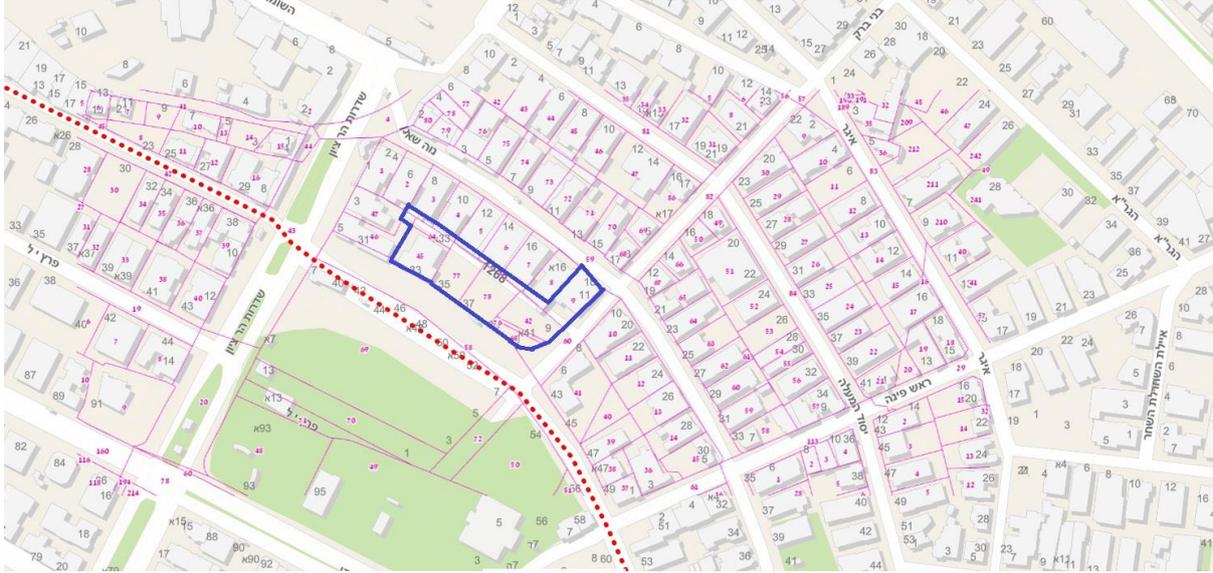


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו**

**מיקום:**



**כתובת:**

- הגדוד העברי 33
- הגדוד העברי 35
- הגדוד העברי 37
- הגדוד העברי 39
- הגדוד העברי 41
- נווה שאנן 18
- בני ברק 9
- בני ברק 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6946	מוסדר	חלק	76-78, 68, 64, 45, 42, 9	46, 3-8

**שטח התכנית: 3.192 דונם**

**מתכנן:** אדרי' אורי שלום, סטביליטי סטודיו אדריכלים

**יזם:** ביפארם בע"מ

## בעלות:

מספר חלקה	כתובת	בעלות	אחוז הסכמה לתב"ע
45	הגדוד העברי 33	-וויש צור -דדשוב חברה להשקעות בע"מ -שמיאן רבי קלימי -שמיאן רבקה -שמיאן הרצל -שמיאן ציון -יעיש אירית -פרנקל ישעיהו -שרפיאן שארוך -סעיד שלום -מעלם בלנש -מעלם סמי - יאקאב יואל - יאקאב דבורה - מועלם דוד - כהן דנה - כהן רועי - אורנשטיין משה - ריקה זיו - ריקה חובב - ריקה אוסנת - גלס אלדד - איסכרוב דוד - איסכרוב חן - מרין אלינור - סלם מאיר -סלם קופרשטיין תמר - מדינת ישראל -פילוסוף מרגלית - איסכרוב אורה - וויש צור -ראובן חיים -ראובן שרה -אריאל אהרון - ריס גולנרה - קולין לואיזה - וויש איילת	58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף
77	הגדוד העברי 35	- ברונסון אילן - סורוקר אלכסנדר - ברונסון אייל - שקולר יובל - ביפארם בע"מ	100%
78	הגדוד העברי 37	מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ	100%
76	הגדוד העברי 39	עיריית תל אביב	100%
68	הגדוד העברי 41 פינת בני ברק	עיריית תל אביב	100%
42	בני ברק 9	הגדוד העברי 39 בע"מ	100%
9	בני ברק 11 פינת נווה שאנן 18	אפרתי אפרים אפרתי ניסן על-גל מגה בילדינג בע"מ איצקוביץ' אלכסנדר	100%

**מצב השטח בפועל:**

הגדוד העברי 33 – קיים מבנה בן 5 קומות (4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)  
 הגדוד העברי 35 – קיים מבנה בן 6.5 קומות (5 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)  
 הגדוד העברי 37 – מגרש ריק  
 הגדוד העברי 39, 41 פינת רחוב בני ברק – מגרש ריק  
 בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן – קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת

**מדיניות קיימת:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים בהתאם לתכנית התקפה ובהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. מדיניות התכנון הרלוונטית בשכונת נווה שאנן מאפשרת הקמת בניינים עם קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות עליונות. גודל ממוצע של יח"ד עומד על 50 מ"ר (כולל ממ"ד). בבינוי עד 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית בנוסף.

**מצב תכנוני קיים לפי התכנית הראשית תא/1595):**

1. צפיפות מותרת: 12 יח"ד למגרש
2. חלוקת חלקה 9 (רחוב בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן) ל-2 חלקות שלא בוצעה בפועל
3. הוראות עיצוב אדריכלי לקומת קולונדה ברחוב הגדוד העברי

**מצב תכנוני מוצע:**

1. הגדלת הצפיפות המותרת: תוספת של כ- 34 יח"ד מעבר למאושר, קביעת שטח יח"ד ממוצע על-60 מ"ר כולל ממ"ד.
2. קביעת מספר קומות מרבי של 6 קומות כולל קומת קרקע, ובנוסף בניה על הגג מתוקף ג1
3. תוספת הקלה כמותית 6% + 2.5% לקומה נוספת. סה"כ 8.5% לכל מגרש.
4. קביעת שטחי שירות: 35% מהשטח העיקרי ובתוספת מרחבים מוגנים
5. קביעת קומת קרקע מסחרית
6. התרת ניווד זכויות בין הקומות ללא חריגה מסך הזכויות המותרות
7. החלת הוראות תמ"א 38 על בניינים קיימים במידה ויעמדו בתנאי סף לתמ"א 38 וקביעת צפיפות יח"ד לגבי חלקות אלו.
8. קביעת הוראות בינוי וביטול הוראות עיצוב אדריכלי שנקבעו בתכנית הראשית
9. ביטול חלוקת חלקה 9 ל-2 חלקות כפי שאושר בתכנית הקיימת בהסכמת הבעלים

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
196% (כולל 8.5% הקלות)	187.5%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5,349	5,117	מ"ר	
32.6%	37.5%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
891.5	1023.4	מ"ר	
7 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	6 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	קומות	גובה
26	אין התייחסות	מטר	
שינוי מינורי לקווי הבניין	לפי קווי בניין		תכסית
מבוקש תקן חניה 0	אין התייחסות		מקומות חניה
94	60		מספר יחידות דיור

**דברי הסבר נוספים:**

התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף, 62.א.ד). לחוק התכנון והבניה. התכנית מתבססת על הפרצלציה ומגרשי התכנון שנקבעו בתכנית 1595 המאושרת ואינה משנה אותם, למעט ביטול חלוקת חלקה 9 ל 2 מגרשי תכנון בתכנית המאושרת, חלוקה שלא בוצעה ליצירת מגרש תכנון מאוחד בהסכמת בעלי הקרקע.

יעוד הקרקע הינו מעורב, והשימושים המוצעים הינם לטובת מגורים ומסחר, כאשר קומת הקרקע כולה תשמש כקומה מסחרית פעילה ובנוסף שימושים נלווים למגורים.

הוראות הבינוי כוללות תוספת קומה אחת מעבר למס' הקומות המאושרות עד לסך של 6 קומות וקומת גג חלקית, תוך התאמה למדיניות התכנון הנהוגה בשכונת נווה שאנן, ובהתאם לזכויות בניה מאושרות. קומת הקרקע תהיה בנסיגה כך שתתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל והרחבת המדרכות הקיימות. כן בוטלה ההוראה לגמר המבנים בטיח "שפריץ" שנקבעה בתכנית המאושרת.

זכויות הבניה הן בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית התקפה בתוספת זכויות בניה המותרות מכורח הקלות כמותיות בהתאם לחוק.

התכנית קובעת הוראות בדבר גודל יח"ד ממוצעת בשטח של 60 מ"ר(כולל ממ"ד) וסה"כ תוספת של 34 יח"ד מעבר למאושר. תמהיל הדירות מאפשר דירות בשטח 50 מ"ר ודירות בשטח של 70 מ"ר בהתאם למגבלות התכנון.

בחלקה מס' 45 ברח' הגדוד העברי 33 נבנה בנין בן 5 קומות בהתאם להוראות התכנית התקפה, התכנית הנוכחית מאפשרת תוספת בניה מכורח תמ"א 38 במידה והוא עומד בתנאי הסף לקבלת תמריצי תמ"א 38 עד ל 6 קומות וקומת גג חלקית, כפי שנקבע בחלקות האחרות בתכנית. במידה ולא, תתאפשר תוספת הקומה בהתאם להוראות תכנית זו.

תיאום תנועה: התכנית משמרת את דרך הגישה בעורף החלקות כפי שנקבע בתכנית המאושרת 1595, שתשמש לפריקה וטעינה לטובת קומת הקרקע המסחרית, לפינוי אשפה.

נערך תיאום מול אגף התנועה להסדרת הכניסות והיציאות העתידיות למגרשי התכנון המתבססות כאמור על דרך הגישה כפי שנקבעה בתכנית המאושרת. יש לציין כי התכנית סמוכה לתחנת לוינסקי (כ-50 מ') שעתידה לשרת את קווי הרק"ל הקו הירוק העובר בשד' הר ציון והקו הסגול העובר ברח' לוינסקי. בשל כך מומלץ בהתאם לחוות הדעת התנועתית לבטל את תקן החניה הנדרש כך שיעמוד על תקן 0.

תיאום מול היחידה האסטרטגית: התכנית תואמה מול היחידה האסטרטגית ונקבע כי בשל היקפה המצומצם לא נדרשת כל הקצאה לצרכי ציבור מעבר לקיים. השטחים הפתוחים הקיימים נשמרו בתכנית המקודמת.

תיאום מול אגף נכסים: התכנית תואמה מול אגף נכסים שבבעלותו חלק מהשטחים בתחום התכנית.

שיתוף הציבור: נערך יידוע של הבעלים בתחום התכנית, והיקף ההסכמות הבעלים לקידומה עומד על 100% בכל החלקות, מלבד חלקה 45, בה היקף ההסכמה עומד על 58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף

**זמן ביצוע:**

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0307736	שם התכנית תא/4515 - הגדוד העברי 33-39	מגיש התכנית ביפארם בע"מ	עורך התכנית אורי שלום
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
עצמאית "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	עירונית	כפרית	יש <b>אין</b>
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית המערכנת את תכנית תא/1595 (התכנית הראשית) ומגדילה את מספר יחידות חדלון המותר בכל מגרש יכוניות הבניה יהיו לפי התכנית הראשית בתוספת הקלות ושטחי שירות. התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א-38. התכנית מבטלת הוראות שנקבעו בתכנית הראשית, קובעת הוראות בינוי, קובעת זיקות הגאת ומשנה קווי בניין התכנית מאחדת את חלקה 9.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
	62 א. (ד) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות לפלול עניינים על אף האמור בתכנית כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 802 - נווה שאן ומתחם התחנות המרכזיות	יהתייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של תשכונה
+		

