערן וקסלר : לפי תוכנית המתאר תא/5000 לא ניתן לגרוע שטחי שצ"פ מבלי לספק מגרש חלופי. לפי

הפרשנות המשפטית אין צורך שהמגרש יהיה תואם בשטח אחד לאחד.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא מאפשרת לנו לצמצם שצ"פ בלי לתת מגרש חלופי. במגרש

החלופי ברח' ברזיל ישונה הייעוד משב"צ לשצ"פ. תוכנית המתאר לא מחייבת מגרש חלופי בגודל זהה

אלא פחות או יותר באותה איכות ושטח. תוכנית המתאר הרעה את מצבנו מבחינת שינוי ייעוד של שצ"פ.

נתן אלנתן : זאת אומרת שלא מדובר בהחלפת שטחים ביחס של אחד לאחד.

בעז קיי : אנחנו פחות או יותר באותו יחס בין השטח החום שהיה בברזיל לבין השטח החום שעתידי להיות

בחיים לבנון.

תושבת אורה כורזים : מהיכן תהיה הגישה לחניון? כולם מכירים את העומס הגדול של רכבים באזור של

כפר יונה. האם הוא נלקח בחשבון?

בעז קיי : הגישה מתאפשרת מרחוב כפר יונה באמצעות הריסת המקלט הקיים ובניית מקלט חדש תת

קרקעי במסגרת המרכז הקהילתי.

ערן וקסלר : החניון בא כמענה לדרישת התושבים, לא תתאפשר כניסה לחניון דרך חיים לבנון. פעילויות

המרכז הקהילתי לא יהיה בשעות הדוחק.

מיטל להבי : השינויים שהוצגו כאן הם שינויים טובים, אני מבינה את המצוקה של התושבים אבל הרבה

מהעומס ברחוב נוצר כתוצאה מרכבים שמחפשים חניה ועכשיו יהיה להם לאן להתנקז.

אורה כורזים : הבקשה שלנו היא שהתנועה ברח' תתוכנן בצורה מקצועית עם מהנדסי תנועה והיות

והמתנ"ס הוא רב תכליתי אנחנו מבקשים לקחת בחשבון את נושא הרעש ולוודא כאשר יבנה המבנה את

מזעור של הרעש.

מיטל להבי : צריך להוסיף כתנאי להיתר תאום תנועה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

**משתתפים:** נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי.

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/07/2017	ישראל היום
20/07/2017	The Marker
21/07/2017	העיר

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד ענת בירן בשם בעלי דירות ברח' כפר יונה 14 ו-16.

2. מטעם ועד השכונה.

התקבלו הערות מלשכת התכנון המחוזית. מומלץ להטמיען בתכנית באופן הבא :

פירוט	פעולה נדרשת	ההערה	
	הערה לתשומת לב בלבד.	סעיף 3.5.1 (ג)5 בתכנית המתאר תא/5000 : תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים.	1
תיקון לתכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית.	תיקון	סעיף 4.1.1 (2) ו- (1)6.1- תכנית עיצוב ופיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית שהוא מוסד התכנון המוסמך ולא מהנדס העיר.	2
יתוקן באופן הבא : תותר תכסית בניה תת קרקעית בתחום השב"צ עד 100% , בתחום השב"צ עד 10% .	תיקון	סעיף 4.2.2 (ב)1 - ניתן להבין מסעיף זה כי מותרת תכסית של עד 85% מכל שטח המגרש (שב"צ+שב"פ) יש לתקן סעיף זה ולקבוע את סך השטחים המותרים לבנייה בתת הקרקע בתחום השב"צ בלבד בהתאם להוראות תמ"מ 5	3
הסעיף יוסר מהתכנית.	תיקון	סעיף 4.1 (ח)- תמ"א 36 חלה על התכנית בכל מקרה, לכן אין צורך לכתוב בהוראות סעיף זה, מעבר לסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות).	4

התייחסות פרטנית לטענות :

פירוט	המלצה	הטענה	
התכנית וזכויות הבניה כבר צומצמו בשליש לבקשת התושבים ביחס לתכנון המקורי. כל צמצום נוסף יפגע בהתאמתו של המבנה לצרכים הנוכחיים והעתידיים.	לדחות את הטענה	יש להגביל זכויות בניה ואת תכנית הבניין – הבניין מסיבי מדי לסביבתו ומתקרב מדי למגרש כפר יונה 14	1
למבנה המתוכנן כניסה ראשית להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס רח' חיים לבנון. גישת רכבים מרח' חיים לבנון הייתה פוגעת באיכויות הפרויקט ומעודדת הגעה ברכב. נתיבי ההגעה העיקריים אינם במגע עם מגרש כפר יונה 14.	לדחות את הטענה	המרכז ימשוך מבקרים מחוץ לשכונה וייצור תנועה לאורך שעות פעילות ארוכות ובצמוד למגרש המתנגדים. רחוב חיים לבנון מתאים יותר.	2
מענה בהתאמה: א. הנהלת העירייה החליטה למקם את המרכז הקהילתי במגרש ברח' חיים לבנון לאחר בחינת חלופות. אין הגיון תפעולי בפיצול המרכז הקהילתי בין שני מגרשים מרוחקים. מיקום על "אצבע ירוקה" בהתאם לעקרונות התכנון של השכונה. השענות על שטח פתוח לפעילות חוץ. ב. העמדת המבנים ברמת אביב הינה בהפניה צפון-דרום. האגף הניצב לרח' חיים לבנון משתלב בהעמדה זו. למבנה ערך אדריכלי ולא רק פונקציונלי. ג. ראו חו"ד עורכי התכנית. ד. ראו חו"ד עורכי התכנית. מול הבניין (כפר יונה 14) הרמפה מקורה. ה. תנועת הולכי הרגל אינה בצמוד למגרש כפר יונה 14, אלא רמפת הנכים בלבד. ו. התכנית לא מונעת חייץ כזה. ז. בתחום המרכז הקהילתי הקיים מגרש כדורסל והכוונה היא להשאירו בתחום המגרש כחלק מפעילות המרכז הקהילתי. בבי"ס אליאנס קיימים מגרשי כדורסל.	לדחות את הטענה	על הוועדה המקומית לשקול חלופה תכנונית מטעם המתנגדים שתוכנה ע"י אדרי' הילל שוקן ובה מוצע: א. לפצל את זכויות הבניה למרכז הקהילתי בין המגרש ברחוב חיים לבנון למגרש ברח' ברזיל (החלופה). ב. לבטל את האגף הניצב לרחוב חיים לבנון וחלק מהקומה המפולשת ולרכז זכויות הבניה לאורך רח' חיים לבנון. ג. הזזה של המבנה כולו דרומה. ד. להעתיק דרומה את כניסת הרכבים למרתף המרכז הקהילתי מרחוב כפר יונה. ה. להעתיק תנועת הולכי רגל דרומה מגבול המגרש עם כפר יונה 14. ו. הקמת חייץ (buffer) "ירוק" כלפי כפר יונה 14. ז. העתקת מגרש הכדורסל מאזור המרכז הקהילתי לשצ"פ המרכזי של השכונה בסמוך לבי"ס אליאנס.	3
הזכויות נשמרות בהתאם לחוק בעיקר על מנת לאפשר גישת רכבים מרחוב כפר יונה לחניון התת קרקעי. ניצול הזכויות הינו בתת הקרקע.	לדחות את הבקשה	ביטול זכויות הבניה בשצ"פ חיים לבנון (10%).	4
לא היו דברים מעולם.	לדחות את הטענה	בשיתוף הציבור הוצג בינוי רעיוני בהיקף 4,000 מ"ר – יש לצמצם בתכנית בהתאם.	5
המונח "עומס בזכויות בניה" הינו סובייקטיבי. המרה תאפשר גמישות תכנונית בעתיד.	לדחות את הבקשה	לאור העומס בזכויות בניה, אין להתיר בתכנית המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.	6
תבי"ע אינה עוסקת בהסדרים מסוג זה (הגדרת חניון קרוב לבית וכו') אין מניעה שהמתנגדים יפנו בנושא לגורמי התנועה בעירייה לאחר אישור התכנית.	לדחות את הבקשה	המגרש יגרום לעומס תחבורתי ברחוב. דרישה להקצאת חניות ללא תשלום לדיירי הרחוב בחניון של המרכז הקהילתי.	7
התכנית מנחה על נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב. זהו השלב הנכון לאחר שיקבע מיקום השימושים במבנה.	לדחות את הבקשה	יש לקבוע בתכנית הוראות לטיפול אקוסטי כולל לתקופת הבניה. לקבוע הוראות בניה לצמצום פוטנציאל המטרדיות.	8
התכנון מאזן היטב בין האינטרס הציבורי שבהקמת המרכז הקהילתי לשמירה על איכות חיהם של דיירי הנכסים השכנים.	לדחות את הטענה	טענה שהתכנית עלולה לגרום לפגיעות קנייניות ולחשוף הוועדה המקומית לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.	9

- הפרויקט לווה עד כה בשני ערוצי התייעצות עם הציבור מטעם העירייה :
  - א. הליך התייעצות לגבי הפרוגרמה למרכז הקהילתי.
  - ב. שתי פגישות במח' תכנון צפון להצגת התב"ע, שכתוצאה מהן צומצם בשליש השטח המיועד למבנה הציבור מ-3.6 דונם ל-2.2 דונם והוקטנו הזכויות בו מ-14,400 ל-8,800 מ"ר.
  - במסגרת זו, קוצרו וצומצמו האגף הצפוני של המבנה שלאורך רח' חיים לבנון וגם הזרוע המערבית שלו. המבנה צריך להכיל שורה של שימושים נתונים, ואין אפשרות לצמצמו מעבר למצבו הנוכחי.
- הפרויקט הוא מענה לצורך שעלה מצד השכונה. הנהלת העירייה החליטה :
  - א. למקם את המרכז הקהילתי החדש ברמת אביב א'.
  - ב. להוסיף למרכז הקהילתי חניון ציבורי ובו כ-100 מקומות חניה.
  - ג. לתת לפרויקט עדיפות וקדימות לביצוע.

ככלל, נעשה מאמץ רב מצד העירייה לזרז את הקמת המרכז הקהילתי. חלק מההתנגדויות משמעותן חזרה לשלב התכנון הראשוני – דבר שיפגע משמעותית בלוחות הזמנים. יש לזכור שחידוש המרכז הקהילתי תואם בקשה של תושבי השכונה.
- מבחינה אדריכלית, התכנון גרף שבחים מגורמים רבים, בגלל איכויותיו והשתלבותו בשכונה.
- הקרבה למגרש כפר יונה 14 עומדת בהוראות תכנית המתאר צ' למבני ציבור. האגף של המרכז הקהילתי המתוכנן מדרום למגרש כפר יונה 14 הוא בן קומה אחת מעל עמודים והאגף שמזרחית לו, מתוכנן לשתי קומות מעל קומת עמודים, כך שלא צפויה פגיעה הצללה משמעותית או עצירת זרימת האוויר. גג החניון יגונן כך שהמראה יהיה של פארק רציף, שמבנה המרכז הקהילתי "טובל" בו.
- התנגדות ועד השכונה מגבה את התנגדות השכנים שמצפון למגרש המרכז הקהילתי, לכן ההתייחסות לטענות הינה זהה.
- יצוין שחלק מהטענות בהתנגדות ועד השכונה עלולות לסתור את הרצון לחידוש והרחבת המרכז הקהילתי ולתוספת מקומות חניה במסגרתו.
- הזאת הזרוע דרומה תקטע את השטח הפתוח שמדרום לה לשניים, ותפגע בתחושת הפתיחות וההמשכיות. מעבר לכך, הדבר יפגע בכמות החניות שניתן יהיה לשלב בפרויקט. חניות שהוספו לפרויקט כמענה לבקשת תושבי השכונה.
- הקמת מבנה ציבור בסמוך למבני מגורים אכן דורשת תשומת לב למניעת חיכוך, אך ניתן לכך ביטוי בתכנון בפרופורציות של המבנה ובהעמדתו.
- התכנון החלופי המוצע, על ידי אדריכל הלל שוקן, אינו עולה בקנה אחד עם התכנון המקודם מזה שנים. שינוי התכנון בשלב זה, לאחר שאושר בקרב הדרג המקצועי, ובדרג מקבלי ההחלטות בעירייה הינו חזרה לשלב התכנון הראשוני. יש לכך משמעותיות מבחינת זמן שכן מדובר בפרויקט אחר.

לסיכום, מומלץ לדחות את ההתנגדויות, לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית ולאשר את פרסום התכנית למתן תוקף.

**חו"ד נוספות :**

**חו"ד תנועתית מטעם משרד דגש הנדסה :**

1. התכנית כוללת חניון מוצע, בתחום שטח מבנה הציבור המכיל כ- 100 מקומות חניה.
2. מאחר וחניון זה מתוכנן בשטח מבנה ציבור, הוא אמור לתת שירות לציבור ובין היתר גם לתושבי השכונה הנמצאים בסמוך.
3. החניון הני"ל מיועד בעיקרו לציבור ולמעשה מתוכנן לרווחת תושבי השכונה.
4. עם תוספת חניון זה ניתן, בתכנון המפורט, לשקול שיפורים של זרימת התנועה ברחוב כפר יונה, באמצעות ביטול חניות לאורך הרחוב, קביעת עמדות להורדה והעלאה וכד', אם כי זה לשיקול ובמסגרת התכנון המפורט, בהליך של רשויות התימרו.
5. תוספת החניון בשטח הציבור תואמת וחלק מתכנית האב לרמת אביב א', בה מאתרים אזורים בסביבה, בהם ניתן להוסיף חניות ציבוריות לטובת הציבור.
6. מבנה הציבור המתוכנן נמצא בצמידות לתחבורה ציבורית קיימת, לאורך רחוב חיים לבנון, כאשר חלק ניכר מהמגויעים למקום צפויים שישתמשו בתחבורה ציבורית זו, הכוללת, כבר כיום, שירות עם קווים רבים.
7. יתרה מכך, התכנית הנדונה הינה תכנית ברמת תב"ע ולכן מתואמת עם תוכניות ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה, המתוכננת לשפר אף יותר את שירות התחבורה הציבורית במקום, לרבות הסדרה ושיפור של שבילי האופניים, שיקלו גם הם על ההגעה למקום.
8. בכך אנו סבורים שהתכנון הנוכחי מותאם לרצוי ומשפר ביחס למצב הקיים, בכל הנוגע לתנועה וחניה במקום.

**בישיבתה מספר 0025-17'ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

ערן וקסלר: תוכנית למרכז קהילתי שמחליף את המרכז הקהילתי הקיים. בועז קיי: מציג את התוכנית במצגת.

**דיון בהתנגדויות:**

עו"ד אפרת לרנר מייצגת את תושבי כפר יונה 14-16: מדובר בבניינים של 2-3 קומות. רח' כפר יונה רח' ללא ממוצא שכל תושבי האזור חונים בו. המרכז הקהילתי הקיים בנוי על שטח פחות מ-700 מ"ר. התוכנית החדשה מאפשרת היקפי בנייה פי 13 מהבנין הקיים. התוכנית החדשה שמובאת בעלת בינוי שלא מתכתב עם השכונה. התוכנית מוגשת כתוכנית בסמכות מקומית. בבחינה שערכנו תוכנית המתאר מאפשרת שינוי יעוד קרקע של שטחי שצ"פ ושב"צ. התוכנית עושה הצרכה – חילופי קרקע וחילופי יעוד בשני תאי שטח בברזיל 7 כאשר יעוד הקרקע שלו הוא שטח ציבורי פתוח. המתחם של חיים לבנון הוא שצ"פ שניתן לבנות בו 10% שטח לבניני ציבור והתוכנית עושה החלפה של יעודי הקרקע. ההוראות בתוכנית המתאר שמאפשרות לעשות את החלפה לא מתמלאים בתוכנית הנוכחית מאחר ותוכנית המתאר קובעת שאפשר לשנות יעוד של שצ"פ רק שהשטח שינתן לשצ"פ יהיה איכותי באותה מידה. המגרש ברח' ברזיל לא ישרת את היעוד הזה ולא יהיה שצ"פ איכותי. אף אחד לא עושה בו שימוש לכן ספק אם התוכנית בסמכות הועדה. יכול להיות שהמחוז לא היה ער לשטח החלופי שניתן פה. התכנון הוא מקסימליסטית התכנון שמאפשר לבנות מעל 8000 מ"ר שטח עיקרי. הייתם צריכים לבחון חלופה שפחות פוגעת בתושבים ושמה אותם במצב של מציאות מטרדתי. לענין הליך שיתוף הציבור היו כמה מפגשים, כאשר חלק מהתושבים ביקשו לצמצם להרחיק אבל לא הוצג בפני התושבים נושא של חילופי היעודים והתושבים לא היו מודעים לכך. הבקשה שלנו שתבחנו מחדש את התוכנית. אם כבר הציגו תכנון רעיוני אז אולי אפשר לצמצם את זכויות הבניה לפחות ל-4000 מ"ר זכויות בניה. אדר' הלל שוקן: מדובר בתוכנית שמצריכה שטחים. (מציג שטח אחר חום ברח' ברזיל – במצגת). מדובר בשטח ירוק לכל דבר. בשטח זה יש הזדמנות לבנות מתנ"ס ולתת את השטח הירוק לשימוש של המתנ"ס ואז יהיה שטח שפועל כירוק ואפשר להשתמש בו. לא צריך תב"ע בשביל זה. מציג במצגת את השטחים מלי פולישוק: מה גודלו?

הלל שוקן : המגרש בערך 6 דונם וכפול מהמגרש החום שנמצא לידו. אני מציע לוועדה לשקול להשתמש במגרש ברח' ברזיל למרכז קהילתי. יש אליו גישה הרבה יותר נוחה. מה שהוצג לוועדה בבנין הזה יש 2500 מ"ר. אם הועדה רוצה לדון על איך משפיע הפרויקט על הסביבה כדאי שתראה את הבנין בשלמותו וכשתראה את 8000 מ"ר זכויות הבניה, היא תראה את האבסורד בבנין עם זכויות בניה בגודל כזה בשכונה הזו. אפשר לקיים את האיכויות של הפרויקט המוצע תוך צמצום גרימת הנזק. מציג במצגת דרך אנימציה את השינוי המוצע של ביטול האגף הניצב לרח' חיים לבנון ושינוי מקום הרמפה. יאפשר את המדרכה של חיים לבנון להפוך אותו לרח' יותר פעיל. ראובן לדיאנסקי : הרמפה לא רק פוגעת בדיירים אלא פוגעת גם בשטח הירוק. הלל : מציעים להכניס את הזרוע שבתוכנית. מה שיאפשר שימושים על המדרכה של חיים לבנון ויהפוך את הרח' יותר פעיל. עודד גבולי : אני מבקש לחזור לדיון בוועדה אחרי שנבדוק את התוכנית שמציע האדריכל. ראובן לדיאנסקי : אני מציע לאפשר את מיצוי הבדיקה המקצועית בין מה"ע למשרד האדריכל הלל שוקן. לא נמשיך את תהליך ההתנגדויות ולאחר הבדיקה ובעקבות הסיכומים שתשיגו או לא תשיגו תתחדש במידת הצורך הישיבה בענין ההתנגדויות. נתן אלנתן : נעצור את הדיון בהתנגדויות וכאשר יחזרו עם המלצות נתייחס להצעה ותשאר זכות של המתנגדים להתנגד או להסכים ובאותו מעמד נחליט אם יש צורך לעשות סיור או לא. מלי פולישוק : הסיור יותר חיוני לפני החלטות משום שיש כאן חלופה נוספת.

#### הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בהתנגדויות לאחר בדיקת מהנדס העיר את התכנון שהציע אדר' הלל שוקן מטעם המתנגדים.

#### משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי אסף זמיר.

#### דיון נוסף :

עדכון : בתאריך 7.2.2018 התקיימה אצל מהנדס העיר ישיבה בהשתתפות נציגי המתנגדים מכפר יונה 14,16 : אורה כורזים ומשרד שוקן אדריכלים. המתנגדים חזרו על סעיפי ההתנגדות ועל הצעתם האדריכלית לשינוי הפרויקט, אשר כוללת ביטול של האגף הנמוך (הבולט כלפי השצ"פ). מחלקת תכנון צפון ומשרד קיסלוב קיי הציעו :

א. רידוד נוסף של זכויות הבניה בשב"צ מ-400% ל-270% (כ-6000 מ"ר).

ב. שינויים בבינוי : הרחקת האגף הנמוך של המבנה 6.0 מ' מגבול מגרש כפר יונה 14.

מהנדס העיר סיכם את הדיון :

1. עבודת האדריכל מטעם המתנגדים מְרְשימה, יחד עם זאת מדובר בפרויקט אחר מהתכנון של קיסלוב קיי שנבחרו מטעמנו ולכן מאמץ את הצעת קיסלוב קיי להשאיר את האגף הבולט בצירוף השינויים שהציגו.
2. יש לבחון שינוי בהעמדת מגרש הכדורסל בחלקה ובהתאם לבחון את העתקת הבינוי של האגף שלאורך חיים לבנון דרומה.
3. עקרונית ניתן לצמצם זכויות אך יש לבחון שהפחתת הזכויות לא תפגע במענה לצרכים העתידיים.
4. הנושא יוחזר להחלטת וועדת המשנה לאחר בחינת הנ"ל.

לפיכך, לאחר בחינה נוספת, הצעת מנהל ההנדסה היא להסיט את קו הבניין הצפוני בתחום השב"צ ב-2.0 מ' דרומה ביחס לתכנית המופקדת, ללא שינוי בפריסת יעודי הקרקע. יחד עם זאת, נושא הפחתת זכויות הבניה נבחן מול מנהל קהילה ונמצא כי על מנת לשמר עתודות להרחבת המרכז הקהילתי בעתיד עדיף לשמר זכויות בהיקף 400% (כ-8,800 מ"ר).

בישיבתה מספר 0005-18' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

נתן אלנתן: בישיבה הקודמת מה"ע ביקש למשוך את התוכנית לבדיקה ואלו ממצאי הבדיקה. ערן וקסלר: הסטנו בשני מטר דרומה את כל הבינוי של המרכז הקהילתי. נבחנה אפשרות לצמצם את זכויות הבניה אולם נתקלנו בהתנגדות של היח' האסטרטגית ומנהל קהילה וזכויות הבניה נשאו 400% משטח השב"צ. עודד גבולי: הדבר לא בסמכותנו. אדריכל בועז קיי: מציג את השינויים במצגת. נתן אלנתן: אהרון מדואל וגבי לסקי לא יכולים להשתתף בדיון מכיוון שלא נכחו בדיון הקודם של ההתנגדויות. הראלה אברהם אוזן: יש כאן זכות טיעון בע"פ ומכיוון שלא שמעתם את הטיעונים בדיון הקודם אתם לא יכולים להשתתף בדיון הנוכחי. בועז קיי: ממשיך את הצגת החלופה. הראלה אברהם אוזן: ההסטה של הבנין מקרבת אותו לבניינים אחרים מדרום? בועז קיי: על פניו לא. הוא מספיק רחוק ומבחינה תכנוני זה לא מורגש. ערן וקסלר: קו הבנין הדרומי נשמר ולא משנים את יעודי הקרקע. אביגדור פרויד: קו בנין לא משתנה. אהרון מדואל: האם הוגשו התנגדויות להסטת הבנין. בועז קיי: לא שינינו את קו הבנין הדרומי. רק הגדלנו את קו הבנין הצפוני. הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת יכלנו לבנות את הבנין במיקום החדש במסגרת קווי הבנין? התוכנית כללה נספח בינוי מנחה או מחייב? בועז קיי: מנחה. הראלה אברהם אוזן: אם כך, ניתן לקבל החלטה כתוצאה מההתנגדות, לפיה מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהגדיל את קו הבנין הצפוני ובכך להרחיק אותו מהבנין של המתנגדים. כך שמול התוכנית המופקדת לא משתנה כלפיהם קו הבנין. בתוכנית המופקדת אין נספח בינוי מחייב ומי שראה את התכנית בזמן ההפקדה לא יפגע מהשינוי, שכן יש תחום שבתוכו אפשר למקם את הבנין. לכן אם הועדה תקבל את ההמלצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את קו הבנין הצפוני אין שינוי בתוכנית המופקדת שמצריך הפקדה מחדש או פרסום לפי 106 ב'. נתן אלנתן: ולעניין שהחברים לא השתתפו, מי יכול להשתתף בדיון הזה שמואל גפן דורון ספיר ראובן לדיאנסקי נתן אלנתן. ראובן לדיאנסקי: מרכז קהילתי חדש נחוץ. הנוכחי ישן וקטן. התוכנית הזו מביאה מס' דברים שהם טעוני תיקון. אחד הדברים הוא פגיעה בשטח הירוק ומאחר ומדובר בשטח ירוק גדול אני מבקש לסייר במקום. נתן אלנתן: היה דיון בהפקדה ויכולת לבקש את הסיור בדיון להפקדה. דורון ספיר: בדיון הקודם שמענו התנגדויות אני מבקש להשלים לשמוע את ההתנגדויות ולאחר מכן להמשיך את הדיון. ליאור שפירא: במסגרת הדיון הקודם אחת הטענות היתה לשנות את הרמפה, לא ראיתי שיש התייחסות לכך.

**המשד הצגת ההתנגדויות**

שוקן הלל: מה שטח השב"צ?

ערן וקסלר: 2200 מ"ר

שוקן הלל: עוד 400% זכויות בניה והתוכנית שהוצגה כאן טענתך היא מראה את כל אחוזי הבניה 8800 מ"ר, טענתי שאתה מטעה את הועדה. התכנית. התכנית שמוצעת פה היא לא השטח החום. הצענו חלופה והמצגת לא הוצגה באופן שלם.

נתן אלנתן: אתה מתנגד לתוכנית המוצעת?

הלל שוקן: אני מתנגד לשינוי הזה. אפשר להגיע לפתרון תוך שמירה על עקרונות התכנון ושיפור לשטח הירוק והתחשבות בתושבי ת"א.

נתן אלנתן: אתה אומר כאילו אנשים משקרים.

שוקן הלל: הצענו חלופה שלא משנה כלום בתוכנית רק מכופפת את הזרוע פנימה לתוך הקומה המפולשת לאורך חיים לבנון הצענו שיפור מחיים לבנון לשכונה שמאפשר גישה זהה גם לבעלי מוגבלויות.

מה שמוצג בתוכניות הוא לא זכויות הבניה שמתבקשות בתוכנית.

נתן אלנתן: יש גבול. פעם אחת אמרת שמשקרים לנו, זה מספיק.

הלל שוקן: הכניסה לחיים לבנון עוברת ישר דרך הבנין ויש גישה למוגבלים אבל אם הבנין סגור אז יש להם שטח יותר גדול לעקוף. לעומת זאת הצענו שהכניסה תתחלק בשטח הגינה לרמפה קלה ולמהלך

מדרגות מול הכניסה בכדי שכל אדם יראה את הכניסה ויבחר אם לרדת ברמפה או במדרגות וזה מתאים לאדם רגיל ו/או עם מוגבלויות. (מועלת תמונה) אנחנו מציעים לרדת ברמפה הזו. שטח קומה הוא בערך 900 מ"ר. כלומר חצי קומה יהיה מפולש וחצי תהיה פעילה. ראובן לדיאנסקי: לא תתנגדו לעוד קומה אם לא תהיה ברירה. הלל שוקן: אין צורך בעוד קומה.

איתן עקיבא - ועד השכונה עקיבא: המתנ"ס נולד מדרישה של התושבים. המתנ"ס ישן קטן והשכונה גדלה והמתנ"ס צריך להתאים לצרכים של התושבים. בשום שלב לא דיברנו על גודל וכשדיברו על גודל דובר 2000 מ"ר. נראה לנו יש חוסר פרופורציות בין מה שרוצים לבנות למה שיש בשטח. אין לנו התנגדות אבל שהפגיעה בתושבים תהיה באופן מידתי. כמו כן אנחנו מבקשים לשמור על אופי השכונה על הירוק על השצ"פ.

אורה כורזים: אי אפשר לתכנן תכנון שהוא נטול מציאות ולא מתחשב בתושבים. יש חלופה 1.3 דונם ברח' ברזיל יש שם זכויות בניה ויש אפשרות לחניה המתנ"ס פוגע בנו כי זה מחסל את הירוק בשכונה. עודד גבולי: אם בסופו של דבר יחליטו שמורידה את הלשון של הבנין, ההמלצה היא להשאיר את החלל למטה ולהוסיף קומה.

### **תשובות:**

ערן וקסלר: הפרויקט התחיל בזכויות בשטח של 14,400 מ"ר. לאחר שיתוף ציבור ירד ל 8800 מ"ר כתוצאה מכך שצמצמנו את שטח המגרש, והיום מבקשים להוריד עוד יותר שזה לא מתאפשר אנחנו מחויבים לתוכנית צ' ל 400%. אנחנו מוצאים חשיבות באגף הבולט מכיוון שהשכונה היא בגריד מסוים וזה החיבור לגריד השכונתי. עשינו מאמץ כדי לזרז את התוכנית והפכנו אותה מתכנית בסמכות מחוזית לתכנית בסמכות מקומית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי תוכנית המתאר כל שטח ירוק שפוגעים בו צריך לתת שטח ירוק חלופי. המגרש ברח' ברזיל הוא אותו מגרש חלופי וייעודו משונה משב"צ לשצ"פ. אין שום כוונה לפצל את המרכז הקהילתי. זה המקום הנבחר והוא מקבל עדיפות בראייה עירונית. ע"מ לזרז האדריכל כבר עובד במקביל על תכניות לביצוע. המגרש בברזיל קטן והוא פחות מרכזי בשכונה.

עו"ד אפרת לרנר: תכנית צ' לא מחייבת לאשר 400%. היא אומרת שאפשר לאשר עד 400% יש כאן טווח. תוכנית צ' קובעת בטבלת הזכויות ששטחי הבניה יהיו 200% עיקרי ועוד 70% שירות ואפשר להמיר שטחים לכן יש שיקול דעת לועדה להחליט איזה היקף של שטחים בנסיבות המגרש הזה, אני חוזרת על הטענה הקודמת. ת.א 5000 מדבר על שינוי יעוד משצ"פ לשטח בניני ציבור ע"י הצרכה. עם המגרש ברח' ברזיל לדעתנו מדובר במעשה לא בסמכות הועדה המקומית.

### **דיון פנימי:**

נתן אלנתן: לעשות סיור במקום.

### **הועדה החליטה:**

חברי הועדה יצאו לסיור במקום.

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

התקיים סיור במקום בתאריך 18.3.18 בהשתתפות: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, ליאור שפירא, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מלי פולישוק, פרנסין דויד וערן וקסלר.

**בישיבתה מספר 0006-18ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

דורון ספיר: השאלה מופנית ליועמ"ש: מי יכול להשתתף בדיון? מיטל להבי: נכחתי בישיבה הראשונה של ההתנגדויות ושמעתי את כל ההתנגדויות ומאחר ומנעו מחברתי לסיעה גבי לסקי להשתתף בדיון השני בהתנגדויות ואני כן השתתפתי בדיון הראשון להתנגדויות, אני מבקשת להשתתף בדיון הנוכחי ואם לא תינתן לי האפשרות, אבקש הנמקה מהיועמ"ש. הראלה אברהם אוזן: חו"ד ניתנה בישיבה הקודמת לגבי לסקי וזו הישיבה השלישית. בדיון בשמיעת ההתנגדויות בשונה מדיון בהפקדה יש זכות טיעון וזו זכות מהותית, ולכן הכלל אומר שאותו קוורום שבפניו

נשמעו ההתנגדויות הוא זה שיכול לקבל החלטה. במקרה שלך היית בדיון הראשון בו שמעת את ההתנגדויות ולא היית בדיון המשך כך שבעצם המצב כאן מורכב. ראובן לדיאנסקי: בדיון השני לא התייחסו להתנגדויות חדשות מהותיות. התייחסו למו"מ או לניסיון לו עם מה"ע. מהותית לא היו דיונים חדשים ומאחר ומיטל הייתה בישיבה הראשונה אני לא רואה מניעה שהיא תשתתף בדיון הזה.

הראלה אברהם אוזן: החוק קובע שהזכות היא זכות טיעון בע"פ. דורון ספיר: הדיון הראשון לא הסתיים.

הראלה אברהם אוזן: בדיון השני שלא היית נוכחת היה המשך לטיעון ההתנגדויות למשל המתנגד איתן עקיבא שרק טען בדיון השני. בדיון השני נשמעו התנגדויות שלא נשמעו בדיון הראשון ולכן במצב הנוכחי את לא יכולה להשתתף בהצבעה וזו חוות דעתי המשפטית.

מיטל להבי: בישיבה השנייה איתן עקיבא לא חידש דבר ממה שהוא הגיש בהתנגדות שלו. ולכן אני מבקשת להשתתף בישיבה הזו.

דורון ספיר: את לא יכולה להשתתף בהצבעה.

הראלה אברהם אוזן: החוק מדבר על זכות טיעון בע"פ, החוק לא מדבר על מצב מה קורה בכמה דיונים הוא לא אומר זאת.

גל שרעבי דמאיו: הייתי בישיבה הקודמת ואם החברה מיטל תקבל זכות הצבעה גם אני רוצה זכות הצבעה.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שמי שהשתתף בדיון הראשון יכול להשתתף בדיון הנוכחי. נתן אלנתן: אני מבקש לחזק את דברי היועצת המשפטית. קרה לא פעם בוועדות כמו בוועדות של המועצה הארצית שאלו שלא השתתפו בדיון הראשון לא יכלו להשתתף בדיונים הנוספים אם לא השתתפו בכל הישיבות. בסדר היום שהפיצו לחברים היה כתוב שמי שלא השתתף בדיונים קודמים לא יכול להשתתף בדיונים הנוספים.

דורון ספיר: בכל מוסד תכנון אלו החוקים.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את הסעיף הזה בחוק.

שמואל גפן: למה צריך שטח כזה גדול בשכונה כזו קטנה.

ראובן לדיאנסקי: היה סיור מחכים והייתה השתתפות של רבים מתושבי האזור. המכנה המשותף רוצים מתנ"ס במקום אבל המחלוקת היא על הגודל של המקום. המרכז הנוכחי הוא מרכז שנמצא בגודל של 750 מ"ר ורוצים להגדיל פי שתיים עשרה ל-8800 מ"ר בערך. הדרכים שמובילות למרכז הנוכחי לא טובות. הכביש הוא צר ויש עומסים כתוצאה מעובדה שמדובר באזור מגורים. הקמת מיזם כל כך גדול עלולה לסתום את המקום מבחינה תחבורתית. בנוסף, השטחים הפתוחים הם בסכנת הכחדה, הרמפה של הנכים שאמורה לחסל שטח ירוק גדול של עצים ובנוסף השטח הירוק שהוא השטח שנמצא בו גן השעשועים שאמור להיחרס. יש הצעות שונות כמו הקטנת הממדים של המרכז או בניית מרכז קהילתי אחר או לפצל את המרכז הקהילתי הקיים לאזורים נוספים שבהם יש צורך במתנ"סים. הצעה השנייה להזיז את המבנה לכיוון מגרש הכדורסל באופן שיתרחק מהשטח הירוק ששם אמורה להיות הרמפה. ולהעביר את הכניסה לנכים לקדמת הבניין או מכפר יונה או מחיים לבנון. בנוסף יש הצעה נוספת היא להגדיל או לבנות קומה נוספת, להתרחק מהבתים ולשמר את השטחים הירוקים ולהקים קומה נוספת. לסיכום, הצורך במרכז קהילתי ברור מבחינת התושבים. צריך לתת את הדעת בצורה סבירה גם למטרדים בעיקר בהיבט התחבורתי. לכן אני חושב שצריך להחזיר את התכנית לשולחן העבודה.

ליאור שפירא: השתתפתי בישיבות ובסיור, שמעתי דברים אחרים. יש אנשים שלא רצו מתנ"ס והתפתח ויכוח בין ועד השכונה לתושבים. בהחלט חייבים מתנ"ס בשכונה והשאלה היתה לגבי הגודל. רוב התושבים הביעו התנגדות ל-8800 מ"ר, אבל כרגע יש תוכנית ל-4400 מ"ר ולא ל-8,800 מ"ר ויש הסכמה למטרים הללו.

העיריה שומרת על הזכות העתידית להרחיב לעוד 4400 מ"ר. אי אפשר לבנות עוד 4000 מ"ר בלי אישור שלנו. כרגע יש צורך במתנ"ס ויש הסכמה בינתיים על 4400 מ"ר. לעניין השטחים הירוקים, לפעמים יש צרכים שאי אפשר לעקוף אותם, יש פעמים שצריך לעקור עצים. לכן אני חושב שצריך לברך על הפרויקט ולאשר אותו וזה רצון התושבים וחברי הוועדה.

מלי פולישוק: אני חושבת שהמבנה גדול על השכונה כפי שמתוכנן ובמיוחד בנושא הנגישות למקום. ככל הנראה כולם יגיעו ברכב דרך הכביש הקטן, הנגישות נוראית. אם יש אפשרות צריך לעשות את המקסימום שהכניסה לרכבים תהיה מכביש חיים לבנון. שנית התוכנית שהציג האדריכל לביטול הרמפה נראית הגיונית ונכונה ותצמצם את השטח הנגזל מהשטח הפתוח ובנוסף אולי כדאי לעלות לגבוה. כך נוכל לחסוך את השטח הירוק.

ראובן לדיאנסקי: חבל שלא מחזירים את הפרויקט לשולחן השרטוט. כדי לעשות חושבים מחדש.

נתן אלנתן: השתתפתי בכל הישיבות והסיור ויש לי בעיה עם הגישה הזו. מדובר במגרש חום ע"פ תוכנית צ' שקבעה קווי בנין ברורים למגרשים ציבוריים. דין אחד לכל ת"א, כל שכן צריך להיות ברמת אביב. אותה זרוע נמצאת 10 מ' מהבניין וזהו מרחק סביר. סה"כ מדובר על קומה מפולשת וקומה מעליה. אני יודע שיש מתנגדת אחת שהצליחה להביא את כולם נגד. כשקידמו את התוכנית ישבו עם ועד השכונה והסכימו.

בימים האחרונה קבלנו מאות מיילים מתושבים ואני אומר דין אחד גם לרמת אביב וגם לכפר שלם ואני מציע לאשר את התוכנית כפי שהיא. אלו זכויות הבניה המותרות ואין שום סיבה לסטות מתוכנית צ'.

עודד גבולי : כל מילה בסלע.

דורון ספיר : המרחק בין בניין לבניין 10 מ' .

נתן אלנתן : מסביר במצגת לגבי הזרוע ומיקומה.

דורון ספיר : הייתי במקום והמרחק הוא סביר ויותר מזה. אין סיבה להפלות בין צפון העיר לדרום העיר לענין תכנית צ'. אני גם קבלתי מכתבים מתושבי השכונה בעיקר מכתבי סטנסיל (מקריא חלק מהמכתבים). ההתנגדות של התושבים מתייחס לגודל המתני"ס. אני מציע כי בהיתר הראשון נגביל את הבניה ל4,400 מ"ר כלומר להפחית כ-50% מהמטרים וכך נענה לבקשות התושבים. בתוכנית לא נוגעים, אני מציע שהועדה תענה לדרישות התושבים ותפחית המטרים של המבנה בהיתר עד 4,400 מ"ר במקום 8,800 מ"ר שהתושבים מתנגדים. אז מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומזיזים את המבנה והזרוע ב2 מ' ומפחיתים .

ערן וקסלר : קו הבנין הצפוני יגדל ב-2 מ' והמבנה יועתק דרומה. והרמפה היא מעבר מינורי. הרוחב שלה הוא כמטר.

מלי פולישוק : הרמפה מתפתלת ולכן היא תופסת מקום.

דורון ספיר : אנחנו נענים לבקשת תושבי השכונה.

מלי פולישוק : כדאי לומר שע"פ תוכנית צ' אפשר לבנות 8,800 מ"ר.

דורון ספיר : אני לא שולל את תוכנית צ' והיא קיימת. במידה ובעתיד ירצו לבנות עוד שטחים העיריה לא תוגבל בגלל החלטה זו או אחרת. אנחנו תמיד שומרים עתודות. התב"ע שחלה על האזור היא צ'. החלטת הועדה היא שההיתר הראשון יהיה לא יותר 4,400 מ"ר.

נתן אלנתן : ואם יבואו עם 5000 מ"ר.

ליאור שפירא : אז נדון לכשיבוא על אותו משקל אפשר להוריד ל 2,400 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי : מה שווה החלטה בשלב דיון בהתנגדויות לענין שלב ההיתר. לא ידוע מתי יגיע שלב ההיתר? עדין לא קבלתי מענה לגבי ההשמדה של השטחים הירוקים במיוחד אם הרמפה תפעל רק בשבת או לא. הרמפה אמורה לשרת כשהמעלית לא תעבוד. ערך שמירת השטחים הירוקים עולה על בנית הרמפה. ערך השמירה על שטח הירוק גבוה ולכן אפשר לתכנן את הרמפה במקום אחר.

דורון ספיר : אני מציע להכניס להוראות התוכנית לשלבויות , בשלב א 4400 מ"ר ובהמשך בשלב ב' בהתאם לשיקול דעת הועדה ועד לתקרת ניצול זכויות הבניה המותרות בעת הוצאת ההיתר בהתאם לתב"ע התקפה.

ראובן לדיאנסקי : מה לגבי הזזת המבנה?

דורון ספיר : בשני מטר.

מלי פולישוק : לא ברורה השלבויות במקרה הזה.

דורון ספיר : בשלב א' בהיתר הראשון שיוצא עד 4,400 מ"ר. בשלב ב' ניצול זכויות הבניה בהתאם לתב"ע. ראובן לדיאנסקי : ואיך תשמור על השטחים הירוקים?

דורון ספיר : ירשם שבמסגרת ההיתר במידת האפשר תהיה מינימום פגיעה בשטח הירוק.

#### הצבעה לגבי הצעתו של דורון ספיר לענין השלבויות :

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן וליאור שפירא

נגד : ראובן לדיאנסקי

נמנע : שמואל גפן

#### הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים כדלהלן :

1. קו הבניין הצפוני בתכנית יוגדל ב- 2 מ' .

2. יוסף לתוכנית סעיף שלבויות לפיו :

1. בשלב א' ינתן היתר לבניה של עד 4,400 מ"ר.

2. בעת דיון בבקשה להיתר ידון שלב ב' לגבי ניצול יתרת זכויות הבניה.

3. תוסף הוראה לתכנית לפיה הבניה תתוכנן באופן שיבטיח מינימום פגיעה בשטח הירוק.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

## דיון לאור עררים שהתקבלו:

ביום 28.3.18 החליטה הועדה המקומית לאשר למתן תוקף את תכנית תא/4395 – מרכז קהילתי רמת אביב א'.

כנגד החלטה זו הוגשו עררים לוועדת הערר (ערר מס' תא/1061/0518 ו- תא/1071/0518).

בעקבות העררים וטענות התושבים כנגד התכנית, הנהלת העירייה נאותה לבחון מחדש את התכנית, לרבות בכל הנוגע להיקפי הבניה שנקבעו בה.

לאור זאת, באפשרותה של הועדה לקבל החלטה שהתכנית תובא לפניה לבחינה מחדש.

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

ערן וקסלר: קבלנו אישור מתת הועדה להתייעצות עם הציבור להיפגש עם התושבים. באופן עקרוני התוכנית היתה אמורה להגיע לוועדת ערר. בקשנו להשאיר אותה בועדה המקומית ולחזור אליכם אחרי התייעצות עם הציבור. היום אתם אמורים לקבל החלטה שהתוכנית תובא בפניכם אחרי שנבחן שינויים. ליאור שפירא: האם יש אופציה לחזור למצב ההתחלתי של התוכנית. להחזיר את המתני"ס לגודל 4000 מ"ר.

ערן וקסלר: אישור הועדה המקומית מאפשר בשלב ראשון היתר למבנה בשטח 4000 מ"ר. מתוכנן מבנה בשטח 3000 מ"ר בנוי+1000 מ"ר מפולש. זה מה שנמצא בוועדת הערר. אנחנו רוצים לשבת עם נציגי השכונה ובהתאם לזה נבנה את התוכנית. ראובן לדיאנסקי: רצוי שתתקיים פגישה ב-15.7 כי יש התנגדות של התושבים גם ל-4000 וגם ל-8000 מ' והיה מפגש עם המנכ"ל.

דורון ספיר: המטרה של החלטה היא להקפיד את ההחלטה הקודמת (שהיא לבנות את המתני"ס על כל היקפיו). התושבים ערערו עליה בוועדת ערר. שלחנו הודעה לוועדת הערר שאנחנו רוצים להקפיד, בכדי להיפגש עם התושבים וכדי לנסות להכין תוכנית אחרת או העמדה אחרת. צריך החלטה פורמלית להקפיד את ההחלטה הקודמת כי בלי הקפאה של ההחלטה הקודמת אי אפשר להיפגש עם התושבים פורמלית. אם לא נקבל החלטה היום הנושא יעבור לוועדת ערר.

מיטל להבי: והיה ואחרי הדיון לא נגיע להסכמה עם התושבים מה דין הערר? דורון ספיר: כרגע יש ערר שצריך לדון בו. אנחנו רוצים לאפשר למה"ע לדון עם התושבים ב חלופות אחרות.

בתכנית היקף זכויות של 8000 מ"ר כאשר המבנה המתוכנן הוא בשטח 4000 מ"ר. ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שוועדת ערר לא תקבל את 4000 מ' וזה יכול להיות קו מנחה לוועדה. חגית המאירי: אנחנו מעכבים את הדיון בוועדת הערר כבר כמה חודשים וזה לא נראה טוב מול ועדת הערר. ההחלטה היא לחלוטין טכנית שדוחה את ההחלטה בתוכנית לגופה. ממה שהבנתי התוכנית לא תאושר כפי שהיא נמצאת כרגע בוועדת הערר ולכן לא הגיוני לנהל את הערר הנוכחי. אסף: אני בעד להקפיד.

## בישיבתה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה להתלות את החלטתה לאישור התוכנית עד לאחר קיום התייעצות עם נציגי התושבים. לאחריו תובא התוכנית לדיון חוזר.

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

## דיון נוסף לאחר התייעצות עם נציגות תושבים:

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה סדרת פגישות עם נציגות של תושבי השכונה, החתומים על העררים שהוגשו לתכנית.

המפגשים התקיימו בתאריכים:

15.7.2019

9.9.2019

24.12.2019

במהלך פגישות אלו הוצגו לתושבים חלופות תכנון אשר מתייחסות לטענותיהם כפי שעלו בהתנגדויות. התושבים הציגו חלופה נוספת מטעמם. חלופה זו עובדה על ידי הצוות העירוני לכדי התכנון העדכני המוצע.

עיקר השינוי: הזזת מיקום השב"צ בתכנית המופקדת ובהתאם העמדת מבנה המרכז הקהילתי ושטח זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב דרומה אל האזור בו ממוקם המרכז הקהילתי הקיים. בתכנון המוצע הוקטנו שטחי הבניה עבור המבנה הקהילתי, מ-400% ל-270% **זכויות הבניה:**

שטח השב"צ 2100 מ"ר ← שטח לבניה בשב"צ (עיקרי+שירות) 5670 מ"ר

באם הועדה המקומית תשקול לאשר את השינוי בתכנית המופקדת הרי שידרש פירסומו לפי סעיף 106 לחוק הת"ב.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20-ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: הועדה נתנה אישור להידבר עם המתנגדים ואנחנו מציגים כאן את התכנון המוסכם ביננו לבין המתנגדים.

### בועז קיי מציג את השינוי בתוכנית התוכנית

התכנון החדש ידרוש פרסום לפי סעיף 106 ב לחוק וזה יאפשר להגיש התנגדויות.

אסף הראל: לא ברור החיבור בין קומה מפולשת לצירים ירוקים. ברגע שעושים קומה מפולשת הבניין יותר ארוך ומרים קומה על קומה ובמובן הזה יש פחות צירים ירוקים. בועז קיי: ניסינו לשמר את האצבע הירוקה. אין לנו אפשרות לחרוג על-פי תוכנית צ' מעל 2 קומות מהסביבה. הקומה המפולשת מאפשרת המשך של הזרועה הירוקה והנקודה השניה היא לבנות את חיים לבנון כך שלא תהיה דופן פרוצה כי כרגע בחיים לבנון אין חיים. קומה מפולשת שיש בה פונקציות פעילות כמו בית קפה כן מחיה וכן נותנת דופן.

ערן וקסלר: השכונה בנויה בצורה ייחודית כשהשלד הציבורי בה הוא לא הרחובות אלא השצ"פים שמייצרים צורה של כף יד. אחת האצבעות נגמרת בחיים לבנון והאדריכלות נותנת כבוד למפגש של האצבע הירוקה עם רחוב חיים לבנון.

אסף הראל: אני מסכים שצריך דופן לרח' אבל קומה מפולשת היא לא מספיק בשביל דופן לרחוב.

ערן וקסלר: התב"ע מאפשרת קומה מפולשת וקומה מבונה. נגיע עם תוכנית עיצוב ואז תחליטו.

אסף הראל: הבעיה שלי שתהיה מאסה מאוד גדולה וחריגה ביחס לשכונה.

מלי פולישוק: הזרוע שיוצאת מהבניין לכפר יונה עדן נמצאת?

ערן וקסלר: קווי הבניין החדשים לא מאפשרים את בניית הזרוע העל-קרקעית שהיתה קיימת בחלופה המקורית. השארנו את הזרוע ביעוד שב"צ כדי לאפשר גישה תת קרקעית לחניון.

מלי פולישוק: אם עושים תבע חדשה למה מוגבלים רק לתוכנית צ' למה אי אפשר לעשות עוד קומה בתב"ע לא בצ'.

ערן וקסלר: כרגע אנחנו בהתאם לצ'.

גילר שמואל: באלטרנטיבה שהוצגה כהצעת הדיירים, הפתרון לא תואם ב-100%. קיימת אלטרנטיבה להעמדת הבניין כך שלא יהווה מטרד. נושא השטחים, 3000 מ"ר שהועלו אני חושב שיש שיח חרשים

ושבעוד ישיבה אחת אפשר למנוע את כל החיכוכים. כרגע כל הוויכוח הוא שבתשריט מגרש הספורט נכנס לחלונות של אנשים ובמקום שהבנין יהיה רחב וקצר הוא הופך לצר וארוך. קודם שנבין מה הגודל 3000 או יותר. ב3000 הדיירים יסכימו מיד.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החניון מה הפתרונות לזיהום אויר? מהם קווי הבניין? בועז קיי: קווי בנין 4 מ' קו צפוני, קו בנין אפס ללבנון 6 מ' קו בנין דרומי(זהה לקו בנין קיים) וממערב ביטלנו את האנקס (מבנה הזרוע המרחף). הסיבה שהשטח החוסם ממשיך מערבה היא שיהיה ניתן לעשות חניון תת קרקעי. מגרש ספורט נשאר כמעט במקומו. הוא הוסט מעט צפונה. אפשר להגיע לעוד קומות אנחנו לא מגבילים דבר שצ' לא מגבילה. נוכיח כמה חשוב לעשות קומה מפולשת. מבחינה תבע"ית נגדיר את כל מה שצריך לזיהום אויר ושמירה על הסביבה. ראובן לדיאנסקי: יעבור את איכות הסביבה. דורון ספיר: כל הנושאים שגילר העלה יועלו בתוכנית העיצוב.

### **בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה לאחר ששמעה את ההסכמה אליה הגיעו נציגי המתנגדים וועד השכונה והגורמים המקצועיים במנהל הנדסה, שוקלת לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים:

1. הזזת מיקום השב"צ בתכנית המופקדת ובהתאם העמדת מבנה המרכז הקהילתי ושטח זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב דרומה אל האזור בו ממוקם המרכז הקהילתי הקיים.
2. הקטנת שטחי הבניה עבור המבנה הקהילתי, מ-400% ל-270%.

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק ע"י משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים כל המגרשים שנמצאים מדרום לקו הכחול של התוכנית ואלה יוכלו למסור את עמדתם לשינויים המוצעים תוך 21 יום מקבלת ההודעה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי