

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

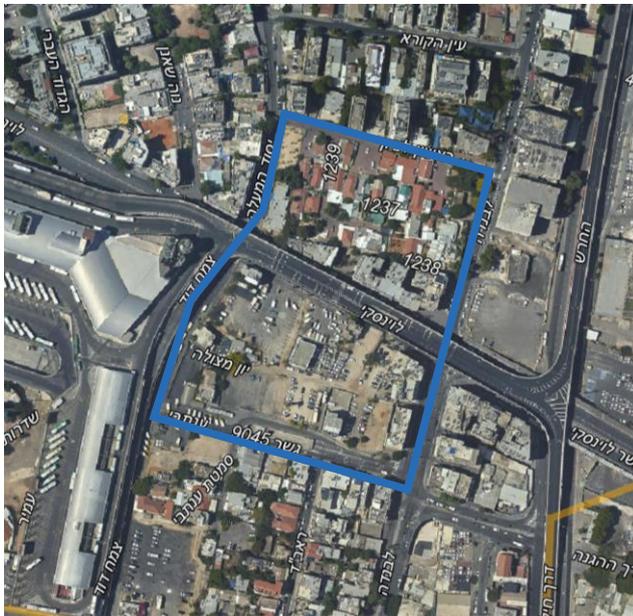
מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277(2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017. מטרת תכנית זו לאפשר מימוש **תכנית תקפה** להתחדשות עירונית ותוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למרחב התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי. במקביל, מקודמים מספר מהלכים להקמת מסופי תחבורה נקודתיים בעיר, בשילוב צמצום טבעת הדרכים בסביבת התחנה המרכזית אשר יובילו להקטנת היקף והשפעת האוטובוסים בטווח המידי ושיפור המרחב העירוני.

מיקום:

אזור: **מרחב לוינסקי, נווה שאנן.**

תאור גבולות: רח' ראשון לציון בצפון, רח' לבנדה במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום. במרכז המרחב - רחוב לוינסקי **שטח התכנית: 33.309 ד**



צוות התכנון:

עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים שמאות- גרשטיין וקראט אדריכלות נוף - ליאור לוינגר מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה מהנדס תשתיות- לבל איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה יעוץ חברתי - עמליה רימלט אגרונום-דורון לנג

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.
בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036	מוסדר	כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר	חלק	84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר	חלק		29
7060	מוסדר	חלק		18
9035	מוסדר	חלק	10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נחלק לשני אזורים עיקריים:

המרחב הצפוני: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי כוללת רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה ותיקים (משרדים, מלאכה, אחסנה) שגובהם בין 3 ל-5 קומות, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. במרכז המרחב בצפוני קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע הבנויים על מרבית השטח.

המרחב הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח שברובו אינו מבונה. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 2-3 קומות. רחוב צמח דוד, המשיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, כולל לאורכו חניונים לרכב ממונע מוניות שירות.

מצב תכנוני מאושר:

התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62א. לחוק התכנון והבנייה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתא\3277. זאת מפני ששטחי הבנייה המאושרים כיום בתא\3277 גבוהים משטחי הבנייה המוגדרים בתכנית המתאר-תא/5000.

תכנית תא\3277: (אושרה למתן תוקף : 2010) עקרונות תכנון:

מצפון לרח' לוינסקי - מרחב צפוני -הקמת 4 מבני מגורים בני 9 קומות מעל 4 קומות מסד מסחריות- סה"כ 13 קומות. היקף המגורים – עד 250 יח"ד, סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 41,740 מ"ר. מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך תת קרקעית ציבורית בשטח כ-3 ד'.

מדרום לרח' לוינסקי-מרחב דרומי

הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם 33 קומות מעל 4 קומות מסד למסחר ותעסוקה-סה"כ 37 קומות סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 113,350 מ"ר

לאורך רח' לוינסקי - שצ"פ ששטחו 7.5 ד', מעליו הוויאדוקט כאשר רחוב לוינסקי עצמו מתפצל לשתי דפנות מבונות מעוגלות כשהרק"ל צמודה לאחת הזרועות ההיקפיות.

תא\3277 (2010)קבעה כי "**הוועדה המקומית רשאית להתיר** המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13." (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)

התכנית לא כללה טבלת איזון והותירה עריכת איחוד וחלוקה לשלב עתידי. (הדמייה תכנית מאושרת תא\3277)



תת"ל 70 א' - הקו הסגול של הרק"ל (2017):

תכנית זו קבעה את תוואי הרק"ל הסופי לאורך רח' לוינסקי והגדירה את מיקום התחנות.

תוואי הרק"ל שאושר בתכנית זו שינה באופן מהותי את אופי הבינוי והצבת המבנים שאושרו בתכנית תא\3277 כמפורט בסעיף הבא (תוואי המסילה שהוערך בעת תכנון תא\3277 היה צפוי לעבור בסמוך לדופן המעוגלת של הבינוי ובפועל עובר ברחוב לוינסקי וחוצה את השצ"פ המתכונן)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון

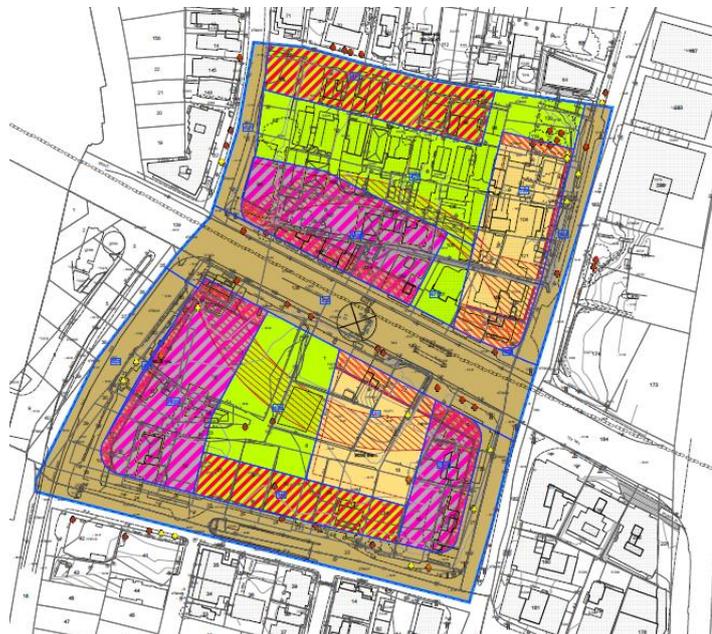
- ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - כולל טבלאות הקצאה. (סעיף 62א(א1))
 - התאמת תכנית תא/3277 לתת"ל/70א- תוואי רק"ל הקו הסגול העדכני, תוך תכנון מרחב לוינסקי כחוליה עירונית איכותית ומחוברת.
- עקב החריגה בשטחי הבניה במצב המאושר מתכנית המתאר, טווח הגמישות שניתן לתכנית בסמכות וועדה מקומית בשטח זה הינו מצומצם וע"פ סעיף 62א לחוק. התכנית החדשה מציעה התאמת התכנית המאושרת לתוואי הרק"ל, התאמת אופי הבינוי ומיקום השטחים הפתוחים בצורה מיטבית ואיכותית, ללא הפחתת שטחי הבניה או היקף השטחים הפתוחים.

בהתאם, תקבע התוכנית הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מרחבי תכנון חדשים :

- קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים. סעיף 62א(א4)
- עדכון הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות. סעיף 62(א5)
- הגדרת הגובה המותר לבניה בהתאם להקלות בחוק. סעיף 62א(א9)
- קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור. 62א(א19)
- הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה לשימוש לצרכי ציבור. סעיף 62א(א20).

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים מעל קומת מסחר ומלונאות, שטח מבונה לצרכי ציבור, בנייני תעסוקה מעל קומת מסחר, שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים ודרך משולבת לפיתוח נופי. לאורך רחוב לוינסקי- שדרה עירונית שכוללת מדרכות רחבות, חזיתות פעילות, ציר רק"ל ותנועת כלי רכב (בהתאם לתכנון הרק"ל).



שטחי בנייה [1] ומגבלות בנייה – מצב מוצע ומצב מאושר

מצב מוצע (תא/4557)	מאושר (תא/3277)	
<p>** המרת 18,000 מ"ר מתעסוקה למגורים ותוספת של 160 יח"ד¹ המרת 3500 מ"ר מתעסוקה לשטח מבונה לצרכי ציבור. יתרת השטחים ללא שינוי</p>	מגורים ומלונאות	29,600 מ"ר *
	מסחר	250 יח"ד
	שטח מבונה לצרכי ציבור	7,440 מ"ר
	גובה מירבי	700 מ"ר
	ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (מע"ר)	שינוי מ-13 קומות לעד 18 קומות
	תעסוקה	104710 מ"ר**
	מסחר	8969 מ"ר
	גובה מירבי	שינוי מ-37 קומות לעד 42 קומות
	סה"כ שטחי בנייה בתחום התכנית בתחום התכנית	151,419 מ"ר

סה"כ שטחים בנויים- 29,600 מ"ר למגורים, 104,710 מ"ר לתעסוקה, 16,409 מ"ר למסחר, 700 מ"ר מבונה לצרכי ציבור. *מתוך שטחי המגורים עד 4,250 מ"ר ישמשו למלונאות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים- עיצוב:

תכנון רח' לוינסקי כרחוב עירוני רחב (30 מטר) ע"פ חתך הרחוב המתוכנן בת"ל 70. הרחוב בעל חזיתות מסחריות, רצועת הליכה רחבה שנועדה לאפשר תנועה אינטנסיבית של הולכי רגל בין תחנת רכבת ההגנה, התמח"ת, תחנות הקו הסגול ואזורי התעסוקה והמגורים שיפותחו במרחב כולו.

מרחב צפוני- דופן פעילה כלפי רחוב לוינסקי בעירוב שימושי תעסוקה ומגורים. בדופן רחוב לבנדה, דופן פעילה הכוללת עירוב שימושים של מגורים ומלונאות, מעל קומות מסחר ותעסוקה. בלב המרחב הצפוני מתוכנן שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים לתרבות ופנאי הממשיך את מרקמה ההיסטורי של שכ' נוה שאנן מצפון.

מרחב הדרומי- בדופן המזרחית, בניה מגדלית. בדופן המערבית לאורך רחוב לבנדה, מבנה לשימושי תעסוקה ותעשייה נקייה עד 10 קומות בסמוך למגדל מגורים ומלונאות. במרכז מרחב התכנון שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים. תוך שמירה על מעבר חופשי ונגיש וחיוזוק ציר צפון ודרום בין השכונות נוה שאנן ושפירא.

בשני המרחבים הצפוני והדרומי ישולבו שטחי ציבור מבונים כפי שקובעת תכנית זו.



תכנית גזר קו"מ 1500

[1] שטחי הבנייה הינם שטח כולל, עיקרי ושירות, מעל הקרקע, לא כולל מרפסות

¹ המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד זאת בהתאם לסמכות הועדה המקומית במסגרת התכנית המאושרת. אופן תחשיב היקף שטחי הבניה המומרים נעשה על בסיס הכפלה יח"ד המקסימליות המותרות בתכנית (160 יח"ד) בשטח ברוטו ממוצע בתכנית ובתנאי עמידה בהקצאות לצרכי ציבור.



תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נגיש מאוד למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית. בנוסף, מתוכנן ומאושר בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל. תקני החניה המקסימלים לתעסוקה עד 1:350, למגורים עד 1:0.5 למלונאות 0 ולמסחר עד 1:100 או התקן התקף בעת הוצאת היתר-הנמוך מביניהם, תקן החניה הסופי יבחן בתכנית העיצוב ויקבעו לעת הוצאת ההיתר. כמו כן תקני חניה לדרו גלגלי בהתאם לתקן הארצי. רח' לוינסקי ישא תנועת רק"ל דו סטרית וכן תנועת רכב (פרטי+תח"צ) חד סטרית לכיוון מזרח. התכנון מציע מענה לרציפי חניה למוניות שירות לאורך רח' ענתבי וצמח דוד וכן חניית מוניות בתת הקרקע במשותף עם חניה תת קרקעית לרכב פרטי. בהיבט ההליכתי, מטרת התכנית היא לצמצם את תכסית הבינוי האינטנסיבית כפי שאושרה בתא\ 3277, לפתוח את צירי ההליכה צפון-דרום, תוך יצירת מרחב איכותי למעבר ושהייה ממושכת בעבור המשתמשים. תכנית זו מתואמת עם אגף התנועה ועם נת"ע בנוגע לתכנון הרק"ל העדכנית.

תושבים:

תכנית זו נדונה בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור במאי 2018. המתווה שאושר כלל פגישות ותיאום עם מינהל קהילה, ועד השכונה והפעילים, מפגש עם בעלי הנכסים, מפגש יידוע תושבים המתגוררים בסמוך ומפגש עם תושבים המתגוררים במרחב התכנון בעלי מעמד קנייני בבירור. המרחב מורכב ממגוון אוכלוסיות חלקן תושבים ותיקים וחלקם מהגרי עבודה, באזור זה מקבץ מבני דת (בתי כנסת וכנסיות) בעלי חשיבות רבה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה. במהלך השנה האחרונה נערכו שלושה מפגשים עם בעלי העניין השונים בשטח התכנון ליידוע בדבר התהליך הצפוי. עקב מורכבותו של הפרויקט נדרשת התארגנות יזמית ולא נקודתית על מנת להוציא אותו לפועל, כך גם עולה חשיבות אגוד וליווי של הדיירים ובעלי הנכסים בתהליך, לאור תהליכי החתמות בשטח וחוסר ודאות התושבים לגבי אופן התהליך, זכויות ושלכיות ביצוע.

איכות סביבה:

הסוגיה הסביבתית המשמעותית הינה איכות האויר המושפעת מנוכחות אוטובוסים רבים באזור והן כלי רכב פרטיים. המקורות לזיהום אוויר – זיהום רקע בעיר, זיהום מכיוון נתיבי איילון, זיהום מויאדוקט האוטובוסים שמשמש גישה לאלפי אוטובוסים ביום, ועוד. נערך מודל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובליווי של הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א-יפו. תוצאות המודל הגדירו את הגובה המינימלי למיקום שימושים רגישים (מגורים), בהתאם לתוצאות הבדיקה עודכן אופי הבינוי כך ששימושי המגורים יהיו מעל הגובה המותר (משתנה בין 31-37 מטר), כאשר בקומות הנמוכות ימוקמו שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים שאינם רגישים. מגבלות אלו מחמירות תוך הנחת המשך פעילותה של פעילות האוטובוסים

והיא דוקט בסמוך למרחב התכנון. זאת על מנת ליצור ודאות ולאפשר מימוש בניה באופן מיידי ללא צורך בבדיקות נוספות.

ככל ויהיה שינוי בהקפי התנועה או איכות האוויר לעת תכנית העיצוב ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הרגישים בהתאם לחו"ד סביבתית בתאום מול הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לנושא זה.

הקצאות לצרכי ציבור:

אזור שכונת נווה שאנן בה ממוקם הפרויקט מאופיין באוכלוסיית מעבר ובמצב פיזי ירוד של חלק מהמבנים, של המרחב הציבורי ושל שרותי הציבור. באזור קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים והיצע השטחים המיועדים למבני ציבור אינו נותן מענה מספק לאוכלוסייה הקיימת.

עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור ייווצר מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור. בהתאם לכך, חשוב כי תכניות המקודמות בשכונה ירחיבו ויחזקו את מערך שטחי הציבור בשכונה, ויתנו מענה ציבורי איכותי עבור תוספת האוכלוסייה העתידה להתגורר במסגרת יחידות הדיור המוצעות בהן.

שטח ציבורי מבונה-

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור האוכלוסייה העתידה להתגורר ב-160 יח"ד, בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9 (2.5 נפשות למשק בית)

עפ"י הפרוגרמה נדרש שטח למבני ציבור של כ- 1.3 דונם. בהמרה לשטחי ציבור בנויים (כחלף הפקעה): כ- 3,500 מ"ר (במסגרת שטחי התעסוקה בתכנית). (זאת בהתאם לסעיף 62א(א)20 לחוק התכנון והבניה). שטח זה ניתן בנוסף ל-700 מ"ר בנוי המאושרים כיום במתחם הצפוני.

תוספת יחידות דיור בתכנית במסגרת המרת שטחי תעסוקה תתאפשר בכפוף למתן מענה לצורכי הציבור כנדרש לעיל. לשטחי הציבור יוצמדו שטחי חוץ. היקף שטחי החוץ ומיקומם, מיקום ותכנון סופי של שטחי הציבור יקבע במסגרת תכנית העיצוב, בהתייחס לשימוש הציבורי הרצוי ולמגבלות איכות הסביבה.

יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות להבטחת איכות שטחי הציבור הבנויים (מצורף), כולל אפשרות לגמישות בגובה הקומות על מנת לאפשר שימושים ייחודיים כגון אולם ספורט, בריכת שחייה, אולם הופעות וכדו'.

שטח ציבורי פתוח-

התכנית משנה יעוד בשטח של כ-3.5 דונם משטח ביעוד דרך לשטח ביעוד שרך משולבת המאפשרת פיתוח נופי ברצף מהשטח הציבורי הפתוח. שטחים אלו מאורגנים מחדש כשתי עתודות קרקע משמעותיות ואיכותיות לרווחת המשתמשים (סה"כ כ-10 ד')

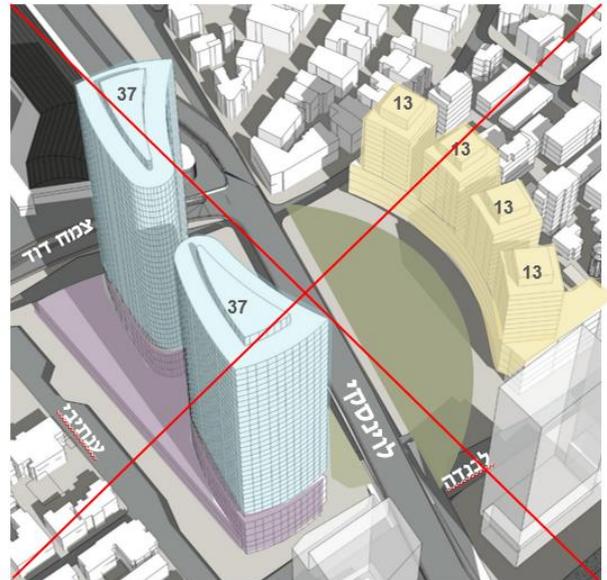
שלביות מימוש:

התכנית מתייחסת למרחב התכנון כמתחם אחד וחלוקה אחד להתחדשות, אך מאפשרת מימוש התכנית בשני שלבים צפוני ודרומי ביחס לרחוב לוינסקי, ככל ותכנית העיצוב תתייחס לכלל המרחב.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה מצב מוצע (תא\4557)

הדמייה מצב מאושר (תא\3277)



מבא"ת ספטמבר 2007

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>זיהוי התכנית</p> <p>מספר התכנית: 4557א</p> <p>שם התכנית: מתחם לוינסקי</p> <p>מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו</p> <p>עורך התכנית: עדו אלונים</p>			
<p>אזהרות והערות</p> <p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p> <input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת </p>			
<p>סוג הרישות</p> <p>שם הרישות (בה חלה התכנית) סוג הרישות (יש לסמן אחד בלבד) תכנית כוללת בשטח התכנית</p>			
<p>תל אביב יפו</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין </p>			
<p>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>מחזורי סעיף בחוק</p>	<p>מס' ותעודת התוכנית לעניין סמכות ועדה מקומית</p>	<p>האזהרות והערות של ההתוכנית המפורטות המונעת</p>
<p>תכנית כוללת מס' 4557א סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה (ת"ת מ"ט ס"ח)</p>	<p>3277 הת"ת</p>	<p>אחוזי וקניין נגד חסימה בעינם להכנת ת"א 3277 מחלקת לוינסקי ומתאמתה מתכנתת ת"א 4557א הסוגי התכנית ועריכתה בתוקף שטחם של 3277/4557א/ה' סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה תעודת מס' 4557א/ה' סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה לשטחים מיוחדים והת"ת</p>

שימוש בסעיף 162א(א) - למי סעיף 162א(א)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 162א(2), וכן בסעיף קטן 162א(א) למעט פסקאות 162א(4), 162א(6), 162א(8) ו-162א(17) שבו. 162א(א) למעט: 162א(4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, 162א(6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, 162א(8) - הגדלת מספר יחיד, 162א(16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן 162א(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן 162א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן 162א(5)	שינוי הוראות בדבר בניו או עצוב אדריכליים
סעיף קטן 162א(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן 162א(19)	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן 162א(20)	הוספת שימוש לצורכי ציבור במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, ובכך שלאחר הוספת השימוש כאמור, השטח הכולל המתורבט לבנייה שנתר בנייעוד תעסוקה במגרש לא יפחת מ-70% מחשטח הכולל המתורבט לבנייה במגרש שיועד לתעסוקה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית; בפסקה זו, "צורכי ציבור" - כהגדרתם בפסקה 3...

תצהיר יחידנות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		1.2.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון, עו"ד	2438976		31.1.2022

הערות:
גבי אילנה סולמי - ראש עיר (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

816112021

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22'ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג : זהו דיון בנושא תכנית אחוד וחלוקה למתחם לוינסקי 3277 תוכנית שאושרה ב2010. זמן רב אנחנו עובדים על התוכנית הזו בעיקר מול איכות הסביבה ומול תנועה במטרה לקדם תכנון איכותי תוך שמירה על זכויות הבניה שניתנו בתוכנית. התוכנית מקודמת ע"פ סעיף 62 לחוק התכנון והבניה היות והזכויות שנמצאות בה הם מעבר לתוכנית המתאר. זכויות הבניה תאומות לתוכנית 3277.

מיטל להבי : לדעתי התוכנית הזו צריכה לעבור לסמכות הועדה המחוזית

עדי בסיס : מציגה את השטח התכנון במצגת הכולל קרקע בבעלות מרובה של פרטיים ומיעוט של עיריית ת"א. בחלק הצפוני יש שכונים ובמרכזו בניה צמודת קרקע. יש כאן עבודה צמודה עם המחלקה המשפטית ואנחנו בסמכות הועדה המקומית וזאת בעקבות חריגה מתוכנית המתאר. מטרת התוכנית: ביצוע או"ח לתוכנית מאושרת והתאמתה לתוואי הרק"ל המאושר תוך עדכון הנחיות בניו, פיתוח והנחיות סביבתיות. זו התוכנית הראשונה שמקודמת במרחב התחנה המרכזית ותהווה מנוף להתחדשות המרחב החדש. מציגה את המתחם במצגת: התכנון המוצע, המצב המאושר (3277 ותתל 70א), עקרונות התכנון והשטחים, הרחבת השטח הנופי והפיתוח המוצע, מגבלות איכות אוויר והתאמת הבינוי אליהם

אודי כרמלי : יש תוכנית בתוקף שציירה מצב סטטוטורי שלא תואם את המצב על פיו התקדמה נת"ע והרכבת הקלה. כתוצאה מכך נוצר מצב אורבני בעייתי. אנחנו עובדים במסגרת הקופסא ולא יכולים לגרוע או לשנות מהתוכנית הקיימת. זה כמו משחק לקחת את הקוביות ולסדר מחדש ונעשתה עבודה מצויינת. **שולה קשת :** מדובר בתוכנית חדשה הכותרת היא רק או"ח וחלוקה במסגרת תוכנית קיימת זה לא נכון. זו תוכנית שמשנה את יעודי הקרקע את אופי הבינוי גובה ואת הזכויות במגרשים תוכנית חדשה ולא תוכנית או"ח. העירייה רוצה לשמר את הרח"ק והרח"ק גבוה מהמותר בתוכנית תא 5000 והתשובה לא מלאה. לפי סעיף 62א לחוק, לועדה המקומית סמכות לקדם תוכנית שחורגת מהמתאר אם התוכנית החדשה לא משנה את היקף זכויות הבניה אז למה מטעים אותנו ואומרים לנו שזו רק תוכנית או"ח? התוכנית ישנה ועתידה להתבטל בשנת 2025. התוכנית אומרת שצריך להשלים את הבניה עד 2025 אחרת היא מתבטלת אז אין מה לעשות עם או"ח. בנוסף מדובר בתכנון נקודתי ותא 5000 קבעה שבאזור תכנון 802 חייבים מסמך מדיניות כולל ולא נמצא מסמך כזה. למרות מאמצי צוות התכנון, ההנחה היא שרמפות הגשרים והתחמ"ת נשארים כי ראש העירייה מתעקש להשאיר את התחמ"ת. התוכנית הישנה מנוגדת לתוכנית המתאר לא רק בהוראות הרח"ק אלא בנושאים החברתיים כמו דיוור בהישג יד, איכות שטחי הציבור והתייחסות לקהילות המקומיות בגלל הסיבות הללו ועוד החליטו לקרוא לתוכנית הזו תוכנית או"ח. אני פונה להראלה ודורון כי הקידום של תוכנית זו היא טעות. או שנתכנן לפי תא 5000 או שנעביר את הסמכות לועדה המחוזית.

הדיון הקודם היה במאי 2020 שלא מופיע בדבר. נאמר שם הצגת מס' חלופות שמציגות את התוכנית המורחבת של כל אזור התחמ"ת עד מתחם השומרון. בפועל אין חלופות ואין ראייה כוללת על נווה שאנן למרות שבקשנו חומר. בנוסף הגדלת שטחי הציבור במידת האפשר, למעשה שטחי הציבור הפתוחים קטנו כי חלק מהשצ"פים הפכו לדרך משולבת וחלק הם לא שצ"פים יש מתחתם חניון. לגבי שטחי הציבור הבנויים אין שום התחייבות שהם ישרתו את הקהילה המקומית ויכול להיות שאלו יהיו משרדי העירייה בקומה 17. אני מתכתבת עם מינהל הנדסה כבר שלוש שנים ואומרים שאין אפשרות להגדיל את שטחי הציבור בנווה שאנן ולא סביר שהתוכנית החדשה מוסיפה 160 יח"ד למצב המאושר. המשרד להגנת הסביבה קבע שהאזור של נווה שאנן הוא האזור המזוהם ביותר בישראל באזור של התחמ"ת ואין פתרון לשטחי הציבור.

בנוסף נושא שיתוף הציבור - התוכנית לא הוצגה ולא היה שיתוף ציבור אלה רק יידוע. המשפחות שגרות שם לא מבינות בדיוק את שטח התוכנית ומה עומדים לעשות.

(מקריאה מתוך מכתב של אחד מנציגי השכונה) אנחנו נציגים במתחם לוינסקי מערערים על הגוש והחלוקות שלנו גוש 6944 כמסחרי. אנחנו מחזיקים בדירות מגורים ובמס' חנויות בקומת הקרקע ונראה כי עומדים לפגוע בזכויותינו. לא ניתן שיפגעו בזכויותנו ויתייחסו אלינו כעלה נידף נא תקנו את המעוות כמטרה לקדם את הפרוייקט". גם לפי תקן השמאי אמורים להתחשב בפועל במצב הנכנס.

לא הגיוני להשאיר כל כך הרבה החלטות לשלב תוכנית העיצוב. זהו שלב שאין אפשרות לא לציבור ולא לחברי הועדה להתנגד כגון תמהיל הדירות מיקום זיקות ההנאה תמהיל יח"ד וכד'. לא סביר להשאיר את

שווי הזכויות לתוכנית העיצוב. למשל אם מתכננים בראיה כוללת ודואגים לאיכות החיים לא יכול להיות שלא יהיה ברור שטחי הציבור בתוכנית.

לא הגיוני שיפרסמו טבלה שמאית לפני שהמשפחות בשכונה לקחו עו"ד ושמאי ויוצרים מצב לא הוגן לעשרות משפחות, השמאי התעלם ממה שמוצג בשטח. הוא מציע למי שיש דירה בשטח לקבל כמה מ"ר במגדל תעסוקה, אין זה הגיוני יש שם דירות שאי אפשר להעלם מהמצב בפועל גם אם הדירות יושבות על יעוד ישן, לא הגיוני שהשמאי נתן לאיזו חב' דתית זכויות מגורים לא ברור למה. בתוכנית שמוצגת היום היא יותר טובה אבל עדיין לא מספיק טובה. בשביל להפקיד את התוכנית צריך לקיים שיתוף ציבור מלא ולהציג חלופה סופית. לא ראינו תחשיב כלכלי שמסביר מדוע אין דיור בהישג יד שכל כך זקוקים לו בנווה שאנן במיוחד כשהוחלט להוסיף 160 יח"ד. פרוגרמה לשטחי ציבור אי אפשר להתעלם, יש מחסור חריף בשטחי ציבור בטח שמוסיפים דירות לפרויקט.

לא יכול להיות שמקטינים את סך שטחי הציבור הפתוחים בתוכנית הזו ואין הצדקה שחלק המשטחים הפתוחים יהיו מעל חניונים. הרצון של המתכננים להתאים את עצמם למציאות של התמח"ת וגם ליצור רחוב עירוני בלוינסקי גורם לכך שהמגורים יהיו בקומות הגבוהות. כלומר פחות מתאים למשפחות דתיות וכנראה יותר יקר. צריך להוסיף הוראה בתוכנית שאומרת שהתוכנית תמומש רק בכפוף לפינוי התמח"ת. צריך לתקן את תסקיר הסביבה שיתאים למסוף החדש שראש העיריה רוצה להקים ברח' החרש. משרד להגנת הסביבה כולל טבע ודין הודיע שזה האזור מזוהם. התקן חניה לשטחי התעסוקה חייב להיות אפס כדי לצמצם את היקף הרכב הפרטי בשכונה. תעשו רחובות שחוצים את שני הבלוקים הגדולים בשכונה. בלוקים גדולים לא מתאימים למאפיינים של השכונה וההליכה הרגלית תהיה לא נעימה. כרגע מותר שתי רמפות וזה לא נכון כלכלי ותנועתית לחבר את הרמפות לחניונים. יזם אחד קשור בשני. בניי המגורים הם לא 12 קומות בפועל יהיו יותר מ20 קומות. ואת כל הרשימה הזו צריכים לתקן לפני שממשיכים עם התוכנית.

בת עמי סולמי תושבת: אנחנו בעלי הבתים חיים ברווחה אל תגעו בבתינו שלנו. אתם רוצים לגעת ברכוש שלנו שתפו אותנו. בגלל עיריית ת"א אנחנו לא יכולים לרשום את הזכויות שלנו בבתיים. מקום המדינה 50 שנה יש לנו מסמכים ואי אפשר לרשום אותם כי עיריית ת"א הפקיעה אותם היא האדון ואנחנו אפס. אנחנו לא אוויר ואם אתה רוצה להעביר אותי מבית קרקע לבית על קומות שתף אותי. זה לא יעבוד. אנחנו נלחם על הבתים. שתפו אותנו בתוכניות אני לא אעבור מקומת קרקע לקומה 20 כי כל התוכניות הגדולות לא יעבדו לעיריית ת"א.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית 3277 היא תוכנית מתאר שאישרה הועדה המחוזית ב2010. התוכנית קבעה את המסגרת. התוכנית שלנו לא שינתה אותה לא את יעודי הקרקע ולא זכויות הבניה. היא מאפשרת את מימוש זכויות הבניה ויעודי הקרקע והשימושים שקבעה הועדה המחוזית. תראו בתוכנית המתאר שרטוט של מתחם שבמרכזו יש שצ"פ שנראה כמו כדור פוטבול ובאמצע עבר הקו של הרכבת שזה שונה ולכן התוכנית שלנו היתה צריכה להתאים את עצמה. זוהי תוכנית איחוד וחלוקה ואם תראו את טופס הסמכות שאני ומה"ע חתמנו עליו הטופס משתמש אך ורק בסמכויות שיש לוועדה המקומית. לפי החוקר אין שימוש בתוכנית 5000 לא משנים שום דבר מהמסגרת שקבעה הועדה המחוזית ולכן זה מדויק להגיד שזוהי תוכנית של איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

אסף הראל: ואם עוברות 15 שנים הראלה אברהם אוזן: " בתוכנית המתאר שאישרה הועדה המחוזית ביצעו 3 מתחמי התוכנית יבוצעו תוך 15 שנה ממועד הוצאת היתר לאחד המתחמים. במידה ולא הסתיים תוך 15 שנה כאמור התוכנית תהיה על הזכויות הבניה המכוונות לה בטלה ומבוטלת על אף האמור לעיל הועדה המחוזית רשאית להאריך את מועד 15 השנים כאמור ע"פ בקשת הועדה המקומית ו/או מה"ע מבלי שהדבר יחשב בשינוי תכונות זו" ויש עוד 3 שנים עד ש15 השנה הסתיימו. אנחנו כרגע מכינים תוכנית או"ח על כל המורכבות שלה. נוכל לפנות לוועדה המחוזית ואפשר כבר בתקנון התוכנית לתקן את ההוראה הזו.

אסף הראל: אם לא פנינו לוועדה המחוזית להאריך את התוכנית מה קורה ברגע זה לזכויות ולתוכנית האם העיריה חשופה לתביעה?

הראלה אברהם אוזן: ההוראה מאפשרת גם לוועדה ו/או למה"ע לפנות. כרגע התפיסה היא לממש את התוכנית. זו תוכנית מורכבת זו תוכנית או"ח ללא הסכמת הבעלים. אילו אף אחד לא יעשה דבר היא תפקע ולא יהיה בה כלום.

אסף הראל: אודי ודורון אמרו שהשאלה איך מכניסים את הזכויות הקיימות לקופסא החדשה יש המון זכויות וקופסא קטנה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מכינים או"ח ולא צריכים לחכות לסוף 15 שנה כדי לפנות לוועדה המחוזית.

אסף הראל: התוכנית המקורית המאושרת העמיסה זכויות. **דורון ספיר:** ברגע שמאשרים תוכנית יש חובה ציבורית לקדם את התוכנית בתום לב ואם לא מקדמים את התוכנית ולא נותנים את המסגרת הסטטוטורית אנחנו לא פועלים בתום לב. לדעתי נהיה חשופים לתביעה אם לא נפעל בתום לב.

הראלה אברהם אוזן: אם היתה מתקבלת החלטה שלא רוצים את התוכנית המשמעות שחוזרים למצב

הקודם לתוכניות המנדטוריות, אתה חוזר לתכנית תא44 ול-F.

דורון ספיר: האם אין לנו חובה לקדם את כל ההליכים הסטטוטוריים בתום לב?

הראלה אברהם אוזן: התוכנית של מתחם לוינסקי היתה מקובלת עלינו וידענו שהשלב הבא יהיה או"ח. הענין שעד שמצאו לזה תקציבים ולקח הרבה שנים זה משהו אחר. לא היתה כוונה של הועדה המקומית להתנער מהתוכנית זה לא היה בשום מצב ושום מקום. בתשריט רואים את הכדור בייסבול שיושב באמצע על בעלות פרטית של אנשים שהלכו לישון בבוקר עם מגרש סחיר וקמים בבוקר על שצ"פ והם הגישו תביעות בטענה שפגענו בהם כי הם היו על שטח סחיר והגישו תביעות. אז הסברנו שהם לא הבינו שצריכה להיות פה תוכנית של איחוד וחלוקה במסגרתה יקבלו את הסחיר. התוכנית לא היתה ברורה באופן של כתיבת התוכנית כשרוצים איחוד וחלוקה - בתשריט היה צריך לשים בפסים. פנינו לוועדה המחוזית והתקבלה החלטה לתוכנית שמבהירה שבתוכנית יהיה שלב של או"ח והתביעות נמחקו או הוקפאו, זו תוכנית משביחה שנותנת המון זכויות בניה.

אסף הראל: אני חולק על כמות הזכויות שקיים בתב"ע הנוכחית האם עוד אפשר לחכות שהיא לא תתממש?.

הראלה אברהם אוזן: אתה לא יכול. כי אם לפני 10 שנים הועדה היתה חושבת שהתב"ע הזו לא ראויה היא היתה צריכה לפעול בנושא הזה. ההוראה שקבועה בתב"ע הזו היא נועדה לזרז את התהליכים.

מיטל להבי: בזמנו חלקינו התנגדנו לתוכנית. התוכנית הזו נשענת על תוכנית 3277 וידענו שתעבור שם רכבת והפס שמסומן באמצע הכיכר נועד לרק"ל. היו מסמכים מחייבים אחד המסמכים היה נספח תנועה מחייב ע"פ תמא 23 תאפשר קו רכבת לתוכנית (מקריאה מתוך הנספח). מטרת התוכנית היה מרכז עסקים ראשי, היה גם לקבוע הוראות בנושא איכות סביבה וטיפול אקוסטי ואסטיט בנושא האוטובוסים. היתה אמירה לתנאי מחייב לגובה הבנינים והעמדה שלהם. נספח הבינוי היה מחייב במיקום המבנים ופריסת השימושים בהם. הוא יהיה מחייב בנושא השטחים הפתוחים.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו השתמשנו בסמכויות שלנו ועשינו שינויים בקווי בנין זו תוכנית או"ח שאפשר להזיז מגרש ממקום א' לב'. את יעודי הקרקע שלו אנחנו יכולים לפצל. אלו סמכויות שיש לכל ועדה מקומית בארץ.

מיטל להבי: היה דיון 13.5.2013 שהיה בו כשל טכני ולא ניתן לראות את פרוטוקול הדיון אבל ניהלנו דיון ארוך והיו ההחלטות שבקשנו שיבואו אלינו שוב כמצע לדיון חוזר בתוכנית לוינסקי ואני לא רואה שההחלטות שהחלטנו בוצעו. בכל מקרה אני חושבת שתוכנית עם זכויות מופרזות, העמדה בשטח לא מוסיפה ערך למקום ואין הסתכלות רחבה לתחנה המרכזית במיוחד שמביאים כזה נתח..

אסף הראל: כשקראתי את החומר היה עדיף שתהיה תב"ע חדשה עם עוצמות פחותות. אבל אני מבין מדברי היועמ"ש שזה לא רלוונטי. אני כן מקבל את הנחת היסוד שזו הקוביה. זו תוכנית שמשפרת ועושה עם אותן זכויות ועם שצ"פ יותר גדול עבודה אורבנית יפה. אני מציע שאם ניקח את המגדל הכי קרוב לאיילון שיש לו 2 קומות ציבוריות ונעשה הצרחה בבנין הנמוך לבין המגדל (מציע בשקופית) והיינו מזיזים את המגדל לדופן לוינסקי וכלפי הפארק יקבל מבנה ציבור עם גג ירוק שמשקיף על הגינה שהיא תוביל למגדל המים ולמבנה ציבור כאן יהיה מרחב יפה. החלק השני עם השצ"פ העירוני מתוכנן טוב וזו המלצתי בהינתן עם הזכויות הקיימות.

חיים גורן: יש בתי כנסת שערי ציון על לוינסקי וביה"כ במגדל המים מה קורה איתם? מלי פולישוק: אני מסכימה עם מיטל ואסף הופתעתי לא לקרוא את הדברים בדרפט. אין רקע למה לקח 12 שנה ומה קודם בזמן הזה, כל הדברים הללו צריכים להיות בדרפט.

מיטל להבי: יש התייחסות למוניות שירות וכנראה יש בעלות שם. הנושא של העלאת רמת השירות למשתמשים באמצעים ציבוריים שירותים בתוך המרחב נראה חשוב. בדרפט לא ברור מה יהיה? מאחר ויש שם שירות אני מצפה שבדרפט הדבר היה יותר ברור.

אורלי אראל: תוכנית השומרון היא תוכנית בתוקף והיא הובאה להפקדה לאישור תוכנית של או"ח לארבעה מרחבי התכנון של מרחב השומרון וזו תוכנית שרצה לה. מדוע התוכנית לקחה 11 שנה, כי התכנון של נת"ע ושינוי מיקום הקו הסגול טרף את הקלפים והיה צריך להיערך לזה. נושא איכות הסביבה היה מורכב ורק בשנתיים האחרונות הוקמה תחנת ניטור נקודתית במרחב התכנון שעזרה לנו לחשוב על התכנון מחדש כך שיענה על הבעיות הסביבתיות במקום ויאפשר מימוש מידי של התכנית ללא מגבלות נוספות. בנוסף, לא ידענו אם התחנה המרכזית תפונה ומה משרד התחבורה רוצה, והכל היה באוויר. היו התשובות יותר מחודדות. נכון זה לא היה צריך להיות 11 שנה. יש תוכניות שלוקחות יותר מהר או לאט. אנחנו מקדמים 400 תוכניות בשנה ויש תוכניות שהמורכבות שלהם קשה. גם מרחב השומרון והתוכניות הללו לקחו זמן.

עדי בסיס: לגבי היבט החברתי קיימנו שלושה מפגשים בשנתיים האחרונות עם תושבים: במפגש הראשון השתתפו 75 בעלי נכסים ובמפגש השני היו 35 פעילים ותושבי השכונה גם שולה היתה, במפגש השלישי היה פרונטלי עבור אלו שמתגוררים לאורך רח' ראשון לציון שלא רשומים בטאבו ובעצם רשומים כאגודה שיתופית, זהו אזור מאד מורכב. תושבי מרחב ראשון לציון בשלבים של בחירת עו"ד ולכן אנחנו לא חוששים שהם לא יקבלו מענה ראוי. המגרש שהוקצה בעבורם ביעוד מסחר ותעסוקה אך הוא כולל שימושי מגורים ויחידות דיור. חשוב להדגיש כי בעתיד הטבלאות של או"ח עלולות להשתנות לאור עדכון נסחי הטאבו, השווי והמדידה האנליטית ולכן צריך להיזהר מלהסתכל בטבלאות האו"ח כמסמך סופי עד לשלב ההפקדה בפועל. כמו כן אנחנו נסייע לכל הבעלים שירצו להגיש התנגדות.

ביה"כ בסמוך למגדל המים אינו נכלל בשטח התכנית ואנחנו לא נוגעים בו אלא מרחיבים את המרחב על ידי גינת כיס. בנוגע לביה"כ ברחוב לוינסקי אלו בנינים מוסדרים בטאבו, יש לבדוק אם בית הכנסת הוא בבעלות או שכירות. לפי נסחי הטאבו זה לא הקדש.

עדי בסיס: אתם מדברים על בית הכנסת ברח' לוינסקי אני יודעת שיש בנין שהוא בבעלות של עמותה שהם הבעלים של הבנין בו יש את הבית כנסת בלוינסקי אנחנו נבדוק. מרבית השטח של התוכנית הוא מוסדר בניני שיכון עם תשריט בית משותף. בחלק הצפוני ברח' ראשון לציון יושבת האגודה השיתופית שרשומה בטאבו. מדובר בכ- 25 משפחות. בתוך המרקם יש מס' בעלי קרקע בודדים שהמעמד שלהם לא ידוע ויצטרכו לתת מענה למתגוררים אלה במהלך שלביות המימוש. המענה של הפיצויים וההסכמות יעשה בקביעת השלבויות. אנחנו מבינים את המורכבות של מתחם ראשון לציון וקבלנו תקצוב לבצע ליווי חברתי. האינטרסים של צמודי הקרקע הם שונים וכל אחד צריך סיוע בתהליך עם אישור התוכנית.

לגבי הטענה של מיטל לגבי הנחיות בניני מחייבות, התוכנית אומנם מאפשרת גמישויות לתוכנית העיצוב אבל זה לא אומר שאנחנו לא מייצרים ודאות, קווי הבנין, מיקום וגובה הבנין לא ישתנה. הדברים הבסיסיים נשארים. תכנון החניה ומערכת הדרכים היום היא מסמך מנחה. תוכנית 3277 חייבה הרבה דברים והגבילה את התכנות המימוש, היום אנחנו משאירים כמסמך מנחה כי זה המהלך הנכון בתהליכי תכנון מורכבים וארוכים מסוג זה. מכיוון שאנחנו לא יודעים מה עם עתיד התחנה בהבט התחבורתי והסביבתי. כבר היום ניתן לפתח את הרחובות הללו, אבל משאירים את הגמישויות.

עדי בסיס: לגבי שטחי הציבור, אכן יש מחסור גדול בנווה שאנן אבל הבשורה של תכנית זו היא תוספת 3500 מ"ר בנוי שניתנים בכפוף להמרת שטחי תעסוקה למגורים כפי שאפשר תכנית 3227.. זה הרבה שטח ושטח איכותי. לגבי השימוש זה יקבע לפי הצורך העירוני בעת מימוש התכנית, יש תהליך ממושך המלווה על ידי יחידה אסטרטגית כדי לקבוע מה יהיו השימושים.

חיים גורן: האם מי שיש לו זכות קניינית אנחנו יודעים לוודא שזוהי זכות למגורים או שיקבל זכות למגורים?

אסף הראל: אם ההצעה היא מקובלת איך מכניסים אותה להחלטה?.

מיטל להבי: מה היקף השצ"פ היוצא והנכנס. מה האיכויות של השצ"פים אני רוצה לראות את התוכנית התנועתית והתשובה לגבי ההמוניות שירות שרח' ענתבי הוא רחוב של מוניות שירות.

דורון ספיר: שולה שאלה לגבי חלק מהשצ"פים שהפכו לדרכים ואין פתרון לשטחי ציבור ואין דיור בהישג יד ולא היה שיתוף ציבור וזה משאיר יותר מידי דברים לתוכנית העיצוב.

מלי פולישוק: נאמר שבשנים האחרונות יש יותר זיהום בעיר. המתחם הזה אכן המקום הזה הכי מזוהם בארץ בגלל קרבתו לתמח"ת וגם בזבוז עוד שטח ולא ברור גם מבחינת תחבורתית והיקף האוכלוסייה והשירותים שהתושבים צריכים להכניס גם תעסוקה וגם מגורים.

עדי בסיס: לגבי הצעתו של אסף אין מניעה לשנות את מיקום המגדל תוך שמירה על הגובה הבניה מינימלי לשימושים רגישים ולדרוש בתוכנית העיצוב אגף נפרד לשטחי הציבור תוך שמירה על מגבלות איכות אוויר. זו לא תהיה קרקע ציבורית אבל אפשר שזה יהיה שטח ציבורי בנוי משולב עם שימושי מסחר בקומת הקרקע. אפשר להכניס להחלטה ואפשר להכניס סעיף בתוכנית העיצוב לסוגיה הזו. לגבי מוניות השרות, בתקנון החדש בתנאים להוצאת היתר יש סעיף ספציפי לתחנת המוניות וזה בגלל שהם בעלי קרקע בתוכנית ולכן נדרשים לתת להם את המענה בעת מימוש התוכנית. יש להם את הזכויות בטאבו לקבל שטח עבור משרדים, שטח תפעולי וגם חניות בתת הקרקע כמחסנית לכלי הרכב שאינם בשימוש. הקמת חניה למוניות ברחוב ענתבי מאוד מורכב מבחינת הכניסה לחניון לתמח"ת. כבר היום התכנון של הרחוב לא קשור לתוכנית ויכול להתממש ברמה המיידית ככל שיהיה רצון וצורך וכניסה לתכנית העבודה העירונית. יש נספח תנועה מסודר עם תכנון חניה חתכי רחוב המוצעים, כל המסמכים מוזנים במערכת ונגישים לכולם.

לגבי היקף שטחי השצ"פ, השטח הציבורי לא נגרע במטר הוא נשמר ואף גדל. הקווקו שרואים (מציגה בשקופית) זה פתוח נופי שהוא למעשה על חשבון הדרכים המעגליות שמבוטלות מהתכנון המקורי. זהו השטח שבו חשבו שהרכבת הקלה תעבור במתחם. את השטח הזה אין צורך להשאיר לאור התפיסה של הפחתת נפחי תנועה באזור ושינוי תוואי הרק"ל. לכן השטח הזה מאורגן מחדש, מוצמד לשצ"פ והופך למרחב נופי פתוח. שטח זה מוסיף עוד כ-3.4 דונם לשצ"פ.

המצב הנכנס אליו התיחסה מיטל הוא לא יכול להיות לפי 3277 שאחריה אושרה התת"ל והפחיתה עוד כ-1.4 דונם משטח השצפ שאושר ב-3277. בנוסף התת"ל חצה את השצ"פ ויצר שטח ירוד גם באיכות וגם ברמת השטח.

מבהירה כי בעת תכנון 3277 לא ידעו שהתת"ל יעבור בצורה הזו.

דני ארצי: לגבי המגורים - השמאי במסגרת ההקצאות מנסה שמי שנכנס במגורים הוא גם מוציא אותם כמגורים. אבל יש לו אילוצים של קרוב ככל האפשר לפי מה שהחוק דורש. כמו כן במסגרת אילוצים שיש להכניס חלקה מסויימת לכל ההקצאות או משרדים אבל השאיפה לתת מוגרים למגורים.

חיים גורן: בסוף כמות יח"ד היא יותר קטנה אז למה זה מורכב שהיום יכול לקבל את הזכויות בתעשייה והמסחר?

דני ארצי: משתדלים לתת את התעסוקה לתעסוקה והמגורים למגורים

עדי בסיס : בנוגע לבית הכנסת בלוינסקי, מדובר על בנין מוסדר ואם הם רשומים כביה"כ הם יקבלו ביה"כ אם הם רשומים כמגורים הם יחליטו האם ברצונם לקבל שימוש זהה במימוש. תעבירו לי את שם ביה"כ ונברר.

אלחנן זבולון : אני לא יודע מה מצבו הקנייני של ביה"כ . האם משהו בדק את שטחי הציבור שלו. דורון ספיר : אתם מדברים על שני דברים שונים את מדברת על זכויות והוא מדבר על מתפללים. אלחנן רוצה שאנשים ימשיכו להתפלל במבנה מסויים ואת מדברת על אם זה מגורים או זכויות. השאלה האם ימשיך להיות שם ביה"כ זה כמו ביי"ס שנמצא בשטח פרטי אנחנו רוצים לדעת מה קורה להמשך הפעילות שלו.

עדי בסיס : מבחינת שימוש גם שטחי הציבור בעתיד יכולים להכיל שימוש דת. אם מפעילי ביה"כ ירצו להמשיך להפעיל אותו זה יבחן במסגרת המימוש של הפרויקט אין שום מניעה. דורון ספיר : הוא אומר במידה שאין זכויות לביה"כ ולא ימצא פתרון לביה"כ מכיוון שזה מגורים וזה יעלם הוא רוצה שבמסגרת שטחי הציבור ימצא פתרון לביה"כ. אלחנן זבולון : ממתי בסמכותה של ועדת תכנון ובניה לאשר הקצאות? דורו ספיר : זה לא הקצאה זה אומר בגלל שיש ביה"כ הועדה מעדיפה את השימוש לביה"כ. עדי בסיס : אני יכולה להוסיף להנחיות בתקנון שיש לתת מענה למבנה הדת בשטח המתחם ואז יבחנו את ההקצאה הילה אשכנזי -אגף נכסים : אם בית הכנסת נמצא בחלקה 107 אז הבי"כ בבעלות עירונית ככל שאין הסדרה במסגרת הסכמים אנחנו נסדיר את זה שיהיה ביה"כ. נבקש שיהיה לבית הכנסת מענה במסגרת התוכנית. דורון ספיר : הניסוח המוצע שיש למצוא פתרון למבנה הדת בשטחי הציבור בתוכנית.

עדי בסיס : לגבי הדיוור בהישג יד, התוכנית הזו לא לקחה בחשבון זה היה הרבה לפני שדנו במושגים כאלו. לא ניתן לדרוש אותם במסגרת המגורים מההמרה. שטחי מגורים בהמרה אלו שטחי מגורים משולבים בבניית עסקה ומסחר במגרשים שנועדו למע"ר. זו תוספת שימוש ולא באה על חשבון מישהו אחר. ההמרה מאפשרת תוספת של 3500 מ' מבונה זו בשורה ענקית לתוכנית. שטחי הציבור ניתנים במסגרת סעיף 20 לחוק מתוך שטחי ההמרה בכפוף לחו"ד 3500 מ' תוספת. בנוסף זה יהיה בסמכותנו לייצר שימושים של דוור רווחה וכד'.. אבל בשטח ציבורי. דורון ספיר : דוור בהישג יד זה סוג של שימוש מגורים. ה-160 יח"ד בשיקול דעת של הועדה, אם אנחנו רוצים אנחנו יכולים לא לאשר. זה אומר שאנחנו יכולים לדרוש עוד תנאי זה דוור בר השגה על 160 יח"ד הללו.

עדי בסיס : אתה שואל האם אפשר להמיר דירות לדירות בהישג יד? . האם אפשר להוסיף לתוכנית שימוש של דוור בהישג יד? דורון ספיר : סעיף ההמרה אלו לא דירות של זכות מוקנת ואם זה שיקול דעתנו אנחנו יכולים להתנות תנאים.

הראלה אברהם אוזן : אמרנו בהתחלה שאנחנו עובדים עם מסגרת מאוד מצומצמת. אורלי אראל : אבל בזכות ההמרה אנחנו מקבלים את שטחי הציבור אודי כרמלי : זה במסגרת הזכויות המאושרות שאתה יכול לעשות את ההמרה. אם לא תעשה את ההמרה לא תקבל את שטחי הציבור, כל דירה שאתה הופך לדב"י את גורע מהשטח הציבורי. כי נתת את התועלת הציבורית בדב"י. הראלה אברהם אוזן : אנחנו עובדים עם תוכנית המתאר אם יש הוראה שיש בה המרה אני עובדת לפיה. אני לא יכולה להחליט שזה דב"י כי אני לא עובדת לפי 5000. חיים גורן : המענה לא מספק על נושא הזכויות של המגורים תמורת מגורים השאלה אם יש מה לעשות בנדון.

אודי כרמלי : פה חלק מהמטרה של הפקדת התוכנית זה לקבל גם התנגדויות. ברגע שמישהו נכנס במצב X ויוצא בהפסד עליו להגיש התנגדות. אנחנו מתכוונים לעזור בהגשת התנגדויות ואנחנו משתמשים בהתנגדויות הללו ככלי תכנוני בונה. עד שלא נוכל להבין את המצב לא נוכל להגיד אחד לאחד כל מטר מגורים שהופך למטר מגורים שם. ברגע שהתמונה מוצגת וכל בעלי הזכויות מקבלים ובוחרים את כל הפריסה של כל טענות והבעיות, המגמה היא כן לעשות את זה. הכיוון שלנו קודם לעזור לתושבים אנחנו עוברים טענה טענה, לא יהיה מצב שמישהו יפגע נקודתי בצורה חורגת מהכלל. שולה קשת : בלי הקשבה לצרכים של נווה שאנן לא תהיה תוכנית אין טעם לקבל החלטה ואני אעשה הכל שהתוכנית הזו לא תתממש. כל עוד יש תחנה מרכזית לא נסכים לתוכנית כזו. דורון ספיר : הצעת החלטה כמו שמנוסחת ע"י מה"ע ובנוסף

עדי בסיס : גמישות מיקום השטח הציבורי בחלק הצפוני והתייחסות למבנה דת ולבתי כנסת שיקבלו מענה בתוכנית החדשה דורון ספיר : הועדה מנחה את הצוות המקצועי למצוא פתרון למבנה הציבורי שיש לתת מענה כאגף נפרד למבנה הציבורי בסמוך לשצ"פ הצפוני. לגבי ביה"כ הם חייבים לקבל מענה עוד בשלבויות התכנון לשני בתי הכנסת.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורון, אסף הראל, מאיה נורי
הוחלט פה אחד

**בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. בתכנית העיצוב העתידית, תפורט שלביות הביצוע תוך מענה למבני הדת בשטח התכנון והמשך פעילותם.
6. בתכנית העיצוב העתידית יוצגו מיקומי שטחי הציבור המבונים תוך התייחסות למרחב החוץ. השטח הציבורי בתא שטח 100 ימוקם בדופן הצפון-מערבית של הבינוי בסמיכות וברצף למפלסי הפיתוח תוך אפשרות לשילוב שימושים נוספים שאינם למגורים וכאגף נפרד המאפשר תפקוד ציבורי מטובי.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורון, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ליאור שפירא, מיטל להבי,
מאיה נורי.

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