לא רלוונטי	אין	לא רלוונטי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:
			- מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, שימושים יקבעו לפי סעיף 3.4.1 א. במתאר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.
+	שימושים מותרים: מגורים-משרדים-מסחר 1-תעסוקה 1. - בקומות קרקע יותרו אך ורק שימושים בייעוד חזית מסחרית	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים מותרים: מסחר 2.	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רת"ק בסיסי יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכנית מאושרות. -רח"ק מרבי 3.5	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5: בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	עד 8 קומות	מספר קומות מירבי: אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה:	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	אין	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		
לא רלוונטי, אין תוספת שטח עיקרי	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה ככפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם יקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי	סעיף 3.5 - ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור 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

+	שימושים – גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין -שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות קודמות, -הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית ההוראות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
+	אזור העדפת הולכי רגל.	נספח תחבורה	3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: ורכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנינים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
לא רלוונטי	אין	מרקם בנוי לשימור:  מבנה או אתר לשימור:  אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+	תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ומסחר מצד שני	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הוראות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי	אין	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: אתר טבע עירוני או מקומי:	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	מתקני תשתית בהתקנת הקרקע - תנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע תשתיות - רדיוסי מגן	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פיק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבן.</p> <p>62א (א) למעט: (א1) -- קביעה או שינוי גובה וקומות: (א2) -- שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א3) -- הגדלת מספר יחיד, (א4) -- תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>מהות הסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א1)</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
<p>סעיף קטן (א4)</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>
<p>סעיף קטן (א5)</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים ועיצוב</p>
<p>סעיף קטן (א9)</p>	<p>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')</p>
<p>סעיף קטן (א19)</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>ביטול חלוקת חלקה 9 לחלקות 3א ו- 3ב, המופיע בתשריט התכנית הראשית ולא מומשה</p> <p>שינוי קווי בניין</p> <p>שינוי הוראות בנין ועיצוב</p> <p>הקלות כמותית בשיעור 6% וכן בשיעור 2.5% לקומה. הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בנין עד ל- 40% מאורך קו הבנין. הבלטות מרפסות לתחום השצ"פ, כך שאורך הבלטה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות</p>

תצהיר רחוקימות			
<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>מספר ת.ז. 025382735</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 30-05-2019</p>	<p>שם ושם משפחה אורי כרמי, אדרי</p>
<p>מספר ת.ז. 2438776</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 29.5.2019</p>	<p>המוציא המשפטי לועדה שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, ענייד</p>

ינו 2017 | 2017

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

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף:

- קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- התוכנית תכלול נספח בנין מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
- עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועמה"ש.
- קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
- חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

בישיבתה מספר 0010-19' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**מהלך הדיון :**

אלי דיגא : תוכנית הגדוד העברי היתה בעבר בדיון בוועדה המקומית הוגשה ללא תאום עם צוות התכנון, עכשיו התוכנית מובאת לדיון להפקדה לאחר תיאום עם הצוות.  
 אורי שלום : מציג את התוכנית  
 חן אריאלי : למה רק מגורים ומסחר ולא תעסוקה?  
 אורי שלום : אלו היעודים הקיימים אנחנו לא משנים יעוד.  
 אסף הראל : מדוע אין תועלת ציבורית? מדוע אנחנו שלמעשה חלק מבעלי הקרקע ויכולים לקבוע מדוע לא עושים קומה הראשונה יעוד ציבורי אנחנו אחד מהבעלים.  
 אורי שלום : חלקה 39 נרכשה מהעיריה באופן פרטי.  
 אלי דיגא : אלו לא שטחים ציבוריים. לאגף נכסים יש זכויות סחירות לא לשימושים ציבוריים, בנוסף זו לא תכנית שמוסיפה שטחים שניתן להטיל עליה מטלות, היא תוכנית שמסדירה הוראות בינוי וצפיפות יח"ד.  
 התכנית מתירה תוספת קומה עד ל 6.65 קומות בהתאם למדיניות הנהוגה בנווה שאנן. לא מוסיפים זכויות נוספות מלבד הקלות מותרות בחוק.  
 אסף הראל : למה אתה לא מוסיף קומה ומקבל עוד קומה?  
 אלי דיגא : כי זו תוכנית קטנה שחלקה כבר בנוי מדובר בסה"כ 3 מגרשים קטנים.  
 מלי פולישוק : למה צריך תב"ע?  
 אלי דיגא : כי צפיפות יחידות דיור המאושרת מביאה לדירות גדולות חלקן עד 100 מ"ר שאינו תואם את המדיניות הנהוגה בשכונת נווה שאנן .  
 אסף הראל : האם לא שווה להוסיף קומה כמו שעושים במגדלים ?  
 למה לא להגיד באופן אוטומטי עוד קומה ולקבל זכויות ציבוריות ושקומה ראשונה תהיה ביעוד ציבורי.  
 אלי דיגא : בתוכניות גדולות אנו מיישמים את התועלות הציבוריות, בתכנית מסוג זה המתבססת על פרצלציה קיימת וגודל מגרשים קטן כ- 400 מ"ר בממוצע, הקצאת שטחים ציבוריים בנויים לא תיעשה באופן מיטבי והדבר יהווה מעמסה כלכלית כבדה שלא תעמוד בהלימה להיקף התכנית.  
 אלי דיגא : המלצנו על תקן 0 לחניות בגלל הקרבה לקו הירוק והסגול, מדובר בדיוור להשכרה. תנאי להפקדת התכנית נדרש חתימת בעלים על הסכם שיפוי. בעיקרה זו תכנית שנועדה להסדיר את המצב הקיים על בסיס הזכויות התקפות והיא בהתאם לסמכות הוועדה המקומית.

**הוועדה מחליטה :**

- לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת הצוות בכפוף לתנאים הבאים :
6. קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי .
  7. התוכנית תכלול נספח בינוי מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
  8. עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועמ"ש.
  9. קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
  10. חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אסף הראל.  
**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 :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8504 בעמוד 971 בתאריך 05/11/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/11/2019	ידיעות אחרונות
08/11/2019	מעריב הבוקר
07/11/2019	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

התדהר 5, בנין ATOWER ת.ד. 4326 רעננה 4366507

עו"ד יובל פלדה

**עיקרי ההתנגדות:**

מס' סידורי	המתנגד	פירוט ההתנגדות	מענה צוות התכנון	המלצת צוות התכנון
1	עו"ד יובל פלדה בשם אלון מאור ויוסף ביבס	ביטול זכות הדרך שנקבעה בתכנית 1595 בחלקות 3-9 בגוש 6946 וזאת לאור העובדה שהדרך לא הופקה ולא מומשה מעולם ע"י הרשות המקומית	<p>1. תכנית 1595 יצרה מצב לא שוויוני כאשר קבעה זכות דרך ברוחב 8 מ', 4 מ' מחלקות צפוניות 41 מ' מחלקות דרומיות והנחתה שחישוב הזכויות מהחלקות הדרומיות הכלולות בתחום התכנית יחושב מגודל חלקת מקור לפני ההפקעה והחלקות הצפוניות צומצמו ללא פיצוי בזכויות.</p> <p>2. מבדיקה שנערכה מול אגף נכסים ומחלקת שומה והשבחה, תחום הדרך (למעט חלקה 64 בגוש 6946) לא הופקעה ע"י הרשות המקומית ולא שולמו פיצויים לבעלי הזכויות בגין שינוי הייעוד בתכנית 1595</p> <p>3. מבדיקה שנערכה מול אגף התנועה עולה כי ניתן לצמצם את זכות הדרך 45 מ' בלבד ואין צורך תנועתי בתחום הדרך בתחום חלקות 3-9. תחום הדרך בחלקות 42, 77 ו 78 נותן מענה לגישה ל 44 חניות פרטיות בהיתר של מבנה חדש בגודל העברי 35 (חלקה 77)</p>	לקבל את ההתנגדות ולשנות את יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 3-9 בגוש 6946
2	עו"ד יובל פלדה בשם אלון מאור ויוסף ביבס	ביטול האמור בסעיף 4.3 בהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי לגדוד העברי מאחר והדבר יגרום לחסימת זרימת האוויר	הבליטה של הבינוי בעומק של 50 ס"מ מעבר לקו מגרש מעל קומת הקרקע הינה הוראה תב"עית בתכנית 1595, מדובר במאפיין עיצובי ברחוב שמומש כבר בשני מבנים בגדוד העברי 35 ו 33. הבליטה אינה פוגעת בזרימת האוויר.	לדחות את ההתנגדות

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את התנגדות מס' 2

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-20' מיום 22/07/2020 תיאור הדין :**

אלון הרשקוביץ מציג את התוכנית בקצרה עו"ד יובל פלדה : מייצג אלון מאור ויוסי ביבס הם בעלי הזכויות ברח' נווה שאנן. ההתנגדות היא לאותה דרך שהופקעה בתוכנית 1591 משנת 1974 אבל בפועל לא בוצעה הפקעה לאורך השנים. התוכנית היום לא משאירה מרווח וחצר אחורית. אנחנו סבורים שלאחר כל הרבה שנים שלא בוצעה הפקעה בפועל זה מהווה פגיעה עתידית במקרקעין שלנו לבצע תוכניות בניה עתידיות, לאור העובדה שלא משאירים מרווח שקיים היום. המרווח לא דרוש בתוכנית החדשה וכל הבניינים הגובלים בנווה שאנן וכמובן הבנין שלנו, צירפתי פסיקה של השופט רונישטיין לענין ההפקעה לאחר כל כך הרבה שנים וגם אי אפשר לאשר תוכנית בגלל שלא הופקעה.

אסף אשרוב אדריכל : אין התנגדות למהות התוכנית והיוזמה מבורכת. ההתנגדות העקרונית מורכבת מ2 דברים : דרך השירות היתה אמורה לשרת בנווה שאנן משנת 75 את כל השכונה ולמעשה פוגעת בזכויות ולמעשה מבחינה תכנונית כל הבניינים שפונים לגדוד העברי דרך השירות לא פגעה בהם יש להם חצר אחורית והפרדה בעוד שדרך השירות יושבת בקו אפס עם הבניינים. היא הפקיעה את השטחים ולא מנעה זכויות בניה, התוכנית דאגה לשמור על זכויות הבניה, אבל דרך השירות הזו לא משרתת ואין בה צורך לשרת את הדיירים בגדוד העברי כי הם יכולים להיכנס מהרחוב אם רוצים חניה או כל דרך אחרת. בעוד המבנים על רח' נווה שאנן אין להם כניסה לרכבים ואין צורך להיכנס עם לרכבים, אבל זה מונע מהם את כל החצר האחורית וההפרדה בין לבין. דרך השירות הזו היום לדוגמא למשאיות אין יכולת להיכנס אלא ברוורס. תשאירו את התוכנית כמו שהיא רק תבטלו את הדרך הזו 40 שנה לא השתמשו בה, אני חושב שזה ייטיב עם התוכנית ויסדר את החצרות שנמצאות בנווה שאנן וישמור על צביון השכונה.

אלי לוי : דרך השירות הזו היא פרטית ?

אסף אשרוב : לא היא ציבורית

אלי לוי : אז אם היא ציבורית איך אתה יכול לצרף אותה לחצרות?

אסף אשרוב : בפועל היא פרטית לחלוטין וכל המגרשים רשומים והדרך הזו לא הופקע בפועל היא עדיין פרטית זה לבטל את הסימון של הדרך שאין בה צורך, בשנות ה-70 רצו לסדר משהו ולא עשו והיא לא נותנת שום דבר.

**מענה הצוות:**

אלון הרשקוביץ : הסעיף הראשון - דרך השירות רוחבה הוא 8 מ' נקבעה כיעוד דרך ושונתה מיעוד מסחיר ליעוד דרך 4 מ' מהחלקות הצפוניות של נווה שאנן 41 מ' מהחלקות הדרומיות. הדרך לא הופקעה מעולם בפועל ויש על הדרך הצפונית הזו מבנים סככות מחסנים. יתרה מזו שנווה שאנן בנויה מבלוקים באף אחד מהם אין דרך שירות פנימית. בדקנו עם תנועה ונכסים ולא שולמו על קרקע הזו פיצויים ולא בוצעה הפקעה.

אסף הראל : יש פה שאלה קניינית ותכנונית.

דורון ספיר : קודם אנחנו עונים תכנונית.

אלון הרשקוביץ : התב"ע החדשה קובעת תקן חניה אפס בכל המבנים, אך למבנה המערבי הישן יותר אין חניה בכלל ולמבנה השני יש 4 חניות עיליות בהיתר. בדקנו האם ניתן לאפשר גישה באמצעות דרך של 4 מ' לכלי הרכב ובאופן זה נשנה יעוד של 4 מ' הצפוניים ליעוד סחיר ונשאיר את ה4מ' הדרומיים כדרך. לצורך מתן שירות ובכדי להגיע 4ל החניות הללו מספיקה דרך של 4מ' וניתן לצמצם את הדרך 8מ' ל4מ'.

הראל אברהם אוזן : אם הועדה תחליט לאשר את ההמלצה של הצוות המשמעות היא שתצטרכו לעשות פרסום לפי סעיף 106 ב'. מי עשוי להיפגע כתוצאה מהצמצום איזה מגרשים עשויים להיפגע כתוצאה מהצמצום שלהם נצטרך לשלוח הודעות?

אלון הרשקוביץ : יש לשלוח הודעות לכל המגרשים והחלקות בתחום בתוכנית ולכל החלקות הסמוכות בבלוק. אנחנו משנים את היעוד מיעוד סחיר ערב אישור התוכנית 1595 כלומר תוכנית F. אנחנו ממליצים לוועדה לשקול לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106 ב' לחלקות בתחום התוכנית ולחלקות הסמוכות. להתנגדות השניה הטענה ביטול קו בנין אפס לגדוד העברי. תבע F המנדטורי קבעה אזורים לבניה בקו בנין אפס רציף, וגם 1595 קבעה חזון אל מול לב השכונה יתרה מזו בפועל כבר נבנו 2 מבנים בקיר משותף ולכן את ההתנגדות הזו אפשר לדחות.

אסף הראל : במישור התכנוני זה כן מקום שהוא שונה משאר רחובות בנווה שאנן, כי דופן אחת יש מדרחוב ובדופן השניה יש מסחר וחזית מרכזית. למשל אם אדם עובר דירה אם לא תהיה דרך שירות והמשאית שלו תחסום את המעבר- פריקה וטעינה. במקומות שאנחנו רוצים לעודד הולכי רגל אם נסתכל על טובת הכלל נכון שיהיה פחות נוח לבעלי הדירות אבל בשני רחובות ראשיים יחסית בשכונה ושהולכת לגדול ולהתפתח גם רחוב וגם גינה יש לנו אופציה שלא תהיה פריקה וטעינה ברחובות כי יש אפשרות לדרך השרות. אני לא רואה סיבה לבטל אותה, ברור שהם מעדיפים שיהיה להם חצר אבל כמות הולכי הרגל שאמורות להיות שם עדיף לטובת כלל הציבור להשאיר את דרך השרות ולכן אני נגד לקבל את ההתנגדות. דורון ספיר : דרך השירות עד איפה היא נמשכת?

אורלי אראל : אין לנו מקרים שעוברת שם דרך שירות באזורי מגורים.

אסף הראל : את מכריחה אותם להכניס משאיות.  
אלון סיגלר אגף התנועה : הדרך הזו לא ממומשת ולא קיימת בפועל. זו דרך שלא קיימת כבר 40 שנה  
משאית לא מצליחה להיכנס שם ולהסתובב. זו לא סמטה שמשרתת אף אחד בפועל ויתרה מזו הדרך  
מאפשר 4 מ' משמים ל4 חניות. הדרך הזו הקיום שלה פוגעת בזכויות קניניות אין בה צורך תנועתית או  
תחבורתי לא מימשו אותה והיא לא תתרום למרחב ולהורדת משאיות היא לא בטיחותית. כדרך אין בה  
שום תועלת לא תחבורתי ותנועתית ולא תפקודית לבניינים עצמם.

אסף הראל : מדרחוב נווה שאנן יהיה מדרחוב פעיל ויפרח ברגע שיהיה מתחם השומרון ועל כן אתה מגדיל  
את הסיכויי שמשאיות יבואו לשם.  
אלון אגף התנועה : יש מדרחובים בכל רחבי העיר והמשאיות יודעות להכניס בשעות הטעינה והפריקה  
שאין עומס של אנשים, ומשאיות יעצרו במקומות שיהיה להם נוח לעמוד.  
אלון הרשקוביץ : אנחנו עוסקים בקנה מידה של כל השכונה וגם תכנון המדרחוב עומד לנגד עינינו ויש כאן  
מקרה פרטי, המשאיות היכנסו בכל מקרה, צריך שתהיה הסתכלות מידתית.  
אסף הראל : בעד לקבל את המלצת הצוות.  
אלון הרשקוביץ : הועדה תשקול בכפוף לפרסום 106ב'.  
דורון ספיר : מקבלים את חו"ד לגבי שני הסעיפים.  
הראלה אברהם אוזן : צמצום הדרך או ביטול הדרך הוא בהתאם לתכנית 5000 ויש לנו סמכות לעשות  
זאת.  
אני מקווה שעד הדיון הבא תהיה עמדה של הועדה המחוזית בנוגע להערה שקיבלנו לפי סעיף 109 לחוק.

### **בישיבתה מספר 0013-20' מיום 22/07/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים ואת המלצת מהנדס הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את התיקון הבא :  
שינוי יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946 נוכח העובדה שהדרך לא הופקעה ולא מומשה.  
הודעה בדבר השינוי תפורסם לפי סעיף 106ב, לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות ותשלחנה  
הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התוכנית ולבעלי הזכויות בחלקות 9-1, 42, 45-47, 64, 68, 76-78  
בגוש 6946 הגובלות בתוכנית ההתנגדויות תוגשנה תוך 21 ימים

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

#### **דיון לאחר פרסום 106ב'**

התכנית פורסמה לפי סעיף 106ב' כפי שהוחלט ע"י הועדה.  
בעיתונים : מעריב הבוקר ומקומון ת"א בתאריך 4.12.20, עיתון מעריב בתאריך 3.12.20.

לא הוגשו התנגדויות לפרסום.

#### **חו"ד צוות :**

לאחר פרסום 106ב' מומלץ לועדה לקבל את ההתנגדות כמפורט מטה ולתקן בהתאם את מסמכים  
התכנית :

לשנות את יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

#### **בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט. עיקרי הדברים הוקלדו במהלך הדיון.**

אלון הרשקוביץ : התכנית נקבעה כטעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק ואנו ממתינים לאישור המחוז.  
התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מהות השינוי שנדרש לאור ההתנגדות  
הינו שינוי יעוד הקרקע של החלק הצפוני של דרך השירות הפנימית מייעוד דרך לייעוד הקרקע המקורי  
לפי תכנית ראשית שהינו מגורים.

לא הוגשו התנגדויות ולכן מומלץ לקבל את המלצת הצוות להתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0007-21'ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל את ההתנגדות ולשנות את יעוד הדרך ליעוד מגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946 ולתקן בהתאם את מסמכים התכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 109(ב) .

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון