

דיון נוסף ועדכון הוועדה בנושאים הבאים :

1. נוכח הבקשה שהוגשה מטעם העוררים בתאריך 15.07.2019, הערר שהוגש נמחק באישור ועדת הערר המחוזית.
2. מאחר והוועדה המקומית נתנה החלטה ביום 29.4.15 להוסיף סעיף לעניין המרת 2 היחידות הקיימות ב- 3 קטנות מבקשים לעדכן כי
 - א. דירה א' נמכרה
 - ב. דירה ב' בתהליך מכירה מתקדם.
3. היות ולא נותרו דירות בבעלות עמידר בפרויקט ובכל מקרה לא ניתן לבצע את ההמרה מ-2 יח"ד ל-3, ממליצים על ביטול סעיפים פרטניים אלו הנוגעים לדירות בבעלות עמידר ולחילופין, לדחות את בחינת סטטוס המכירה לתנאים למתן היתר.

רקע:

29.04.2015 - תוכנית זו עלתה לדיון בוועדה המקומית כתוכנית בסמכות מחוזית. החלטת הוועדה בדיון זה: *"להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הוועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן."*

25.09.206 – מליאת הוועדה המחוזית מאשרת בהחלטתה לאשר את התוכנית כתוכנית התחדשות עירונית ולהעבירה לסמכות ועדה מקומית וזאת בהתאם לסעיף 62א (א2) בחוק בנושא סמכות ועדה עצמאית מיוחדת לאישור תוכניות התחדשות עירונית.

תאור כללי: תכנית התחדשות עירונית ברח' דרך הטייסים בשכונת נווה חן – החלפת מבנה מגורים טורי קיים ובו 24 יח"ד במבנה מגורים בן 18 קומות סה"כ ובו עד 85 יח"ד.

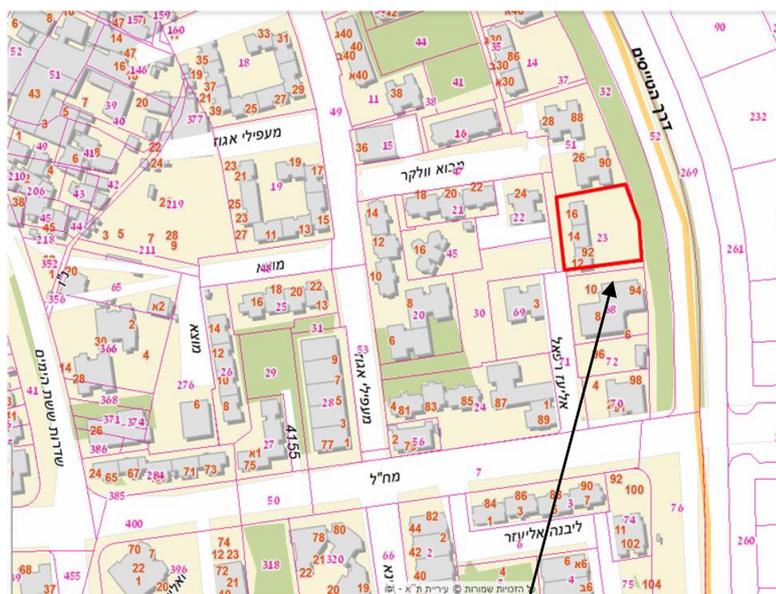
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום:

דרך הטייסים 92, שכונת נווה חן

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת נווה חן
דרך הטייסים 92



שטח התוכנית המוצעת

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	מוסדר	חלק	23	30, 40

שטח התכנית : 2.145 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ, אינג' אלכס רבין - דרך הנדסה בע"מ. קמיל-טרשנסקי, שמאות.

יזם: בעלי הדירות בדרך הטייסים 92, בייצוג יורם אסידון, א.ת.ו.ס. אסטרטגיות תכנון וסביבה. עד כה הושגו 15 הסכמות המהוות 63% מסך הדירות בבנין, ויחד עם 2 דירות 'עמידר', סה"כ 17 דירות המהוות 70% מסך הדירות בבנין.

בעלות: פרטיים, 2 דירות בבעלות המדינה ובניהול 'עמידר', החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.

מצב השטח בפועל:

התכנית משתרעת על חלקה 23 בגוש 7241 ועל חלקי חלקות 30, 40 בגוש 7241. על החלקה בנוי מבנה טורי בגובה קומת עמודים ומעליה 4 קומות, סה"כ 24 דירות ב-3 כניסות, כל כניסה בת 8 דירות. שטח הדירות, על-פי נסח הטאבו הינו כ-47 מ"ר בממוצע. הכניסה למבנה, להולכי רגל הינה דרך רחוב רפאל אליעז ורחוב מבוא וולקר. הבנין כלול בתכנית מפורטת מס' 2383 המאפשרת הרחבות דור. עד כה לא בוצעו בבנין הרחבות דור מכוחה של תכנית זו.

מדיניות קיימת:

תא/5000: התכנית המוצעת כלולה במתחם 907 א' שבתכנית המתאר העירונית (תא/5000). יעוד החלקה 'אזור מגורים לבניה מרקמית'. על המתחם חלות הוראות 'מתחם התחדשות עירונית'. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) בהמלצותיה להיקף הבניה ולגובה המבוקש: תכנית המתאר מאפשרת רח"ק עד 4.0 וגובה עד 15 קומות (בנספח העיצוב העירוני) כולל אפשרות לחריגה בגובה עד 25 קומות בבניה נקודתית חריגה. במידה ותתקבל התנגדות מהנדס העיר לתכנית, יגדל הרח"ק המירבי המותר ב-1.0 עבור תכנית התחדשות עירונית. הצפיפות המותרת על-פי תא/5000 המופקדת לא תפחת מ-12 יח' לדונם, ובמידה ותתקבל התנגדות מהנדס העיר לתכנית, לא תפחת מ-18 יח' לדונם.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2383 ('הרחבות דירור נוה-חן'), תא/2646 (תוספת יחידות דירור שכונת נוה חן), תא/2691, ע-1 ('מרתפים'), ג-1 ('בניה על גגות').

יעוד קיים: 'מגורים 4 קומות' (לפי תא/2383). זכויות בניה: על-פי תכנית 2383 המגרש מיועד למגורים וקימות בו 24 דירות בשטח 56 מ"ר כל אחת, ולהן ניתן להוסיף שטח של 24 מ"ר לצורך הרחבת דירור (סה"כ שטח דירה עיקרי 80 מ"ר). סה"כ שטח קיים 1,344 מ"ר (עיקרי) ובתוספת להרחבות דירור 576 מ"ר מסתכמים שטחי הבניה המותרים במגרש ב-1,920 מ"ר (עיקרי). גובה הבנין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש במקומו. התכנית תכלול עד 85 דירות בבנין שגובהו עד 18 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג). סך השטח המוצע לבניה הינו 9,014 מ"ר (רח"ק 4.5). על-פי תכנון מוקדם מוערך השטח העיקרי העל-קרקעי בכ-6,400 מ"ר ושטחי שירות העל-קרקעיים בכ-2,600 מ"ר. גודל דירה ממוצע יהיה כ-85-80 מ"ר עיקרי. מספר היחידות הסופי ייקבע בהתאם ליחס שבין שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיתר, ובכפוף לטווח שטח הדירה הממוצע שנקבע בתכנית (ובכל מקרה לא יעלה על 85 יח"ד). תכסית מקסימאלית מותרת: 35%. תותר הקמת

גוזזטראות בשטח ממוצע 12 מ"ר לדירה, ובהתאם לתקנות. ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים.

גובה קומה יהיה על-פי המדיניות העירונית. חריגה ממספר הקומות המוצע תוגדר במסמכי התכנית כסטיה ניכרת מהוראותיה. קווי בנין לצדדים לא יפחתו מ-6.0/7.0 מ'. המרחק מהמבנה מדרום לא יפחת מ-15 מ', והמבנה מצפון מ-9 מ'.

התכנית מציעה לאפשר שטח ליעוד משרדים/מרפאה וכדומה כפי שיוגדר בהוראות התוכנית, בהיקף של עד 100 מ"ר במפלס קומת הקרקע, אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף של דיירי הבניין וישמש כמקור הכנסה לתחזוקת השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים בבניין, בתנאים שיוגדרו בתכנית. תותר הקמת עד 3 קומות חניה תת-קרקעית בהיקף 85% משטח המגרש, ובהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
עד 85	24	יח"ד	
4.5	כ- 1.0	רח"ק	
320	67	אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיקרי
6,400	1,344	מ"ר	
18	4 ע"ע	קומות	גובה
		מטר	
35%	כ- 20%	תכסית	
90 – ע"פ התקן התקף	-	מקומות חניה	

תנועה ותחבורה :

בחזית המערבית של החלקה קיימת 'דרך משולבת' (יעוד על-פי תכנית 2646) ברוחב 6 מ'. בפועל הדרך משמשת שביל הולכי רגל. מדרום לחלקה מגיע רחוב אליעז רפאל (רחוב ללא מוצא) עד לגבול החלקה והוא משרת כניסה לחניה תת-קרקעית לבנין בדרך הטייסים 94, על גבול התכנית המוצעת. מוצע לאפשר רישום זכות מעבר לרכב בשטח ציבורי פתוח בהיקף מצומצם של כ-30 מ"ר, כדי לאפשר כניסת כלי רכב למגרש. תקן החניה המוצע הינו תקן ארצי התקף, הכולל עד 90 חניות.

תכנון אסטרטגי :

- לאחר בחינת התוכנית המוצעת על מאפייניה השונים, נקבע כי לא נדרשת הפרשת שטחי ציבור נוספים.
- נדרשת הקצאת שטח מניב במפלס קומת הקרקע לטובת תחזוקת השטחים המשותפים בפרוייקט (פתוחים ו/או בנויים).

זמן ביצוע :

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח"ק 4.5.
- תנאי למתן תוקף לתוכנית: הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה"ע.
- תנאי להעברת המסמכים למחוז: אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בישיבתה מספר 0007-15' מיום 29/04/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

רן ברעם : מדובר במספר מגרשים שאמורים לעבור התחדשות עירונית ברח' הטייסים. דודי גלור : מציג את התוכנית ראובן לדיאנסקי : איך ישפיע על הבנינים הסמוכים לו וכל איכות החיים שנמצאים לידו דודי גלור : אני משער שזה ישפיע, אבל התוכנית תואמת לחלוטין את תוכנית המתאר 5000. בקשתנו היתה לרח"ק 5 ונוכל להגדיל את גודל הדירה.

שמואל גפן : כמה חדרים יהיו בדירה.
 דודי גלור : 4 חדרים ממוצע.
 מיטל להבי : להגיע לרח"ק של 5 יאפשר הרחבת הדירות ולכן כמה יחידות לדונם?
 דודי גלור : 12 יח"ד במצב הקיים , אפשר להגיע לפחות ל-18 לפי תוכנית המתאר. הגדלת הרח"ק משמעותה שמגדילים את התכסית.
 רן ברעם : הצעת היום הוספת החצי רח"ק יתווסף לגודל שטחי הדיור ולא תוספת יחידות הדיור.
 נתן אלנתן : האם מבחינה כלכלית אם מסתפקים ברח"ק של 4.5 למה להגדיל ל-5? אין סיבה להגדיל.
 מיטל להבי : האם יש היטל השבחה?
 היטל השבחה : כן
 מיטל להבי : מה קורה עם דיירי עמידר, יש 100 מ' נוספים ברכוש המשותף והייתי מציעה להוסיף גני ילדים.
 ראובן לדיאנסקי : מותר במקום בנין עד 25 קומות למה עצרתם ב-18 קומות מבחינה תכנונית.
 מיטל להבי : למה לא נוצרת חיבוריות עד למעלה?
 דודי גלור : כרגע היעוד הוא דרך .
 עידן עמית : בתצ"א יש מקבץ עצים מה קורה איתם ואם מדובר בחניון תת קרקעי האם יש תכנון לנטיעות מעל החניון.
 רן ברעם : לגבי הרח"ק והכלכליות עפ"י התחשיבים מדובר על פרויקט (זה פרויקט ביוזמת בעלי הנכסים). בתוכנית המתאר המוציאה את התפיסה במרחב כפר שלם מסומן עד 15 קומות. יש אמירה במידה ויש תוכנית התחדשות ניתן להגיע לבניה חריגה מסביבתה עד לקטגורית עד 25 קומות. כאן אין בניה חריגה לסביבתה, הפרויקט בנין אחד. הנפח השולט הוא עד 15 קומות. רווחיות הפרויקט וגם הקרבה לבנין השכנים, לכן הגדלנו את קווי הבנין כלפי המגרשים השכנים במחיר להצמד לכביש הטייסים בשביל להרחיק מהשכנים שישנם. ועלינו 3 קומות לגובה והתכסית הצטמצמה. וקבענו בתקנון שהעליה אפשרית בהליך רישוי בהקלה שהיא מסכמת את ההקלות לענין הגובה ולא יהיה ניתן לבקש יותר הקלות לגובה וכך הכנסנו את 3 הקומות הכנסנו אותם תב"עית. הבנין הצפוני הוא גבוה יותר הוא בנין H.
 ראובן לדיאנסקי : הדבר יהיה עם תמריץ לענין הדיירים. הציר של דרך הטייסים הוא בעניין שצריך להרים בנינים גבוהים.
 רן ברעם : גם נושא של בנינים יותר גבוהים המשמעות היא מקצינה את הדילמה מי יגור שם. לכן נכנס שטח מניב, וְלענין גן הילדים אין לנו התנגדות לכל שימוש כל עוד לא יהיה מטרדי.
 עודד גבולי : במקרה הזה אין סיבה להעלות בגובה.
 ראובן לדיאנסקי : למה בהדר יוסף יש כן נכונות להרים בנין של 25 קומות מדוע כאן לא אומרים להרים בנינים גבוהים.
 עודד גבולי : לא כל ציר ראשי דומה למשנהו. במקרה הנ"ל יחסית לסביבה הקרובה הדברים ברורים.
 דורון ספיר : בהדר יוסף יש דרישה לתוספת צפיפות וגובה כאן פיננסי בינוי יותר פשוט והוא מתייחס נקודתית למבנה מסויים ועונה לתב"א ולתוכנית המתאר.
 רן ברעם : לענין הדרך אפשר להפוך לדרך, אבל המגמה הפוכה יש מרחבי חניה גדולים על קרקעים. כל פרויקט חדש מוריד לתת הקרקע חניות ומבחינתנו זו הזדמנות לשפר את המרחבים ולהפוך אותו לשביל דרך להולכי דרך ומדרכות רחבות.
 מיטל להבי : אין להם יעוד בתוך המגרש והיעוד מאוד צר.
 רן ברעם : זה גובל בשצ"פ .
 נתן אלנתן : לאור העובדה שמדובר בתושבים שהתארגנו והם מקדמים יש מקום להתחדשות עירונית יש מקום לעודד הגדלת הדירות.
 מיטל להבי : אני רוצה להציע את הרחבת הדרך ולהוריד את מגבלה של תוספת גובה בסטיה ניכרת .
 יורם אסידון מנהל הפרויקט : רח"ק 5 הוא המינימום שנדרש כאן. לגבי סטיה ניכרת לגובה צריך לאשר כאן איזו שהיא גמישות 6 יחידות דיור בקומה. אפשר להציע דיור חלופי בחזור יש עם זה בעיה.
 רן ברעם : לגבי העצים יערך סקר ונפעל לפי החוק.
 אודי כרמלי : לשאלתה של מיטל, היום יש דירות קטנות של 2.5 אז בואו נעשה שעמידר תקבל 3 דירות וכך עמידר לא תצא בהפסד, במקום להגדיל את שטח הדירות האלה ולדחוק את הדיירים החוצה נמיר את שתי היחידות הקיימות לשלוש יח' קטנות.

דיון פנימי:

רן ברעם : זהו לא דבר מובן מאליו שמגיע פרויקט של 2 דונם שמבקש להתחדש. צריך להבין שביחס לתוכנית המתאר וגם לתפיסה הכוללת יש סדר גודל של נפחים שהוחלט לגביו סדר של גבהים אם לוקחים את אוסף החלטות שלכם מתקבל מרחב שונה לחלוטין. יש 2 תוכניות שעומדות בפתח ואז אם אנחנו משנים 25 קומות עם תכסית גדולה יותר 6 דירות בקומה עם בנינים דירות שהופכות מ46 מר' למעל 80 מר' זה משנה את כל המרחב זה מרחב עם צפיפות מאוד גבוהות. זה לא המרחב שאנחנו צופים בתמונת העתיד שלנו.

מיטל להבי : למה מותר להגדיל רח"ק תמורת תועלות הציבור, אני הצעתי שיש פה תועלות שאפשר להרחיב בעוד קצת מטרים.
אודי כרמלי : התועלת להרחבת הדרך היא לא נכונה כדי להשיג אותה רוב ההרחבה יהיה במגרש השכן ולא נגיע אליו.
רן ברעם : המגרש השכן הוא כבר 8 קומות.
מיטל להבי : זה יצור דרך.
רן ברעם : אנחנו לא רוצים דרך.
דורון ספיר : לא צריך שם דרך.
אודי כרמלי : כל איכות המגורים שם מדברת על כך שאין שם תנועה שעוברת. זה לא רחוב אחד ולא שניים.
נתן אלנתן : אני ממליץ לתת ליזמים רח"ק של 5 מ'.

הצבעה

מי בעד התוכנית:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי

נמנעים

שמואל גפן ומיטל להבי

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר : המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדינאסקי, שמואל גפן ומיטל להבי ונתן אלנתן.



תאריך: 05 ינו 2017
טבת תשע"ז

מינהל: הנדסה
אגף: תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000007

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) זהו התכנית</p> <p>מספר התכנית: 4427/תא 4427/תא 507-0236349</p> <p>שם התכנית: 92 הטייסים</p> <p>מגיש התכנית: יורם אסידון, א.ת.ו.ס. אסטרטגיות תכנון וסביבה</p> <p>עורך התכנית: אדרי' דודי גלור, יגלור תכנון ואדריכלות'</p>		
<p>(ב) זהו הרשות (הוועדה)</p> <p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):</p> <p><input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עירייה</p> <p><input type="checkbox"/> עממאית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p> <p>סוג הרשות:</p> <p>שם הרשות (בה חלה התכנית): סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד):</p> <p>תל אביב יפו <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין</p>		
<p>(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</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>הנושאים בהם התכנית עוסקת:</p>	<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח וכלולות:</p>	<p>מחוז הסעיף בחוק או תחומי האותם הרבנטיות בתכנית הכלולות לשטח התכנית:</p>
<p>תוכנית התחדשות עירונית במגרש בן-2 דונם - התוכנית הומלצה לחקקה בועדה המקומית ולאחר מכן אושרה ע"י הוועדה המחוזית כתוכנית למתחם להתחדשות עירונית בסמכות הוועדה המקומית (25.09.2016).</p>	<p>תא/5000 - אזור 907 בתשריט אזורי הייעוד - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>סעיף 62 א. (א) לנושא סמכות ועדה עצמאית. מיוחד בתוכנית התחדשות עירונית.</p>
<p>התוכנית תואמת את מסגרת הרחיק</p>	<p>תא/5000 - אזור 907 בגספח אזורי ומתחיל התכנון</p>	<p>תא/5000 - פרק 3.1 קביעת יעדי קרקע ושימושים</p>

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



תאריך: ז' טבת תשע"ז
05 ינו 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000007

התוכנית תואמת את מסגרת הגובה	תא/טסט - אזור 907 בנספח העיצוב העירוני, 907 א' בנספח אזורי ומתחמי התכנון	תא/טסט - נווואט לעמ"ד/עיצוב העירוני + חוראות פרק 5.3.2 ימתחם התחדשות עירונית.
------------------------------	---	---

(ד) **תצהיר 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, אדרי		052081073		9.1.2017
היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה		מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד		2438976-9		9.1.2017

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



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

חו"ד הצוות : (הוגש ע"י צוות מזרח בדיון הקודם בוועדה)

- א. צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח"ק 4.5.
- ב. תנאי למתן תוקף לתוכנית : הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה"ע.
- ג. תנאי להעברת המסמכים למחוז : אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בנוסף :

- א. כתב שיפוי יהווה תנאי להפקדת התוכנית בפועל.

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 0001-17' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן : תוכנית הטייסים 92 הגיעה לוועדה המחוזית שבדקה אותה בהתאם לתוכנית 5000 והחזירה את התוכנית אלינו, היא מותאמת 5000 אבל לא הוכח שהתכנית מוגשת על ידי בעל ענין בקרקע. תוכנית שלא מקודמת ע"י ועדה מקומית או עיריה הבעלים שהקרקע כלולה בתוכנית צריכים לחתום עליה ולהסכים לה, אם אין חתימה מלאה של הבעלים יש הוראה בחוק כמה אחוז מהבעלים צריכים לחתום. כאשר מדובר בבתיים משותפים התקנות קובעות את אחוז ההסכמה שנדרש. בתוכנית הזו עשינו בדיקה והיו צריכים הסכמות של 60% והגיעו רק ל-50% חתימות ולכן אין מספיק חתימות ואי אפשר לדון בתוכנית.

עודד גבולי : אני קורא לוועדה המקומית להצטרף לתוכנית.

מדואל אהרון : הטירוף הנד"לי שעובר על המדינה פוגע בציבור. אין כאן הסכמה כוללת של כל הבעלים. אי אפשר לפעול בניגוד להוראות החוק.

הראלה אברהם אוזן : הועדה המקומית רשאית להצטרף לתוכנית כמגישה, אבל צריך לתת החלטה

עקרונית מתי כן מצטרפים ומתי לא מצטרפים. אם תצטרפו לזאת יפתח כאן תקדים.

נתן אלנתן : הנושא של הצטרפות או לא הצטרפות הוא ברור. אם זו תוכנית שהועדה המקומית רואה בעין

ראויה להצטרף ומקדמת את האינטרס של התושבים היא תצטרף. במקרה הנוכחי אני חושש בגלל

מערכת יחסים בין יזמים לבין דיירים שעלולים לעקוף אותם. הועדה המקומית לא מתערבת בעניינים

קנייניים אלא אם החוק קבע.

רן ברעם : התוכנית של הטייסים של 92 היתה בוועדה המקומית והוצגה כתוכנית שקידומה הוא כתוצאה

מהתארגנות של דיירים. בתוכנית, ע"פ אמירות ברורות של היזם מדובר על 66% הסכמות הבעלים ועוד 2

יח"ד עמידר, לפיכך עוברים את ה-70% יש כאן ענין טכני שלא בוצע.

ראובן לדיאסקי : בדיון הקודם החלטנו להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הצוות.

דורון ספיר : נשוב ונדון לאחר הצגת חתימות כדין.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר הצגת חתימות כדין ובדיקתם ע"י היועצת המשפטית והצוות המקצועי.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי ליאור

שפירא



השירות המספטי
עיריית תל-אביב-יפו

תאריך: 22.01.2017
כ"ד טבת תשע"ז
סימוכין: 03623617

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב - יפו

הנדון: הטייסים 92 - חוות דעת לעניין בעל עניין בקרקע

1. התכנית שבנדון הינה תכנית התחדשות עירונית למגרש בשכונת כפר שלם הגובל בדרך הטייסים בגוש 7241 חלקה 23 בכתובת הטייסים 92. התכנית מציעה הריסת מבנה בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יחידות דיור והקמת מבנה מגורים חדש בגובה של 18 קומות ובו 85 יחידות דיור.

2. ביום 10.1.2017 הועברו לעיוננו ייפוי כוח חתומים מאת בעלי דירות, וזאת לצורך מתן חוות דעת היועמ"ש בהתאם לדין, באשר לזכאים להגיש תכנית במקרקעין בהתאם לסעיף 2(2) לתקנות התכנון והבניה בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף, תשע"ז – 2016 (להלן: "התקנות") שזו לשונו:

"בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה –

(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגוישים;"

3. ביום 12.1.2017 נשלח ליזם מכתבנו לפיו, בחינתנו העלתה כי, לא הושג הרוב הדרוש לצורך הגשת התכנית, וכן נדרשו השלמות ופרטים נוספים נחוצים כמפורט במכתבנו.

4. ביום 16.1.2017 וביום 19.1.2017 הועברו לעיוננו חוות דעת משפטיות החתומות על ידי עו"ד יוסי קליין, אליהם צורפו ייפוי כוח חתומים על ידי הבעלים בדירות וכן פורטו התייחסויות ליתר העניינים שנוכרו במכתבנו אליכם לעיל.

5. נוכח האמור, ובהסתמך על המסמכים שפורטו לעיל, ניתנת חוות דעתי כדלקמן:

א. המבנה מהווה "בית משותף" כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות.

ב. החותמים על ייפוי הכוח עונים על הגדרת "בעל דירה" כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות.

ג. בהתאם לייפוי הכוח שהוצגו, הוצגה הסכמה של למעלה מ- 60% הבעלים בתתי החלקות כנדרש על פי סעיף 2(2) לתקנות.

ד. מהמסמכים שצורפו עולה כי, לא הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה ספציפית לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

ה. לא מתקיימת "פגיעה" כמשמעה בתקנות כמפורט להלן:

- התכנית אינה תכנית פוגעת כמשמעה בפרק ט' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

- כמו כן, לא מתקיים התנאי לפיו הקרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק.

רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 מלפון היזעף המשפטי: 03-5218952, פקס: 03-5216569, www.tel-aviv.gov.il



- בנוסף, בהתאם לתקנות, לא יראו כפגיעה את הקטנת שטח הרכוש המשותף כשלעצמה אם אין עמה הקטנה של שטח החלקה שעליה נמצא הבית המשותף ובענייננו, מכל מקום, אין הקטנה של החלקה שעליה נמצא הבית המשותף.
- 6. נוכח האמור, חוות דעתי היא כי התכנית שבנדון מוגשת על ידי מי שיש לו עניין בקרקע.

הברכה
הראלה אברהם צוזן, עו"ד
המשנה ליועמ"ש
(לעניינים מנהליים ומנהל הנדסה)

העתיקים:
עו"ד הילה קמפוס מזרחי, עוזרת ראשית ליועמ"ש.
אדרי' רן ברעם, רכז תכנון עיר בכיר.

בישיבתה מספר 0003-17' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

רן ברעם : התוכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית והומלצה להפקדה עם אמירה לגבי דירות התמורה לחברת עמידר, לאחר מכן התוכנית הועברה לוועדה המחוזית שדנה בתוכנית והמליצה להחזירה להפקדה בוועדה המקומית העצמאית ולכן היא חוזרת עם המלצה להפקדה.

נתן אלנתן : בדיון הקודם נאמר שאין מספיק חתימות. הראלה אברהם אוזן : יצאה חו"ד מסודרת בה הובהר כי היו מספיק חתימות. מקריאה את חו"ד שנתנה. נתן אלנתן : המחוז טען שהתוכנית תואמת את תוכנית המתאר וזוהי תוכנית בסמכות מקומית ויש 60% הסכמה מבעלי הקרקע, ומיכוון שתוכנית המתאר קבלה תוקף צריך להפקיד את התוכנית. מובהר שזוהי תוכנית בסמכות ועדה מקומית.

הצבעה:

בעד : נתן אלנתן אפרת טולקובסקי ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי נמנע : מדואל אהרון

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות והחלטת הועדה המקומית מיום 29.04.2015. "להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר : המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן".

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7522 בעמוד 6613 בתאריך 08/06/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/06/2017	הארץ
09/06/2017	ישראל היום
08/06/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דרך הטייסים 96 דירה 32 תל אביב - יפו 6753908
זכרון יעקב
דרך הטייסים 94 תל אביב - יפו 6753907
מבוא וולקר 26 תל אביב - יפו 6753824

דניאל מאיר
יורם אסידון
יחזקאל ציון
מרים שחורי ואלי כהן

המלצה	נימוק להמלצה	תמצית הטענה	המתנגד	סעיף התנגדות
התנגדות דרך הטייסים 94				
לדחות את ההתנגדות.	<p>שינוי הגבהים המבוקש אינו תואם את שפת העיצוב העירוני לאזור זה, כפי שהוגדרה בתכנית המתאר. מספר הקומות תואם את מסגרת תכנית המתאר תא/5000 ואף אינו ממצה את האפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק'). הגובה המוצע אינו חריג לכוונות ההתחדשות העתידיות (ולראיה, גובה הבניין המתנגד עולה על 12 קומות).</p> <p>אין לקשור בין גובה הבינו לבין כמות יחידות הדיור.</p>	<p>הפחתת גובה הבניין לעד 12 קומות.</p> <p>הפחתת מספר הדיירים.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	א'
לדחות את ההתנגדות.	<p>התכנון המוצע מהווה תוצאה של הליך תכנוני ארוך בהתייחס לנושא התנועה ותוך תיאום ואישור אגף תנועה. הסדרי התנועה במהלך הבנייה ייקבעו במסגרת הליך הרישוי.</p> <p>התכנית קובעת כי מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה ולמדיניות העירונית וכי בכל מקרה יפתר בתת הקרקע.</p>	<p>נדרש תכנון תנועה רחבי בעת הבנייה ולאחריה.</p> <p>נדרש תכנון רחבי בהתייחס לנושא החנייה.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	ב'+ג'
לדחות את ההתנגדות.	<p>הנושאים נבחנו כחלק מהליך התכנון בשיתוף הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. היקף התכנית אינו כזה המצריך שינוי משמעותי במערך שטחי הציבור ומערך התשתיות הפיזיות.</p>	<p>חיוב בתכנון רחבי של הסדרת שטחי הציבור כגון גינות, ציבוריות, מבני ציבור, שבילי הליכה ותשתיות.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	ד'+ה'
לדחות את ההתנגדות.	<p>בחינה כללית לאזור נעשתה במסגרת תכנית המתאר ובחינות נקודתיות ואזוריות נעשות כחלק מהליכי האישור של תכניות מפורטות.</p>	<p>נדרש תכנון לכל המתחם כולל התייחסות לנושאי תחבורה, תשתיות, חינוך וכד'.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	ו'

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- המדובר בתכנית פינוי-בינוי בעלת יתרונות תכנוניים וחברתיים רבים באזור המיועד להתחדשות עירונית. היות והועדה המקומית מהווה מוסד תכנוני אזי ככל שיש ירידת ערך למקרקעין הגובלים כטענת המתנגדים עומדת בפניהם הזכות לתביעה לפי סעיף 197.</p>	<p>- התכנון המוצע יביא לירידת ערך בדירות המתנגדים.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	<p>ז+ח</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- תאי השטח הנזכרים כלל אינם מוקצים ליזם. תא שטח 201 היה ונותר ביעוד דרך. בתא שטח 301 סומנה זיקת הנאה למעבר רכב, לטובת גישת כלי רכב ורכבי שירות לתת הקרקע. הוראות התכנית כוללות תנאי למתן היתרי בניה, המחייב "טיפול ראוי בדופן מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז והשצ"פ ומעבר הולכי רגל בטוח וראוי לאורך רחוב רפאל אליעז באזור דרך הגישה אל מרתפי החנייה תוך שמירת הנגישות לשטח הציבורי הפתוח".</p>	<p>- בחינת חוקיות הקצאת תאי שטח 201 ו-301 לטובת כניסה לחניית המגדל ולחילופין טיפול לאורך רחוב אליעז רפאל.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	<p>ט'</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הקצאת מקומות החנייה לשטח הסחיר באה לידי ביטוי הן בנספח התנועה והן בהוראות התכנית. מס' החניות ייקבע בהתאם לשימוש המבוקש בשטח הסחיר במסגרת היתר הבנייה וע"פ התקן.</p>	<p>- אי-הגבלת השימושים בקומת הקרקע תייצר עומס תנועתי.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	<p>י'</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- השביל בין דרך הטייסים לרח' אליעז רפאל אינו נכלל בתחום התכנית. כל פנייה לגביו יכולה להתבצע בנפרד וללא קשר לתכנית זו.</p>	<p>- הגדרה מפורטת של הטיפול הראוי לאורך שביל מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז שיקלול בנוסף גם תאורה.</p>	<p>יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94</p>	<p>יא.</p>
<p>התנגדות דרך הטייסים 98 (נוסח ההתנגדות כמעט זהה לחלוטין להתנגדות דרך הטייסים 94 ולפיכך מרבית המענים להמלצה זהים)</p>				
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- ראה מענה בסעיף א' לעיל</p>	<p>- הפחתת גובה הבניין לעד 12 קומות.</p>	<p>דניאל מאיר נציג הוועד ודייר הבניין בשם דיירי</p>	

		- הפחתת מספר הדיירים.	הבניין בכתובת הטייסים 98	
לדחות את ההתנגדות.	- התכנון המוצע גורע לכל היותר 2 מקומות חנייה. במקביל כלל החניות של הדיירים הקיימים (והחדשים) יקבלו מענה בתת-הקרקע בתחום המגרש ע"פ התקן ובכך אף יפנו מקומות חנייה. - ראה מענה לשאר הטענות בסעיף ב'ג'	- נדרש תכנון תנועה רחבי בעת הבנייה ולאחריה. - נדרש תכנון רחבי בהתייחס לנושא החנייה בהתבסס על המצב הקיים בפועל.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98	
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף ד'ה' לעיל	- חיוב בתכנון רחבי של הסדרת שטחי הציבור כגון גינות, ציבוריות, מבני ציבור, שבילי הליכה ותשתיות.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98	
לקבל בחלקה את ההתנגדות.	- התכנית מקצה בין 50-100 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש סחיר. תחזוקת השטחים תבצע באמצעות קרן תחזוקה הונית בהתאם למדיניות העירייה בנושא..	- ביטול שטח סחיר והמשרדים בקומת הקרקע.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98	
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף ט' לעיל.	- בחינת חוקיות הקצאת תאי שטח 201 ו-301 לטובת כניסה לחניית המגדל ולחילופין טיפול לאורך רחוב אליעז רפאל.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98	
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף יא' לעיל.	- הגדרה מפורטת של הטיפול הראוי לאורך שביל מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז שיכלול בנוסף גם תאורה.		
התנגדות דרך הטייסים 90				
(נוסח ההתנגדות כמעט זהה לחלוטין להתנגדויות שהוגשו בכתובות הטייסים 94,98 ולפיכך המענה זהה)				
התנגדות מטעם א.ת.ו.ס. – יוזם התכנית, מר יורם אוסידון				
לדחות את ההתנגדות.	- ההתנגדות לא לזוהת בחו"ד כלכלית מנומקת אלא הסתפקה בהצהרות כלליות	- הרח"ק המבוקש אינו מאפשר את עלויותיו הראליות של ביצוע		

	<p>שאינן בהכרח קוהרנטיות.</p> <p>- מבדיקה שנערכה נמצא כי הרווח היזמי הצפוי ליזם מצוי בטווח המקובל.</p>	<p>הפרויקט ורווח יזמי ראוי.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- האפשרות המתארית לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה מיועדת למקרים חריגים בהם שיקולי העיצוב העירוני או מידת השפעתו הציבורית של הפרויקט מצדיקים זאת. אין זה המקרה.</p> <p>- עצם ההמלצה לגבי 18 קומות נובעת מהגדרת האזור עד 15 קומות + הטמעת האפשרות לתוספת 3 קומות בהקלה.</p> <p>- ככל שבניין גבוה יותר עלויות תחזוקה יגדלו.</p>	<p>- יש לאפשר בנייה של עד 25 קומות.</p>		
	<p>- ראה מענה בסעיף 2</p>	<p>- גובה מקסימלי</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- התכנית שנקבעה נגזרת מקווי הבניין. לכיוון מערב ומזרח (לרחובות) נקבעו קווי בניין מינימליים. לכיוון המגרשים השכנים, נקבעו קווי בניין מתוך מחשבה על פיתוח עתידי. קווי בניין אלו מבטיחים מרחק מינימלי של כ-12 מ' בין מגדלים בני כ-18 קומות. צמצום מרחק זה (לפי הצעת האדריכל) אינו סביר.</p>	<p>- תכנית</p>		
	<p>- הנושא ייבחן בהתאם למדיניות הועדה כפי שאושרה.</p>	<p>- השבחה</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>- השטחים המיועדים לשימוש סחיר מהווים חלק מקומת הקרקע במבנה ולא ניתן שלא יבואו במניין השטחים.</p> <p>- השימושים המותרים ע"פ הוראות התכנית מאפשרים גמישות מרבית לבעלי הנכסים בבואם להחליט על השימוש המיטבי. הוראות התכנית אינן קובעות שימוש זה והקביעה נותר בידי בעלי הנכסים ובלבד שהשימוש אינו מטרדי (ראה סעיף 4.1.2 (א) (ז)).</p>	<p>- קרן תחזוקה</p>		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>- החלטת הועדה מתייחסת לדירות עמידר. ככל שאין דירות עמידר, ההוראה תהפוך ללא רלוונטית. במידה ותוותר דירת עמידר אחת היא תומר לשתי יח"ד קטנות.</p> <p>- לטענה בדבר אי-שיוויון בין התמורה לעמידר לבין התמורה לבעלי הנכסים האחרים: מדובר בדיוור ציבורי המהווה אינטרס עליון.</p>	<p>- דירות עמידר</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>- מחיקת סעיף 6.11</p> <p>"תנאים למתן היתרי בניה: גובה בנין יהיה כאמור בתכנית זו. סטייה מעל לגובה הניכר תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו"</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>- החלפת סימן שאלה בשורה 3 בסעיף בנקודותיים.</p>	<p>- תיקון סעיף 6.13 (ב)</p> <p>"תנאים למתן היתרי איכלוס: ... ותנאי למתן טופס 4 (תיקון הקלדה)".</p>		

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
ממליצים לקבל את המלצות הצוות התכנוני כמפורט לעיל במענה להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאי הבא:

ד. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב שיפוי לשביעות רצון מה"ע.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: הוגשו 4 התנגדויות.
דודי גלאור: מציג את התוכנית בקצרה.

דיון בהתנגדויות:

דניאל מאיר: מייצג את דיירי מח"ל פינת הטייסים. ההתנגדות שלנו היא בעיקרה בגלל העומסים התנועתיים שיהיו. החניה לא תתאפשר כאן ותקן החניה שניתן הוא לא מתאים לתוכנית. כמו כן נושא זיהום האוויר יכפיל את עצמו, יש באזור הרבה בנינים שעושים תמ"אות שמשמשים בחנית הרחוב. פרויקט כזה מעמיס על השכונה, ואני גר בבניין הפינתי.

יחזקאל ציון: אני מייצג 72 דיירים בדרך הטייסים 94. הקימו גינה ציבורית מעל החניון שלנו. עומדים להוסיף 80 דירות למקום ועוד מבנים ציבורים. השטח מאוד בעייתי באזור בכל הנוגע לחניה. כמו כן צריך לקחת בחשבון את נושא שטחי הציבור שלוקחים פה שטח ציבורי לטובת כניסה לבנין.

צריכה להיות פרוגרמה מסודרת שתפטור את דרך הגישה לגוש הבניינים ברח' רפאל אליעז. האם צריך לפתוח את דרך הטייסים? כן. אי אפשר להכניס למצוקה את תושבי השכונה. לדוגמא: מכונית אשפה בקושי נכנסת ברח' אליעז 3,4,6 צריך לפנות מכוניות בשביל זה. יש לבחון מחדש את חוקיות הקצאת שטח

201 ו-301, זה שטח משטח ציבור. קומת הקרקע היא תהיה למשרדים וזה עוד עומס על השכונה. אנחנו בעד התחדשות עירונית אבל שתהיה כאן מחשבה. מרים שחורי ואלי כהן: אני מצטרפת למה שנאמרו ע"י דניאל מאיר ויחזקאל ציון. יורם אסידון: אני מנהל את הפרויקט מטעם בעלי הדירות. מדובר ביוזמה של הדיירים והם החליטו לקחת אחריות על הבניין והמצב של הבניין הולך ומדרדר. דובר עבר על הזכויות במסגרת ההרחבה. 24 יח"ד על 2 דונם שמאפשר לבנות משהו איכותי ופרופורציה. אם היתה תמ"א רגילה תוספת החניה היתה על הקיים ומריף את המצב הקיים. מאחר והפרויקט מוסיף 61 דירות וכל מקומות החניה כולל ה-24 יהיו בתת הקרקע זה מפחית את העומסים ברח' רפאל אליעז. אנחנו מבקשים שהרח"ק יעמוד על 5 בלי להגדיל את גובה הבניין ולהגדיל את התכסית ולא גבולי כפי שהוא היום, עלויות הבניה נסקו. ארנון גלעדי: גם מחיר הקרקע עלה. יורם אסידון: עדין תשואות הבניה עלו וכדי לאפשר פרוייקט יותר טוב ולא גבולי מבוקש רח"ק 5. פרויקטים אחרים מגיעים לרח"ק של 20 ו-30 יחד עם זאת אם מדובר בצדק חברתית וחלוקתי אין מקום יותר הולם מאשר לתת אותם בשכונות הדרום והמזרח ועם דגש על הטייסים זה יכול להשליך על כל האוכלוסייה. אנחנו מבקשים לתרגם את הרח"ק לתכסית.

מענה להתנגדויות:

אלכס רבין יועץ תנועה: בבניין קיים 24 יח"ד שהחניה מחוץ למגרש בשטחים הציבורים. בפרויקט שלנו כל הדירות הקיימות עם תוספת של 61 יח"ד. 85 חניות בתת הקרקע. תוספת של המשרדים שהוספו גם החניה שלהם נמצאים בתוך החניון. כך שהחניון מפנה 24 חניות פרטיות שחונות ברחוב ולחץ החניה יורד. שעות הפעילות של המשרדים הם שונות ולכן יש שימוש משולב של התשתיות. בנוסף לפרויקט יש לנו מתחם לתחבורה ציבורית ושביל אופנים. התוספת לעומסי התנועה לפי כל הסקרים מדובר כ-12 כלי רכב שמתוספות לעומסי אלו. נושא פינוי האשפה: לרכב האשפה תהיה גישה כולל תמרון של רכב האשפה לפינוי האשפה מהבנין שלנו. רכב אשפה יגיע באותה הדרך שהוא מגיע היום. בנוגע לפתיחת הגישה מרח' הטייסים פתיחת הציר לא תהיה נכונה. יצחק רפאל ממשרד קמיל: תוספת היחידות היא 61 ל-24 יח"ד. הבקשה שלנו להגדיל את הרח"ק. מתכסית של 35% ל-38% והרח"ק הזה מגדיל את הכדאיות הכלכלית ע"פ תקן 21. כדי שפרויקט כזה יהיה בטיחותי אנחנו דורשים רווחיות של 17-18 אחוז. תקן 21 מדברים על מספרים אחרים, אנחנו ממשים את המדיניות שהעירייה רוצה לממש במיוחד בדרום. דינה יהב עו"ד מטעם הדיירים: אנחנו קבלנו החלטה לשפר את חיינו זה מצב קיים. מצב הבניין הוא נוראי עם סתימות ביוב עם דיירים שלא יכולים לשלם את הביוב. ולא יכול להיות שבעלי הבתים מסביב שעשו את המגדלים ויבואו לטרפד את הפינוי בינוי. ממול הולכת לקום שכונה בר"ג של שלושה בינים של 30 דירות וגם הם בדקו האם ניתן או לא ניתן לפתוח כניסה מדרך הטייסים ומשרד התחבורה לא מאשר. ולכן בתשובה למה שהמתנגדים אמרו שאנחנו לוקחים שטח ציבורי הוא לא נכון הגינה לא נפגעת. ישנה דרך שהיא שצ"פ התוספת על דרך שהיא שביל של גינה היא משולש קטן כדי לאפשר כניסה לאותה משאית זבל עם אפשרות להסתובב ולאפשר את הכניסה והיציאה דרך החניון, לא מדובר בבעלות או זיקת הנאה. נושא כדאיות כלכלית הוא משמעותי וההתייחסות למשרדים לאפשר אן קרן הונית או משרדים כדי לתחזק את הבניין יש פה אוכלוסייה קשת יום. נתן אלנתן: בתחשיב הכלכלי דירות התמורה בכמה מ' בתחשיב הכלכלי כתוספת לדירה שלהם. כלומר 56 ל-100. ארנון גלעדי: ברח' מחל וכל האזור של כפר שלם ינוקז לצומת של מח"ל פנית מעפילי אגוז ולזה יועץ התנועה צריך להתייחס כלומר עוד 84 מכוניות שיגיעו למחל ומעפילי אגוז. הכניסה מכביש הטייסים – יש מסוף תחבורה של קו 16 ותחנת הדלק באזור ר"ג כן יש פריצה משני המקומות הללו. זהו רחוב מאוד קטן ותוספת של יחידות דיור היא העמסה על העומס חניה. התחדשות עירונית נכון באזור הזה אבל לא ברור לי איך התכנון אשר את הכניסה דרך השצ"פ העירוני. אין כאן שום אישור של אגף הנכסים. צריך למצוא את המצב התכנוני ושלא יחתוך את השצ"פ נושא החניה או שהכניסה דרך כביש הטייסים או ישירות למגרש. הכנסת משרדים לאזור הזה שבסמיכות יש מרכז מסחרי הוא לא נכון. עדיף שיהפכו במקום משרדים לקרן הונית בשביל אחזקה של הבניין. לסיכום אבקש תשובות לגבי שווי התמורה שצריך להיות הגיוני שלא הופך את האזור הזה לדירות גדולות. נושא התנועה ונושא ביטול השימוש בשצ"פ וביטול המשרדים והפיכתם לקרן הונית.

מענה הדיירים:

יחזקאל ציון: לא שמעתי שלדייר יש חניה פרטית וגם ציבורית. בעיית האשפה נפתרה רק לבניין ולא ברח' של רפאל. 18 קומות לא קיימת בשום בנין בשכונה. אותנו מעניין רווחת התושבים של השכונה היא מה שחשובה. אנחנו לא נגד הפרויקט במגבלות שיבוצעו בהתאם להתנגדויות. דייר של הפרויקט: נלחמנו לעשות את הפינוי הבינוי הדבר הזה בדמנו. יש כאן אנשים זקנים וצעירים זהו הסיכוי היחיד לשפר את החיים יש פיצוץ צנרת כל הזמן, המדרגות שבורות אין תאורה. כל הטענות של הבניינים האחרים לא נכונות לגבי קרן תחזוקה זה הכרחי וקריטי.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: ההתנגדויות סטנדרטיות, לא צריך להגדיל להם את הרחק הם מקבלים מעבר למה שמקובל. כרמלה עוזרי: העובדה שכל הדיירים חתמו וזה מדהים. מה שכן לגבי הכניסה לבנין האם הפרויקט גוזל מהשטח הציבורי שהם לוקחים אותו.

ארנון גלעדי: נושא המשרדים מיותר יש מרכז מסחרי. צריך להעמיד את זה כקרן הונית. שנית אי אפשר לקחת את הרצף של הדרך הציבורית ולקטוע אותו ולהפוך לכניסה לבנין. צריך לצרף את נספח התנועה התחדשות עירונית היא יותר טובה לאזור הזה. אם נפתור את נושא הכניסה למגרש והפיכת המשרדים לקרן הונית אני מברך על התוכנית.

יואב זילברדיק: הרחיק שאנחנו ממליצים הוא 4.5. מה שמוצא לא ממצא את האפשרות הקיימת לכומר לעלות עד לגובה 25 מ', זה לא חריג לכוונות ההתחדשות באזור. הטענה של היזם לגבי הגדלת התכנית אנחנו הגבלנו את זה כדי שאותה אפשרות שיש לבנין הזה לעלות לגובה של 18 קומות תהיה גם לבניינים סמוכים בעתיד. כל נושא התנועה עבר אישור של אגף התנועה. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן. כל החניה תפתר בתת הקרקע כולל השטח הסחיר, מדובר 50 100 מ' לשטח סחיר. בסופו של דבר יהיו 90 מקומות חניה. בנוגע לשצ"פ – שני תאי השטח הקטנים זו האפשרות של הבנין להיכנס לחניון. זהו שטח מינורי 7 מ' וזה לא דרך ציבורית. תאי השטח לא מוקצים ליזם. תא שטח 1 נשאר ביעוד דרך. אורלי אראל: הרמפה מתחילה מהדרך אבל הדרך נשארת דרך המעבר ימשיך להיות פתוח.

יואב זילברדיק: קרן הונית תשמש לתחזוקה במקום השטח הסחיר. ארנון גלעדי: להוריד את המשרדים ולתת רק קרן הונית. עודד גבולי: הורדתם את השטח לאן הורדתם אותם אז מה נעשה עם השטח אולי אפשר להוסיף יחידת דיור. להפוך למה?

דורון ספיר: לשימוש דיירי הבניין.

יואב זילברדיק: תנאי לפרסום למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי לשביעות רצון מה"ע. נתן אלנתן: רח"ק 4.5.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט במענה להתנגדויות בטבלה לעיל, לדחות את שאר התנגדויות בכפוף לתיקונים ותנאים כמפורט להלן ולתת תוקף לתכנית:

- א. תנאי לפרסום למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי לשביעות רצון מה"ע.
- ב. הורדת שימושי המסחר בקומת הקרקע בתכנית. שטח זה ישמש את כלל דיירי הבנין לטובת מבואה, לובי וכד'.
- ג. היזם יחתום על הסכם מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח לצורך הקמת קרן הונית לתחזוקת הבניין.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19'ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: מבקש לעדכן בנושאים הבאים:

4. נוכח הבקשה שהוגשה מטעם העוררים בתאריך 15.07.2019, הערר שהוגש נמחק באישור ועדת הערר המחוזית.

5. מאחר והועדה המקומית נתנה החלטה ביום 15.2.17 להוסיף סעיף לעניין המרת 2 היחידות הקיימות ב- 3 קטנות מבקשים לעדכן כי

א. דירה א' נמכרה

- ב. דירה ב' בתהליך מכירה מתקדם שולמי שוברי הקנייה ושבוע הבא המכירה תדווח במשרד האוצר. כמו כן, ידוע לנו כי הדירה נמכרה לדיירי עמידר שגרו שם.
6. היות ולא נותרות דירות בבעלות עמידר בפרויקט ובכל מקרה לא ניתן לבצע את ההמרה מ-2 יח"ד ל-3, ממליצים על ביטול סעיפים פרטניים אלו הנוגעים לדירות בבעלות עמידר ולחילופין, לדחות את בחינת סטטוס המכירה לתנאים למתן היתר.

דורון ספיר: הועדה רואה בחומרה את ההתנהלות של חב' עמיד ומכירת הדירות שבבעלותה בשונה מהחלטות הועדה המקומית ומבקש שישלח מכתב ברוח האמור מאת הועדה המקומית לחב' עמידר.

בישיבתה מספר 0015-19ב' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה את הדיווח ומבקשת לשנות את המסמכים בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, מאיה נורי.