

התוכן	מס' החלטה
207-0404970-507 תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א	30/09/2020
דיון בהפקדה (5) - שינוי החלטה וסמכות	6 - - 20-0018

### מטרת הדיון: דיון נוסף להפקדה.

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 לעניין התחשיב הכלכלי, אנו מביאים הצעה לשינוי התכנית שעיקרה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי במספר הקומות, תוספת שטחי ציבור פתוחים, תוספת שפ"פ, שינויים ביעודי הקרקע ושינוי לסמכות ועדה מחוזית.

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

### מיקום:

מצפון: ביירת הקונסול הצרפתי פיליברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.  
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

### כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23.  
הדקל 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12.  
גרוסמן 1, 3, 5, 7, 9.  
תל גיבורים 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42.  
האירוס, 1-19



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

**שטח התכנית: 68.6 דונם**

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

**מצב השטח בפועל:**

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

**בחלק הצפוני:** שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

**בחלק המרכזי:** בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

**בחלק הדרומי:** מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

**מדיניות קיימת:**

**תל אביב 5000** – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר** - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3: 1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1: 0.8

### מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

### יעוד קרקע מצב קיים :

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

### מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים : 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

**תיאור מטרת התכנון:** התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

**מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיוור קיימות / מתחם ב': הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג', הכולל 92 יחידות דיוור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיוור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

#### עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה: 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה: 1:0.8.

#### טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	17.4	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

**טבלת השוואה :**  
פירוט יעדים/שימושים :

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
<b>במתחמים א'-ד':</b> עיקרי : 92,196 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) <b>במתחם ה':</b> מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר.  <b>סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות</b>	כ 42,000	24,062	מ"ר	<b>מגורים</b>
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600  (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	<b>מסחר</b>
48 למסחר				מקומות חניה
עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר <b>סה"כ : 56,629</b>	35,100	1700		<b>מבני ציבור</b>
דיור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		<b>דיור מיוחד</b>
דיור מיוחד : 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות	---	---		גובה

70 מ'			
65%	---	---	תכנית

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודירור מיוחד.  
 צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי) . ברוטו 18 .  
 שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים  
 לכל יח"ד.

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות מרבי: 15 עד 25  
 גובה: עד 110 מ' גובה יחסי  
 תכנית: עד 65%  
 קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.  
 רח"ק ממוצע בתחום התכנית: 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים

#### מתחם ה' (חלמיש):

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ- 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע  
 מסחרית ומס' יחידות דירור לקשיש שלא יפחת מ- 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה  
 שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.  
 שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

**פרסום לפי 77-78:** במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק  
 תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

#### חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל  
 תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.  
 התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל  
 כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.  
 עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף  
 קהילה.  
 טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס  
 קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום  
 התכנית.  
 מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב- 16.3.2020, לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד  
 הבריאות.  
 צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים, אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

**זמן ביצוע:** שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0590687	שם התכנית תא/4576 - התחזיות עירונית נווה עופר - מתחם דשייא - תל אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תיא	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> 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
התחזיות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובניה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדשות, תוספת שטחי ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	62 א.ג) + 62א(א), (4), (5), (19) לחוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 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 תוכנון.	707א- נווה עופר	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות למתחם התחזיות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2</li> <li>תכנית התחזיות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות</li> <li>במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך חלופה</li> </ul>
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		קיים מסמך מדיניות להתחזיות שכונת נווה עופר תא/מק/9061

			<p>לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה</p>	
	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:  - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף 5.3.2 (ג), (ד)  • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורבי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדריגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.  • הועדה רשאית לאשר גיוד זכויות בין חמגרישים כל עוד הרח"ק הממוצע בכל המגרשים הסחירים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותרי לפי תא/5000</p>	<p>+</p> <p>מתחם התחדשות עירונית: התוכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5: זרחה 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שזתכנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני</p>
<p>יעודי קרקע</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)  • אזור מגורים בבניה עירונית • אזור מגורים בבניה רבת קומות</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:  * סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית  ** סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות</p>	<p>+</p>
<p>שימושים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים  אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p>	<p>+</p> <p>מגורים בצפיפות של 44 יחיד/דונם נטו</p>
<p>שימושים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p><u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1 ס' 3.2.4(א) (4)  ס' 3.2.4(א) (3) - שימוש למשדדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.  <u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1  ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשדדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.  מקבץ שימושים כלליים</p>	<p>+</p> <p>חזית מסחרית בקומת הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים הסחירים) - 2.3% משטחי הבניה</p>
<p>שטחי בניה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בטיסיים קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4  אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p>	<p>+</p> <p>* אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק מרבי 4  ** אזור מגורים</p>

<p>בנייה רבת קומות – רח"ק מירבי 5</p> <p>רח"ק ממוצע בתכנית: 5</p> <p>(אינו כולל שטחי מרפסות למגורים).</p> <p>+</p>	<p>רח"ק 5-2.5</p> <p>במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל רח"ק המירבי – ע"פ סעיף 3.1.4 ב"ו + 5.3.2</p> <p>סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר נ"ז זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חלולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
<p>+</p> <p>שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי ע' 15</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+</p> <p>מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות.</p>	<p>סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית.</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בזרזת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה הצניחה</p> <p>סעיף 4.2.2 (א)(3) יחס לגובה בינוי גובל גדול מ- 8 קומות.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p> <p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>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)</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+</p>	<p>4.2.2 (ב) – מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות</p> <p>4.2.3) - בנייה בין קווי בניין לקו מגרש</p> <p>4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים וחתיחתות לעצים בוגרים.</p> <p>4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – ס"ק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+</p> <p>תואם חו"ד יחידה אסטריטגית. הגדלת שטחי הקרקע לעושים ציבוריים מ- 50% לכ- 59% משטח התכנית. התכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור</p>	<p>מהות החקלאה לצ"בי ציבור והיקפה ייקבעו על ידו הועדה בכפוף לפיקוח תכנונית מוקדמת...מפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הקצאה לצ"בי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>הקצאה לצ"בי ציבור והוראות למבני ציבור</p>

<p>קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים חפתוחים</p>				
<p>+ קביעת שטחי בניה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בזבזר שינוי ייעוד (ז).</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</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 חיש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרזי ושביל אופניים. בדופן אחת גוורז מרחק גובל של 6 מ' מבינו קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן</p>	<p>סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא כנורה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרגות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות תמ"מ/5</p> <p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני - הבטחת מדרגות ברוחב 8-10 מ'</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגזים תחת ההגדרה '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, ביוט עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ תקן חניה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנת תוויז ונחבורתית מתואמונ עם אגף תנועה.</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חוויזי ותחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) - זירך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חניה + תקן חנייה (3.8.7) ס' 3.8.1 (ח) - ביטול זירך מקומות.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות 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>תחבורה</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>מרכזם בנוי לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכלולים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרכזם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>
<p>+ תקן חניה 20 חמאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חוויזי סביבתית.</p>	<p>סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חוויזי סביבתית.</p> <p>4.4.3 בניח ירוקה</p>	<p>בבל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות זעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) היסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>תוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	

		עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	
+	4.6.2- הנחיות כלליות לחכנת תכנון 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פירק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכנון (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	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), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.3.2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		31.3.2020

17 ברעם | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפר)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
  2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
  3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
  4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
  5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:**

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה  
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.  
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?  
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.  
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיוע יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?  
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?  
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדירור בהישג יד האם אפשר לקבל?  
מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?  
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?  
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.  
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכונן דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.  
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.  
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.  
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?  
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר

קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפי"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפי"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס ובי"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבורים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגבי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפי"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבתנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים ויימנע מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שפי"פים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא 5-5 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפי"פ העדפנו לתת בתוכנית שפי"פים כי בתוך שפי"פ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפי"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשפי"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפי"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפי"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפי"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפי"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפי"פים. בתוכנית שיש שפי"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שפי"פ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית

ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.  
 דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.  
 ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.  
 לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.  
 בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.  
 אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.  
 מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.  
 גלי דולב: הביניים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ביי"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.  
 מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.  
 גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.  
 ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?  
 גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.  
 ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?  
 אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.  
 ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.  
 אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.  
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.  
 אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.  
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.  
 אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.  
 ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"יים לשבצ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה. אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?  
 אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.  
 אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.  
 אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.  
 גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.  
 אמיר חיימוביץ נציג הוועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הביניים משנות ה-50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא שלא יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.  
 אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ 25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.  
מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.  
אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

### דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.  
אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי.  
מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'.  
אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה.  
ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה.  
אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עירית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם.  
אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה.  
דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר.

ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד.  
מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בתב"עות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות.

ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה?  
אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה.

דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

### הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון : לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.  
 ראובן לדיאנסקי : כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?  
 ערן מאירסון : בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.  
 ראובן לדיאנסקי : בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע אורלי אראל : כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.  
 ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.  
 ערן מאירסון : אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..  
 הראלה אברהם אוזן : צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר.  
 ליאור שפירא : שעל השטחים החומים יעשו גינות השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.  
 אודי כרמלי : המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

### הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שצ"פים בתחום התכנית)

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל  
 נמנעת : מיטל להבי  
 הצעת ראובן : השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.  
 בעד : ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק  
 התקבלה הצעת מה"ע  
 ראובן : ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.  
 אופירה יוחנן וולק : ראובן צודק  
**הצבעה לאישור התוכנית בכללותה :**  
 בעד : אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ  
 נמנע : מיטל להבי  
 נגד : ראובן לדיאנסקי  
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

### **בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית : 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן :

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

**בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:**

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :**

**בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :**

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**דיון נוסף:**

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

**העדכונים בתכנון המוצע כוללים:**

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

**עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:**

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

מצב מוצע		דיון אפריל 2020		יעוד
%	דונם	%	דונם	
37.5	25.7	38.5	26.5	מגורים (כולל שפ"פ)
2.7	1.8	2.7	1.8	מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)
25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	מבני ציבור
5.4	3.7	3.2	2.2	שצ"פ
29	20	30.2	20.7	דרך
100	68.6	100	68.6	סה"כ

**טבלת השוואה :**  
פירוט יעדים/שימושים :

מצב מוצע נוכחי	מצב מוצע דיון אפריל 2020	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
				מ"ר	מגורים
<b>במתחמים א'-ג' :</b> עיקרי : 100,327 מ"ר ממ"ד : 15,216 מ"ר מרפסות : 15,216 מ"ר שירות : 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) <b>במתחם ד' :</b> מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. <b>סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות</b>	<b>במתחמים א'-ד' :</b> עיקרי : 92,196 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) <b>במתחם ה' :</b> מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. <b>סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות</b>	כ 42,000	24,062		
1,328	1,242	422	422		מספר יח"ד
79 מ"ר	78 מ"ר				שטח יח"ד ממוצעת
עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'	110 מ'			מטר	
עד 65%	עד 65%				תכסית
	967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
	48 למסחר				מקומות חניה
	עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר <b>סה"כ : 56,629</b>	35,100	1700		מבני ציבור
דיור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר תעסוקה : עיקרי : 750 מ"ר	דיור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		דיור מיוחד

שירות: 200 מ"ר				
	דיור מיוחד: 80 יח"ד	--	---	מספר יח"ד
עד 25 קומות 95 מ'	עד 15 קומות 70 מ'	---	---	גובה
65%	65%	---	---	תכסית
49.3 יח"ד לדונם	44.7 יח"ד לדונם			צפיפות מגורים נטו
5.8	5			רח"ק ממוצע

## הדמיית מצב מוצע נוכחי:



## הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020



## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 תיאור הדין :

אלחנן זבולון יצא מהדין  
 ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית.  
 ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה  
 ערן מאירסון: בתבוע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ.  
 אופירה יוחנן וולק: בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים  
 שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם לכלוך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין  
 התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה.  
 אודי כרמלי: מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת  
 מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד  
 כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד  
 מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו  
 יכולים היינו הופכים שפ"פ עם זיקות הנאה לשצ"פים, אם לא היו לנו בעיות סטטוריות עם תת הקרקע.  
 ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולוקחת נפח שנגזר מתא  
 שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד  
 הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת  
 את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.  
 אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי  
 אפשר לשמור בלי חיכוך וכד' זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים.  
 ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת  
 לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.  
 אסף הראל: בדין הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשוי משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה  
 סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוהה מול תל  
 גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני  
 מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור  
 היינו יכולים להפחית?  
 ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצאו  
 לדרך.  
 ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית  
 על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות.  
 אסף הראל: יכולת להגיע על 40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה  
 של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש.  
 אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו.  
 החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי  
 לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין  
 פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון)  
 פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון.  
 (אסף מציג על המצגת שטח)  
 אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל  
 המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית  
 הזו היה לייצר את הווריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך.  
 הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית  
 מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות  
 שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפריסה האורבנית של השצ"פ עדיין אתה  
 מקבל מסה של שצ"פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ"פ שצמוד למאסה גדולה יותר  
 אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ' כי לפי התקנות תכנון והבניה  
 הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה.  
 אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על  
 בניינים של 3 קומות.  
 אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.  
 ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד  
 בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח"ד במתחם מימוש אחד והם  
 צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט.  
 אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור  
 מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים גאוגרפי ומעבר  
 לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברונר : לענין השפ"פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ"פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר הבניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי : בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ"פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר : אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תחזוק השפ"פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל : תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא : מה בנוגע לביטול היטל ההשבחה

רוני קינסברונר : במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א, ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד"כ היטל השבחה מקוזז 4-5% מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל15% רווח בתשלום היטל ההשבחה, וזה משמש כסף התחנות למתן פטור להיטל השבחה. במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה20% מלמטה אבל את זה נבדוק בועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.

אסף : זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה. ליאור שפירא : זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.

אורלי אראל : אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מה"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.

אסף הראל : הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש. חן אריאלי : במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?

אורלי אראל : בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.

חן אריאלי : אין מספיק שטחים בעיניי.

אורלי אראל : היקף השטחים הציבורים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגית. השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום. מלי פולישוק : בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזוהם ולכן טוב שהזזתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דוור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.

ליאור שפירא : ממליצים לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

## בישיבתה מספר 0018-20'ב' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה בתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדברט לעיל :

### העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.

13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.  
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

### **עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:**

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי