

התוכן	מס' החלטה
87-89 - דרך השלום 4513/מק/תא/507-0403873	29/05/2019
דיון בהפקדה	4 - - 19-0009

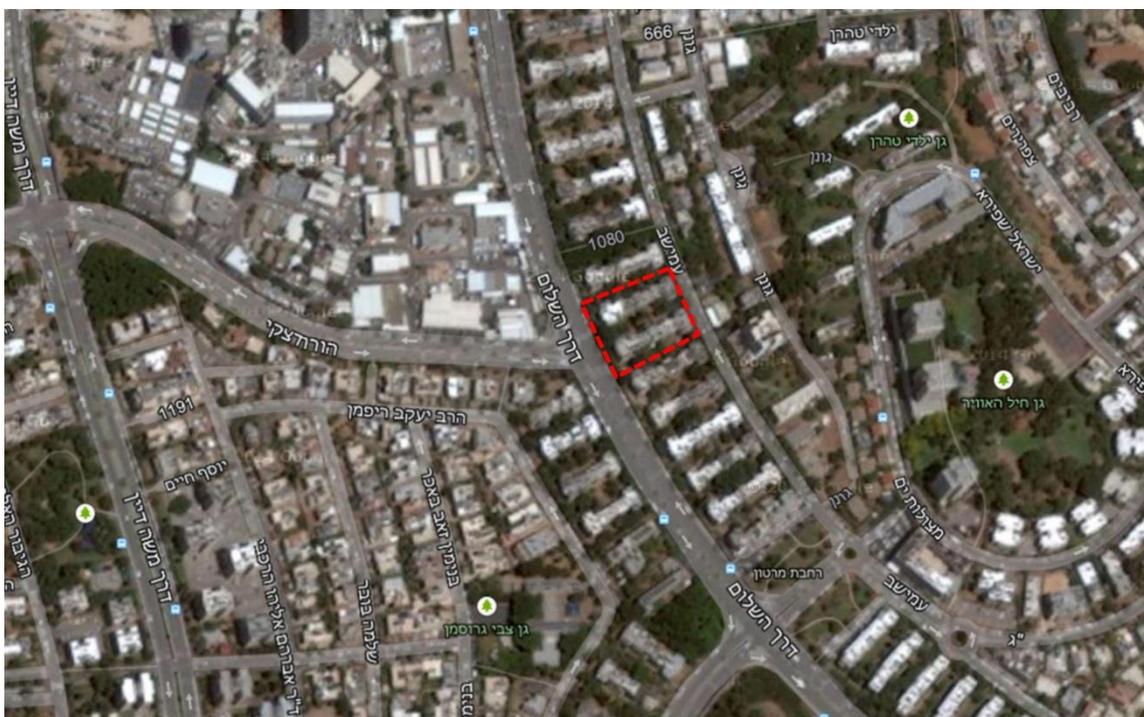
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: בין דרך השלום לרחוב עמישב

כתובת: רחוב דרך השלום 87-89, רחוב עמישב 18-20

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	33,34	



שטח התכנית: 4.306 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ
 פיתוח ונוף: אילנה אופיר, אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי
 תנועה וחניה: זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
 סוקר עצים: אגרונום דורון לנג

יזם: חברת ארזים (ג.י.א) בע"מ

בעלות: עו"ד עמיר רייסמן בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח

מצב השטח בפועל: בתחום התוכנית המוצעת שני מגרשים, עליהם 2 מבנים טוריים בני 4 קומות (קרקע חלקית +3) הכוללים 72 יח"ד (36 יח"ד בכל מבנה).
 שטח היחידות 61-67 מ"ר בפועל. (לא נוצלו הרחבות הבנייה האפשריות מכח תוכנית ההרחבות) במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון חניה ונגישות.

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים :

תוכנית 367 – מתן תוקף 1954
 תוכנית 306 - מתן תוקף 1960
 תוכנית 880 – מתן תוקף 1965
 תוכנית תא/2399 – הרחבות דיור עממי ג' (מתן תוקף 1989)
 מסמך מדיניות למרכז רובע 9 – 2010
 תמ"א 38 תיקון 3.
 תוכנית מתאר תא/5000

יעוד קיים : מגורים 1
 שטח יח"ד : 60 יח"ד בשטח 62-67 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 84 מ"ר
 12 יח"ד בשטח 61 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 83 מ"ר
 סה"כ שטחי בנייה כוללים ע"פ תוכניות מפורטות תקפות- 6036 מ"ר (לא כולל תמריצי תמ"א 38)

מצב תכנוני מוצע :

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם.
 בתכנית מוצעים 4 מבנים סה"כ.
 על דרך השלום- 2 מבנים בני 15 קומות.
 על רחוב עמישב- 2 מבנים בני 9 קומות.
 סה"כ 172 יח"ד.
 הפרויקט מקצה 450 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי +שירות) בנויים למבני ציבור בקומות הקרקע של המבנים שעל רחוב עמישב.
 הפרויקט משלב מעבר ציבורי מגוון בזיקת הנאה בין רחוב עמישב לדרך השלום לטובת הציבור הרחב וכן שטחי שהייה ירוקים משותפים נוספים בלב המתחם.
 הפרויקט מציע הפקעות להרחבת דרכים : הרחבת דרך השלום ב-2 מ' לטובת נתיב אופניים, וכן הרחבת הדרך ברח' עמישב ב-3 מ'.
 התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים וכוללת לוח הקצאה וטבלת איזון.

טבלת השוואה :

מצב מוצע*	מצב קיים מאושר (תא/2399)	מצב קיים בנוי	נתונים
172	72	72	מספר יח"ד
42.8	16.7	16.7	צפיפות (יח"ד/דונם)
96	82.2	62.8	שטח דירה ממוצעת (פלדלת)
5.0	1.4	1.08	רח"ק
500%	140.2%	108.2%	סה"כ זכויות
20,085	6036	4660	בניה מ"ר
	38.9%	29.9%	אחוזים
	1676	1288	מ"ר
9 קומות בבניינים על רחוב עמישב 15 קומות בבניינים על דרך השלום	4 (קרקע חלקית+3)	4 (קרקע חלקית+3)	קומות
34.5 מ' בבניינים על רחוב עמישב 57.5 מ' בבניינים על דרך השלום			מטר (ממפלס הכניסה)
65%	38.9%	29.9%	תכסית
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר	-	-	מקומות חניה

שטח זירת תמורה ממוצעת (פלדלת): 83 מ"ר + 10-12 מ"ר מרפסת + 5 מ"ר מחסן + חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

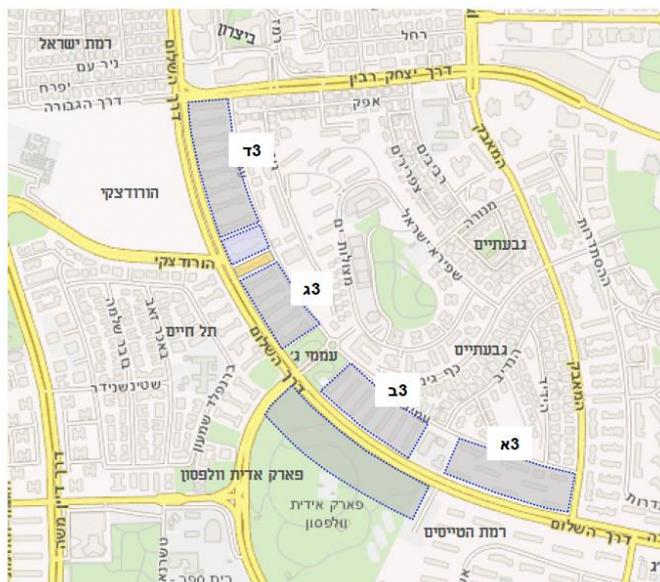
בהתאם להחלטת תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מיום 16.04.18, נערך ב-27.01.19 מפגש ציבור רחב שבו הציגו נציגי עת"א את התפישה העירונית להתחדשות דרך השלום. במפגש הני"ל השתתפו יותר מ-200 משתתפים והוצגו בו, בנוסף לתפישה התכנונית הרחבה, כלל היוזמות המקודמות לאורך דרך השלום – לרבות היוזמה המובאת לפניכם בדרך השלום 87-89. המפגש כלל חלק נרחב של שאלות ומענים ע"י נציגי העירייה.

במסגרת המפגש הני"ל הוצגה התפיסה התכנונית העירונית למקטע דרך השלום שמוגדר כחלק משיכון עממי ג' (בין רח' המאבק לדרך רבין).

עיקרי התפיסה נוגעים לחלוקת המרחב למתחמים מינימליים לקידום תכניות; קביעת הנחיות עיצוביות ראשוניות; קביעת עקרונות בינוי והנחיות ראשוניות למרחב הציבורי. זאת, לרבות קביעת שביל אופניים, הפקעות להרחבת המדרכות וכו'. להלן שקף מהמצגת שהוצגה במפגש בנושא מתחמי תכנון:



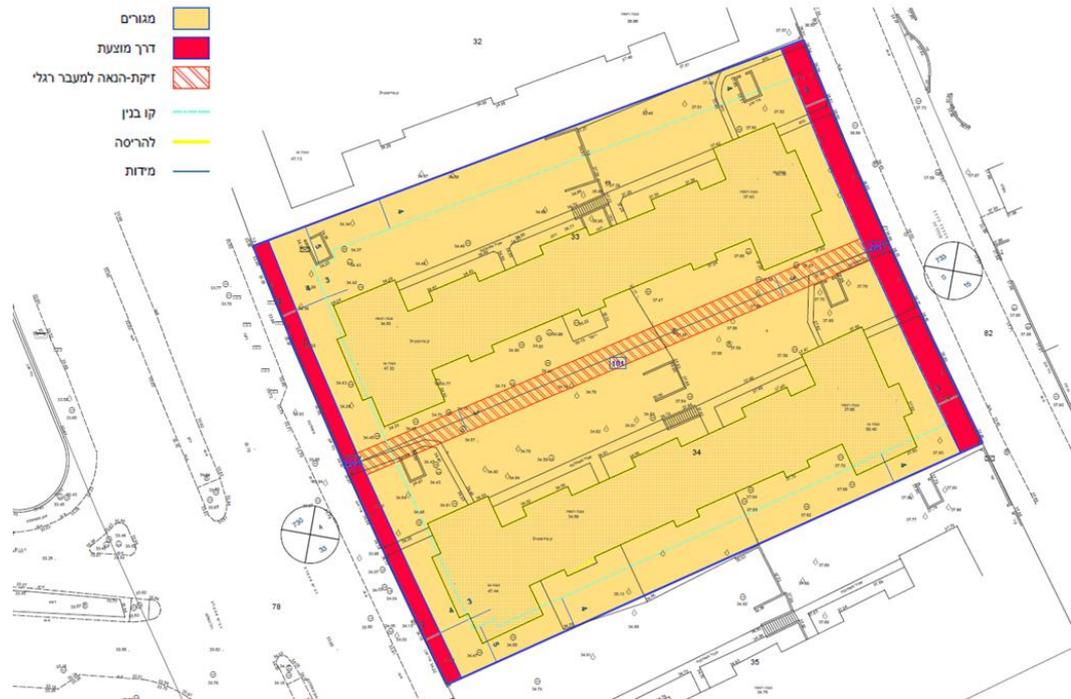
מדיניות דרך השלום – מתחמי תכנון



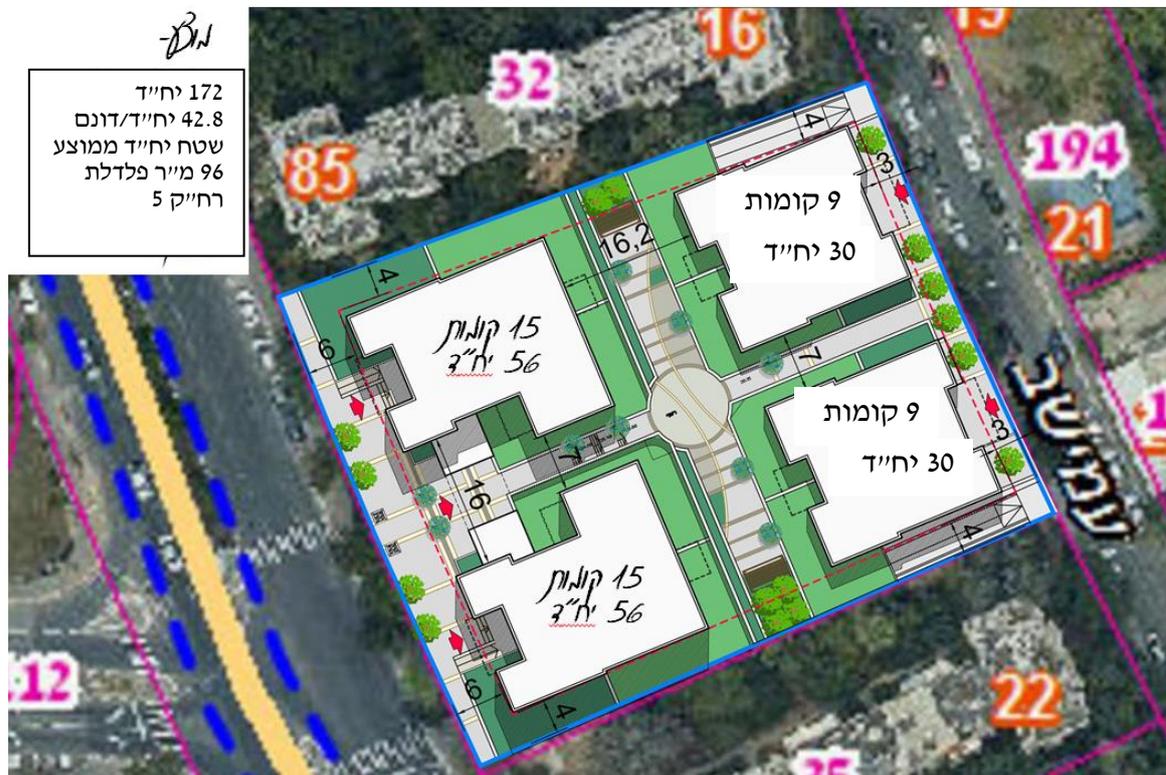
מתחמי תכנון

- בכל אחד ממתחמי התכנון תקודם תכנית אחת בלבד.
- ניתן לקדם תכנית ע"י יותר מיזם אחד.
- כל תכנית יכולה לכלול מתחמי מימוש נפרדים, כך שתישמש בשלבים.
- כל תכנית תקודם בהתאם להנחיות המדיניות ותכנית המתאר התקפה תא/5000.

מדיניות דרך השלום

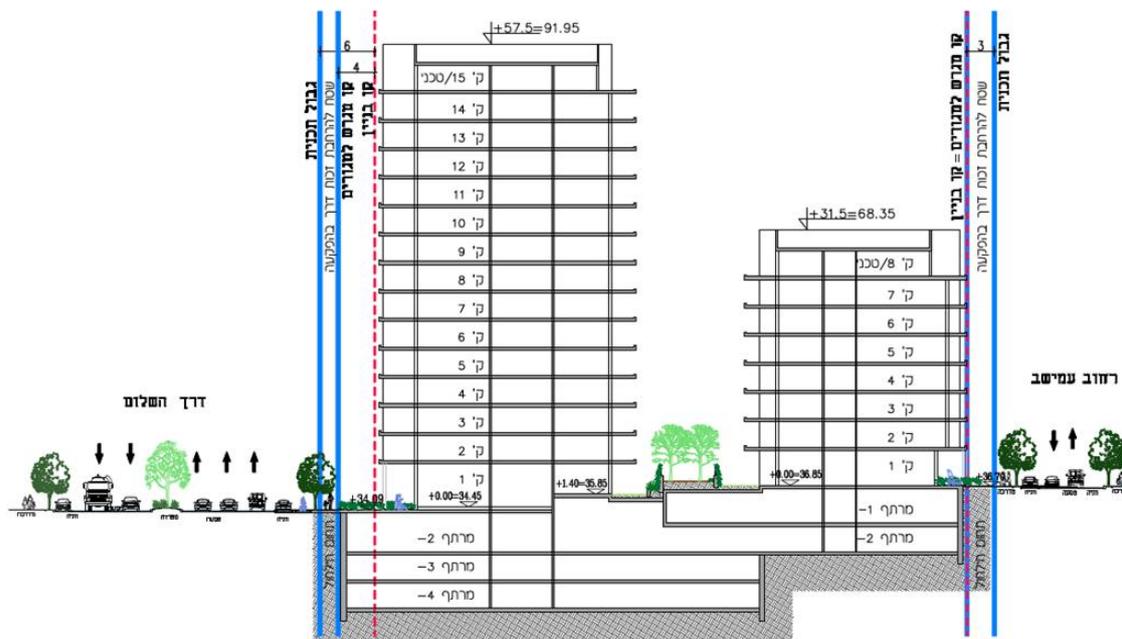


תשריט מצב מוצע



172 יח"ד
42.8 יח"ד/דונם
96 מ"ר פלדלת
רח"ק 5

בינוי מוצע



חיתך



הדמיה – מבט מכיוון דרך השלום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0403873	שם התכנית דרך השלום 87-89 תא/4513	מגיש התכנית ארוזים (ג.י.א.) בע"מ	עורך התכנית גיל שנהב – כנען שנהב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38, מבוקשת תכנית לשינוי בינוי- תוספת קומות עפ"י תא/5000- מקפצה לדרגת גובה נוספת מ 8 קומות ש תא/5000 נותנת, בגלל מתחם התחדשות עירונית, ל2 בנינים על דרך השלום – 15 קומות ול2 בנינים על רחוב עמישב – 9 קומות.			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל ברי-43 תנ"ס. התוכנית כוללת תוספת מבני מגורים טרזיס והקמת 4 מבני מגורים חדשים ואחר (חלוקה ללא הסכמת הבעלים)	62 א' (ג) חוק תכ"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתנ"ת) לתוכנית תא/5000 מתוך תוקף 22.12.2016
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את התוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה הלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904 א' תל חיים, דמת הטייסים	דח"ק מירבי-ראו מסמך מדיניות + יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.
התאמת התוראות בתוכנית המוצעת		
בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (מ 8 ל 15 קומות)		

<p>+ 2 מבנים בני 15 קומות לדרך השלום 2 מבנים בני 9 קומות לרחוב עמישב</p>		<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עצוב עירוני: עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסיבבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+ יעוד עיקרי מגורים וכן הפקעות לטובת הרחבות דרך</p>	<p>כמפורט בסעיף 3.2.4 להוראות התכנית.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ צפיפות- 42.8 יח"ד לדונם רח"ק- 5.0 +מרפסות</p>	<p>מגורים, כמפורט בסעיף 3.2.4 (א) לתכנית.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) דירות מגורים לסוגיהן.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% ממורטרים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים המפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ צפיפות- 42.8 יח"ד לדונם רח"ק- 5.0 +מרפסות</p>	<p>• סעיף 3.2.4 (ב) להוראות התכנית - במגרש מעל 1.5 דונם - רח"ק מירבי 4. • סעיף 3.2.4 (ג) להוראות התכנית - הצפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו. סעיף 5.3.2 (ג) להוראות התכנית במתחם התחדשות עירונית ניתן לאשר 1 רח"ק נוסף.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: יאזור תעסוקה מטרופוליני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. רח"ק בסיס- 2.5 רח"ק מירבי- 4.0 בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי = רח"ק 5.0</p>
<p>+ שטח זה הנולה על הרחיק המרבי ייועד למרפסות בלבד ובהוראות התכנית העתידית ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת. רח"ק- 5.31 כולל מרפסות</p>	<p>הותר תוספת בלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרוששים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מבוקש 13,500 מ"ר ב 4 קומות</p>	<p>בהתאם לתכנית ע"1 מותרת של עד 6 קומות מרתף בתכסית 80% ובסה"כ 20,699 מ"ר. 4306 מ"ר X 80% 6X</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות.</p>

<p>2 מבנים בני 15 קומות לדרך השלום 2 מבנים בני 9 קומות לרחוב עמישב</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירב: עד 8 אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לטובתה': כן, אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לתרחיש (ב) בסעיף 4.2.6 עלייה בדרגת גובה 1 מ8 קומות ל15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>נספח בנין ומיתוח נופי מפורט מאוד הכולל התחשבות עם פרטי פיתוח באזורים אלו יתווסף להוראות סעיף כדלהלן: "יתנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות בנוגע לנטיעת עצים, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, ותיכלל בה התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לאמור בחוק."</p>	<p>בניה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>450 מ"ר שטחי בניה לטובת מבני ציבור בקומות הקרקע של הבניינים שעל רחוב עמישב. הפקעות לטובת הרחבת דרך השלום וכן הרחבת רחוב עמישב וכן מעבר ציבורי בויקת הנאה לחולכי רגל מדרך השלום לרחוב עמישב</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לי"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי ו' מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>לי"ר</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים חרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1-3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבית מחירה קירוי מעל דרך פרבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>

<p>+ התכנית כוללת נספח תנועה בהתאם לתקן חנייה תקף</p>		<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
---	--	--------------------	---

<p>שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p>		<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (ג) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מהות הסעיף</p>	<p>סעיף</p>
<p>איחוד וחלוקה לאחר הפקעה לטובת הרחבות דרכים</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>	<p>סעיף קטן (א1)</p>
<p>הפקעה לטובת הרחבת דרכים</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א2)</p>
<p>קביעת קווי בנין חדשים</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א4)</p>
<p>הוראות בענין הריסת מבנים ופינויים ובענין הפקעות לצורך הרחבת דרכים</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א5) סעיף קטן (א19)</p>

<p>תצהיר והתייגות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מנהלס הנועדה:</p>			
<p>שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי</p>	<p>מספר ת.ו. 0293274</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 20.5.2019</p>
<p>הנוע המשפטי לועדה:</p>			
<p>שם ושם משפחה הראלה אברתם אוזן, עויד</p>	<p>מספר ת.ו. 2438976-9</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 21.5.2019</p>

ק ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה הנ"ל החלה את דרכה בטרם אישור תכנית המתאר וביקשה לקדם התחדשות עירונית ע"י הריסת שני מבני שיכון טוריים ובניית ארבע מבנים חדשים תחתם בהתבסס על זכויות בנייה מכח תכניות תקפות ותמ"א 38. בזמנו, ביקשה מחלקת התכנון לשפר את הבינוי והמרחב הציבורי בתחום היוזמה ע"י קידום תכנית. לאחר אישור היוזמה בפורום מה"ע והתיקונים האחרונים לתמ"א 38, תכנית המתאר נכנסה לתוקף.

השינויים גרמו ליוזמי התכנית להתעכב עם קידומה. עם חזרתם למחלקת התכנון ובעקבות אישור תכנית המתאר, הוחלט להמשיך ולקדם את היוזמה במתווה שהחל ולהוסיף הקצאה מינימלית של שטחי ציבור בנויים לתכנית.

מומלץ לאשר את התכנון המוצע ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בעבור תוספת 100 יח"ד שמציעה התכנית, נדרשת תוספת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 450 מ"ר וזאת כדי לספק מענה לצורך בשטחים ציבוריים בנויים החסרים בסביבה עבור האוכלוסייה החדשה שצפויה להצטרף לאזור התכנית ובכלל.
2. תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות בין עת"א ליזם לנושא הקמת שטחי הציבור.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם הקמה לשטחי הציבור בין יזם התכנית לעת"א.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
5. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
6. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור טבלת ההקצאה והאיזון ע"י תחום מקרקעין והגורמים הרלוונטיים הנוספים בעירייה.
7. מבוקש כי תינתן הארכה לפרק הזמן להפקדה בפועל וכי ניתן יהיה להפקיד את התכנית עד 7 חודשים מהחלטת הוועדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2019

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

עירא רוזן : מובאת לדיון תכנית להתחדשות עירונית מכח תא/5000 בדרך השלום 89-87. בסוף ההצגה והדיון אבקש להוסיף התייחסות לנושא הקרן ההונית לסבסוד עלויות תחזוקה שוטפת לדיירים ממשיכים. גיל שנהב : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : בשקף הראשון היו בתים טוריים ומתוכם הפרוייקט מדבר על שניים. איך זה משפיע על המתחם? בנוסף לגבי התמורה 450 מ"ר לשטחי הציבור. זהו סוג של תמורה לעירייה אבל בסופו של דבר זו תמורה ליזם ולא לה. שיקנו את הדירות כי יש תשתיות למשפחות צעירות. אני חושב ש-450 מ"ר שטחי ציבור זה מעט מאוד. איפה התמורה הציבורית הנוספת. בנוסף הבנתי שהרחיבו את הכביש ב-2 מ'.
גיל שנהב : 2 מ' הפקעה בדרך השלום ו-3 מטר ברח' עמישב.

רועי אלקבץ : לגבי התמורות 25 מ"ר לדירה האם זה בסדר? הרי זה עשוי ליצור סוג של מדיניות דה פקטו על כל העיר.

אסף הראל : האם יש לנו מסמך מדיניות למתחם הזה?

מיטל להבי : אני רוצה לראות את הראיה הכוללת של התכנון לרצועה. מאחר והרחבתם את עמישב ב-3 מ' לאיזה רוחב זה מגיע? ולאן דרך השלום מגיעה? אם לא היה צריך להפוך בין הדברים לקחת לד. השלום 3 מ' ולעמישב 2 מ' כי ד. השלום הופכת לד. מרכזית ותוספת שביל אופניים מדרכות ונת"צ מפחיתות את משוואת כלי הרכב לנתיב אחד כי אי אפשר להמשיך עם ד. השלום בלי נת"צ ושביל אופניים.

תושב-מיקי : היה ראוי להוציא 77-78 אבל מתחמים כאלה צריך תכנון מוקדם. עירא רוזן : לנושא הפיתוח הכללי של דרך השלום. נכון להיום יש תוכנית אחת תקפה לפינוי בינוי תוכנית המאבק על דרך השלום. בעקבותיה הצוות הכין מסמך מדיניות מפורט ואחד הדברים שהמסמך עושה הוא לבחון ולקבוע מתחמי תכנון וחתכים מוצעים לדרך השלום כולה. מציג במצגת את מתחם דרך השלום ואת ההתייחסות לרחוב. (מראה במצגת את המתחמים המסומנים שאלו תחומים המקודמים על ידיו). הסיבה שהתוכנית שמובאת היום בתחום מצומצם היא משום שהיא החלה את דרכה בטרם קידום התפיסה התכנונית הכוללת שמובאת במסמך העבודה הפנימי שהצגתי זה עתה. התוכנית הזו החלה את דרכה כבקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 בהריסה ובניה. תמ"א 38 יוצרת תוצרים תכנוניים פחות מעודפים עלינו ולכן רצינו בהתחלה לעשות מה שאנחנו מכנים "תב"ע 38". כלומר, לקחת את זכויות הבנייה ולעצב אותן בצורה טובה ע"י שינוי קווי בניין, גבהים וצפיפות, אבל אז אושרה תוכנית המתאר. מה שרואים כאן זה שמתחילים פרויקטים ופתאום יש שינויים שצריכים להשית אותם על היזמים. מיטל להבי : אבל כך אי אפשר לזוז למה להביא 10 בלוקים זה יפה להביא 2 בנינים. עירא רוזן : אחד הדברים החשובים שאנחנו עושים בקידום תכניות בהיקף גדול יותר הוא לייצר עתודות קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מה שלא מתאפשר בתכניות בהיקף קטן. אורלי אראל : אגף התכנון אחד ממסמכי המדיניות היה למרכז רובע 9 והוצג הנושא הזה ואישרתם. לקחנו את מסמך המדיניות פירקנו אותו, בין היתר, למתחמים לקידום תוכניות של פינוי בינוי. במסגרת הזו זה הוטמע בתוכנית המתאר ואין כאן משהו חדש. עירא רוזן : ענין התחבורה - דרך השלום צפויה להגיע לאחר ההפקעה במקטע הזה שהוא יחסית קצר לרוחב זכות דרך של 36 מ' במקום 34 מ' כיום וברח' עמישב זכות הדרך צפויה לגדול מ-12 מ' ל-15 מ'. הכניסה לחניון תהיה מרח' עמישב. בדרך השלום מתוכנן לעבור פרויקט מהיר לעיר ואופנידן של משרד התחבורה ונתיבי אילון. התוכנית מתואמת עם אגף התנועה. אורלי אראל : לנושא התמורות אנחנו מגבשים מסמך מדיניות שבה רוצים להציג לוועדה את כל נהלי העבודה לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. במסגרת המסמך הזה נפרט את נושא היקף שטחי התמורה. היה סיכום עם ארגון הקבלנים לגבי תוכניות שכבר היו במצב תכנוני מתקדם, הסכמנו על שטחי התמורה של יותר מ-12 מ"ר והתוכנית הזו כלולה בהם. אופירה יוחנן וולק : הייתי רוצה לראות הדמיה של הרחוב ושאר המקומות. האם יש אפשרות לתת אחוז שטחי הציבור בכל אחד מהמתחמים שאנחנו יכולים לקבל? חן אריאלי : אני רוצה לוודא שההקצאות הציבוריות הם לא גינות ציבוריות אלא מיועדות לגני ילדים ומעונות. עירא רוזן : ההקצאות הציבוריות הן 450 מ"ר שטחים בנויים שאליהם מוצמדים שטחי חצר. בהוראות התכנית עצמה נכתבו אשכולות שימושים שהם חינוך, תרבות, קהילה ורווחה, כך שבוודאי יהיה ניתן להקים שם גני ילדים או מעונות בהתאם לצורך העירוני. בנוסף, חלה חובת הכנת תוכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר שבמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי. כפי שאמרתי בתחילת דברי, אני מבקש להוסיף דרישה להקמת קרן הונית לסבסוד הוצאות תחזוקה שוטפת לדיירים ממשיכים.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה, וקובעת כי תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להקמת קרן הונית לדיירים ממשיכים.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק