

התוכן	מס' החלטה
507-0414540 תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב	27/05/2020
דיון נוסף בהתנגדויות	7 - - 20-0008

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

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

שטח התכנית: 7836 מ"ר

מתכנן: אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל

יזם: קבוצת כנען, ב.מ. לוסטיגמן גיליס בע"מ, אשלי מיכלסון

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מגישים: הדיירים באמצעות היזמים מיופי הכוח והועדה המקומית.

מצב השטח בפועל: 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

מדיניות קיימת: כפיפות לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/738 (תכנית ראשית); 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע); תא/2389 (תכנית הרחבות) יעוד קיים: מגורים, דרך שטח התכנון: 7836 מ"ר זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה. שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר 6 דירות בשטח של 92 מ"ר 16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר (ממוצע ללא בניין H: 62 מ"ר)

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות המתחם למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח חדש, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית מציעה בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
4. ממוצע שטח הדיורות החדשות בפרויקט: 87 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
8. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
9. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
592	106	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
29,186	7360	מ"ר	
54	23	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2653	1840	מ"ר	
ק+10	ק+4	קומות	גובה
39.50	14.50	מטר	
90	45		תכסית
לפי תקן	ללא		מקומות חניה

יחס המרה ביח"ד: 3.2

יחס המרה בשטחי בניה (עיקרי + ממ"ד): 4.4

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
189	14802	25	4264	0	0	208	16300	מגורים ד'
77	6000	24	1524	0	0	77	6098	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	0	3	250	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	0	10	750	מסחר
0	0	0	0	2	145	0	0	שפ"פ
							953	שצ"פ

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלה:

- שטח תאי השטח ביעוד מגורים, מגורים ומבני ציבור, מסחר ושפ"פ: 4,927 מ"ר
- סך כלל השטחים העל קרקעיים בפרויקט: 29,186 מ"ר שהם 592%
- יחס השטחים העל קרקעיים עיקרי/שירות מתייחס לכלל השטחים העיקריים: מגורים + מסחר (תאי שטח 5+6+10) או מגורים + מבנה ציבור (תא שטח 2).

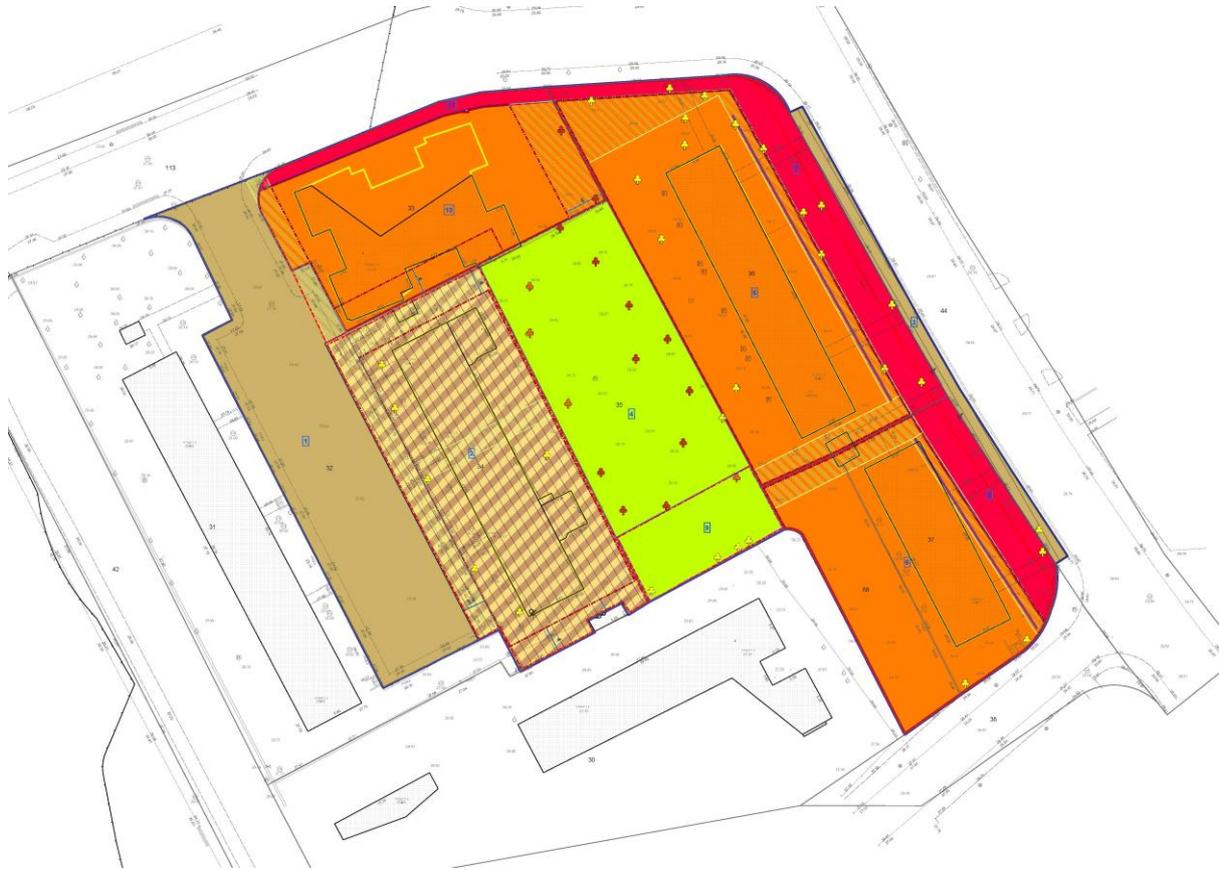
התאמה לתכנית המתאר:

מתוכנן	מאושר ע"פ תכנית המתאר	תאימות לתכנית המתאר
11	עד 25	+
5.9	עד 6	+
		הופרשו כנדרש

זמן ביצוע:

שוטף

תשריט התכנית:



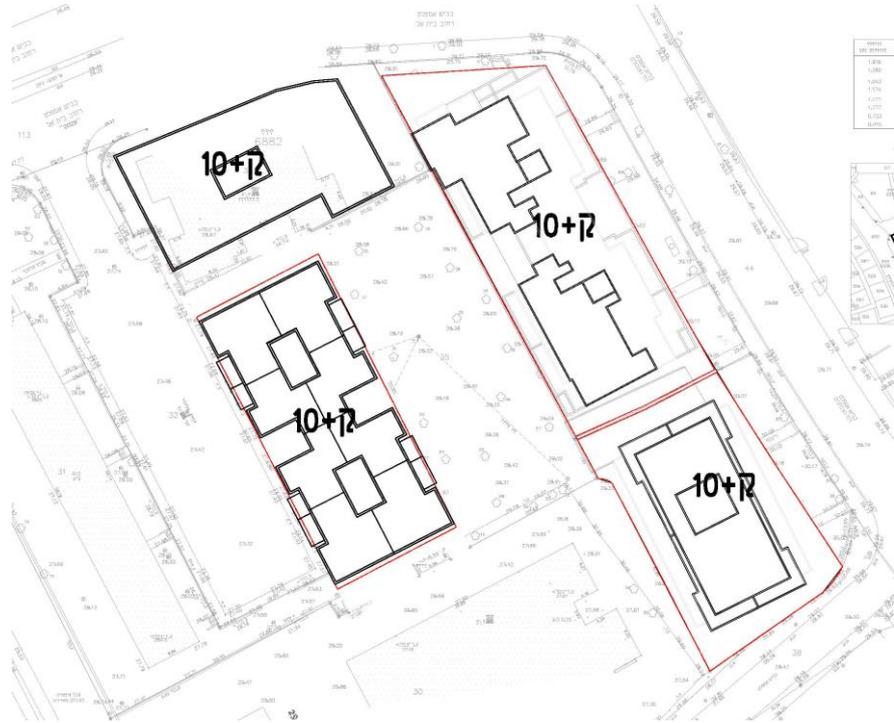
מקרא:

מבנה להריסה		מגורים ד	
קו-בנין		שטח ציבורי פתוח	
קו בנין תחתי/תת קרקעי		דרך מאושרת	
חזית מסחרית		דרך מוצעת	
קו עזר 2		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
מידות		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסים	
עץ/עצים לשימור		זיקת הנאה למעבר ברכב	
עץ/עצים להעתקה		זיקת הנאה למעבר רגלי	
עץ/עצים לעקירה		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

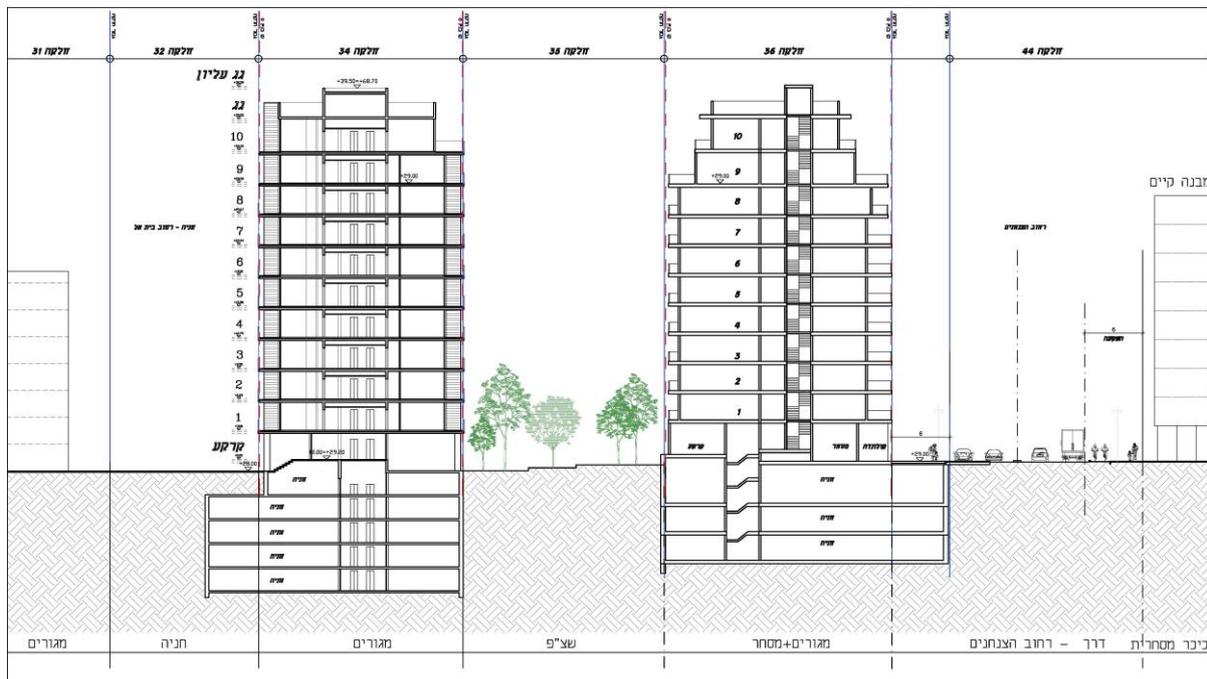
תכנית בינוי:



תכנית גגות:



חתך עקרוני:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

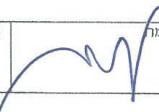
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0414540	שם התכנית התחזיות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'	מגיש התכנית הועדה המקומית, עורכי הדין מטעם הדיירים: עו"ד אורן אהרוני עו"ד עמית יושע	עורך התכנית אדרי עמית מנדלקרן אדרי שלום טל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיז את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק	
<p>התכנית ממוקמת בכניסה הראשית לשכונת נווה שרת. מטרתה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בניו עיפ עקרונות מסמך המדיניות להתחדשות נווה שרת שאושר ב-30.4.2014. בועדה המקומית בתחום התכנית 80 יחיד קיימות בארבעה מבני שיכון. התכנית מוסיפה 178 יחיד ובסה"כ 258 יחיד, חזית מסחרית לרחוב הצנחנים, מבנה ציבורי בקומת הקרקע, שציפ חדש והרחבת זכות הדרך ברחובות הצנחנים ובית אל.</p> <p>התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 ונערכה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>62 א. (ג) חוק הת"ב והתש"ה</p>	<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (מהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).</p>	
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>208 א' בספח אזרחי ומתחמי התכנון. מגורים במגיה עירונית (טבלה בסעיף 5.4)</p>	<p>• יחולו הוראות התחדשות עירונית מדיניות (+) מדיניות</p>	<p>+ קיים מסמך מדיניות תא/9054 מאושר מאפריל 2014. מדיניות פיתוח נווה שרת</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>• הח"ק 6 מירבי מטבלה 5.4. 8 קומות + בניה נקודתית חריגת לסיבובת עד שתי מדרגות גובה נוספות (עד 25 קומות) מטבלה 5.4. חישוב רח"ק ממוצע, מסעיף 5.3.2.</p>	<p>10 קומות מעל קומת קרקע</p> <p>הרח"ק הממוצע בתכנית 5.88</p> <p>+</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4 א' 4)</p>	<p>• ייעודי קרקע: מגורים בבניה עירונית. לפי מקבץ שימושים - סעיף 1.</p>	<p>+ נעשתה בדיקה והתכנית מקודמת בתיאום מלא מול היחידה האסטרטגית. (נציפות נטו של 52 יחיד לדונם)</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי מגורים בבניה עירונית. מסחר. שימושים כללים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים סעיף 3.1.1 (ד) 3.2.4 (4)-(5)</p>	<p>+ חזית מסחרית עד במפלס הקרקע עד 25% מהשטחים בייעוד. מלווה בזיקת הנאה. מבנה ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר.</p>
<p>קביעת שטחי גנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח</p>	<p>לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים</p>	<p>עד רח"ק 4 לפי סעיף 3.2.4 ב'.</p>	<p>+ מבנה ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר.</p>

		בבנייה עירונית	
הבניה המרבי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 הנהלים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעור.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת של עד 2 רחיק ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכנית במגרש. לפי טבלה 5.4
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	עוד רחיק 6 לפי סעיף 3.1.5 א' על פי הוראות ע"ג
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ליבנה נקודתית חריגה לטובתה: לפי סימון למתחם התחדשות עירונית בספח אזורי תכנון.	עלייה מעל מספר הקומות בספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 א' ולטבלה 5.4 עד 25 קומות
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)
הקצאה לצרכי ציבור	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי כניה... או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחוז הקצאה לצרכי ציבור וזיקפת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף למדיניות תכנונית בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)
	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בספח העיצוב העירוני ואו בספח התחבורה.	צפיפות ציבורי 3.6.1 א' (1,2,5,6)
הקצאה למרחב הציבורי	הוראות למרחב הציבורי - תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תכן חנייה (3.8.7)	נספח תוכנית שביטל אופניים	תיאום ואישור נספח התנועה עם אגף התנועה. הוראות כלליות - נספח תנועה. דרכים - הרחבת זכות הדרך. חניה - הגדרת תקן חניה 1:1 עבור מגורים.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	בניה ירוקה ס' 4.4.3 הנחיות מרחביות ס' 4.4.4 הנחיות להפקדה ס' 4.4.5
הוראות כלליות לתכנון	תשתיות - סעיף 4.6	בכל שטח התוכנית	מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1). הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2).
			זכות למעבר ותשתיות ציבוריות וזיקות ההטאה.

נספח ניקוז יוגש בהפקדה בפועל. חדר השמל וגז בתת הקרקע בייעוד משולב שצ"פ ומתקנים הנדסיים.	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		
--	---	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (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 (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	051081013		25/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2437926-9		14.6.2018

ת"ר בתים | 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
2. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
3. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
4. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
5. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
6. תיאסרנה דירות גן.
7. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

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

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 24.7.18 אושר באישור טלפוני פטור מהליך התייעצות עם הציבור.

בישיבתה מספר 0013-18' ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

8. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
9. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
10. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
11. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
12. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
13. תיאסרנה דירות גן.
14. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.
15. רישום בפועל של הערת האזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין כתב ההתחייבות של שטחי הציבור הבנויים.
16. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל והסכמתם להסדר קנייני.

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

בישיבתה מספר 0017-18' ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : מתחם שנמצא בכניסה לשכונת נווה שרת. במתחם 4 מבני שיכון קיימים. יש לציין שבתוכנית יש שיתוף פעולה בין 3 יזמים. תוכנית שמוסיפה הרבה שטחי ציבור ואין בניה מגדלית אלא בניה מרקמית בלבד, תוספת לזכות הדרך, תוספת שצ"פ ושטח ציבורי בנוי.

עמית מנדלקרן : מציג את התוכנית במצגת

ליאור שפירא : איפה תהיה החניה לחלק המסחרי ברח' הצנחנים

עמית מנדלקרן : במרכז המסחרי ולאורך הרחוב שמורחב ב 6 מ' .

ליאור שפירא: באיזה יחס?
 עמית מנדלקרן: 1:1. יש פנטהאוזים ואנחנו רוצים 1:2 כרגע הועדה עוד לא החליטה.
 אופירה יוחנן וולק: כמה פנטהאוזים ישנם?
 עמית מנדלקרן: 6 בכל בנין.
 2 נקודות נוספות. אחד לגבי השימושים בשטח הציבורי מתחת לבנין בית אל 4, הגענו לסיכום עם היחידה האסטרטגית שנכתוב שהשימושים לא יהיו מטרד עבור התושבים. אין לנו ענין להגביל את השימושים במקום אבל רצינו להוסיף את המשפט הזה.
 אורלי אראל: שטח חום זה שטח חום אי אפשר להגביל, זה במקום הפקעה.
 עמית מנדלקרן: סעיף נוסף – התבקשו להוסיף את הסכמת רמ"י לתוכנית. כיוון שיש חלק מהמגרשים בבעלות רמ"י. אנחנו מבקשים להעביר את התנאי במקום "תנאי להפקדת התוכנית" שהתנאי יהיה "מעמד במתן תוקף" ההסכמה לוקחת הרבה זמן.
 עמי אלמוג: הם לא הגיעו להסכמה. הם התבקשו להביא בדיקה כלכלית יש את החלטה 1519 שהם צריכים לעמוד בה כדי לקבל קרקע בפטור ממכרז בחלקה 68. כרגע הם לא עומדים בהחלטה הזו והם צריכים להוכיח שהם עומדים בה. לכן הם כן צריכים לתאם עם המדינה כי בלי המדינה הם לא יוכלו להתקדם עם התוכנית.
 מלי פולישוק: מדוע המדינה לא מסכימה?
 עמי אלמוג: לא ברור שהם יכולים לרכוש את חלקה 68 בפטור ממכרז. הם גם נכנסים לעוד חלקה אחרת שיש לבנין אחר עניין בחלקה שהוא גם בעלים בה. לחלקה המערבית (חלקה 31) יש זכות בחלקה 32 של החניה היא מחוברת לחלקה 34.
 דורון ספיר: מה הבעיה לתת את התנאי כתנאי למתן תוקף עמי אלמוג: ההסכם חייב להיחתם לפני ההפקדה.
 דורון ספיר: מה עמדת הצוות?
 תמיר קהילה: תנאי להפקדה.
 אבי שפרמן עו"ד מייצג את קבוצת כנען: מבחינה סמכות הועדה המקומית אמורה להצטרף כמגישת התוכנית וברגע שהיא מצטרפת אין בעיה של סמכות ואפשר לקבוע את ההסכמות עם רמ"י כתנאי למתן תוקף. לועדה המקומית יש סמכות להפקיד את התוכנית היא לא זקוקה להסכמות עמי אלמוג: לועדה המקומית יש סמכות אבל היא לא תוכל להפקיד את התוכנית אם לא תוכלו לרכוש את הקרקע, אתם צריכים לעמוד בכללים ואתם צריכים לעמוד בהם אבי שפרמן: אם הדברים נדרשים אני מבקש לא לעכב את התוכנית אנחנו מבקשים שהתנאי יהיה כתנאי למתן תוקף.
 הראלה אברהם אוזן: מה שרמ"י אומרת זה לא תנאי לאישור התוכנית. מדוע ללכת להליך תכנוני אם בסוף לא ייחתמו הסכמים. יש כאן אמירה פשוטה ואין כאן טענה של סמכות. אין לנו רצון להגיש ולאשר תוכנית שאי אפשר ליישם אותה.
 דורון ספיר: אנחנו חייבים שלא נבזבז זמן תכנוני לריק זו העמדה המשפטית. נאריך את המועד להפקדת התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות, תוקף ההחלטה להפקדה מוארך ויהיה 6 חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
דיווח על התנגדות מהנדס העיר:

עיקרי ההתנגדות:

- א. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
- ב. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
- ג. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנודות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

הערות להוראות:

1.7 – נספח התנועה: במקום מחייב חלקית יש לרשום **מנחה**. למחוק את הרשום בתיאוק מסמך התנועה.

1.2.3א4 – וגם 1.2.3א4 – מוצע ניסוח בהיר יותר :
שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיור, לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר.
חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.

1.2.1ד4 – מוצע להוסיף :
בין התחומים המוגדרים כזיקות ההנאה לאורך חזית הרחוב תהיה המדרכה רציפה וללא שיפוע לרמפת החניה. שיפוע הירידה תחל מאחורי קו חזית המסחר.

1.2.14 – מוצע להוסיף :
3. בתחומי רמפות החניה תירשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לכניסה ויציאה לחניונים.

1.2.6.4 – מוצע להוסיף :
במפלס הקרקע – שטחי ציבור **בנויים**.

1.2.6.4ד – מוצע להוסיף :
1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים **בנויים** עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי. (יש למחוק את המילה עד)
2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית צ' וייקבעו בתכנית העיצוב.

טבלה 5

ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, נרשם שטח של 250 מ"ר עיקרי. **יש להוסיף 50 מ"ר שירות**.

הערות ברמת הטבלה :
א. מוצע למחוק את הסעיף. (הנושא אפשרי ע"פ החוק).
ג. מוצע למחוק את הסעיף. (ההתייחסות לתכנית גדולה בתת הקרקע מקבלת מענה בע"1 אליה מפנה התכנית).
ד. מוצע להוסיף –

"...תחת חלק מתאי השטח 1,7,8..."

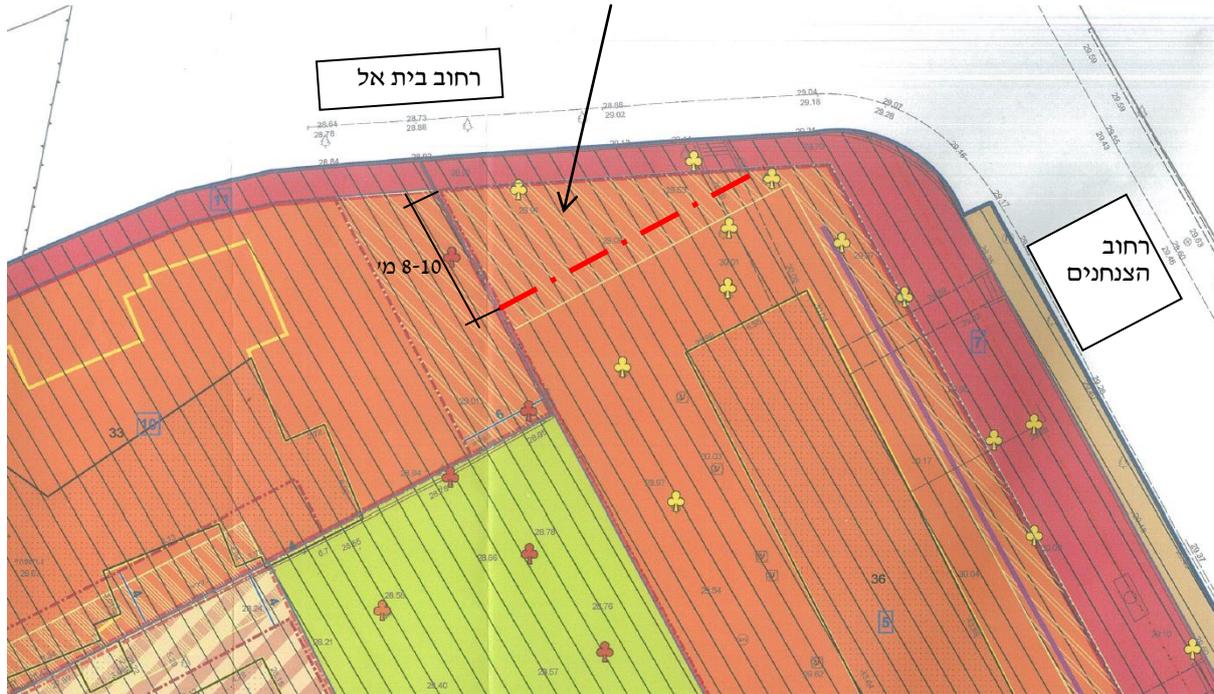
בהתאם להסכם שייחתם עם אגף הנכסים וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.
ו. מוצע למחוק את הסעיף. (בתכנית שטחים רבים ואין סיבה לוותר על שטחי מסחר).
י. מוצע למחוק את ההערה. (נושא זה מטופל בחוק ובתקנות).
יא. למחוק **בניית קומה טכנית** ולהוסיף **הקמת מתקנים טכניים**.
יב. מוצע למחוק את הסעיף. הנ"ל מפורט בטבלה 5.

מוצע להוסיף סעיף : שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק וייכללו במסגרת שטחי הבניה בטבלה 5.

1.8.6 – מוצע להוסיף : החזר עלויות **הקמת הרמפה והכניסה לחניון**.
3.4.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (נספח הבינוי מנחה ובנוסף נדרשת תכנית עיצוב).
4.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (נושאים אלו יטופלו בבקשה להיתר).
3.5.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (הכניסות תיקבענה בתכנית העיצוב).
5.5.6 – מוצע להוסיף : ...תחת חלק משטחי...;...**המפלס העליון של תקרת החניון**...
...חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.
11.6 – תיקון טעות : ...השטחים הציבוריים...
9.12.6 – תיקון טעות : ...ואגף שפ"ע...

הערות לתשריט:

קו הבניין העילי בקרן הרחובות סומן 0 ולא מבטיח התרחבות התחום לשימוש הציבור.
מוצע לשנות : קו הבניין יהיה כמתואר באיור הבא. בנוסף תישמר זיקת ההנאה בתחום הקולונדה.



הערות לנספח הבינוי:

יש למחוק את סימוני קנה המידה שאינם רלוונטיים.

בישיבתה מספר 0008-ב'19 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דודי: מדווחת על התנגדות מהנדס העיר. מבוקש לערוך תיקון ניסוח בסעיפים ראשיים. מקריאה את התיקונים מתוך הדרפט.

אורלי אראל: מדווחת שבאותה הישיבה חברי הוועדה החליטו על סעיף גנרי לפיו ל מקומות החניה לא יהיו מסומנים ולא מוצמדים. סעיף זה יחול על תכנית זו.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר וקיבלה את התוספת על אי סימון והצמדת מקומות חניה, שתעוגן בתכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד אופירה יוחנן וולק.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8127 בעמוד 8099 בתאריך 27/02/2019

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

01/03/2019	ידיעות אחרונות
01/03/2019	מעריב הבוקר
28/02/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי מה"ע
עמי אלמוג
תל אביב
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב

סעיפי ההתנגדויות השונים נידונו בצוות התכנון והוסכם על התאמת התכנית בהתאם להתנגדויות, לכן מה"ע מושך את התנגדותו לתכנית ורשות מקרקעי ישראל מושכת את התנגדותה לתכנית. רצ"ב אסמכתאות למשיכת ההתנגדויות.

להלן עיקרי השינויים:

מעיקרי התנגדות מה"ע:

1. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
2. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
3. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנדות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

מעיקרי התנגדות רמ"י:

1. יש לסמן כל מתחם בסימון נפרד לאיחוד וחלוקה.
2. בשומה ובטבלאות ההקצאה והאיזון, יש למחוק את הפטור מרכישה או ממכרז. שטחי ההשלמה יידרשו לפי סעיף 70 לחוק התו"ב.
3. שינוי נוסח סעיף הפקעות.

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19' ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

בישיבתה מספר 0018-19' ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבקשת היזם והעירייה הנושא ירד מסדר היום

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ההמלצות המובאות בעניין ההתנגדויות ע"י הצוות הן מוסכמות על כל הצדדים, לאחר מספר פגישות עם ארבע החברות היזמיות, עורכי דין ורמ"י.

התנגדות מהנדס העיר

המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	סעיף בתכנית
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	לאפשר גמישות עתידית	לשנות תחולת נספח התנועה למנחה במקום מחייב חלקית. למחוק את הרשום בתיאור מסמך התנועה.	1.7
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	בהירות הניסוח	להחליף את הניסוח: שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיר, לא יעלה על 75 מ"ר	3א4.1.2

		(עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר. חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.	
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	בהירות הניסוח	להחליף את הניסוח: שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיור, לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר. חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.	3א4.6.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	שמירה על מרחב הולכי רגל רציף ובטוח	להוסיף: בין התחומים המוגדרים כזיקות ההנאה לאורך חזית הרחוב תהיה המדרכה רציפה וללא שיפוע לרמפת החניה. שיפוע הירידה יחל מאחורי קו חזית המסחר.	1ד4.1.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הסדרה קניינית לשימוש משותף ברמפה	להוסיף: 3. בתחומי רמפות החניה תירשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לכניסה ויציאה לחניונים.	14.1.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	להוסיף: במפלס הקרקע – שטחי ציבור בנויים .	4.6.1.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה ודיוק	להוסיף: 1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי. (יש למחוק את המילה עד) 2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית צ' וייקבעו בתכנית העיצוב.	ד4.6.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	דיוק	ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, נרשם שטח של 250 מ"ר עיקרי. יש להוסיף 50 מ"ר שירות .	טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	מניעת כפילות עם החוק	א. מוצע למחוק את הסעיף. (הנושא אפשרי ע"פ החוק).	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	מניעת כפילות עם תכנית ע"1	ג. מוצע למחוק את הסעיף. התייחסות לתכנית גדולה בתת הקרקע מקבלת מענה בע"1 אליה מפנה התכנית.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	ד. מוצע להוסיף – "...תחת חלק מתאי השטח 1,7,8..." ובהתאם להסכם שייחתם עם אגף הנכסים וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	בתכנית שטחים רבים ואין סיבה לוותר על שטחי מסחר. יש להבטיח חזית פעילה לאורך רחוב הצנחנים.	ו. מוצע למחוק את הסעיף.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות	מניעת כפילות עם החוק	י. מוצע למחוק את ההערה, נושא	הערות

ולתקן את המסמכים		זה מטופל בחוק ובתקנות.	טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה ודיוק ושמירה על הגדרת הבניין כבניין גבוה ולא רב קומות	יא. למחוק בניית קומה טכנית ולהוסיף הקמת מתקנים טכניים .	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	מיותר	יב. מוצע למחוק את הסעיף. הנ"ל מפורט בטבלה 5.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	מוצע להוסיף סעיף : שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק וייכללו במסגרת שטחי הבניה בטבלה 5.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים		מוצע להוסיף : החזר עלויות הקמת הרמפה והכניסה לחניון	6.1.8
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	נספח הבינוי מנחה ובנוסף נדרשת תכנית עיצוב	מוצע למחוק את הסעיף	6.3.4
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	נושאים אלו יטופלו בבקשה להיתר	מוצע למחוק את הסעיף	6.4
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הכניסות תיקבענה בתכנית העיצוב	מוצע למחוק את הסעיף	6.5.3
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	מוצע להוסיף : ...תחת חלק משטחי...;... המפלס העליון של תקרת החניון... ... חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.	6.5.5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	תיקון טעות	תיקון טעות : ...השטחים הציבוריים...	6.11
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	תיקון טעות	תיקון טעות : ...ואגף שפ"ע...	6.12.9
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה לעניין שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה	קו הבניין העילי בקרן הרחובות סומן 0 ולא מבטיח התרחבות התחום לשימוש הציבור. מוצע לשנות את קו הבניין לפי המתואר באיור בהתנגדות. בנוסף תישמר זיקת ההנאה בתחום הקלונדה	הערות לתשריט
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	תיקון טעות	יש למחוק את סימוני קנה המידה שאינם רלוונטיים	הערות לנספח הבינוי

התנגדות רשות מקרקעי ישראל

המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	סעיף בתכנית
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את המסמכים	בהתאם לתיאום שנערך בין כלל הגורמים, מומלץ : בתשריט - א. לסמן באיחוד וחלוקה את תאי שטח 2,3,4,9.	סימון איחוד וחלוקה יהיה בתאי שטח 2 ו-6. יש להתייחס תקנונית לקרקע משלימה.	תשריט ותקנון

	<p>ב. יש לסמן בסימון לחלקת השלמה במקומות הבאים:</p> <p>1. בחלק מחלקה 32 הכלול בתא שטח 2 (קרקע משלימה לחלקה 34).</p> <p>2. בחלק מחלקה 32 הכלול בתא שטח 10 (קרקע משלימה לחלקה 33).</p> <p>ג. לסמן בסימון לחלקת השלמה את חלקה 68 במלואה (קרקע משלימה לחלקה 37).</p> <p>בתקנון - יש להוסיף סעיפים 6.14 לעניין קרקע משלימה:</p> <p>6.14.1 – הסדרת ההקניה, הרכישה והרישום של הקרקע המשלימה תהיה לפי סעיף 70 לחוק התו"ב.</p> <p>6.14.2 – תנאי לרישום האיחוד וחלוקה על פי פרק ג' לחוק התו"ב יהיה רכישת הקרקע המשלימה בתא שטח 2.</p>		
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	לא הייתה הסכמה כי הקרקע תינתן בחינם.	בעקרונות השומה לתא שטח 2 (פרק 6 – הסכמות רמ"י למגרשי השלמה) יש למחוק את הסיפא "...ללא צורך ברכישה או במכרז" ולרשום "ירכש על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל התקפים באותה העת".	עקרונות לאיחוד וחלוקה
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את המסמכים	בהתאם לתיאום שנערך בין כלל הגורמים, מומלץ: להוסיף בסוף סעיף 6.11.2... על פי דין .	תיקון סעיף ההפקעות	6.11

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: סוקר את התוכנית של מתחם דבורה הנביאה ב' ומסביר את ההתנגדויות של מהנדס העיר ורמ"י ואת התיקונים המוצעים.

בישיבתה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בדברט לעיל. לתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון

