

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



מיקום:

שכונת נווה אביבים וסביבתה
 מצפון : רח' התנאים
 ממזרח : רח' התנאים
 מדרום : רח' התנאים
 ממערב : רח' יהודה הנשיא

כתובת:

תל אביב - יפו
 יהודה הנשיא 14-22

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7223	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,14	
6630	מוסדר	חלק מהגוש	669	

שטח התכנית: 3.73 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.

מגיש: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.
 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים ועת"א

מצב השטח בפועל:

3 מגרשים, בכל מגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. סה"כ 5 בניינים עם 80 יח"ד. גודל יח"ד היום הוא 64 מ"ר לצמדי הבניינים הקיצוניים ו-99 מ"ר ל-16 יח"ד שהורחבו בבניין האמצעי. סך שטחי הבניה הקיימים כ- 6,200 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000 המתארית, על פיה המתחם מצוי באזור מגורים בבניה עירונית, עם רח"ק 2.5-4 ובינוי עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

בכל חלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. תב"ע תקפה: 1130, תכנית הרחבות 2400, המאפשרת דירות עד 81-99 מ"ר, בהתאם לטיפוס הדירה, תכנית ל'1 – קביעת גודל דירה 110 מ"ר. יעוד קיים: מגורים 2א – משנה 4 שטח התכנון: 3.73 דונם

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התוכנית:

- א. התכנית כוללת זכויות בניה מתכנית תקיפה, מתמריצי התמ"א ומהקלות ומוגשת מתוקף סעי' 23 לתמ"א 38.
- ב. התוכנית מאפשרת הריסת 5 המבנים הקיימים ברח' יהודה הנשיא 14-22 ובניית מתחם מגורים חדש הכולל שלושה בנייני מגורים.
- ג. התוכנית מאפשרת איחוד חלקות 12,13,14 בגוש 7223 וחלקה 669 בגוש 6630 למגרש בניה אחד עם מרתף אחד משותף, עד 6 קומות תת-קרקעיות, שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח המגרש המאוחד.
- ד. התוכנית כוללת הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- ה. התוכנית קובעת הפקעות, לטובת הרחבת מדרכות בהיקף המגרש המאוחד, ולאור זאת מאפשרת קו בניין אפס לרח' יהודה הנשיא ולרח' התנאים, הכולל בתוכו את המרפסות.
- ו. התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מס' קומות, צפיפות, קווי בניין והמרווחים בין המבנים ופיתוח המגרש, כך שלא יהיה צורך בתכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

עיקרי תוכנית:

1. שינוי ייעוד קיים מ- "מגורים 2א משנה 4 ושטח להשלמה" ל-"מגורים ד" ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושי מגורים.
3. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע: עיקרי: 16,666 מ"ר שירות: 7500 מ"ר. זכויות שאינן ניתנות למימוש - בטלות.
4. הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בר השגה בשטח כולל של 1300 מ"ר (עיקרי וממ"דים).
5. קביעת הוראות עיצוב לשלושה בניינים בחלקה המאוחדת: עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני). שלושת הבניינים בנויים בקו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים, גובה אבסולוטי מירבי 75.70 מטר, כפי שאושר ע"י רת"א ומשרד הבטחון. אם תאושר ע"י משהב"ט תוספת גובה, יהיה הגובה האבסולוטי המירבי 75.80 מ'.
6. קביעת קווי בניין ומרווחים בין בניינים על פי המפורט בנספח הבינוי (לפחות 11 מ').
7. קביעת מספר יחידות דיור של 195, כולל הדירות בקומות הגג, מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד, שיהיו בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
8. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה ובניה ירוקה.
10. קביעת הוראות פיתוח.

פירוט יעדים / שימושים:

זכויות בניה :

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות		שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מעל ומתחת לקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר	
510%	17,600	45%	7,500	24,166		0	0	483%	16,666	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

תמהיל יח"ד מוצע :

יח"ד : 195
 צפיפות : 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 56.7 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות).
 דירות קטנות 45-64 מ"ר : 14%
 דירות בינוניות 65-85 מ"ר : 12%
 דירות גדולות 86-110 מ"ר : 45%
 דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 28%
 לא יותרו דירות גן.

פירוט מס' יח' דיור ומקורו :

163 יח"ד - מכח התכניות התקפות והתמ"א (כולל יח"ד בקומת קרקע - סגירת קומת עמודים).
 12 יח"ד - דירות גג לפי ג'1.
 20 יח"ד - עבור דיור בהישג יד.
סה"כ 195 יח"ד
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא כולל דב"י) - כ-88 מ"ר.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : סה"כ 15 .
 גובה אבסולוטי : +75.70 מטר
 תכסית : 60%
 קווי בניין : קו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים.
 מרווח מינימלי של 11 מ' בין בניינים בתחום התוכנית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התוכנית מתייחסת ל- 4 חלקות, 5 בניינים, 80 יחידות דיור קיימות, ברחוב יהודה הנשיא 14-22 בשכונת נווה אביבים.
 כיום בחלקה 12 ובחלקה 14 קיימים 2 בנייני מגורים טיפוסיים בני 4 קומות על קומת עמודים.
 בכל בניין קיימות 16 יחידות דיור, סה"כ 64 יחידות דיור. בחלקה 13, החלקה האמצעית, בנוי בניין אחד מורחב, ובו קיימות 16 יחידות דיור.
 בחלקות הנזכרות למעלה קיים יחס מאוזן בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים.
 התוכנית מאפשרת את הריסת שלושת הבניינים הקיימים ואת איחוד החלקות לחלקה אחת.
 התוכנית מגדירה ייעוד מגורים ד'. התכנית כוללת הנחיות עיצוב ופיתוח.
 התוכנית מאפשרת בנייה חדשה של שלושה בנייני מגורים בני 14 קומות על קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.
 התוכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר בהתאם לאופי השכונה. נעשה תאום עם אגרונום העירייה ונקבעו עצים לשימור, המשולבים בפיתוח הכללי.
 התוכנית מגדירה הפקעה בהיקף החלקה המאוחדת ואת תכנון המדרכות המורחבות בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות העירוניות, אדר' העיר ואגף התנועה.
 התוכנית מקצה סך הכל 1,300 מ"ר (עיקרי + ממ"דים) עבור דיור בהישג יד, עבור 20 יח"ד, כשכל יח"ד דב"י תושכר לתקופה כוללת של לפחות 20 שנה, בהתאם לחוזה חתום.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות ותמריצי תמ"א 38)	נתונים	
700% ***	682%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,666 מ"ר * שירות = 7,500 מ"ר סה"כ = 24,166 מ"ר	** עיקרי = 17,152 מ"ר * שירות = 8,300 מ"ר סה"כ = 25,452 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
14 על קומת כניסה	11 על קומת כניסה (כולל הקלות)	קומות	גובה
57.5		מטר	
60%			תכנית
195			מקומות חניה

* שירות כולל ממ"דים
** לא כולל זכויות בניה ויח"ד לפי תכנית ג'1
*** מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

דיווח אודות שיתוף הציבור :

לתוכנית בוצע הליך יידוע ציבור בתאריך 1.1.2019, בחסות מינהל קהילה, בהתאם להחלטת וועדת שיתוף ציבור מסוף אוגוסט 2018. במפגש השתתפו עשרות רבות של תושבים, הן מבעלי הדירות בפרויקט והן תושבים מהשכונה. הוצגו עקרונות תכנית המתאר ומדיניות תמ"א 38 לשכונה, כפי שאושרו ע"י הוועדה, הוצגה התכנית המוצעת וכן השיקולים והבדיקות שנעשו בהכנתה. בסה"כ הייתה הבנה של הדברים, פרט למס' אנשים, שהביעו התנגדותם, כי חששו מבעיות תנועה שינבעו.

זמן ביצוע :

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לכלל הבניינים, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0679092	שם התכנית תא/4653 יהודה הנשיא 14-22	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	עורך התכנית גידי בר אוריין
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016)		62 א, (ג) חוק הת"ב התש"ב	תכנית בשטח כולל בין כ- 3.7 דונם - התוכנית כוללת 3 מ"ר 5 מבני מגורים בני 5 קומות כ"א והקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 15 קומות כ"א.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
ייעוד מגורים ד' +	הוכנה בה"ת (בדיקת היחכונות התכנונית) מקדמי לתוכנית	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית	הוראת מיוחדת - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
ל"ך	ל"ך	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט ועודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים חופיים והוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
התאמה למבא"ת ייעוד מגורים ד' +	לפי סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית.	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
צפיפות יחיד 52.7 -	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
דרך מוצעת +	שימושים כלליים לפי 3.1.1 (ז) כולל: דרכים		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
זכויות מוקנות מתביעות תקפות ותמ"א 38 בלבד.	ל"ך - בהתאם לסעיף 2.4.3	ל"ך	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
ל"ך	ל"ך	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי ל"ך	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המינדי 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
בהתאם לתכנית ע"1 +	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיי בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח הע"ד	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
התכנית קובעת 15 קומות.	העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. לפי סעיף 4.2.2 (א) (1) מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה	לפי נספח עיצוב עירוני 104 א- עד 15 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+ לתכנית קיים נספח בינוי ונוף הכולל דו"ח אגרונום.</p>	<p>* לפי סעיף 4.2.1 (א) ככללי (ב) נספח בינוי</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ עפ"י תווי"ד תכנון אסטרטגי נקבע 1.300 מ"ר עבור דב"י (ד"ר בהישג יד) וכן הרחבת דרכים - תרומה למרחב הציבורי</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקת התכנונית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנון קודמות</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1. הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע עירונית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוני מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ תקן חניה יוטמע בתכנית.</p>	<p>* לפי סעיף 3.8.7 (א) תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חניה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
<p>ל"ר</p>	<p></p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת 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) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ לתכנית הוכן דו"ח אקלים והצללות לבחינת השפעה סביבתית פוטנציאלית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית.</p>	<p>* לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית * לפי סעיף 4.4.3 עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה. * לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות קיימות הוראה בתקנון לגבי ניקוז מי נגר * לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4. הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל		
ל"ך		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או בשימוש השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי חיתוך בגינה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית		
+	4.6.4 (ב) חוראות המונעות אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב והדירת מעי הביוב אל מערכת הניקוז -קיים הוראה בתקנון		
+	4.6.4 (ג) כנייל		
+	4.6.5 ביוב – תנאי להיתר בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6 חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ז)	מדידת הסעיף	מדידת הסעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפלוט בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	מדידת הסעיף	מדידת הסעיף
62א (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.	מדידת הסעיף	מדידת הסעיף
+	סעיף קטן (א)(2)	חרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין
+	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
+	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

לדרכים			
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודת כרמלי ארד א/זיסה קוסא	014849517		14.8.2019
חיוני המשרט לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		14.8.2019

ח ברעם | 2017

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

חוו"ד : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדר' העיר)

התכנון המבוקש מציג זכויות ע"פ סל הזכויות האפשרי מתב"ע תקפה ומתמ"א 38. הוכח הצורך בחיזוק המבנים לרעידות אדמה. הבינוי המבוקש תואם את גובה הבניה המותר ע"פ תכנית המתאר תא/5000. יש מקום לדב"י בשכונה, שהיא התועלת הציבורית שמציע הפרויקט. נחתם ואושר הסכם מול העירייה לנושא הדב"י. בדיקת ההצללה שנעשתה נבדקה במשרד אדר' העיר וניתן אישור לבניה המבוקשת. יש להשלים רישום ההנחיות הגנריות, לנושא הבניה הירוקה, בהוראות התכנית, לאישור משרד אדר' העיר. נעשה סקר עצים ואושר ע"י אגרונום העירייה. אגף התנועה אישר התכנון העקרוני, אך ביקש תיקונים והשלמות. ביקש לקבוע תקן חניה מופחת - 1:0.8, לאור שילוב דב"י והקרבה לקו הירוק, ברח' איינשטיין ומדיניות צמצום תקני החניה העירונית. משרד אדר' העיר ביקש תיקונים נוספים במסמכי התכנית, במיוחד לאור העובדה, שהתב"ע המוצעת כוללת כבר תע"א ויש צורך בפירוט נושאים נוספים של פיתוח ועיצוב. תמהיל יח"ד אושר ע"י היח' האסטרטגית. יח"ד דב"י יהיו במגוון גדלים מהתמהיל הכללי. ניתן אישור של הרשות לא"ס, לאחר הטמעת דרישותיה. ניתנו הערות רישוי הבניה - יש להשלים הטמעתן במסמכי התכנית. יש לקבל אישור משרד הביטחון לגובה החדש המבוקש.

נוכח פסיקה עדכנית המפרשת את תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, נדרשת הסכמה של 100% בעלים לצורך הגשת תכנית. בהתאם למידע שנמסר על ידי היזם, לפיו יש בידיו הסכמות של כ-80% מבעלי הזכויות, מוצע כי הוועדה תכנס כמגישת התכנית על מנת שניתן יהיה לקיים את הדיון בהפקדת התכנית.

ממליץ לאשר התכנית להפקדה, לאחר השלמה ותיקון המסמכים, ע"פ הערות הגורמים הנ"ל וביצוע תיקונים טכניים.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19'ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :

פרנסין דויד : מציגה את התוכנית ואת עורכי התוכנית.
אסף הראל : למה השטח הממוצע של הדירות לדוור בר השגה קטן מהממוצע ?
אורלי הראל : אנחנו רוצים לקבל כמה שיותר דירות ברות השגה ואנחנו חושבים שדירה ברת השגה יכולה להיות קטנה יותר מאשר דירה רגילה.
לאו דווקא קטנה אלא קטנה יותר.
אבישי קימלדורף אדריכל שיכון ובינוי : אנחנו מקדמים את התוכנית מ-2015. אנחנו מייצגים את בעלי הקרקע בתוכנית תמא 38 - תב"ע. התחלנו את התהליך בהיתר בניה, אך בסופו של דבר החלטנו ללכת בתהליך של הריסה ובניה. בתוכנית הזו אנחנו לא מנצלים את כל זכויות הבניה ע"פ התמ"א ומשתלבים היטב בתכנון של השכונה ונשענים על שטחי הציבור שקיימים בה.
גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

פרנסין דויד : לגבי תקן חניה אנחנו מציעים ניסוח אחר. אנחנו רוצים להימנע מלנקוט במס' חד ערכי בתקן חניה בתקנון לתוכנית. אנחנו מציעים להיצמד למה שעשינו בתכנית שדה דב, תקן של 1:1 לכל היותר, ולדב"י אפס, אבל אנחנו לא רוצים שייכתב.
מלי פולישוק : מדוע אתם מתייחסים לדוור בר השגה כמי שלא זקוק לחניה?
אורלי אראל : זה מוזיל את עלות הדירה, אנחנו רוצים להוזיל את מחירי דירות להשכרה בעיר. כמעט חצי מיליון ש"ח פחות.

אירית לבהר גבאי: תקן החניה של 0.8 לכל היותר תהיה ללא תלות בדב"י. זאת מתוך רצון לצמצם וגם להגיע באזור עבר הירקון להוריד את תקני החניה גם כאשר יש דיור בר השגה ודירות קטנות. ארנון גלעדי: כמה תקן חניה קבעתם בשדה דב. פרנסיין דוידי: לא קבענו תקן. ארנון גלעדי: רוב אלו שנמצאים בדיור בר השגה מחזיקים חניה ורובם מקבלים אחזקת רכב מהעבודה כתושבי העיר, צריך להתחשב באותם דיירים שמקבלים גם אחזקת רכב. פרנסיין דוידי: יש פה רק 20 יח"ד. מאיה נורי: מבחינת דיור מוגן דווקא לאנשים קשישים שקשה להם בתחבורה ציבורית הם כן צריכים יותר חניה. פרנסיין דוידי: זה לא מתייחס לתוכנית הזו. אורלי אראל: דיור מיוחד זה עד גיל 45 רוני קינסבורגר: לא נכון כל תושב מגיל 26 זכאי לדיור בר השגה. נורי מאיה: היזם לא יכול למכור. רוני קינסבורגר: הדיור מסובסד מבחינה כלכלית וזו הוראה תב"עית. העלות מופחתת מתוך ההשבחה ואז יוצא שהציבור בת"א מממן מחצית מהעלות. אורלי אראל: אחרי 20 שנה הדירות יהיו דירות להשכרה ולא ניתן יהיה למכור אותם בצורה בודדת אלא כמקבץ וניהול אחיד שלהם.

בישיבתה מספר 0015-19' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לתנאים הבאים:
1. תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולכל היותר 1:1 ואפס לדיור בר השגה.
 2. יכתב בתקנון כי 20 יח"ד של הדיור בר השגה תהיינה כפופות להגדרה זו במשך 20 שנה, ולהשכרה לצמיתות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, מאיה נורי.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8727 בעמוד 4793 בתאריך 08/03/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/02/2020	מעריב
28/02/2020	מעריב הבוקר
27/02/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

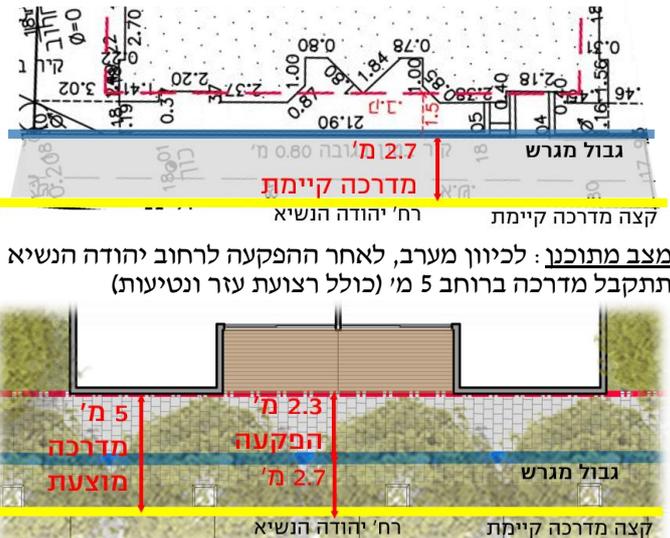
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ' 4 ת"א	עו"ד המבורגר עברון
מנחם בגין 7 רמת גן 5268102	עו"ד מיכה גדרון

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 1: עו"ד רוני ירדני, עו"ד יעל אוריאל משרד המבורגר עברון ושות' ברקוביץ 4 תל אביב 6423806. מייצגים את היזם: חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ובניין עיר ט.י.ג. בע"מ</p>
<p>1. מבדיקת מערך שטחי הציבור בשכונת נווה אביבים שנערכה בשנת 2014 ע"י היחידה האסטרטגית נמצא כי מאזן שטחי הציבור הקיימים בשכונה הינו חיובי. עם מימוש חלקי (50%) צפוי מחסור במעונות יום וכיתות גן. בשל העובדה כי שטח המגרש קטן, לא ניתן לגזור שטח קרקע כהקצאה לצורכי ציבור. גם לאפשרות להקצאת שטח ציבורי בנוי אין היתכנות כיוון שתכנית המבנים קטנה ותביא לשטח מחולק, קטן ולא יעיל. בהתאם לכך, נבחרה תועלת ציבורית עירונית משמעותית שיש בה ערך רב והיא חסרה בשכונה זו בפרט וברובע זה בכלל. אנו ממליצים כי בהתאם להחלטת הועדה 20 יח"ד תוגדרנה דב"י למשך 20 שנה ולאחר מכן השכרה לצמיתות, כאשר היזם יהיה רשאי למכור אותם כמקבץ וניהול אחיד. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.1. כחודשיים לפני מועד הדיון בהפקדת התכנית נחתם הסכם בין היזם לבין עת"א-יפו שמטרתו להבטיח את מימוש הקצאת 20 יח"ד לדב"י למשך 20 שנה. הועדה החליטה כי בתום 20 שנה יח"ד אלו תהיינה "להשכרה לצמיתות". החלטה זו הינה בניגוד להסכם שנחתם ומבלי שבדקה המשמעות הכלכלית ותוך פגיעה בזכות הקניין של היזם באופן בלתי מידתי.</p>

<p>מענה:</p>	<p>התנגדות מס' 2: עו"ד מיכה גדרון, עו"ד חגית הלמר, עו"ד נטליה ילונצקי. משרד עו"ד מיכה גדרון, דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102 מייצגים 41 בעלי דירות ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים (הגובל במגרש הנדון)</p>
<p>1. לסעיפים 2.1, 2.4, 2.1 לעניין מתחם להתחדשות עירונית, שטחי בניה ותוספת רח"ק): התכנית איננה מוגדרת כהתחדשות עירונית ואיננה כלולה בתחום מתחם 104א', אלא במתחם 104. בנוסף, מדובר בתכנית מכח סעיף 23א' לתמ"א 38 ומשכך איננה כפופה לרח"ק המוגדר בתא/5000. לפי תא/5000 סעיף 2.4.3: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו" משמעות סעיף זה הינה כי לוועדה המקומית קיימת אפשרות לאשר תכניות אשר אינן כוללת תוספת שטחי בניה מכח תכנית המתאר עצמה (קרי: רח"ק) ותחת זאת לאשר תכנית הכוללת שטחי בניה המוקנים מתכניות תקפות, בתוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. האמור אף תואם את עקרונות תכנית המתאר לפיהם היא אינה פוגעת בתכניות תקפות (סעיף 2.4.1). קל וחומר כשמדובר על תכנית במדרג גבוה יותר מתכנית המתאר כמו תמ"א 38. לעניין זה גם המלצתו המפורשת של החוקר בהתנגדויות לתכנית המתאר, לפיה אין טעם להחריג תכניות אשר מימוש תמ"א 38 תעניק להם שטחים מעבר לרח"ק הואיל וניתן לעשות כן הן בתכניות והן בהיתרים והדבר לא יהווה שינוי לתכנית המתאר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לסעיף 2.2 (לעניין צמצום הקומות): התכנית תואמת לנספח העיצוב העירוני שקבע כי גובה הבינוי באזור זה יהיה עד 15 קומות. יש להניח כי תכניות עתידיות בשכונה יקדמו מתווה דומה ולכן צפוי כי התכנית תשתלב בחזון התכנוני לשכונה. בנוסף, המרווח הקיים כיום בין המבנים הינו כ-6.5 מ'. התכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים, 11-20 מ', כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר ואף הוטב, בהתאם לאופי הסביבה.</p>	<p>2.1 שטח התכנית איננו כלול במתחם 104א' שהינו מתחם להתחדשות עירונית לכן אין הצדקה לתוספת רח"ק או בניה נקודתית חריגה מסביבתה. מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, על אף שאיננה מוגדרת כך, זאת בשל העובדה שהיא נוגדת את תפיסת התכנון בתא/5000.</p> <p>2.2 התכנית מציעה בינוי מאסיבי, חריג לסביבתו ונוגד למגמת התכנון שבתא/5000. נספח העיצוב העירוני מאפשר בניה עד 15 קומות, אך בכפוף לבחינה יסודית למניעת פגיעה בסביבה והשתלבות בבינוי הקיים. הבינוי המבוקש הינו כפול/משולש מגובה הבינוי שמאפיין את האזור. ראוי שהתכנית תציע בניה באופי הסביבה, בינוי בגובה של 4-8 קומות מעל קומת עמודים.</p> <p>2.3 הצפיפות המוצעת הינה כ-52 יח"ד לדונם והינה חריגה לאזור ולצפיפות המינימלית שנקבעה לאזור זה</p>

<p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>3. לסעיף 2.3 (לעניין הקטנת הצפיפות והקצאת שטחי ציבור): תכנית המתאר הגדירה צפיפות מינימלית (18 יח"ד לדונם נטו). יתרה מכך, הצפיפות המוצעת עולה בקנה אחד עם המדיניות העירונית לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 בנוסחה בעת הכנת התכנית. המדיניות העירונית המועדכנת תומכת ביצירת מגוון גדלי דירות. בשכונה זו המשמעות היא תוספת של יח"ד קטנות ובינוניות ומכך הגדלת הצפיפות.</p> <p>הצפיפות בתכנית המופקדת מתאימה לסביבה ולתשתיות הקיימות בה ואפשרית הודות למאזן שטחי ציבור חיובי בשכונה, לכן לא נדרש להקצות שטחי ציבור בתחום התכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בתא/5000-18 יח"ד לדונם. אין הצדקה לציפוף הרב, שאיננו נתמך בהקצאת שטחי ציבור בתחום התכנית.</p> <p>2.4 שטחי הבניה המוצעים (רח"ק 6.46) פורצים את הרח"ק המרבי-4 המותר באזור ייעוד זה שכפוף לעמידה במספר פרמטרים.</p> <p>סעיף 3.1.3 בתא/5000 קבע כי על מנת שתכנית תוכל לקבל תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי עליה לעמוד בסעיפים א-ד. ובסעיף ג בשני מרכיבים לפחות:</p> <p>(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני- הבינוי חורג מסביבתו</p> <p>(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי- התכנית מקטינה מרווח לרחובות (3) תרומה משמעותית ע"י הכללת הוראות לשימור או ניווד משימור- לא מתקיים בתכנית זו.</p> <p>(4) יצירת תועלת חברתית משמעותית- התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י. לסיכום התכנית איננה תורמת למרקם העירוני בלפחות 2 מתוך 4 המרכיבים הנדרשים.</p>
<p>4. לסעיף 2.4 (לעניין פריצת הרח"ק) ראה מענה בסעיף 1 ההפניה להוראת סעיף 3.1.3(ג) בתא/5000, העוסקת בתרומה למרקם העירוני במקרה של קביעת תוספת שטחי בניה עד לרח"ק המירבי, כלל אינה ממין העניין. התכנית איננה מגדילה רח"ק אלא מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. מבלי לגרוע מכך, התכנית תורמת בנושאים הבאים:</p> <p><u>(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני:</u> הבינוי איננו חורג לסביבתו ראה מענה בסעיף 2</p> <p><u>(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי:</u> התכנית קובעת הפקעות ובכך מגדילה את רוחב הדרך ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים: הרחבת רחוב יהודה הנשיא בכ 2.3-2.5 מ'. הרחבת חלקו הצפוני של רחוב התנאים בכ-1 מ'. הרחבת חלקו הדרומי של רחוב התנאים בכ-1.5 מ'. ובסה"כ קרוב ל-300 מ"ר מופקעים לטובת הדרכים על חשבון מגרש למגורים.</p>	<p>2.5 קביעת קווי בניין 0 לכל ארבעת החזיתות, בניגוד לעמדת הועדה שדוגלת בשמירת המרווח הקדמי. לקו הבניין הקדמי חשיבות בשמירה על קו בינוי אחיד לאורך הרחוב. קו בניין 0 יהווה תקדים לתכניות להתחדשות עירונית בשכונה, המרחב הציבורי שברחוב יצומצם ויאבד מאיכותו. המבנה הקיים ביהודה הנשיא 18 בנוי בקו 0 ומורגשת מסת בניה, לכן 3 מגדלים בני 15 קומות בקו 0 יצרו "חומת בטון" ויגרעו מהמרחב הציבורי. התכנית הינה איחוד חלקות ומשכך איננה מוגבלת בקווי בניין חריגים וקיצוניים. יש לתכנן קווי בניין שלכל הפחות שומרים על המרחב הציבורי, אם לא מרחיבים אותו.</p>
<p></p> <p>5. לסעיף 2.5 (לעניין קווי בניין 0): חלק עיקרי מהוראות התכנית המופקדת הינו קביעת קווי בניין וכן קביעת הפקעות לדרכים, כאמור במענה - סעיף 4(2) כך שאת קווי הבניין המוצעים יש לבחון בהתאם למצב התכנוני התקף, מצב מתוכנן כולל רוחב ההפקעה, ולמצב הקיים בפועל. <u>מצב תכנוני תקף:</u> לפי תכנית 1130 קווי הבניין הינם: 4 מ' לחזיתות לכיוון מזרח דרום וצפון. לכיוון מערב 5 מ'. <u>מצב קיים:</u> רוחב המדרכה ברחוב יהודה הנשיא (בתחום התכנית)</p>	<p>2.6 הבניה המוצעת משנה את צביון השכונה, מייצרת תוצאה אדריכלית מעוותת ולכן לא ראוייה אדריכלית ותכנונית. מפירה את האיזון ושיווי המשקל החזותי הקיים בחזיתות לרחובות.</p>

<p>הינו עד 2.7 מ'.</p>  <p>מדרכה קיימת</p> <p>גבול מגרש</p> <p>רח' יהודה הנשיא</p> <p>קצה מדרכה קיימת</p> <p>מצב מתוכנן: לכיוון מערב, לאחר ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא תתקבל מדרכה ברוחב 5 מ' (כולל רצועת עזר ונטיעות)</p> <p>מדרכה מוצעת</p> <p>הפקעה</p> <p>גבול מגרש</p> <p>רח' יהודה הנשיא</p> <p>קצה מדרכה קיימת</p> <p>כלפי צפון, מזרח ודרום הבינוי איננו נצמד לקו הבניין, אלא מתרחק ממנו. העמדת המבנים ומרחק הבינוי מקו הבניין הינם נושאים מחייבים בנספח הבינוי.</p> <p>התוכנית אינה גורעת מהמרחב הציבורי, אלא מרחיבה ומשפרת אותו באמצעות הפקעות, פיתוח נופי, הרחבת מדרכות, נטיעות חדשות ושימור 11 עצים בוגרים בצד המזרחי.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>6. לסעיף 2.6 (לעניין שינוי צביון השכונה) כאמור לעיל, התכנון הינו מיטבי, משתלב בסביבה, תואם את החזון התכנוני של האזור וטומן בחובו תועלת ציבורית.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לסעיף 2.7 (הפניה לפסיקה) ההחלטה אליה מפנים המתנגדים בעניין לאה ואורי מילר כלל אינה רלוונטית לתכנית המופקדת.</p> <p>באותו עניין נדונה חלקה שיעודה אפשר בניה רוויה, אך היא היוותה מעין מובלעת במתחם המאופיין בבניה צמודת קרקע, ושסובבות אותה ארבע דרכים ששלוש מתוכן הן דרכים צרות. כמו כן, דובר על בקשה להיתר בנייה מכח תמ"א 38 ולא על תכנית, כמו בענייננו, ולכן היה צורך להתמודד עם מיקום המגרש, אופיו וכו', וזאת בשונה מענייננו ולכן אין ממש בהחלטת ועדת הערר עליה מתבססים המתנגדים כדי לתמוך בטענתם.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>8. לסעיף 2.8 (לעניין תקן חניה ליחיד דב"י): על מנת להזויל את עלות הקמת והשכרת יחיד ברות ההשגה אנו ממליצים שלא להצמיד להן חניות. חו"ד זו תואמת את מדיניות הועדה לגבי הפחתת תקן החניה ברחבי העיר.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>2.7 הפנייה לפסיקת ועדת ערר רמה/ 1018/0319 לאה ואורי מילר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת השרון) פורסם בנבו, 22.8.19</p> <p>2.8 חניה- התכנית איננה מקצה חניה ליחיד דב"י. אין ספק שהדיירים יהיו בעלי רכב ולכן יש לקבוע תקן חניה גם לדירות אלו</p>
--	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף

תמי ג'וסטו : סוקרת את התוכנית בקצרה

עו"ד רונן ירדני : מייצג את יזמי התכנית : ההתנגדות היא לגבי תקופת הדב"י. נחתם הסכם בין עיריית ת"א-יפו לבין היזמים שכולל הקצאת תועלת חברתית משמעותית- 20 יח"ד להשכרה בהישג יד. במסגרת ההסכם הדב"י יהיה ע"פ התוספת השישית למשך 20 שנה בלבד. בהחלטה להפקדה התווסף שלאחר סיום אותם 20 שנה שנקבעו בהסכמה, היחידות תהיינה להשכרה לצמיתות. אנחנו מבקשים שההסכם ביננו לבין העיריה יתממש כפי שנקבע בתחשיב הכלכלי, כלומר 20 יח"ד תהיינה לשכירות בהישג יד לתקופה של 20 שנה ולא לצמיתות.

עו"ד מיכה גדרון : אנחנו מייצגים 40 דיירים שגרים בסביבה הקרובה וראינו את תגובת היזמים. ע"פ התוכנית יהיה ניתן להקים פרויקט בן 15 קומות הכולל 195 יח"ד. אם לוקחים את השטח המאושר בתוכנית אנחנו מגיעים ביחס לקרקע לרח"ק 6.4. ע"פ תא/5000 מה שמותר הוא 15 קומות, הרח"ק המרבי הינו 4 והצפיפות הינה 18. הטענה המרכזית שלנו הינה שהפרויקט חורג משמעותי מתא/5000, כמובן אנחנו לא טוענים שהתוכנית איננה בסמכות ועדה מקומית. אני אפילו מסביר ליזמים שכדאי ללכת לוועדה המחוזית כי אין ערר על החלטתה ויש הזדמנות אחת.

אכן ניתן ע"פ תא/5000 להכין תכניות לפי סעיף 23א' לתמ"א 38. וגם ניתן לחרוג מתכנית המתאר אבל בואו נראה למה היה ניתן לצפות ברח"ק מרבי- 4 במצב רגיל, כלומר 14,000 מ"ר. לפי תחשיב שלנו מגיעים 8-9 קומות. כלומר גם אם אומרים שכתוב שניתן להגיע ל-15 קומות, צריך לקרוא זאת יחד עם הרח"ק. ניתן היה לעשות גם תמ"א 38 לפי סעיף 23. אבל בפרויקט רגיל של תמ"א 38 לפי המדיניות שלכם הייתם מאשרים קומה טיפוסית 20 דירות 3.5X והיינו מגיעים ל-150 יח"ד דיור בבנין של 8-9 קומות, זה הבנין שהיינו מקבלים בישום של תמ"א 38. אולם זו לא התוכנית הזו, בתוכנית העמסתם מטלה ציבורית של 20 יח"ד לדיור בר השגה והמטלות מנפחות את הבנין לכדי 195 יח"ד במקום 150 יח"ד ו-15 קומות במקום 9 קומות בפרויקט רגיל של תמ"א 38. בתא/5000 סימנתם 2 מוקדי התחדשות עירונית באזור. הכוונה של תא/5000 הינה הגברת זכויות לצורך התחדשות עירונית במוקדים הללו.

לו רציתם לעשות התחדשות עירונית ע"י מטלה ציבורית לדיור בר השגה, את זה הייתם אמורים לאשר באותם מוקדי אזורי התחדשות עירונית, לא באזור שלנו שהוא מחוץ להתחדשות העירונית. לכן אנחנו טוענים שתגבור הזכויות שדרשתם הוא לא מתאים למגמה התכנונית של תא/5000. את התגבור הייתם צריכים לעשות בתוך אותם מוקדים של ההתחדשות ששם אפשר לחרוג מהגובה ומהרח"ק ואת כל החריגות אפשר לפרוץ במדרגה אחת מעל המדרגה של תא/5000 ואתם עשיתם זאת במקום הלא נכון. על כן טענתנו כי לא היה ראוי לאשר את התב"ע הזו במקום הזה. אם כבר- אז תאשרו תב"ע לפי סעיף 23 ותטמיעו את זכויות תמ"א 38 שאפשר היה לקבל, כולל צפיפות וגובה לפי התמ"א ואל תגבירו זכויות במסגרת התחדשות העירונית. המבנה הזה חריג לסביבתו, במיוחד בגובה והוא יוצר חומה של 15 קומות כלפי כל המבנים בסביבה הקרובה. הוא מהווה פגיעה אורבנית, מצל על המבנים ליד ולכן אנחנו חושבים שלא היה נכון לאשר את התוכנית. טענה נוספת, אתם מאשרים קווי בנין אפס לכל הצדדים אחרי הפקעה לכיון החזית של 2.3 מ'. כלומר, אתם מאשרים קו בנין קדמי של 2.3 מ' לחזית. זה לא נכון לאפשר בנינים של 15 קומות על קו בנין קדמי של 2.3 מ'. במקרים רגילים, לבנין בן 15 קומות הייתם מאשרים קו בנין קדמי 5 מ'. מנימוקים אלו אנחנו מבקשים שלא תאשרו את התוכנית. אנחנו מבקשים שהמטלות הציבוריות יוסטו לתוך מתחמי ההתחדשות העירונית. אנחנו נסכים להגיע במקרה כזה ל-9 קומות או 8.65 כך שהוא ישתלב בסביבה.

מענה להתנגדויות.

עו"ד ירדני רונן : אנחנו עוסקים בתכנית לפי סעיף 23א' לתמ"א 38, מימוש הזכויות הינו לפי תמ"א וע"פ תב"עות תקפות. קיימים 5 בנינים צפופים שהורסים אותם ובונים 3 בנינים במרחק מינימלי של 11 מ'. לגבי הסביבה- כן קיימים בנינים של 15 קומות שנבנו לפני כמה שנים לכן הגובה של הסביבה תואם, למשל מבנים ברחוב טאגור. הגובה הטרוגני- ישנם בנינים של 8, 15 קומות, גם בסמיכות לפרויקט שלנו, ולכן אם בוחנים את הפרויקט החדש אנחנו מתואמים לפי הגובה בסביבה. חשוב לומר : תא/5000 כיוונה למגמות

העתידיות של ת"א ושל שכונת נווה אביבים. לפי נספח העיצוב העירוני מותר לבנות עד 15 קומות, כלומר כל הסביבה של נווה אביבים אמורה להיות בנינים של עד 15 קומות. לכן אם עושים פרויקט חדש נמוך אנחנו לא מערערים על תא/5000. המתנגדים אמנם לא התנגדו לנושא הסמכות, אך זה לא מה שכתוב בהתנגדות (ראה סעיף 4.17 להתנגדות). תא/5000 מתווה 2 מסלולים תכנוניים נפרדים: אחד תוכנית מפורטת לפי הרח"ק והשני תוכנית לפי סעיף 2.4.3 - קידום תוכנית לפי ת"בעות תקפות+ תמ"א 38. שני המסלולים נפרדים וגם הרח"ק עצמו והמבחנים לא חלים על המסלול של תמ"א 38. אם מסתכלים על התב"עות התקפות בפרויקט שלנו – אזי על פיהם אפשר לממש 440%, דהיינו אנחנו מעל הרח"ק. אם רוצים לממש את תמ"א 38 זה הרבה מעל הרח"ק והרציונל של תמ"א 38. אתם כבר אישרתם את מימוש מלוא הזכויות של תמ"א 38 במסלול של היתר ולא במסלול של תוכנית בשכונת נווה אביבים. לעניין שיקול הדעת וההיקף - כל הסיבות הקיימות מובילות אותנו לזה שאמורות להתממש מלוא הזכויות ע"פ תמ"א 38 להיתרים. המדיניות שהועדה אישרה אומרת שבשכונת נווה אביבים יש לממש את מלוא תמריצי התמ"א בהיתר, על אחת כמה וכמה במימוש בתוכנית שלנו. מעבר לתועלת הציבורית של 20 יח"ד דב"י לתקופה של 20 שנה, התכנית מקצה הפקעות בשטח של כ-300 מ"ר לטובת הרחבת דרכים. יש משמעות נוספת בנושא קווי הבנין - קומת הקרקע נכנסת פנימה כדי לאפשר מרחב ציבורי מאוד משמעותי. בנושא הצפיפות תא/5000 מדברת על האזור הזה ועל אזורים אחרים ביעוד של מגורים בבניה עירונית על 18 יח"ד לדונם כצפיפות מינימלית. הצפיפות המוצעת בתכנית היתה הדרישה של העירייה כדי לעמוד בתמהיל יח"ד שאתם בקשתם מאתנו ולכן הגענו לצפיפות הזו, שדרך אגב נהוגה במקומות אחרים בת"א.

מענים:

תמי ג'וסטו: נותנת מענה מתוך הדרפט לגבי ההתנגדויות. ראובן לדיאנסקי: ברור שאנחנו משנים את פני השכונה כי יבוא עוד מקבצים לגובה. אין עוררין לגבי הזכויות לפי תמ"א 38 לפי סעיף 23 א' כי ניתן להגיע ל-9-8 קומות. תוכנית המתאר נותנת לנו אפשרות לשיקול דעת בנושא הגובה. השאלה היא כשמסתכלים על שכונות בעלות אופי מסוים וגם נווה אביבים הינה בעלת אופי מסוים, אנו מדברים על לב השכונה, ברחובות התנאים הסבוראים וכן הלאה, ולהביא אותם לבינוי של 15 קומות, זו השאלה, האם להגיע לגובה מקסימלי של תוכנית המתאר? השיקול של ההיבט הכלכלי זה יכול לעמוד בכלכליות גם עם דיור בר השגה. בשכונה הזו צריך להסתכל בצורה מדודה ולא לפרוץ לכיוונים שישנו אותה. במיוחד כאשר תכנית המרתף היא 85%, זה לא מצדיק להגיע למקסימום שתוכנית המתאר מאפשרת לנו.

מיטל להבי: מצטרפת לדבריו של ראובן. 3 בניינים מגורים הייתי מצפה שהתכנית תהיה אחרת. בענין התכנית במקומות שונים בדרפט רשומים נתונים שונים פעם 60% פעם 85% אם כותבים תכנית צריך לציין איפה אם בגובה קומת הקרקע או הפנטהאוז, תכנית היא איפה שנבלם הלחול בקרקע וזה בתכנית המרתפים ואין טעם לרשום 60% שזה 85% מעל מפלס הקרקע. להציע קו בנין אפס ומרפסות מעל הרחוב והרחבה עד 5 מ' מדרכה ברח' חד סטרי דו כיווני ואין שביל אופניים ומבלי לתת את התשובות הללו זה לא בסדר. בכל העיר אין קו בנין אפס, למעט נווה צדק וכרם התימנים שזהו קו בנין אפס על חלקות מאוד קטנות ברחובות צרים. אבל זה לא מקובל בעיר וכל שכן ברמת אביב קו בנין אפס, הוא לא ישאיר ירוק. הגובה לא רק שהוא 15 קומות הוא 75 מ' וכשמחלקים ל-15 קומות בגובה של 25 קומות, יש הפרזה בגובה של כל קומה והמכפילים מאוד גבוהים. יש כאן ערך כלכלי שלא היינו צריכים להגיע לכדאיות כלכלית. האם העירייה נקטה באיזושהי עמדה לגבי מדיניות התמורות במקרה הזה? האם ישנם עצים לשימור בתכנית? בנושא שיתוף הציבור נראה לי שסיכום השיתוף ציבורי היה כבדרך אגב וצריך לתת מקום לדעות הנגד והבעד.

אסף הראל: כל שבועיים משנים את פני השכונות שבהם אנחנו מאשרים התחדשות עירונית. אתם מכירים את המספרים איך ישראל גדלה, יש לנו מדיניות באופן גורף ויש מקסימום. אין ספק שאנחנו נאלצים להיפרד המזהות הנוסטלגית של כל שכונה אבל זה קצב הגדילה של העיר ונאלץ להיפרד מההווה השכונתית. אין לנו את המנדט לאפשר להוריד את הקומות. שיחפרו עוד למטה, צריך לשאוף לתכנית במרתפים כמו שמיטל אמרה: התכנית צריכה להיות 75% ולא 85%, צריך לשאוף לתכנית יותר נמוכות כדי שיהיה יותר ירוק. אם המחיר הוא לבנות פחות חניות אז בסדר מיטל להבי: מה תקן החניה?

ליאור שפירא: זה פרויקט שזה הזמן לעשות אותו באזורים הללו והטענות מתגמדות. ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 בנושא התכנית.

מענה של הצוות

תמי ג'וסטו: לשאלה של מיטל אפשר לראות בקומת הקרקע בצד המזרחי יש עצים לשימור ויש 15% אזור לחלחול רציף. קיים שביל אופניים דו סטרי ברחוב יהודה הנשיא. מדובר על 15 קומות ללא הקלות וגם בתוכניות אחרות אנחנו מתואמים מתאר. בנושא התכנית: 85% במרתפים ובקומת הקרקע 60%. לגבי גובה המבנה- הגובה הינו אבסולוטי, המפלס של הרחוב הינו 18.30 וסה"כ מתקבל מבנה בגובה 57 מ' מטרים, כאשר גובה קומה טיפוסית הינו 3.5 מ' ברוטו. בנושא התמורות: 12 מ"ר לצורך התחשיב והבדיקה הכלכלית. תקן חניה: אפס לדב"י 11:1 לדיירים.

מיטל להבי: גם לאלה שיש זכויות הרחבה או ניתנו זכויות הרחבה בנפרד

רוני קינסברורן : 12 מ"ר לא תלות בזכויות ההרחבה, הזכויות אינן נכללות בתחשיב הכלכלי. תמי ג'וסטו : בדיון להפקדה אישרתם תקן חניה 1:1 ואפס לדב"י. פרנסין דודי : לגבי שיתוף הציבור יכול להיות שאנחנו נדייק יותר בעתיד כי שיתוף הציבור בוצע בצורה הטובה ביותר.

אודי כרמלי : המתח בין להגביה כדי ליצור מרחב ציבורי, לבין להשאיר בינוי פתוח- זה המתח שעובדים איתו. גם במע"ר האפשרות היא להגביה ולייצר שטחים פתוחים יותר וזה תקף באותו האופן גם בשכונות פרבריות. כאן מקבלים מרחב ירוק פתוח וזה מטיב עם השכונה. יש קשר בין הגובה, לבין השטח הפתוח שמתחת, אבל אם לא היינו מקבלים את הערך הסביבתי זה לא היה שווה. אולם אם אתה מקבל נסיגות וכן הגדלת המרחב הציבורי ע"י שטחי גינון נרחבים בקומת הקרקע. לענין התכסיות- זה שיש כאן 60% תכסית בקומת הקרקע יש לזה משמעות כי בסוף מי שהכי חווה את התכסית זה הולך הרגל. ברוב העיר הותיקה של תל אביב הנסיגות מרחיבות את החלל הנתפס וקומת קרקע נכנסת פנימה ומשאירה מקום לגינון או למרחב פתוח זה גם מה שנעשה כאן וזה חלק מהשיקולים כאן לכן אני אומר- לא להתעלם מהמתח הזה.

תגובת המתנגדים :

עו"ד גדרון : מערבבים מס' נתונים- שהתוכנית קובעת גובה מרבי 15 קומות ורח"ק 4, אך לא ניתן להגיע ל-15 קומות עם רח"ק 4 - זו טעות בסיסית. לכם יש מסמך מדיניות לתמ"א 38, אם מגישים בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38 ברח' יהודה הנשיא מגיעים לצפיפות של 150 יח"ד ו-8.5 קומות ואילו אתם הגעתם לפי סעיף 23 ל-15 קומות- פי 2 ול-195 יח"ד וזו לא תוכנית לפי סעיף 23. זו לא תוכנית במסגרת תמ"א 38, אנחנו מדברים על מס' יחידות דיור וגובה ולא שטחים. אתם ממשיים הרבה יותר ואתם משנים את פני השכונה. אמרתם שהגובה המרבי הוא 15 קומות, אך לא התכוונתם שכל השכונה תהיה 15 קומות. בשאלה הזו עניתם דרך הרח"ק, כי כדי להגיע ל-15 קומות הייתם צריכים לתת רח"ק 6.

גידי בר אוריין : בעניין של זכויות - הזכויות הם תמ"א + תב"ע מגיעים לנפחים במס' המטרים שהצגנו פחות מ-1500 מ"ר שלא הצלחנו להכניס ב-15 קומות. אם היו עושים 5 בנינים בגובה של 9 קומות הייתם מקבלים קיר בטון עם מרחקים של 5 מטרים בין כל בנין ובנין. ולכן פסלנו זאת ועשינו שלושה בנינים. לגבי הדירות אפשר היה להגיע ל-150 יח"ד אבל הינו מקבלים דירות גדולות. אנחנו רוצים גם דירות גדולות וגם בינוניות וקטנות ולכן מדובר ב-195 יח"ד. עשינו מתחם שוטטות שמאפשר מעבר דרך המגרש שלנו- מציג את המתחם (צבוע בירוק בתשריט) מרח' התנאים כולל רח' יהודה הנשיא מכל הצדדים. הכנו תוכניות ברמה של תוכניות עיצוב כולל אדריכל העיר. יש לנו עצים גבוהים וגדולים. מבחינת קווי הבנין אנחנו משפרים את המצב העכשווי של הרחובות הקיימים בסדר גודל של 1.20 מ', המרפסות כלולות בתוך הנפח של הבנין. קו בנין אפס הוא אחרי הרחבת המדרכה. גובה קומות 3.5 מ' ברוטו. תמי ג'וסטו : בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות, לכן המרחב הציבורי ממשיך מעבר להרחבת המדרכות לתוך תחום הגינון של התכנית.

אורלי אראל : אין כאן זיקת הנאה אבל התכנון הוא ללא גדרות.

עו"ד ירדני : פני הסביבה מאוד ברורים 15 קומות נמצאים גם ברחוב יהודה הנשיא מספר 36 ו-38 ולכן אנו לא משנים את פני הסביבה, גם תא/5000 מדברת על חזון וחייבים לממש אותו. למרות שאין שום מניעה, ויתרנו על 1500 מ"ר כדי להטיב את התכנון ובנוסף התכנית כוללת תועלת ציבורית של 20 יח"ד דב"י. גידי בר אוריין : הבנין 13 קומות ועוד 2.

דורון ספיר : בעיני הטעות היא שאי אפשר לבנות 25 קומות ולא 15 קומות. זה בזבוז משאבים ואם מגבילים בעיר הלבנה חייבים באזורים אחרים לתת יותר זכויות. אלו האזורים היחידים בצפון העיר שהם מרווחים ואפשר לתת בהם יותר זכויות. הצעת החלטה : יש את חו"ד מה"ע והצעת היזם

מי בעד חו"ד הצוות

הצבעה

בעד : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא
נגד : מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדויות בהתאם לחו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

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