

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0556530 תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	25/08/2021 13 - - '21-0019

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה.

**מיקום:**

רובע 1, רובע צפון מערב, שכונת רמת אביב ג', בין הרחובות ברקאי שמואל, נקר מאיר ונתיבי איילון.



**כתובת:** רחוב הנוטר 29, 29א', 30, 31, 32, 34, רחוב שמואל ברקאי 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, רחוב נקר מאיר 2, 4.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	
6628	מוסדר	חלק	587-588, 575-584 778	

**שטח התכנית:** 14.471 דונם.

**מגישי התכנית:** ועדה מקומית תל-אביב יפו, קי (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

**יזם:** קי (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

**עורך התכנית:** MY-Architects, מרק טופילסקי ויואש ינקוביץ.

**בעלות:** פרטית, רמ"י ועיריית ת"א-יפו.

**רקע:**

תכנית זו נועדה לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסלול של הריסה ובניה מחדש, מכוח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000. בתאריך 8.11.2017 (בישיבתה מספר 0023-17ב') אישרה הועדה המקומית לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 על הכנת התכנית וסעיף 78 לתנאים מגבילים כמפורט מטה:

- א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף פרסום התנאים נקבע לשנתיים. בתאריך 5.01.2020 (בישיבתה מספר 0001-20ב') אישרה הועדה המקומית להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 78,77 לחוק התכנון והבניה בשנה אחת נוספת.

**מצב השטח בפועל:**

מרחב התכנון (המכונה "מתחם הבולגרים") גובל בבניה רוויה ברמת אביב ג' ובבניה צמודת קרקע באפקה. הוא כולל 9 חלקות מגורים, 9 מבני רכבת (טוריים) בעלי כניסה אחת עד שלוש, ובני שלוש קומות (כולל קרקע). במבנה אחד קומת הקרקע מסחרית. סה"כ קיימות במתחם 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. כמחצית מהדירות הורחבו לפי תכנית 2424 (משנת 1990) ותכניות ג'1 וע'1. בנוסף, המרחב כולל שפ"פ מרכזי בבעלות העיריה, קטע דרך (רחוב הנוטר) המהווה דרך ללא מוצא, מפרץ חניה לרחוב ברקאי וחלקה לא בנויה ביעוד מגורים המשמשת בפועל כמגרש חניה (בבעלות רמ"י). מרחב התכנון גובל מדרום בשכונת אפקה המאופיינת בבניה צמודת קרקע, מצפון במרחב בית הלוחם, ממזרח בנתיבי איילון וממערב בשכונת רמת אביב ג' המאופיינת בבניה רוויה.

**מדיניות קיימת:**

לפי תכנית המתאר תא/5000:  
תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.  
נספח עיצוב עירוני: 8 קומות.  
טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: "במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור הייעוד".  
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 12-0028 מתאריך 07/11/2012:  
במתחם הבולגרים: תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות).  
מדיניות הועדה לתמ"א 38 תא/מק/9086, כפי שאושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 22/11/2017 (פרוטוקול מספר מספר 17-0024): "במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות)".

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תא/5000, תא/2424, תא/ל/1, תא/ג/1, תא/ע/1, תמ"א/38/3.  
ייעודי קרקע קיים: מגורים א'1, שפ"פ, דרך.  
שטח התכנון: 14.471 דונם.

זכויות בניה: הבסיס לחישוב זכויות הבנייה (שטחים עיקריים מעל הקרקע) ע"פ תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 א':

**בחלקות 581-575, 587,778:**

מכח תכניות תקפות (תא/2424 ותכנית ל/1, לא כולל תכנית תא/ג/1):  
115 יחידות דיור בשטח עיקרי של 110 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי של 12,650 מ"ר  
מכח תכנית מתאר ארצית 38/3:

115 יחידות דיור X13 מ"ר = 1,495 מ"ר

קומה טיפוסית מורחבת = 3345.4 מ"ר

3354 מ"ר X3 קומות = 10,036 מ"ר

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X9,329 מ"ר שטח המגרשים = 1,026 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (הערכה על בסיס נספח הבינוי המוצע): 2,770 מ"ר עיקרי

**בחלקה 146:**

מכח תכנית תקפה (תא/285):

3 קומות X2,678 X18% מ"ר שטח המגרש = 1,446 מ"ר עיקרי

הקלות כמותיות לשטחי מגורים:

6% שיפור דיור, 2.5% X2 בגין תוספת קומות, סך הכל 11%

11% X2,678 מ"ר שטח המגרש = 295 מ"ר

מכח תכנית תא/ג/1 (על בסיס הערכת שטח קומה טיפוסית): 130 מ"ר עיקרי

בהתאם לכך, סך השטחים העיקריים המותרים למגורים מעל הקרקע הינו 29,848 מ"ר

**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, מכח סעיף 23 א' לתמ"א 38 ובהתאם לתא/5000.

**תיאור מטרת התכנון:**

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יח"ד ו- 2 יח' מסחר. במקומם יוקמו 17 מבני מגורים בני עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, הכוללים עד 370 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 921 מ"ר שירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות תא/5000 ומסדירה תא שטח לחניה ציבורית. התכנון כולל הגדרת שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים והסדרת זיקות הנאה למעבר רגלי אל השטח הפרטי הפתוח ולשהייה בכל ימות השנה. התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.

בנוסף, התכנית קובעת גודל ותמהיל יחידות הדיור: ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ"ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
2. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.
3. הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ב-9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור ב-17 בניינים בני 8 קומות.
4. קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
5. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
6. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השפ"פ.
7. העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
8. קביעת זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לחניונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכנית מרתפים.
10. קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים מסחר ומשרדים.
11. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
12. קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.

פירוט ייעודים/שימושים: מגורים, מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, דרך, זיקות הנאה וחניון.

זכויות בניה:

שטחי שירות		סה"כ עיקרי + מעל ומתחת לקרקע		שטח עיקרי				שימוש	יעוד
				מעל הקרקע		מתחת לקרקע			
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
340%	40,117	12,200	42%	41,308	0	29,108	247%	מגורים	מגורים ד'
		235	25%	1,175	0	940	8%	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
									שפ"פ

-1 % מהשטח העיקרי

-2 % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מספר קומות: 8 קומות (כולל ק"ק, גג חלקית ומתקנים טכניים)

גובה: גובה בניה יחסי 31.5 מ'

תכסית: בתאי השטח בייעוד מגורים כ- 56% מעל הקרקע.

בתאי השטח בייעוד מגורים כולל תא השטח בייעוד שפ"פ כ- 47% מעל הקרקע.

תכסית מרתפים- לא תעלה על 85%. תהיה חפיפה בין השטחים הלא מבונים בעל ובתת"ק.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. כניסה ויציאה משותפת אחת למרתפי החניה לכלל מגרשי הבנייה הכלולים בתכנית (תאי שטח, 101A, 101B, 102A, 401) תהיה מרחוב ברקאי בהתאם למסומן בנספח התנועה.
2. כל החניות למגרשי המגורים ולמבני הציבור תהיינה תת-קרקעיות, כולל בשטח שמתחת לשטח פרטי פתוח (למעט תחום רדיוסי המגן עבור שורשי עצים לשימור).
3. תקן החניה לרכב פרטי, למגורים, למסחר, למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבעו בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ- 1: 0.8 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה לרכב פרטי יהיה תקן מקסימום.
4. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.
5. מיקום כניסת רכב לחניונים ותכנון דרכי גישה אפשריים לחנייה במגרש 401 ייקבעו בתכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.
6. מיקום רחבות כיבוי האש, רכב אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח ובאישור אגף התנועה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודי שטח בתכנית	מגורים א'1, שפ"פ, דרך, חניון	מגורים ד', שפ"פ, דרך, מבנים ומוסדות ציבור
מס' יח"ד	113 יח"ד + 2 מסחר	370
סה"כ זכויות בניה	כ-143% עיקרי על קרקעי במגרשי המגורים הקיימים	כ-255% שטח עיקרי כ-359% שטח בנוי כולל במגרשי המגורים והשפ"פ
	%	* לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
מ"ר	כ-9,830 מ"ר בנוי על קרקעי קיים	כ-30,048 מ"ר עיקרי כולל דירות גג ומסחר ומשרדים
	כ-17,126 מ"ר זכויות עיקרי כולל דירות גג *לא כולל זכויות מכח תמ"א 38	כ-42,483 מ"ר שטח בנוי כולל על קרקעי * לא כולל שטחי בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור הנגזרים מתכנית תא/מק/צ
גודל יח"ד ממוצע	כ-90 מ"ר פלדלת לפי מצב קיים על קרקעי 110 מ"ר עיקרי לפי תכנית הרחבות 2424 ותכנית ל'1	כ-92 מ"ר כולל ממ"ד על קרקעי לסך כל הדירות
מקומות חניה	חניון עילי וחניות ברחוב	תקן החניה לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ-1 : 0.8 למגורים
תכסית	כ-37% משטחי ייעוד מגורים	כ-56% משטחי ייעוד מגורים
קווי בניין	קווי בניין לרח' נקר מאיר ולרח' ברקאי שמואל – 5 מ'. קווי בניין לרח' הנוטר – 5 מ' בצדו המזרחי. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'. קו בניין בחלקה שבין רח' הנוטר לרח' נקר מאיר (חלקה 101) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 3 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון צפון (בית הלוחם) – 11 מ'. קו בניין בחלקה מזרחית לרח' הנוטר (חלקה 103) לכיוון מזרח (נתבי איילון) – 3 מ'.	קווי בניין לרח' ברקאי שמואל לאחר הרחבת הרחוב – 3.5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' נקר מאיר – 5 מ', 2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לצפון לכיוון חניון בית הלוחם- 3 מ', 1.2 מ' בליטת מרפסות. קווי בניין לרח' מוצע, המשך רח, ברקאי – 0 מ'. קו בנין לשפ"פ – 0 מ'.
קומות	קרקע + 2 ק"ג	קרקע + 6 ק"ג
שטח קרקע למגורים (ייעוד) מ"ר	12,004	9,831
ייעוד שפ"פ מ"ר	1,499	1,968
ייעוד דרך מ"ר	968	1,751
ייעוד שטחי ציבור מ"ר	0	921

**דיווח אודות שיתוף הציבור:**

בתאריך 14.6.2018 הוצג ואושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה, בהתאם לנוהל העירוני. בחודש 07.18 התקיים כנס שיתוף ציבור בליווי עת"א-יפו ומכון גאוקרטוגרפיה אליו הוזמנו והשתתפו דיירי המתחם, דיירים וועד תושבי שכונת אפקה, דיירים משכונת רמת אביב ג' ונציגי בית הלוחם. במהלך הכנס הוצג סטטוס הפרויקט, גישת העיריה לתכנון, מחקר השטח, עקרונות התכנון והתכנון המוצע. לבסוף ניתן מענה לשאלות מהקהל. בהמשך לכנס הוחלט על "התייעצות ממוקדת עם הציבור", הכוללת קבוצות מיקוד – ישיבות ממוקדות עם קהל מוזמן לפי קבוצות בעלי עניין ו/או צרכים (כגון: בעלי זכויות במתחם, בעלי זכויות סובבים את המתחם, שוכרי דירות במתחם, ועדי בתים, נציגויות וועדי שכונות). מתוך הסוגיות שעלו, הומלץ לקיים קבוצות מיקוד בנושאים הבאים:

- תנועה ותחבורה
- צרכי ציבור – שטחים פתוחים ומבני ציבור
- תומכים בתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם
- מתנגדים לתכנית בקרב בעלי הזכויות במתחם

בהתאם לביקוש הרב, הוחלט לקיים 4 קבוצות הכוללות עד 8 משתתפים, עפ"י המכנה משותף:

1. דיירי המתחם – בעד ונגד, 2 קבוצות
  2. תושבים הגרים סביב למתחם – קבוצה אחת
  3. ארגון נכי צה"ל – המנהל ומתפעל את בית הלוחם, השוכן בסמיכות למתחם – קבוצה אחת.
- הפגישות התקיימו במנהל ההנדסה, בהשתתפות הצוות המקצועי, מתכנני התכנית, נציגי היזמים, והקהל המוזמן. לאחר כל מפגש נשלח סיכום במייל למשתתפים, וכן נשלח מסמך המרכז את כל הסיכומים למשתתפים. בנוסף, נערך סיור מקיף בבית הלוחם.

**סוגיות עיקריות שעלו בדיוני קבוצות המיקוד על פי נושאים:**

**א. היכרות מעמיקה עם רכיבי התכנון המוצע והשפעתם על הסביבה**  
 היקף הזכויות, מספר המבנים, גבהי הבניינים, מרווחים בין הבניינים, כיווני אויר, גישה למתחם וממנו, ברגל ולרכב, שטחים ירוקים, חניונים ומקומות חנייה, מיקום ומאפיינים של מבני הציבור ויחידות המסחר.

**ב. היבטים כלכליים של התכנית**

**ג. סטטוס התכנית ותהליך אישורה, לוח זמנים**

הליך האישור, מעמד בקשות להיתר בזמן הכנת התכנית ואישורה, פרסום לפי סעיפים 77-78.

**ד. היבטים של תנועה ותחבורה**

עומסים צפויים בגישה לשכונה ובהמתנה לרמזורים עקב תוספת יחידות הדיור. מחסור במקומות חנייה עקב תוספת יחידות הדיור ותוספת שימוש ציבורי, השינויים ברחוב ברקאי ובהתייחס לתקני חנייה.

**ה. צביון השכונה**

חשש מצפיפות ועומסי תנועה, בנייה לגובה- השפעתה על חזות ועל זכויות שמש.

**ו. בית הלוחם**

התחשבות בצרכי מוסד זה המשרת קהל גדול ובעל צרכים מיוחדים, לאור השינויים הצפויים עם מימוש התכנית.

**תרומת קבוצות המיקוד להליך ההתייעצות עם הציבור:**

1. קבוצות המיקוד אפשרו העמקה בהבנה של מרכיבי התכנית ותפקוד השכונה לאחר מימושה.
2. שינוי מיקום רמפת הכניסה לחניון מהרחוב המזרחי להמשך המשמר האזרחי.
3. מהדיונים עלו שאלות נוספות הנוגעות לכניסות ויציאות מהשכונה, תפקוד התחבורה הציבורית, שימוש בשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים, העשויות להשפיע בעתיד על החלטות בנדון.
4. מענה לצורכי ציבור לאוכלוסיית המתחם - במסגרת התייעצות עם הציבור הוצג כי מאזן שטחי הציבור בשכונה הינו חיובי ומאפשר את ההתחדשות ותוספת יחידות הדיור ללא צורך בהפקעת שטח לצרכי ציבור בתחום התכנית. לאחר חשיבה מחודשת ומתוך כוונה לתת מענה גם לצרכים ציבוריים כלל עירוניים הוחלט במסגרת תהליך התכנון להקצות בתכנית שטח למבני ציבור.
5. שינוי מיקום המגרש למבנה ציבור מהאזור המזרחי (קרוב לאיילון ולבית הלוחם), לאזור המערבי של התכנית – מיקום מרכזי יותר בשכונה ובסמיכות לשב"צ ושצ"פ קיימים.

**על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון (אושר ע"י אירית לבהר-גבאי בתאריך 31.8.2020):**

**תחבורה ציבורית –**

רחוב שמואל ברקאי ממוקם כ-300 מ' מצפון לשדרות קק"ל ובמקביל להן. ברחוב קרן קיימת עוברים כמה קווי אוטובוס וביניהם הקווים: 6, 20, 24, 33, 49, 137 וכד'. לקו 6 יש גם שלוחה הנכנסת לשכונה, עם "תחנת בית הלוחם" ברחוב ברקאי.

תכניות עתידיות- תת"ל 101 (צפון) מציגה את תכנון קו מטרו M1, לאורך קו זה, מתוכננת תחנה בפינת הרחובות אחימאיר ורקנאטי. תחנה זו מרוחקת כ- 400 מ' מרחק הליכה מהדופן המערבית של מתחם ברקאי - רחוב נקר.

**הולכי רגל** - השפ"פ המרכזי מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיה של הציבור, מהווה ציר מרכזי רחב להולכי רגל. בצד המזרחי, בגישה מכיוון רחוב ברקאי אל בית הלוחם, מסדירה התכנית דרך הכוללת שתי מדרכות, ברוחב של 4 מ' ו- 3 מ', כמו גם הרחבת המדרכות ברחוב נקר, שבמערב.

ברחוב ברקאי תורחב המדרכה הצפונית ל-5.5 מ', כולל מטר אחד לתשתיות, לעומת רוחב של 3.0 מ', כיום. **אזור מיתון תנועה** - מתחם ברקאי נמצא בקצה הצפוני של שכונת אפקה. שכונת אפקה נשענת על ציר כניסה אחד, מצומת אפיקים - קק"ל. מידות השכונה כ- 600 x 350 מ' והיא מתאימה ביותר לתפקד כאזור מיתון תנועה. לוט נספח המציג את השכונה ואת הכניסה אליה.

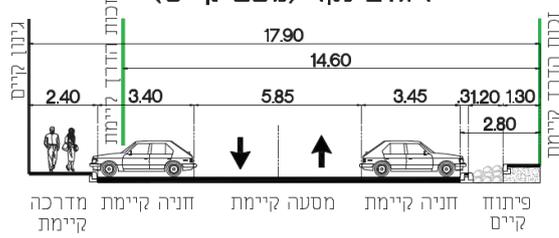
בעת עריכת התכנון התנועתי המפורט, יוכנסו לתכנית אמצעי מיתון מקובלים, כדוגמת זה, שהוצג בנספח, ששינה חניה ניצבת לחניה מקבילה, ברחוב נקר.

**צומת שדרות קק"ל - רחוב אופקים** - לפי בדיקה מיוני 2018, שעודכנה בדצמבר 2019, תוספת הנפחים, לאחר אכלוס הפרויקט בשנת 2030, תהיה בסדר גודל של 3-5 שניות בממוצע לשעות השיא של הבוקר ואחה"צ בהתאמה. בכל מקרה, הצומת יתפקד בשנת 2030 ברמת שרות "D", בשעות הבוקר וברמת שעות "C" בשעות אחר הצהריים, שהן רמות שרות סבירות לגמרי לשעות השיא במטרופולין.

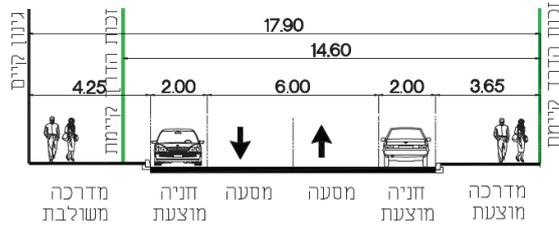
הבדיקה נערכה לפי תקן 1:1.33 כאשר כיום התקן בתכנית הינו 1:0.8 או לפי תקן תקף לעת מתן היתר בניה, לפי הנמוך מבניהם.

**חתכים תנועתיים טיפוסיים**

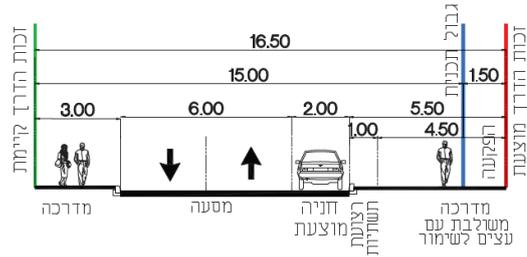
**חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב קיים)**



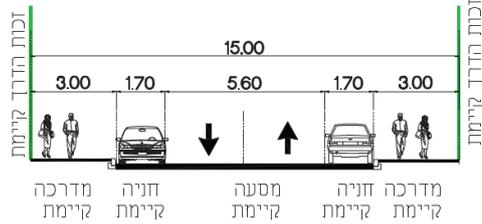
**חתך A-A - רוחב 17.90 מ' (מצב מוצע)**



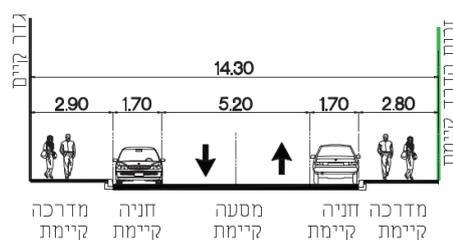
**חתך B-B - רוחב 16.50 מ' (מצב מוצע)**



**חתך B-B - רוחב 15.00 מ' (מצב קיים)**



**חתך D-D - רוחב 14.30 מ' (מצב קיים)**



**עיצוב והתייחסות לסביבה:**

המשכיות הרצועה הירוקה: המתחילה מרחוב אחימאיר, דרך שצ"פ ושבי"צ והמשכה כשפ"פ בלב המתחם. התכנון המוצע מחזק וממשיך את הרצועה הירוקה ע"י יצירת 5 זיקות הנאה המאפשרות גישה מהרחובות הסובבים אל השפ"פ שבמרכז התכנית.

התייחסות הבינוי והפרצלציה המוצעת לסביבה: הבניה הפרטית הגובלת במתחם מכיוון דרום מאופיינת בחלקות של כ-500 מ"ר. במקום מבני הרכבת הקיימים התכנית מציעה פירוק המסה ל-17 מבנים בודדים, בעלי 2-6 דירות בקומה, המסודרים בשתי שורות משני צידי שפ"פ ברוחב 10 מ'. המבנים יוצרים מקצב לאורך הרחוב, בהתייחס לבינוי צמוד הקרקע הקיים מדרום. פירוק המסה מאפשר מרווח של 6 מ' בין המבנים למעבר אוויר ואור וכן יצירת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה בכל ימות השנה, כניסה אל השפ"פ, וכניסות אל שורת הבניינים הצפונית.

כל בניין פורק לשתי "אונות" שיוצרות ביניהן דירוג, כל צמד בניינים מייצר ביניהם רחבת כניסה. לכיוון הרחוב, רחבה זאת יוצרת חצר "מקבלת" ושני לובאיים הפונים אליה ליצירת מרחב מוגדל בקומת הקרקע. לכיוון השפ"פ מאחור, הפירוק יוצר הרחבות של השפ"פ שמייצרות חצר משמעותית במידות של כ-20X17 מ' כל אחת.

גובה הבינוי עד 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת גג בנסיגה, בהתאמה לנספח העיצוב העירוני. חזית מסחרית/פעילה/משרדים מתוכננים ברחוב ברקאי, בצידו המזרחי. שטח המסחר יספק את צרכי השכונה במתכונתה החדשה.

לכיוון הרחובות ישנה הימנעות מגדרות לקבלת מרחב מוגדל.

**איכות הסביבה:**

חוות דעת לאיכות אוויר אשר נערכה במרץ 2020 ע"י לשם שפר איכות סביבה בע"מ ובה נבדקו ריכוזי המזהמים הצפויים בשימושים הרגישים המתוכננים בשטח התכנית, בהתאם למסמך "הנחיות לביצוע סקר סביבתי - זיהום אוויר מתחבורה" מרץ 2017. שילוב התוצאות של המקורות התחבורתיים עם המקור הנקודתי בוצע בהתאם למסמך "הנחיות הממונה לטיפול בבקשה להיתר פליטה לפי סעיף 9(א) לתקנות אוויר נקי (היתרי פליטה), התש"ע – 2010" ספטמבר 2012, מהדורה 2. חיזוי איכות האוויר בשטח התכנית בוצע ע"פ תחזיות תנועה לשנת 2030 בנתיבי איילון, ברמפות העלייה והירידה ממנו במחלף קק"ל ובשדרות קק"ל. כמו כן, נלקחו בחשבון פליטות מתנועה הרכבות הצפויה וכן פליטות מתחנת הכוח "רידינג". מקדמי הפליטה לרכב הם אלו שפרסם המשרד להגנת הסביבה ב-2016 והם משקפים את צי הרכב נכון לשנת 2015. בשנת 2030 צפוי שמקדמי הפליטה יפחתו באופן משמעותי בשל כניסת כלי רכב חדשים יותר לצי הרכבים.

בשני המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון (אחד צפוני ואחד דרומי), שתי הקומות התחתונות ייועדו לשימושים שאינם רגישים. בקומת הקרקע מבנה השני ממזרח, בשורת הבניינים הצפונית, החלק המזרחי ייועד לשימוש שאינו רגיש והחלק המערבי ייועד לשימוש רגיש. בכל שאר מבני המגורים יהיו מגורים החל מקומת הקרקע.

בהתאם לתוצאות המודלים, ריכוזי ה-NO2 בשטח התכנית חורגים מערך הסביבה השעתי של מזהם זה בכמה קולטים. הריכוז ה-9 מקסימלי עומד על 100% מערך הסביבה השעתי. ריכוזי ה-PM2.5 בשטח

התכנית חורגים מערך הסביבה היממתי של מזהם זה בשלושת המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון. הריכוז ה-19 מקסימלי עומד על 98.9% מערך הסביבה היממתי. **אין מניעה לקיים את הפרויקט בהיבט של איכות אוויר בכפוף למסקנות חוות הדעת.**

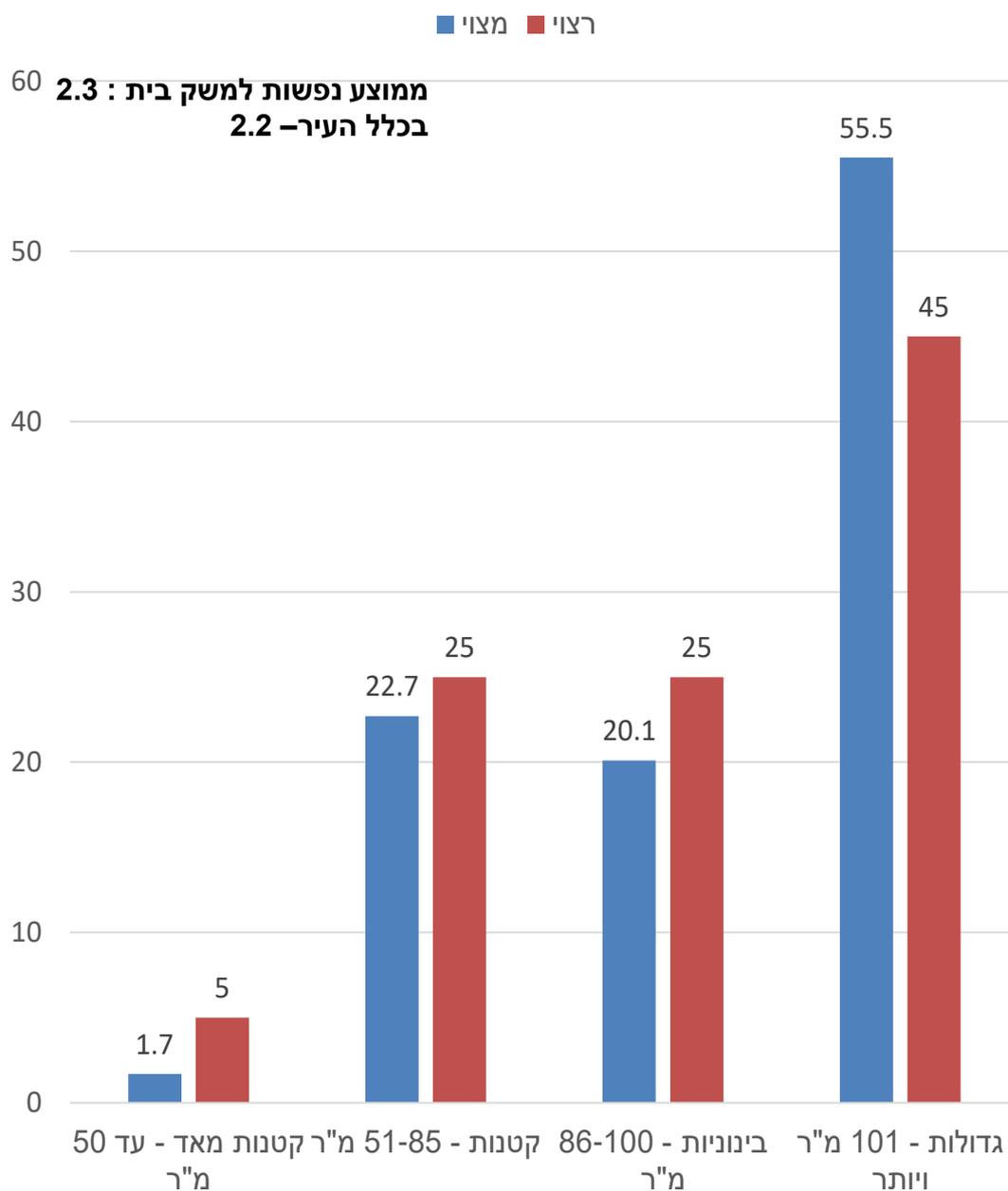
#### שימור עצים:

סקר העצים שהוכן על ידי אגרונום התכנית, כלל שימורם של **46 עצים** מתוך 146. ב-4.3.2020 התקיים סיור באתר ובו סומנו כ-**15 עצים** נוספים שלדעת האגרונום העירוני ונציג אדריכל העיר ראויים לשימור. בעקבות כך בוצעו שיפורים בסקר העצים. ב-17.03.2020 התקיימה פגישת זום בהשתתפות האגרונום העירוני, צוות צפון, משרד אדריכל העיר, אגרונום התכנית, עורכי התכנית ונציגי היזם, ובעקבותיה בוצעו שינויים בבינוי ובמיקום הכניסה לחניון התת-קרקעי, נקבעו מספר "איים" של קרקע מחלחלת פנויה מבניה ומוקפת קירות דיפון מסביב לעצים לשימור וכן שונה מיקום רחבות ההיערכות. שיפורים אלו הובילו לסימונם של **22 עצים** נוספים כעצים לשימור. ב-23.4.20 התקיים סיור במתחם עם אדריכל העיר, צוות צפון ונציגי היזמים. בעקבות סיור זה נערכו שינויים נוספים בתוואי רחבות ההיערכות, נוספו "איי דיפון" נוספים וכן בוצע שינוי בבינוי ובתוואי חלקו המזרחי של רחוב ברקאי, על מנת לאפשר שימורו של עץ 145. תוצאתו הסופית של התהליך היא סקר עצים הקובע **83 עצים** לשימור וביניהם **כל העצים** ששימורם התבקש על ידי אדריכל העיר, למעט עץ אחד שכריתתו מתחייבת לצורך גישת כבאית לבניינים האחוריים.

**בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) )**

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה



**תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –**  
 קיימים 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר

שטח דירות קיימות	כמות	%
עד 60 מ"ר	48	42%
60-95 מ"ר	16	14%
מעל 95 מ"ר	49	43%
סה"כ	113	100%

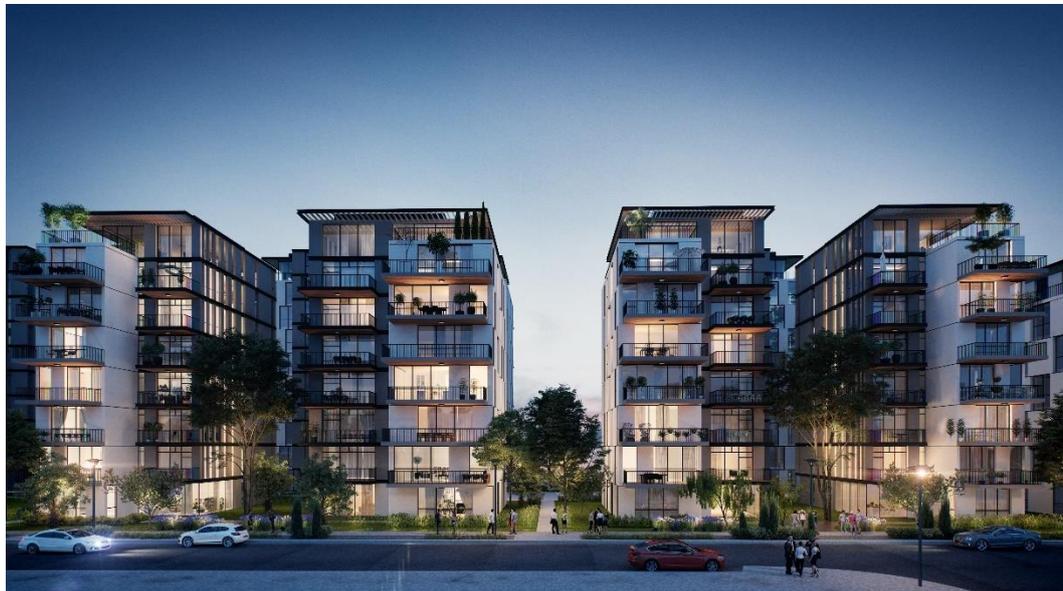
סה"כ שטח בנוי קיים כ-9,830 מ"ר מעל הקרקע, וכ-380 מ"ר שטחי "ע"1" (יחד כ-10,210 מ"ר). ממוצע שטחי דירות קיימות כ-90 מ"ר (פלדלת).

**התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:**  
 30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

התכנית איננה כוללת תועלת עירונית לדב"י בצפון מזרח העיר (רובע 2) אין תכנון לדב"י. בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכניות שדה דב מתוכננות 6,900 יח"ד, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י.

**יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:**  
 התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 60 מ"ר עיקרי ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 80 מ"ר עיקרי.



מבט לעבר רחוב ברקאי

**זמן ביצוע:**  
 הזמן המשוער לביצוע התכנית היא 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0556530	שם התכנית תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל-אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית ת"א-יפו, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, קיז (ח.ו.) נדליון בע"מ, תדחור התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית MY-Architects יואש יקוביץ
<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	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך לתפקיד 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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחנה הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית בהתאם לתוכנית תא/5000 (מח' תוקף 2016:12)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית בהתאם לתוכנית תא/5000 (מח' תוקף 2016:12)	התכנית כוללת: 9 חלקות למגורים עליהן בנויים מבנים או חלקות בעוד מגורים עליהן בנויים חנויות עליון שטח פנימי כמות מבנים (התים) במסגרת התכנית יהיו 9 מבנים קיימים בלי 3 קומות הבולטים 113 וחידושי דיוור 2 יחידות מסחר במקומם וקומות 17 מבנים בני 8 קומות כולל קומת חקלאות וקומת גן המכילים עד 370 יחידות דיוור ושטח מסחר ויזמה שטח למבנים ומחסני ציבור החנויות כולל הגדרת שטח פתחי פתוח להרווחת חניונים והסדרת יוקות חניה למעבר הולכי אף השטח הפתוח המתוחלש יהיה בכלי גובה חסימי החניות משנה את מערך הדרכים בתחומן ומרחיפה את רחוב פיקאדי לטובת עייל אופניים התכנית מקצה שטח למבנים ומחסני ציבור שיבשם על שם חרשות המקומות בכפוף לתכנית תא/5000	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000 כמפורט להלן			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאה	יזרון השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	לא תותר תוספת שטחי בניה למעט במתחמים הבאים: במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בחתום לחוראות אזור היעד.	אזור 102 לפי נספח אורזי יעד, יעד אזור מגורים בבניה רוויה (טבלה בסעיף 5.4)	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון
ל"ר		סימון המתחמים לפי אחי ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי בניה עירונית: נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 102	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מנתחם חופי מתחם התחדשות עירונית אזורי תעסוקה מרקם בני לשימור הוראות לעיצוב רחובות
+	יעוד עקרי מוצע: מגורים ד', יעודים נוספים: מסחר בקומות הקרקע, שפ"פ מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ומוצעת.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.
+	שימוש עקרי מוצע: מגורים, שימושים מותרים: ראשי - מגורים, מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור היעד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

שימוש למשרד כחלק מזירת מגורים.			
צפיפות יחיד לדונם 37			
מסחר 1 בקומת הקרקע בלבד/סעיף 3.2.4(א)(4)). חינוך מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית צ.	היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיוקבע בחוקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית	שימושים נוספים בחתום לאורך חידוד מגורים בבנייה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלווים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
עד רח"ק 4	רח"ק לכל גודל מגרש: 4.0-2.5 לפי הגדרת אזור מגורים בבנייה עירונית בסעיף 3.2.4 בתוראות המתאר	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
	3.1.4(ה) תוספת למדידות למגורים 3.1.4(ו) תוספת רח"ק 1 למגרש הציבורי למצללות	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
התכנית כפופה לתכנית הא/ע/1	3.1.5(א) לפי תכניות התקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בתוראות התוכנית. 4.2.2(א)(1) גובה קומות לפי נספח עיצוב 4.2.2(ג) גובה קומה טיפוסית	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
התכנית תכלול נספח בינוי מנחה תנאי למתן חיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש, נטיעות ועצים.
כן	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כגמורט (בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח))	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	סעיף 3.5 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א)	בכל שטח התוכנית	תוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות

<p>התכנית כמופה ומפנה להוראות תכנית תא/מק/צ בשטחים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, מכלל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>		<p>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 תכניות קודמות</p>
<p>+ בתחום התכנית רח' מקומי/ שכונתי. בכפוף לסעיף 3.6.14 ב.</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי/ מכלל תנחות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, מכלל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אווריר היעוד, בגספח העיצוב העירוני ו/או בגספח התחבורה. הוראות למרתב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים 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, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית מצורף נספח תנועה המפרט את כל מרכיבי התחבורה במתחם והתייחסות בהוראות התכנית למרכיבי התנועה. התכנית כוללת ביטול דרך ללא מוצא, וביטול מפרץ ובמקומם התווית דרך חדשה והרחבת דרך קיימת ב-1.5 מ'. לא יותר מבני תנייה עיליים )</p>	<p>3.8.1  דרך מקומית ס' 3.8.2 (ח)  ס' 3.8.6 (א)5)  ס' 3.8.7</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 תנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
<p>ל"ר</p>		<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביחם 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>+ חוות דעת סביבתית לתכנית מצורפת חוות דעת סביבתית לתכנית מצורפת החיות להכנת בר קיימא</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) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4.6</p>
<p>ל"ר</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>הוראות 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.	
+	4.6.1	<b>בכל שטח התוכנית</b>	<b>4.6 תשתיות – סעיף 4.6</b> <b>מיקום התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:</b> 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)
	4.6.4		

התכנית המופקדת תכלול נספח תשתיות

התייחסות בחוראות התכנית לניהול מי נגר 15% אחוז שטח פנוי מבינוי לחלחול

שימוש בסעיף 62א(ה) לפי סעיף 62א(ה)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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 (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
סעיף	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.
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת 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.			
מחשבונית ליועץ			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	02533273		8.9.2020
מחשבונית ליועץ			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	2438926-9		8.9.2020

01 בינון | 2017

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

## חו"ד היחידה האסטרטגית

תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:

קטנה מאוד - 35-50 10%

קטנה - 51-85 30%

בינוני - 86-100 25%

גדולה מעל 100 35%

התכנית מקצה מגרש ביעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ- 920 מ"ר

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, חזית פעילה ומסחר בקומת הקרקע, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים ל- 28,517 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).
2. איסור דירות גן וגדרות
3. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.
4. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
5. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15% מסך שטח המגרשים הכלולים בבקשה להיתר. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינן.
6. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.
7. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
10. סיום תאום עם אגף נכסים
11. סיום תאום עם אדריכל העיר
12. סיום תאום עם אגף הרישוי
13. תיקונים טכניים

**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 0017-20/ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי במתחם ברקאי ברמת אביב ג' הגובל בשכונת אפקה ובבית הלוחם. מדובר בתב"ע תמ"א תואמת תא/5000. הוועדה המקומית נכנסה כמגישה כי התכנית כוללת איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות ציבורית. הוועדה אישרה בשנת 2017 פרסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנתיים ובשנת 2020 האריכה את משך סעיף 78 לשנה נוספת. קיימים 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחריות. התכנית מציעה 370 יח"ד. רמ"י נכנסים עם מגרש חניה ביעוד מגורים שאי אפשר לממש עליו זכויות היום, ומקבלים מגרש ביעוד מגורים הכולל 30 יח"ד עם חזית פעילה. התכנית כוללת תועלת

ציבורית: הרחבת רחוב ברקאי, העיריה שנכנסת עם שפ"פ בבעלות עירונית מקבלת מגרש למבני ציבור ומגרש נוסף לחניה ציבורית.

נעשתה עבודה רבה לשמירה על העצים במתחם, בשיתוף אדריכל העיר. בסקר העצים המקורי סומנו 46 עצים לשימור ולאחר מספר פגישות, סיורים ושיפור התכנון הוסקרו כיום כולל 83 עצים לשימור. האגרונום העירוני ואדריכל העיר סימנו את העצים בערכיות גבוהה, כל העצים הללו מסומנים לשימור, למעט עץ יחיד. התכנית כוללת תחום ללא בניית מרתפים עבור עצים לשימור- בנספח תנועה וכהוראה בתקנון.

מארק טופילסקי: מציג את התכנית.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לציין לחיוב את ההתקשרות של הגורמים המקצועיים: אדריכל העיר, צוות התכנון והאגרונום העירוני על מנת להשאיר כמה שיותר עצים. אני מזכיר שיש לנו התחייבות לנטוע 100 אלף עצים עד שנת 2030 ועל מנת לעמוד ביעד זה יש לעשות שימוש במגרשים הפרטיים ובשיתוף פעולה עם התושבים וזה ראוי לציון לשבח.

האם מה שהדיירים מקבלים מבחינת דירות נוספות זה בהתאם לזכויות שמוקנות להם בתמ"א 38 ובנוסף גם 1/ג' 1/ג' ול'1? בהיבט מכלול הזכויות. כהערת אגב מדובר בהיקפי הבניה גדולים.

אורלי הראל: מדובר בתב"ע תמ"א

אסף הראל: תכנית יפה מאד

ליאור שפירא: חלק מהדירות עברו הרחבות, איך התייחסתם לבינוי הנוסף על הגגות? לפני שהתחיל הפרויקט?

דורון ספיר: קיימת תכנית הרחבות, הועדה לא נכנסת לסיכומים שבין היזם לבין הדיירים.

אורלי אראל: אנו לא נכנסים לעניין הקנייני. עושים מכלול של כל הזכויות שניתן לקבל בפרויקט ולא לחלוקה של השטחים בין היזם לבין התושבים.

ליאור שפירא: אני מבקש לדעת את ההתחשבות.

אסף הראל: בדרפט מופיע שהדירות הקיימות קיבלו 90 מ"ר ודירות שהורחבו לפי תוכנית ל 110 קיבלו 110 מ"ר.

גידי מוזס היזם: ההתחשבות אל מול בעלי הקרקע סבוכה, ישנן דירות מורחבות ושאינן מורחבות, דירות בקומת הקרקע ודירות בגג. זו עסקה סבוכה, סה"כ התמורה לכל דירה תהיה דומה מבחינת עליית הערך ו/או השווי. זה דיפרנציאלי בין הבעלים.

ליאור שפירא: האם כתוצאה מכך שהדירות הורחבו היה קושי גדול יותר להוציא פרויקט כזה לפועל? גידי מוזס: כשישנה זהות בין הדירות קל יותר.

חן אריאלי: השפ"פ שחסום זו בעצם גינת יוקרה.

מארק קפינסקי: לא. יש מעברים בין בנין 1-17, בין בנין 2-3, בין בנין 5-6, בין בנין 7 למגרש החום, בין בנין 9 ל 8 כל אלו זיקות הנאה לציבור, המאפשרות גישה חופשית אל השפ"פ. התכנית מציעה 5 גישות בזיקת הנאה לשפ"פ.

אורלי אראל: זה שפ"פ הכולל זיקת מעבר ושהיית לציבור.

תמי ג'וסטו: מעדכנת את חו"ד צוות בתיקונים שהוטמעו בהחלטה.

### בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

14. עדכון שטחי הבניה המבוקשים לפי רח"ק 3.55, בהתאם לאלו שהוצגו בדיון להארכת סעיף 77-78 בועדה בחודש ינואר 2020 ועדכון השטחים עיקריים למגורים- 28,527 מ"ר (החישוב שהוצג לצוות כלל הקלות כמותיות שאינן מאושרות במדיניות הועדה לתמ"א 38).
15. איסור דירות גן וגדרות ובריכות שחיה.
16. בהתאם לחו"ד איכות האוויר והאיסור על שימוש רגיש באזורים מסוימים (במבנים 1+17 ק"ק וקומה א', במבנה 16 בקומת הקרקע של האגף המזרחי) באזורים אלו תהיה חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים.
17. תנאי למתן היתר בניה- בעקבות שינוי תוואי רחוב ברקאי יש להסדיר שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם- על חשבון היזם. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
18. בהתאם למדיניות הועדה יוגדר כי השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע יהיה לפחות 15%. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל קרקע, ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינות.
19. גובה קומה עליונה יהיה עד 5.5 מ' ברוטו, כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים.
20. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תע"א.

21. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוביות שלה. לא תותרנה זכויות/תוספת יח"ד נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
22. יש לאשר את נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
23. סיום תאום עם אדריכל העיר
24. סיום תאום עם אגף הרישוי
25. תיקונים טכניים

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

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

### פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9483 בעמוד 4358 בתאריך 16/03/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

17/03/2021	מעריב
17/03/2021	מעריב הבוקר
19/03/2021	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב המתנדב 42 תל אביב יפו 6969042	ד"ר רפי קישון
רחוב מנחם בגין 11 רמת גן 5268104	עו"ד יוסי לוי
רחוב הרכש 2 תל אביב - יפו 6969947	אלדד בר נון
רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402	אדריכל אהוד כרמלי, מה"ע
יגאל אלון 98 תל אביב 6789141	עו"ד איל מאמו
רחוב אופקים 23 תל אביב - יפו 6969761	ד"ר נועה רוזנברג
רחוב נקר 9 תל אביב יפו 6969369	ד"ר נתן ברנד
רחוב רוזן פנחס 72 תל אביב - יפו 6951294	פרופ' רון שפירא, עו"ד
רחוב ברקאי שמואל 19 תל אביב - יפו 6969919	בן יצחק דניאל
תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101	עו"ד אבי אברמוביץ
רחוב הנוטר 32 תל אביב - יפו 6969834	דבי וילקובסקי
רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102	עו"ד אור דבוש
רחוב מנחם בגין 7 רמת גן 52521	עו"ד ענת בירן

מענה:	התנגדות מס' 1: ד"ר רפי קישון רחוב המתנדב 42 תל
-------	---

<p><b>1.1 לסעיף 1.1:</b> תכנית ברקאי מאפשרת התחדשות עירונית עבור 113 יח"ד קיימות ב- 6 מבנים טוריים ישנים בני 3 קומות. זאת במסגרת תב"ע-תמ"א, כלומר זכויות מתכניות תקפות+תמ"א 38. תקן החניה בתכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה בתכניות חדשות, בהתאם לכך מצופה כי בעתיד השימוש ברכב הפרטי יפחת ויעשה שימוש רב יותר בתח"צ ובהליכה. התכנית איננה כוללת מגדלים ואף לא רבי קומות, אלא 17 מבנים בני עד 8 קומות.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>אביב יפו 6969042</p> <p>1.1 עיריית תל אביב החליטה להקים פרויקט מוזר ומגלומני שישים את הטירוף החלמאי של תעלת בלומליך בצל. מדובר בפרויקט של 17 מגדלים בשכונת צפון-אפקה הקטנה והסגורה. כבר כעת השכונה שלה יציאה אחת הופכת לפקק תחבורתי בעת אירוע של בית הלוחם/איסוף מהגן.</p>
--	---

<p><b>מענה:</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 2:</b></p> <p>עו"ד יוסי לוי מייצג את מנכ"ל ארגון נכי צה"ל אברהם לרמן רחוב מנחם בגין 11 רמת גן 5268104</p>
<p><b>2. לסעיף 2.1 בעיות חניה-רסע:</b></p> <p>א. הגישה לבית הלוחם נעשית כיום דרך חלקה 146 בייעוד מגורים. התכנית מציעה דרך חדשה.</p> <p>ב. בנוסף, קיימת דרך מאושרת מרח' הנוטר, אך היא איננה בשימוש עקב הפרש גובה.</p> <p>ג. לרשות בית הלוחם מגרשי חנייה בשטחו לשירות הבאים בשערו.</p> <p>ד. מגרש החניה הקיים מחוץ לבית הלוחם כולל 2 חלקות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● חלקה 146 ייעוד מגורים (עם התרעת חניה), והוא בחכירה שמתחדשת מידי שנה מרמ"י, חכירה זו יכולה להסתיים בהתראה של 3 חודשים. למגרש זה זכויות מתוקף תכנית תקפות.</li> <li>● חלקה 161 ייעוד שצ"פ+דרך עם התראת חניה, בבעלות עירונית. חלקה זו הינה מחוץ לקו הכחול של תכנית ברקאי ותיוותר ללא שינוי- כולל מצאי החניות שבה.</li> <li>● מצאי החניות העיליות במגרש החניה- במצב קיים 88, במצב מוצע 45 (הפחתה של כ-43 חניות).</li> </ul>  <p>לעניין צמצום מגרש החנייה של בית הלוחם:</p> <p>תכנית 2418 קבעה את מגרש בית הלוחם בייעוד "מגרש מיוחד". תכנית ברקאי הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלת איזון וחלוקה בין בעלי הקרקע. מגרש המגורים שמשמש בפועל כחניה יעבור לבעלות עיריית תל אביב יפו בייעוד דרך עם התראת חניה, והיא תוכל להכשיר בו מגרש חניה לשימוש הציבור. רמ"י יקבלו בתמורה מגרש מגורים.</p> <p>1. בית הלוחם איננו חלק מהקו הכחול של התכנית הועדה לא יכולה להורות על כך.</p> <p>2. לגבי הטענות על תקן החניה/מיעוט חניות: תקן החנייה למגורים נקבע לפי מדיניות עירונית הקובעת תקנים מירביים בתכניות בינוי עיר חדשות לעודד הפחתת שימוש ברכב הפרטי ושימוש בחלופות. למסחר נדרשות חניות לפי תקן. דרישות לתוספת חניות והעלאת תקנים: לא מוצדקות ולא אפשריות. 3+4 העירייה תוכל להקים את החניון, בכפוף לשיקולים וסדרי עדיפויות. לעניין הסדרת הגישה לחדשה לבית הלוחם ראה מענה 3 לסעיף 2.2ב.</p>	<p><b>2.1 התכנית צפויה לגרום לבעיות חניה קיצוניות שיפגעו מהותית בחברי בית הלוחם:</b></p> <p>בית הלוחם מהווה בית לפצועי צה"ל, חלק לא מבוטל מהם פוקדים אותו באופן יום יומי ורובם מתניידים ברכב פרטי, בשל מצבם הפיזי שאיננו מאפשר שימוש בתח"צ. החברים חונים בשטחי חניה בתחום בית הלוחם וכן במגרש החניה החיצוני שהשימוש בו הוסדר לטובתם בתא/2418 "בית הלוחם" 1992. בין מטרות התכנית: א. לקבוע מגרש חניה על שטח ציבורי פתוח ממזרח לבית הלוחם כמפורט בתשריט. ב. לקבוע חניה על מגרש א' המורכב מחלקה 146 וחלק מחלקה 161 בגוש 6626. מכאן שמגרש החניה הוקם לצרכי בית הלוחם. התכנית תצמצם את היצע החניה:</p> <p>א. צפויות פי 3 יח"ד, כלומר פי 3 כלי רכב פרטיים</p> <p>ב. תקן החניה שנקבע 1:0.8. בצפון העיר כל בית אב יחזיק לפחות 2 כלי רכב</p> <p>ג. צמצום מגרש החניה שמשרת את בית הלוחם וגורע עשרות חניות.</p> <p>ד. שטחי המסחר ישרתו משתמשים מחוץ למתחם שיגיעו ברכב פרטי</p> <p>לפיכך, נדרש פתרון חניה חדש לבית הלוחם, לתושבים, אורחי השכונה ומזדמנים. מבוקש:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה היא מימוש של 100 חניות נוספות עילות/תת קרקעיות בבית הלוחם על חשבון יזם התכנית.</p> <p>2. להפעיל שיקול דעת הועדה ולחרוג ממדיניותה לחניה ולאפשר תקן 1:3.1 לרכב פרטי</p> <p>3. תיקון טכני: ס.4.5.1 בהוראות</p>

<p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>3. <b>לסעיף 2.2 (גישה ותחבורה)</b></p> <p>א. הוספת דרך גישה משכונת רמת אביב ג' איננה כלולה בקו הכחול של תכנית זו. יחד עם זאת נושא זה נבחן ע"י אגף התנועה והרשות העירונית לתחבורה. בכל מקרה, ההחלטה על פתיחת/אי פתיחת המעבר לרכב ובכללו תח"צ אינו חלק מהתכנית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ב'. לנושא תיקון סעיף 6.2.15:</p> <p>הנוסח המופקד הינו: "תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים, יהיה הבטחת הסדרת שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, על חשבון מבקש הבקשה. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה" יש לשנות לתקן את הסעיף לנוסח הבא- "תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה."</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ג. יש לקבוע כי דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>4. <b>לסעיף 2.3 (צמצום הפגיעה בפרטיות חברי בית הלוחם)</b></p> <p>א. יש לבטל את ההוראה בס. 4.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ב. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p>ג. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>התכנית: במגרש 702 במקום <b>תותר</b> חנייה עילית <b>תוקם</b> חנייה עילית. 4. הסדרת הגישה החדשה לבית הלוחם והכשרת מגרש 702 לחניון כתנאי לאכלוס מבני התכנית.</p> <p><b>2.2 גישה ותחבורה:</b></p> <p>דרך הגישה היחידה למרחב התכנון וכן לבית הלוחם (המשרת כ-10,000 חברים ובני משפחותיהם) הינה דרך רחוב אפיקים וממנו לרחוב ברקאי. תוספת יחיד תביא לעומס תנועתי ברחוב ברקאי ותקשה על הגישה לבית הלוחם ולשכונת אפקה. נדרש פתרון תחבורתי שיאפשר את מימוש התכנית.</p> <p>א. מבוקש כי תנאי לאכלוס יהא הוספת דרך גישה משכונת רמת אביב ג'. כביש הגישה של בית הלוחם עתיד להיות מועתק מזרחה כתנאי להיתר בניה ועל חשבון מגיש הבקשה. הנוסח שהופקד הינו: "תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים, יהיה הבטחת הסדרת שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, על חשבון מבקש הבקשה. יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה"</p> <p>ב. מבוקש תיקון טכני של הוראות התכנית: ס. 6.2.15(-) תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה.</p> <p>ג. יש לקבוע כי דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתאם דרך גישה זמנית עם ארגון נכי צה"ל.</p> <p><b>2.3 צמצום הפגיעה בפרטיות חברי בית הלוחם:</b></p> <p>המקום משמש בית לשיקום פיזי ונפשי של נכי צה"ל שהוקם במכוון בנייתו מהרצף העירוני. הבית הינו "שמורת טבע" שמנתקת את באיה מהסביבה החיצונית על מנת לאפשר שיקום ללא חשש. בני הבית חוששים לחשוף בעיותיהם בפומבי והיותו בית מבודד מאפשרת להם להתנהל בחופשיות במתחם ללא חשש לפגיעה בפרטיות.</p> <p>א. מבוקש לבטל את ההוראה בס. 4.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. זאת על מנת לשמור על פרטיות חברי הבית.</p> <p>ב. מבוקש להוסיף תנאי לאכלוס מבני המגורים: נטיעת עצים מסוג ומין שיקבעו ע"י הועדה המקומית, אשר יהוו מתרס נופי לשמירת הפרטיות</p>
---	--

	<p>של חברי בית הלוחם, בגובה מתאים, ע"י ועל חשבון מבקש הבקשה.</p> <p>ג. יש להסדיר בהוראות שמירה על פרטיות חברי בית הלוחם בזמן הביצוע. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.</p>
<p><b>מענה:</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 3:</b> אלדד בר נון, הרכש 2</p>
<p>5. <b>סעיף 3.1 צמצום היקף הפרויקט באופן כמותי ובהקשר התחבורתי</b> במרחב התכנון הרלוונטי של שכונת אפקה, בתחום שמצפון לקק"ל ומזרחית למשמר הגבול - קיימות 330 יח"ד. התכנית כוללת הפקעה עבור הרחבת רחוב ברקאי ב-2.2-1.5 מ' לטובת הרחבת מדרכות, כמוצג בנספח התנועה. כמו כן התכנית מציעה שינוי החנייה ברחוב נקר מניצבת למקבילה. היקף התנועה המתוסף בשל התכנית נבחן ונמצא כי התפקוד התנועתי לא יפגע ברמה שאינה סבירה, לעומת זאת מרחב הולכי הרגל ישופר. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</b></p> <p>6. <b>סעיף 3.2 תוספת 58% מכלל יח"ד תשנה את צביון השכונה.</b> בתמהיל הקיים בשכונה כיום מעל ממחצית מיח"ד הינן בגודל של מעל ל-100 מ"ר (פלדלת). על מנת לעמוד ביעדי האוכלוסייה ולספק שירותים טובים ונגישים יותר לתושבים, יש הצדקה הן בהוספת שימושים, הן בציפוף והן בשינוי התמהיל החד גוני הקיים לתמהיל מגוון יותר שעשוי להתאים למשקי בית בגדלים שונים. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</b></p> <p>7. <b>סעיף 3.3 הקלות כמותיות למגורים</b> בעת הדיון להפקדת התכנית החליטה הועדה להפחית את ההקלות הכמותיות מסל הזכויות. המרת הזכויות ממסחר ומשרדים למגורים נועדה לאפשר גמישות תכנונית בעתיד, זאת במידה ותתקבל חו"ד לאיכות האוויר שתאפשר שימוש של מגורים באזורים שכעת אסורים לשימוש רגיש. בכל אופן יש כוונה להשאיר את החזית המסחרית על המשך רחוב ברקאי, בדומה למצב הקיים. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</b></p>	<p>3.1 <b>צמצום היקף הפרויקט באופן כמותי ובהקשר התחבורתי:</b> בשכונת אפקה קיימות 440 משפחות. הפרויקט מבקש להוסיף 257 יח"ד, מדובר בגידול של 58%: לא ברור כיצד התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל? יועצים התנועה זיהו את הבעיה ומבקשים לקבוע את השכונה כאזור מיתון תנועה. למשל ע"י הפיכת החניה ברחוב נקר מניצבת למקבילה. נוסף על כלי הרכב של תושבי השכונה ובית הלוחם צפויים לעבור בלב השכונה עוד כ-500 כלי רכב לכל כיוון, מידי יום. הפרויקט ממוקם בקצה השכונה ולא במבואותיה לכן כל מי שמבקש להגיע אליו יעבור דרך השכונה כולה. לכן יש להפחית את היקף הפרויקט ולהביאו למידות המתאימות לתחבורתית למרחב. 3.2 <b>תוספת 58% מכלל יח"ד תשנה את צביון השכונה:</b> כיצד יתכן שפרויקט תמ"א 38 שבדר"כ ביחס של 1:2 כאן ביחס של 3:3.1? קיימות 330 יח"ד (מתוכן 113 בפרויקט עצמו) והפרויקט מוסיף 257 יח"ד. זו שכונת מגורים של צמודי קרקע, תוספת יח"ד תשנה את תמהיל, צביון ואופי השכונה. לכן יש להפחית את היקף הפרויקט כך שתהיה לו השפעה מזערית ככל הניתן על השכונה. 3.3 <b>הקלות כמותיות למגורים:</b> אין הצדקה לתוספות כמותיות מבוקשות, היקף הפרויקט איננו הגיוני גם כך. אין הצדקה להמרת שטחים (352 מ"ר עיקרי) ממסחר ומשרדים למגורים. מדובר על כ-4.5 יח"ד נוספות ואין לאשר זאת.</p>

<p><b>מענה:</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 4:</b> התנגדות מהנדס העיר</p>								
<p>8. <b>סעיף 4.1:</b> הערה טכנית זו עלתה במסגרת תיקון התכנית לפני ההפקדה בפועל, אך עורך התכנית לא הספיק להטמיע את השינוי המבוקש מבלי לחרוג ממועד תום ההפקדה שנקבע. יש לתקן את ההתניה בהתאם. <b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות</b></p>	<p>4.1 <b>נוסח לתיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה:</b></p> <table border="1" data-bbox="746 1798 1391 1944"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תיאור שלב</th> <th>התניה (עפ"י התכנית המוספדת)</th> <th>התניה (לפי התנגדות זו)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ניתן למשוך את התכנית בבת אחת או בשלבים</td> <td>העירייה לא תהיה רשאית לתפוס חוקה בשטחים המיועדים לצורכי ציבור ואו לרושמים בבעלות על שמה אלא לאחר פינוי והריסה בפועל של בנייני המגורים הקיימים בתחומם</td> <td>העירייה תהא רשאית לתפוס חוקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגורים המגורים (101)</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תיאור שלב	התניה (עפ"י התכנית המוספדת)	התניה (לפי התנגדות זו)	1	ניתן למשוך את התכנית בבת אחת או בשלבים	העירייה לא תהיה רשאית לתפוס חוקה בשטחים המיועדים לצורכי ציבור ואו לרושמים בבעלות על שמה אלא לאחר פינוי והריסה בפועל של בנייני המגורים הקיימים בתחומם	העירייה תהא רשאית לתפוס חוקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגורים המגורים (101)
מספר שלב	תיאור שלב	התניה (עפ"י התכנית המוספדת)	התניה (לפי התנגדות זו)						
1	ניתן למשוך את התכנית בבת אחת או בשלבים	העירייה לא תהיה רשאית לתפוס חוקה בשטחים המיועדים לצורכי ציבור ואו לרושמים בבעלות על שמה אלא לאחר פינוי והריסה בפועל של בנייני המגורים הקיימים בתחומם	העירייה תהא רשאית לתפוס חוקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגורים המגורים (101)						

<p><b>מענה:</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 5:</b> עו"ד אייל ד. מאמו ממשרד אגמון רוזנברג הכהן</p>
---------------------	---

	<p>ושות', יגאל אלון 98 תל אביב 6789141 מייצג את תושבי אפקה הצפונית</p>
<p><b>9. לסעיפים 5.1+5.2 פגיעה באופי השכונה והתאמה לתא/5000:</b> לאור החשיבות הרבה והצורך בחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה ושמירה על חיי אדם וביתם, הותר המחוקק לאשר תמריצים ותוספת זכויות בנייה, קומות ודירות, תוך איזון בין כלל האינטרסים ובאופן שלא ימנע את הוצאת הפרויקט אל הפועל.</p> <p>אופי הבינוי המוצע הינו של כ-17 מבנים בני עד 8 קומות. פירוק הטיפולוגיה של המבנים הטוריים למבנים קטנים בעלי 2 אגפים (המתייחסים לאופי הבינוי באפקה) ישפר את מעברי האור, האויר, המבטים וכן ריבוי מעברים ציבוריים אל השפ"פ. נפח הבינוי המוצע נבחן ונמצא ראוי והולם בתכנית זו, זאת בהתחשב בהקצאת הקרקע לשב"צ ולשפ"פ מרכזי שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. גם הגישות אליו יסומנו בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור (וכן לרכב חירום במידת הצורך), כך שהשטח הפתוח יהיה נגיש לציבור.</p> <p>היקף התנועה המתווסף בשל התכנית נבחן ונמצא כי התפקוד התנועתי לא יפגע ברמה שאינה סבירה, לעומת זאת המרחב של הולכי הרגל ישופר.</p> <p>נבחנה ע"י אגף התנועה גם ההשפעה על צומת היציאה מהשכונה (אפיקים-קק"ל) ולא נמצאה הרעה משמעותית במצב התנועה החזוי לעומת הקיים.</p> <p>התכנית גורעת חניות מסוימות כ-36 בתחום החניון בתחום הקו הכחול וכ-70 בתחום הדרכים- מחוץ לקו הכחול בנספח תנועה מנחה), אולם בסה"כ מוסיפה יותר חניות (בתת הקרקע) משגורעת, בהתאם לתקן העירוני, זאת לעומת המצב הקיים בו אין כלל חניות לדירות הקיימות.</p> <p><b>מומלץ: לדחות התנגדות זו בנושא זה</b></p> <p><b>10. לסעיף 5.3 צפיפות חריגה:</b> בתחום הקו הכחול של התכנית הצפיפות הקיימת הינה: נטו (חלקות המגורים)- 9.5 יח"ד לדונם, ברוטו 8 יח"ד לדונם. כמו כן, הצפיפות המוצעת הינה: נטו (חלקות המגורים)- 37 יח"ד לדונם, ברוטו- 26 יח"ד לדונם. צפיפות זו איננה חריגה ביחס לתכנית המקודמת ברחבי העיר. סל הזכויות נקבע בהתאם לתכנית תקפות ותמ"א 38. כיוון שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות אלא נתונות לשיקול דעת הועדה בעת הדיון בהפקדת התכנית הוצגו כלל היבטי התכנית (כולל כמות יח"ד שהיא מציעה) והיא אושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית (למעט זכויות שנבעו מהקלות כמותיות זכויות ואלו הוסרו מהנוסח המופקד בפועל).</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p><b>5.1 פגיעה באופי שכונת אפקה וחוסר התאמה לתא/5000:</b> שכונת אפקה הינה פרברית ושקטה. שוכנת בין רמת אביב, נתיבי איילון והשטחים הפתוחים מצפון ובית הלוחם שמספר המבקרים בו הינו בין כמה מאות ל-1500 איש מידי יום. מרבית מבני השכונה הינם צמודי קרקע (220 מבנים), מיעוטם מבני שיכון בני מס' קומות, מתחם ברקאי הכולל 113 יח"ד ומתחם נוסף הכולל 90 יח"ד. סה"כ כוללת השכונה 420 יח"ד. התכנית כוללת הכפלת מצאי יח"ד, באופן חסר איזון ופגיעה בסביבה הפרברית. זאת לצד צמצום השטחים הפתוחים, שטחי הציבור בסביבה והגדלת שטחי המסחר. התכנית לא מציעה פתרון תחבורתי ראוי לכניסה ויציאה מהשכונה או פתרון חניה ראוי. התכנית אף גורעת חניות קיימות רבות במרחב התכנון. התכנית איננה מתאימה לשכונת אפקה ועליה להיבנות כחלק משכונת רמת אביב ג' המונה אלפי יח"ד ותוספת זו איננה אמורה להשפיע עליה או על המרקם הבנוי. ראוי שהצד הדרומי של התכנית יכלול בניה מתונה, מס' קומות נמוך, הקטנת מס' המבנים, הגדלת המרווח ביניהם, הגדלת השטח הציבורי הפתוח והנגשתו לציבור. תכנון ראוי יביא לכך שהמתחם ישתלב בסביבה ובמרקם הקיים.</p> <p><b>5.2 התכנית איננה תואמת את תא/5000:</b> מרחב התכנון מסומן ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית". סעיף 3.2.1 קובע כי הועדה המקומית תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניו נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית מבחינת מאפייני בינוי, תכנית, ערכים אדר' וכו'. עוד נקבע כי תכנית הכוללת בתחומה יותר ממבנה יחיד תופקד רק אם יובטח בהוראותיה שהבינוי לא יצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו (אלא אם שוכנעה הועדה כי מעבר זה אינו אפשרי מסיבות מסוימות שינומקו בהחלטתה).</p> <p>כאמור התכנית איננה משתלבת במרקם הקיים בסביבה (המאופיין בצמודי קרקע) ולא במרקם הקיים המאושר במתחם ברקאי-המגדיר בניה בת 3 קומות וצפיפות של עד 9 יח"ד לדונם. התכנית משנה את המרקם הקיים ושל הסביבה ללא איזון והתחשבות בשכונה. כמו כן התכנית מגדירה שפ"פ במרכזו וסביבו חומת מבנים בצפיפות ובמרווחים קטנים, כך שהוא ישמש רק את תושבי המתחם. אופי הבינוי יוצר מתחם מבוצר מנותק מסביבה פרברית נמוכה. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר רגלי שיאפשר גישה לשפ"פ, אך תשמש לרכב חירום ולא למעבר חופשי לציבור.</p> <p><b>5.3 צפיפות הבניה המוצעת הינה חריגה ביחס לעיר:</b> הצפיפות הנהוגה ברחבי העיר הינה 20-25 יח"ד לדונם. תא/5000 קבעה כי הצפיפות במרחב תכנון זה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו. התכנית מציעה צפיפות של 36.5 יח"ד לדונם (כפול מהצפיפות המינימלית) ואף 57.5 יח"ד לדונם בחלק מהמתחם. צפיפות זו חריגה ביחס לסביבה הפרברית של התכנית. חו"ד שמאית</p>

המצורפת להתנגדות טוענת ליחס חריג במכפיל יח"ד ובמכפיל השטחים בתכנית זו, ביחס לסביבתה ולמדיניות תמ"א 38, להלן טבלה לסיכום-

מס' תמ"א	התמ"א/מ"מ/מ"מ	התמ"א/מ"מ/מ"מ	התמ"א/מ"מ/מ"מ	שטחי	מ"מ/מ"מ/מ"מ	מ"מ/מ"מ/מ"מ
38	2.33	2.06	2.4	2.36	2.06-2.4	2.88
352	2.7	2.1	2.6	1.8	1.8-2.6	340

5.4 היקף זכויות הבניה חורג תא/5000 :  
 תא/5000 הגדירה רח"ק 4 כרח"ק מירבי עבור אזור מגורים בבניה עירונית. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על הרח"ק הבסיסי, ובלבד שיתקיימו התנאים בסעיף 3.1.3 (א)-(ד) : התכנית מקצה שטח ציבורי עבור תוספת שטחי הבניה (התכנית המופקדת איננה כוללת הקצאה לשטחי ציבור שכן הייעוד הציבורי אינו ידוע וספק אם נועד לשרת את סביבת התכנית על התוספת המשמעותית שהתכנית כוללת), נשקל גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי המרקם העירוני המתוכנן בסביבה (התכנית מציעה נטע זר, חומת בטון בצורה בלב שכונה פרברית צמודת קרקע), התאמת התשתיות לתכנית (התכנית לא מציעה פתרון תחבורתי לתוספת יח"ד), שקילת שיקולים חברתיים וסביבתיים (התכנית איננה מציעה פיתוח לרווחת הציבור למעט שפ"פ כלוא) ושיקולים בהתאם לפרק 5 לאזור התכנון. כמו כן על התכנית לתרום למרקם העירוני- לעיצוב העירוני (התכנית פוגעת במרקם הקיים בשכונה), תרומה למרחב הציבורי (השימוש במרחב הציבורי אינו צפוי לשמש את כלל הציבור באזור), תועלות חברתיות (תמהיל יח"ד בתכנית חסר יתרון חברתי, התכנית איננה כוללת דיוור בהישג היד, טיפוסי בינוי, קביעת שימושים מעורבים בהיקף של לפחות 40%). התכנית לא כוללת הוראות לשימור או הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי.

היקף שטחי הבניה שהתכנית כוללת משקפים רח"ק 4.26 החורג מהרח"ק המירבי המותר. בחישוב תאי השטח הסחירים, ללא השפ"פ מתקבל רח"ק 4.92-4.22. זאת ביחס לתא שטח A 102 שבו מתקבל רח"ק 3 בלבד. מעבר לכך התכנית מאפשרת תוספת של 8 מ"ר עיקרי ו-4 מ"ר שירות לכל יח"ד במידה ויתוכננו ממ"קים. נראה כי מדובר על תוספת שטחים נוספים מעבר לרח"ק האמור, כלומר חריגה משמעותית. אישור תכנית החורגת מהרח"ק המותר בתא/5000 צריכה להיות מאושרת בסמכות הועדה המחוזית. איחודם של המגרשים הסחירים יחד עם השפ"פ נועדה לאפשר תוספת זכויות חריגה ולא חוקית, בעוד ייעוד השפ"פ היה צריך להיות שצ"פ. השפ"פ אינו שטח ציבורי בבעלות עירונית וכולל שימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לכן חישוב הרח"ק צריך להיות בניכוי שטח זה.

5.5 התכנית חורגת מהוראות תמ"א 38 : ישנם פערים בין התכנית המוצעת לבין הוראות תמ"א 38 ולמדיניות הועדה המקומית הנוגעת לה (תא/מק/9086) בעניינים שלהלן :  
 א. שטח עיקרי מותר בהתאם לתמ"א ולמדיניות

11. לסעיף 5.4 היקף זכויות החורג מתא/5000 מדובר בתכנית מכח סעיף 23 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 תכנית אשר אינן כוללת תוספת שטחי בניה 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. לענין 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.

יש לציין כי הוראות תא/5000 (טבלה 5) קבעו כי באזור תכנון רמת אביב ג' לא תותר תוספת שטחי בניה. אך הן החריגו את מתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי וקבעו כי תותר תוספת שטחי בניה, בהתאם להוראות אזור הייעוד, אך כאמור במקרה זה תמ"א 38 גוברת על תא/5000. לשם הדיון/השוואה של הזכויות של התכנית שקול לרח"ק 3.55, כולל השפ"פ. (רח"ק מירבי באזור ייעוד מגורים בבניה עירונית הינו 4).

התמריץ לתכנון ממ"קים במקום ממ"דים הינו תכנוני ונועד לשפר את איכות הדירות, ליעל את שטחי השירות ולשפר את נפחי הבינוי בהתאם.

לשכת התכנון המחוזית קבעה כי התכנית איננה טעונה אישור השר ומשכך היא תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. השפ"פ נכנס ויוצא ביעוד שפ"פ (לא שצ"פ). כיום בבעלות עירונית, יעבור במסגרת תכנית או"ח לבעלות פרטית. יש לציין כי סה"כ התכנית מקטינה את שטח הקרקע הסחירה בתחומה.  
**מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה.**

12. לסעיף 5.5 חריגה מהוראות תמ"א 38 :  
 א+ח : הזכויות המוצעות נבחנו ואושרו כתואמות תב"ע תמ"א. זכויות תמ"א 38 נתונות לשיקול דעת הועדה ואינן מוקנות, הן אושרו במסגרת הדיון להפקדת התכנית. יש להוסיף לסעיף 1.4 בהוראות התכנית את סעיף 62א(11) המאפשר הוספת שימוש של מסחר ללא תוספת זכויות.

בתאי שטח A101 + B 101 נבדק ונמצא כי יש לעדכן את השטחים העיקריים : 27,020 מ"ר למגורים (הפחתה של 376 מ"ר לעומת התכנית המופקדת) ולמסחר ומשרדים 300 מ"ר (הפחתה של 200 מ"ר לעומת התכנית המופקדת).

בתא שטח 102 (בבעלות רמ"י) נעשה שימוש בסל זכויות של תכניות תקפות וממנו נגזרו שטחי מסחר.

**מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה**

ב+ג. במצב הקיים- חישוב שטח הקומה הטיפוסית המורחבת בוצע עפ"י היתרים, לרבות מרפסות שנסגרו ולא עפ"י זכויות

<p>מכוח תכנית ההרחבות שלא בוצעו. שטח חדרי המדרגות הקיימים הינו זניח. במצב המוצע- נוספו שטחי מ"מ"דים, שטחי שירות משותפים (תכנית ההרחבות התקפה 2424 הינה מלפני שאושרו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, כלומר היא איננה כוללת שטחי שירות וכל השטחים בה הינם עיקריים). שטחי השירות תואמים את תכנית ל1. המתנגד התייחס לשטחי חדרי המדרגות כשטח עיקרי, מתוך הזכויות התקפות ולא כשטח שירות נוסף עליהן. הקלות כמותיות לא נלקחו בחשבון. המתנגד חישב את שטח הקומה הטיפוסית לפי שטח הקומה הקטן ביותר (העליונה) ולא לפי שטח קומה ממוצעת/בהתאם להיתרים. בשל טעות סופר יש לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי. זאת כיוון שבהתאם לתא 5000/ סעיף 2.4.3- זכויות הבניה מבוססות על תכניות תקפות+תמ"א 38.</p> <p><b>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p>ד+ה+ו+ז : לא מדובר בתמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, אלא בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. בכוחה של תכנית מפורטת לקבוע הוראות לעניין מספר המבנים המותרים, מספר יח"ד ומרווחים. התכנית נקבעה ע"י לשכת מחוז תל אביב כתכנית בסמכות מקומית. לא מדובר על ניווד זכויות, אלא על תכנית או"ח ללא הסכמת בעלים. חלוקת הזכויות במגרשים נעשתה ע"י שמאי התכנית, במסגרת טבלאות איזון וחלוקה ובהתאם לחלק היחסי של הבעלים בחלקת המקור.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>לסעיף ח+ט ראה מענה 11 לסעיף 5.4 מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>13. לסעיף 5.7 חוסר בפתרון תחבורתי ראוי : א – ראה מענה 9 לסעיף 5.1. מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>ב - ראה מענה 9 לסעיף 5.1. לפי בדיקת אגף התנועה של העירייה רמת השירות בצומת קק"ל-אופקים לא צפויה להגיע לקריסה כפי שצופה יועץ התנועה מטעם המתנגדים, אלא להיות סבירה</b></p>	<p>הני"ל הוא 25,578 מ"ר בעוד שבתכנית המופקדת מבוקש 28,532 מ"ר עיקרי, כלומר חריגה של 2000 מ"ר עיקרי ובתוספת עוד 1,040 מ"ר עבור מסחר ומשרדים.</p> <p>ב. חישוב שטח הקומה הטיפוסית המורחבת נעשה לפי תכניות תקפות ולא משטח קיים בהיתר. שטח הקומה המורחבת הינו ברוטו ולא עיקרי. כמו כן החישוב כולל הקלות כמותיות</p> <p>ג. חישוב שטחי הבניה מכוח תמ"א 38 הוא חישוב ברוטו בעוד שבתכנית חושב כעיקרי בלבד. זאת ללא הכללת תוספת של עוד כ- 10,000 מ"ר ש"ש, ועוד 37,770 מ"ר ש"ש בתת הקרקע המהווים 340% החורגים ממדיניות הועדה לתמ"א 38. בנוסף, יהיו שטחי בניה לחניון בחלקה 146.</p> <p>ד. התכנית מציעה 17 מבני מגורים במקום 9 קיימים. תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מאפשרת הקמת הבניין מחדש במגרש ולא כוללת תוספת מבנים נוספים ואיננה מאפשרת ניווד זכויות בין מגרשים. פיצול למס' רב של מבנים מביא למרווחים קטנים ביניהם והגדלת הצפיפות המרחבית.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המותר בהתאם לתמ"א ולמדיניות הני"ל הינו 252 לעומת 370 בתכנית המופקדת.</p> <p>ו. אוזכרה בהקשר זה חוות דעתו של ארז קמיניץ בעניין היעדר סמכות ועדה מקומית לאפשר ניווד זכויות מכוח התמ"א מחוץ למגרש שניתן היה להתירן בהיתר דמוי הקלה מכח התמ"א. כלומר ניתן לממש את הזכויות רק באותו המגרש, ולא ע"י ניווד בין אם בהיתר ובין אם באמצעות תכנית בסמכות מקומית.</p> <p>ז. בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ניתן לקבוע הוראות השונות מהוראות התמ"א בעניינים מסוימים שפורטו, לא נקבע שניתן לערוך שינוי במספר הבניינים.</p> <p>ח. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות וכפופות לשיקול דעת הועדה. נראה שלא הופעל באופן ראוי ומתאים.</p> <p>ט. מתחם ברקאי לא סומן בתא/5000 כמתחם להתחדשות עירונית, כלומר נראה שהועדה סברה שראוי לעבות מתחם זה באופן מידתי ללא תוספת זכויות מכח תמ"א 38 או ע"י תכנית שאיננה מכוח תמ"א.</p> <p><b>5.7 התכנית אינה מציעה פתרונות תחבורתיים ראויים :</b></p> <p>א. חוסר בפתרון חניה מספק : תקן 0.8 חנית ליח"ד משמעו הפחתה של 185 מקומות חניה, ביחס למדיניות עת"א-יפו משנת 2018 (1: 1.33) מדובר בשכונה פרברית, ללא פתרון תחב"צ הולם. התקן יהיה רחוק ממה שנדרש. התכנית</p>
--	---

טענות בדבר תכנון לא בטיחותי של צומת הרכש- ברקאי – הנושא נבחן ע"י יועץ התנועה של התכנית, אינג' דני פוקס ונמצא שהצומת והגיאומטריה שלו עונים על הסדרי התנועה הנדרשים, תוך התאמתו לטובת שימור עץ בוגר (פיקוס השדרות) בפינה הצפון מזרחית (יש לציין שרוב התנועה הינה בכיוון צפון מזרח). טענה על רמת שירות נמוכה של התחבורה הציבורית – בימים אלה מבוצע נתיב תחבורה ציבורית בשדרות קק"ל במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ותדירות התח"צ שם תגדל ותהיה לה עדיפות.

חיבור לרמת אביב ג' – ראו מענה להתנגדות 2 (סעיף 2.2) **מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

**14. לסעיף 5.8** – תכנון צומת ברקאי-הרכש : הצומת לא כלול בתחום התכנית, יתבצע תכנון ביחד עם תכנון כלל הרחוב. נספח התנועה כולל שינוי חניות מניצבות למקבילות ברחובות ברקאי ונקר, אך למעט ההפקעה לרחוב ברקאי לטובת הרחבת מדרכות, נספח התנועה הינו מנחה ותכנון הרחוב יעשה בעתיד בהתאם לשיקול הדעת.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

**15. לסעיף 5.9** קביעת שימוש לשב"צ : להלן חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי משנת 2020 למאזן שטחי הציבור בשכונת רמת אביב ג': בשנת 2017 התגוררו בה 12,472 תושבים. מתוכננת תוספת של 770 יח"ד, בתכניות מאושרות או בתכניות בהליכי תכנון, שלאחר מימושן אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול ל כ 14,470 תושבים (לפי משק בית של 2.7). עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים נורמטיבית 44.7 דונם שטח לבנייני ציבור מקומי, 14.6 דונם שטח לבנייני ציבור כלל עירוני, סה"כ שטח לבנייני ציבור נדרש: 59.3 דונם ו- 72.4 דונם שטח ציבורי פתוח סף הבית ועירוני. השטח הנדרש נורמטיבית חושב על בסיס תדריך הקצאות עדכני. שטחי ציבור מאושרים בשכונה: שב"צ: 96.7 דונם, שצ"פ: 117.6 דונם. שטחים אלו נותנים מענה לשטחי הציבור הנדרשים ברמה המקומית והכלל עירונית. שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני ציבור המאושרים, בבניה חדשה על מגרשים פנויים או כתוספת בניה למוסדות קיימים.

גורעת 70 חניות מהרחובות הסובבים (במקום להרחיב את הרחוב ולהוסיף מפרצי חניה וכן 40 חניות מהחניון שצמוד לבית הלוחם. ובסה"כ הפחתה של 110 חניות ביחס למצב הקיים שגם הוא בתפוסה מלאה.

ב. העמסה על הכניסה/יציאה מהשכונה- התכנית לא מספקת כניסה/יציאה נוספת מהשכונה שעשויה הייתה לסייע בהפחתת עומסי התנועה הצפויים, אינה מרחיבה את הדרכים מסביב למרחב התכנון, אינה מציעה פתרון של תחב"צ בסביבת מרחב התכנון, אינה מתייחסת לתכנון החדש ברח' קק"ל שכולל הפחתת נתיבים ולעומס על צומת קק"ל-אופקים, צומת היציאה היחיד מאפקה, שצפוי לקרוס (מכאן שיש לערוך בה"ת לצומת זו). דו"ח "אופק הנדסה" מ2017 מראה צומת ברמת שירות F (כשל).

יועץ התנועה אילן מרכוס מציין כי צומת הרכש- ברקאי טעונת שיפור והתאמה ולא תוכננה כראוי. מוצע תוואי עם רוחב משתנה לכל אורכו, ההמשכיות ברח' ברקאי היתה צריכה להיות מורכבת מרדיוס גדול וקטן, אך מוצע תוואי המשכי כך שרכב שיוצא מבית הלוחם עלול לעבור לנתיב הנגדי בברקאי.

התכנית מרוחקת 330-440 מ' מתחב"צ בתדירות נמוכה (2 תנועות לקו בשעת שיא), קידום התכנית יחד עם הורדת תקן החניה לרכב פרטי מחייב לספק תחליף ראוי-חיזוק ושיפור השירות בתחב"צ לשכונה.

שדרוג תחב"צ למתע"ן מחייב הקטנת היקף החניה ברדיוס של 600 מ'. ברקאי אמנם נמצא באזור ב' (600-300מ') אך קווי המתע"ן לא ערוכים לשרת אותו ולכן יורד לאזור ג'. הנת"צים בקק"ל אינם מהווים מתע"ן שמאפשר הורדת היקף החניה במתחם (אורכם רק 800 מ' והיקף מקומות הנסיעה בהם קטן מ-3000 לשעה בכיוון). נספח התנועה מציג מטרות שספק אם יתממש בעוד 15 שנים. לפיכך, ברור כי דיירי השכונה יתבססו על שימוש ברכב פרטי וראוי לחבר תחבורתית את המתחם עם רמת אביב ג' כיוון שהבינוי תואם את אופי שכונה זו ותוספת 370 יח"ד לשכונה המונה אלפי יח"ד הינו זניח. מציעים חיבור לרמ"א ג': 1. ברחוב נקר- חיבור שקיים סטטוטורית. 2. בחלק המזרחי של המתחם, בצמוד לבית הלוחם. דרכים אלו יאפשרו גישות נוספות לבית הלוחם.

**5.8 הקו הכחול לא כולל את רחוב ברקאי :** התכנית כוללת עבודות מהותיות ברחוב ברקאי, מדרום למגרשי המגורים : מפרצי חניה, רמפה לחניון תת קרקעי ועבודות תשתית. נדרש לכלול את צומת ברקאי-הרכש בקו הכחול כדי לשפר את תכנון צומת בעייתי זה. ראוי להכיל את רחוב ברקאי כדי שהגובלים יוכלו להגיש תביעות לפי ס.197 לחוק ולא לחמוק מכך במכוון. יש להפקיד את התכנית מחדש עם תיקון הקו הכחול.

**5.9 יש לקבוע את השימוש לשב"צ:** מרשימת השימושים המותרים לפי תכנית צ' – דיור מוגן ומעונות סטודנטים יכבידו מאד על השכונה. יש להציג סקר צרכים לשכונה ולבסס עליו את הפרוגרמה- מס' מבנים, זכויות, תכסית ועוד. על הועדה להציג מראש את השימוש הציבורי או לפחות רשימה מצומצמת של שימושים.

<p>בכל תכנית המוסיפה יחיד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות קרקע/שטח לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו. מיקום השב"צ הינו מרכזי בשכונה וככזה הוא מאפשר גישה נוחה אליו מסביבתו. מיקומו מבטא את אופיו השכונתי, כך שצפוי כי רוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים. בהתאם לחו"ד היח' לתכנון אסטרטגי הומלץ להקצות כ-1 דונם לשב"צ.</p> <p>השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>16.לסעיף 5.10 חו"ד מטעם אדר' אריה שילה:</b></p> <p>א. המרווח בין המבנים – 6 מ' יקבע כסטייה ניכרת. התכנית כוללת את התכסיות העל קרקעיות הבאות: מגורים 56%, 47% כולל שפ"פ, מרתפים עד 85%. עומק מגרשי המגורים הינו צר (כ-25מ'), באם הבינוי היה מבוסס על העמדה צפון-דרום כפי שדורש המתנגד היתה מתקבלת חזית רציפה ארוכה יותר כלפי רחוב ברקאי, בעל פחות מקצב ומרווחים פנויים למעבר לשפ"פ.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p>ב. יש להוסיף הוראה כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p> <p>ג. מדובר בתב"ע תמ"א שאיננה כפופה רח"ק, ראה מענה 11 לסעיף 5.4</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ד. דו"ח הנדסי איננו חלק ממסמכי התכנית הנדרשים. בכל אופן אין עוררין כי מבנים טוריים אלו, בני 3 קומות משנות ה-50, ראויים להתחדש ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. כך גם לגבי דו"ח כלכלי- איננו חלק ממסמכי התכנית, התכנית נמצאה ראויה בהיקפיה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ה. השפ"פ מסומן בזיקת מעבר ושהייה לציבור, כך גם המעברים שנוספו אליו.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ו. תכנית עיצוב אדריכלית איננה מפורסמת להתנגדויות</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ז+ח+ט התכנית כוללת: מסחר, תעסוקה, שטח למבני ציבור, שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהייה וכן מגורים. על כן מתאימה לחזון העיר. היא משפרת את מערך הדרכים, כוללת הפקעה לרחוב ברקאי, הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור וכן שימור עצים בוגרים. התכנית מציעה מגוון טיפוסים בינוי כפי שניתן להבחין בנספח הבינוי, הבניין מפורק ל-2 אגפים על מנת להכניס מקצב ואוויר בין הנפחים. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור בדמות שב"צ, על אף המאזן החיובי בשכונה. גם השפ"פ הינו בזיקת הנאה לציבור שמוזמן להגיע ולשהות בו נעשה שיקום למרקם הקיים, מבניה טורית הכוללת פלישות לתחום השפ"פ למבנים בבניה רוויה, בני עד 8 קומות, בעלי 5-2 יח"ד בקומה. התכנית כוללת שיפור במערך הדרכים, הרחבת המדרכות לטובת שיפור ההליכיות (כולל הפקעה), טיפול</p>	<p><b>5.10 נושאים נוספים העולים מחו"ד מטעם אדר' אריה שילה:</b></p> <p>א. תכסית וצפיפות ויזואלית: נוכח מרווח של 6 מ' בין מבנים סביר שתבוקש הקלה למרווח של 5.4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת. מתקבלת תכסית ע"ק של 56-66% היוצרת צפיפות ויזואלית, חומה לרחוב. העמדת המבנים מזרח-מערב מנוגדת לבניה בת קיימא שעל פיה יש להעדיף העמדה צפון דרום- שבה החשיפה לאור טבעי היא מירבית (ללא קרינה ישירה ומטרדית) דילול הבינוי ישפר את האיכות האקלימית של התכנון. מבוקש מרווח מינימלי של 10 מ' בין מבנים, תכסית ע"ק של עד 40%. הפחתת הקומות ל-5-6 קומות.</p> <p>ב. שטח יח"ד: התכנית קובעת שטח ממוצע עיקרי ליח"ד – 80 מ"ר, בפועל הוא 77 מ"ר בלבד. בתא שטח 102 גודל יח"ד ממוצע הינו 38 מ"ר עיקרי- יח"ד לא סבירה לזוג/יחיד. יש להטמיע יח"ד בשטח מינימלי של 50 מ"ר. ובשטח ממוצע של 85-90 מ"ר.</p> <p>ג. הרח"ק בתכנית-4.26, חורג מהרח"ק שהומלץ ע"י היח' האסטרטגית-3.55</p> <p>ד. פער מתמ"א 38- לא נמצא דו"ח הנדסי המעיד כי המבנים רעועים. מבנים בני 3 קומות בת"א הינם בסיכון נמוך יחסית לרעידת אדמה. לא נמצא דו"ח כלכלי המעיד שאין היתכנות כלכלית להתחדשות עירונית בדמות עיבוי או תוספת מתונה אלא רק בפינוי בינוי שהתכנית מציעה.</p> <p>ה. מטרת התכנית איננה התחדשות עירונית,</p>
---	--

<p>בתשתיות.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>17. לסעיף 5.11 חו"ד שרביט-שפירא-שוורץ-שמאי מקרקעין:</b>  א+ב ראה מענה 12 לסעיף 5.5  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>אלא תוצר לוואי שיש דרך אחרת להגיע אליו.  השפ"פ נועד לשרת את דיירי המתחם, בדיוק כפי שקיים כיום.</p> <p>ו. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע את אופי הבינוי ומידת פגיעותו בסביבת הפרויקט. מבוקש שתפורסם להתנגדויות.</p> <p>ז. חוסר תאימות לחזון העיר: עירוב שימושים, גיוון עירוני, שילוב שטח ציבורי, שטח פתוח, מגוון טיפוסי בינוי ובינוי פתוח ומאוורר. התכנית מגדילה צפיפות בניה ומציעה מעט שטחים ציבוריים.</p> <p>ח. התחדשות עירונית מחייבת טיפול לא בבניין בודד אלא בשיקום המרקם העירוני כולו, לרבות תשתית הדרכים, מבני ציבור, שצ"פ וכו'</p> <p>ט. השלמת שטח לשב"צ ושצ"פ, בהתאם לצורכי השכונה.</p> <p><b>5.11 נושאים נוספים העולים מחו"ד מטעם שרביט-שפירא-שוורץ-שמאי מקרקעין:</b>  א. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות, הן כפופות לשיקול דעת הועדה ובהתאם למדיניות שלה שקבעה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• אישור כל הזכויות המותרות בתכניות חלות במגרש</li> <li>• תוספת 13 מ"ר + ממ"ד ליח"ד קיימת</li> <li>• ק. טיפוסית מורחבת = שטח קיים בהיתר + 13 מ"ר ליח"ד + ש"ש + מרפסת מקורות. נטען כי בתכנית זו הק. הטיפוסית חושבה משטחי תב"ע ולא משטחי היתר כפי שקבעה המדיניות.</li> <li>• ק. מרתף וק. גג ששטחן קטן ממחצית ק. טיפוסית לא יבואו במניין קומות קיימות.</li> <li>• תוספת ג1.</li> <li>• ש"ש בתת קרקע, עד 300% משטח המגרש לחניה/טכני/מחסנים ובלי לפגוע בע1</li> <li>• הוראות בנושא צפיפות</li> <li>• במתחם ברקאי נקבע כי תותר תמ"א בתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם מוקף רחובות.</li> <li>• מספר הקומות יתאם לנספח העיצוב העירוני בתא/5000</li> </ul> <p>ב. צורפה טבלת חישוב זכויות לפי תמ"א 38 25,578 מ"ר עיקרי בסה"כ. התכנית המופקדת כוללת 27,396 מ"ר עיקרי, פער של 2000 מ"ר לעומת מדיניות הועדה. בנוסף התכנית כוללת 500 מ"ר מסחר (קיים 58 מ"ר) בחריגה מהתמ"א. בנוסף הזכויות כוללות הקלה כמותית והחישוב כולו במקום להיות ברוטו חושב כשטח עיקרי ולו נוספו שטחי שירות.</p> <p>ג. התכנית איננה כוללת שצ"פ/זיקות הנאה למעבר הציבור/שטח ציבורי</p>
--	--

<p>ג. השפ"פ בבעלות עירונית ויעבור לבעלות פרטית. יחד עם זאת הוא נועד לשמש את כלל הציבור לכן סומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור והתכנית כוללת 4 זיקות הנאה שיובילו מהדרכים הסובבות אליו. זאת לעומת המצב הקיים שבו רק 2 מעברים ציבוריים (שצ"פ) מובילים אליו. שטח השפ"פ גדל במסגרת התכנית (2 דונם לעומת 1.5 דונם).</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ד. ביחס למגרשי המגורים והשפ"פ, הזכויות בתת הקרקע הינם כ-340%. הזכויות חושבו לפי תכנית של 85% משטח המגרשים*4 קומות. לציין כי מדובר בתב"ע תמ"א הכוללת את הזכויות הקיימות בתכנית על 1.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ה. תקן 21 הוא כלי אחד מתוך סט של כלים אשר הוועדה המקומית עושה בהם שימוש, לפי הצורך. במילים אחרות, צוות התכנון שקל את טיב התכנון, נפחי הבניה, אופי הבינוי ביחס לשכונה, כמות יח"ד המתווספת אליה וההקצאות לצרכי ציבור ומצא כי מדובר בתכנית ראויה שתטיב עם מרחב התכנון. יחד עם זאת, חו"ד הכלכלית שהוגשה מטעם שמאים של המתנגדים נבדקה ועקב כך המלצת הצוות המקצועי לוועדה הינה כי התכנית תכלול תועלת עירונית נוספת של דב"י.</p> <p>יש להוסיף הוראה כי 40 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה.</p> <p>תמהיל יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), וכן 85-51 מ"ר (כ-45%), 100-86 מ"ר (כ-25%)</p> <p>מס' יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובעלות אחודה.</p> <p>יחידות אלו יהיו בתאי שטח B+A101. תא שטח A 102 לא יכלול דב"י כיוון שהתועלת העירונית שלו הינה יח"ד קטנות (38 מ"ר עיקרי בממוצע)</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p>	<p>ד. השטח התת קרקעי בתכנית הינו 405% או 340% (יחד עם השפ"פ), זאת בחריגה ממדיניות הוועדה לתמ"א 38 שקבעה עד 300% משטח המגרש.</p> <p>ה. לא הוכן דו"ח לפי תקן 21 לתכנית, כנהוג בפרויקט פינוי בינוי. בדיקה כלכלית שהכינו השמאים, לוקחת בחשבון תמורה ליח"ד: 15 מ"ר+12 מ"ר מ"ר מרפסת וחניה (לפי תקן 1: 0.8). השמאים הניחו גודל יח"ד קיימת- ממוצע 85 מ"ר וגודל יח"ד מוצעת- ממוצע 100 מ"ר כולל ממ"ד. הרווח היזמי לטענתם הינו 59.7%, הגבוה בהרבה מרווח ראוי של 20-25% שקובע תקן 21. כלומר מדובר על תמורה גבוהה מהמקובל</p>
---	---

<p><b>מענה:</b></p> <p>16. <b>סעיף 6.1:</b> תושבי שיכוני ברקאי המתגוררים במבנים ותיקים משנות ה-50, בני 3 קומות, ללא מעלית, ללא מיגון, חלק מהדירות קטנות, זקוקים להתחדשות. תושבי אפקה אינם יכולים לצפות כי הוועדה לא תקדם שדרוג משמעותי על מנת לשפר את תנאי הדיור והמחיה של תושבי מתחם ברקאי. כל זאת נעשה מתוך שקלול מאוזן של מגוון היבטים ציבוריים. ראוי לדייק כי לא מדובר במגדלים אלא במבנים בני עד 8 קומות, כלומר- מבנה גבוה, אפילו לא רב קומות. לעניין הטענה על "מפגע תעבורתי" – ראו מענה 9 לסעיף 5.1</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>17. <b>סעיף 6.2:</b> מתחם ברקאי שייך לשכונת רמת אביב ג'. בנוגע לחיבור לשכונת רמת אביב ג' – ראו מענה 3 לסעיף 2.2.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 6:</b> נועה רוזנברג, רחוב אופקים 23 תל אביב - יפו 6969761</p> <p>6.1 לפני כ-30 שנה בהיותי סטודנטית לרפואה הנחיל ביי"ח עירוני "הדסה" את הכלל: "לפני הכל, לפני כל ניסיון לטפל ולעזור למטופלים, שימרו לא להזיק להם". האם מורשת זו קיימת במחלקת בינוי של עיריית תל אביב בשנת 2021? האם תושבי אפקה הוותיקים הינם כלי שרת במשחק יזמי נדל"ן? תושביכם שעמלו קשה כדי לבנות את הקיים חוששים שמה שנבנה לא יישמר ולטווח הרחוק השינוי (והנזק) עלול להיות באופן בלתי הפיך. דעת התושבים איננה חשובה, לא נשמעת/נלקחת בחשבון. השכונה הפרברית בעלת צביון שקט וירוק תהפוך עם מגדלי ברקאי ל CITY ולמפגע תעבורתי.</p> <p>6.2 למי שייך מתחם ברקאי? שכונת אפקה/רמת אביב ג'? מתי עבר לרמת אביב ג'? בהחלטת מי? לצורך מה? האם היה "מחטף" משכונת אפקה לצורך קבלת רישיונות לבניית מגדלים לגובה? באם שייך לרמת אביב ג' – אזי מהם נתיבי כניסה ויציאה ברכב למתחם דרך שכונת רמת אביב ג'? מהם נתיבי כניסה ויציאה ברכב</p>
--	--

למתחם דרך שכונת אפקה?	
<b>מענה:</b>	<b>התנגדות מס' 7:</b> נתן ברנד, רחוב נקר 9 תל אביב - יפו 6969369
18. <b>לסעיף 7.1:</b> ראה מענה 3 לסעיף 2.2. התכנית איננה כוללת את פתיחת רחוב נקר. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b>	7.1. אנו בעלי בית ברחוב נקר מספר 9 וגרים בו מאז נבנה לפני 41 שנים. רחוב זה הינו ללא מוצא, יש חשש שיפתח ויתחבר לרחוב ברקאי. רחוב צר ברוחב 6.4 מ' בעל פניה חדה. פתיחתו תביא לתנועת רכב בהיקף רחב של תושבי המתחם ותושבי רמת אביב ג'. התכנית לא מציינת את פתיחת הרחוב לתנועה, אך פתיחה זו הופיעה במצגות חברות הבניה לדיירים פוטנציאלים. עקב פתיחת הרחוב נאלץ למכור את ביתנו עם נזק ממוני עקב חוסר יכולת למכור את הנכס וכאנשים בני 80 שנה לצאת למסע נדודים.

<b>מענה:</b>	<b>התנגדות מס' 8:</b>
19. <b>לסעיף 8.1+8.2:</b> מתחם מבני השיכון בברקאי סמוך לבית הלוחם ושייך לשכונת רמת אביב ג'. התכנית להתחדשות עירונית משנה את המרקם הקיים ממבנים טוריים ישנים בני 3 קומות למבנים בני עד 8 קומות, המחולקים ל-2 אגפים לשם יצירת מקצב לרחוב ברקאי. כל זאת תוך תוספת יח"ד וציפוף וכן תוספת שימושים כגון מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור. כך מרחב תכנון זה וכן סביבתו יוכלו ליהנות משירותים נגישים וטובים יותר לתושב ולא להישאר מרקם פרברי (כפי שנטען) המנותק ממרקם עירוני, על כל המשתמע מכך. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b>	פרופ' רון שפירא-עו"ד וד"ר קרן שפירא-אטינגר רחוב פנחס רוזן 72 תל אביב - יפו 6951294 (בעלי נכס ברחוב הנוטר 26 ת"א) 8.1 שכונת אפקה נבנתה בשנות ה-50 ע"י ותיקי ארגון ההגנה, הם וצאצאיהם מהווים חלק ניכר מתושביה עד היום. שכונה פרברית בעלת בניה צמודת קרקע. תכנית ברקאי מתבססת על שטחים ציבוריים בשכונה, תוך העמסת יח"ד. הבניה הרוויה הקיימת בברקאי תואמת את אופי השכונה. מותרת בה כיום בניה של 3 קומות בצפיפות של 9 יח"ד לדונם. התכנית מציעה צפיפות של יותר מפי 4 מזו, הוספת מסחר והקטנת שטח לחניה. 8.2 הבניה המוצעת יכלה להשתלב במקום אחר כעירוניות מתחדשת המקדמת הליכתיות ועירוב שימושים. לא בשכונת קוטגיים שאין לה קישור רציף למרחב אורבני. הבינוי המוצע הינו היפוך של המרקם- חזית צפופה דמוית חומה בגובה 8 קומות 8.3 כבר כיום השכונה סובלת מעומסי תנועה בבוקר ואחה"צ, בד בבד לאחר שהתכנית תכפיל את יח"ד בשכונה ותוסיף מסחר. 8.4 התכנית גורעת חניות מסביבת בית הלוחם, דבר הפוגע באיכות תושבי השכונה ומשתמשי בית הלוחם. 8.5 צפיפות התכנית חסרת תקדים, מתאימה לרמת אביב ג', כוללת רח"ק מעל 4 שהינו רח"ק מקסימלי, לכן לא בסמכות הועדה המקומית. 8.6 בהתאם לס. 3.2.1 בתא/5000 קודם להחלטתה על הועדה לקבל נתונים על השתלבות הבניה במרקם הקיים מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית וכו'. בהתאם לס. 3.1.3 (ב) מחויבת הועדה לשקול את התאמת הבינוי, גובהו, נפחו ועיצובו לאופי המרקם העירוני בסביבה, התאמת התשתיות לתכנית, שיקול תחבורתי/סביבתי. בהתאם לסעיף 3.1.3 (א) על התכנית לקבוע הקצאה לצורכי ציבור.
20. <b>לסעיף 8.3+8.4:</b> ראה מענה 3 לסעיף 2.2 ומענה 9 לסעיף 5.1. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b>	
21. <b>לסעיף 8.5:</b> ראה מענה 11 לסעיף 5.4 <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b>	
22. <b>לסעיף 8.6:</b> ראה מענה 15 לסעיף 5.9. התכנית כוללת הקצאה לשב"צ בשטח כ-920 מ"ר. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b>	

מענה:	התנגדות מס' 9: דניאל בן יצחק רחוב ברקאי שמואל 19 תל אביב - יפו 6969919
<p><b>23. סעיף 9.1:</b> בתכנית מסוג הריסה ובניה מחדש כמו בתכנית זו אין צורך בביקור שמאי התכנית בכל אחת מהדירות, אלא בבחינה חיצונית של הדירות והוצאת תיק הבניין לבחינת גודל יחידות הדיור בלבד. הועדה המקומית לא עורכת מכרז יזמים בטרם תופקד תכנית להתחדשות עירונית. לדיירים יש זכות להתאגד, לבחור נציגות וכן לייפות את כוחו של יזם מסוים לקדם בעבורם תכנית מפורטת, בעסקת קומבינציה. בתכנית זו הועדה הצטרפה כמגישה לתכנית, כיוון שחלק מהשטחים הינם בבעלות עירונית. נערכו מספר ביקורים במתחם, כפי שנדרש וכפי שמצוין במפורש בסעיף 3 לעקרונות השומה. לא נדרשים ביקורים בתוך כל דירה בנפרד.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>24. לסעיף 9.2 שינויים מוצעים:</b> א. היקף יחיד נמצא מתאים וראוי בהתחשב במגמות הציפוף העירוניות. מספר המבנים בתכנית איננו מחייב, נספח הבינוי הינו מנחה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b> ב. המרחק הקיים בין המבנים הינו בין 7.5-0 מ'. התכנית מגדירה מרווח של 6 מ' בין מבנים. מרווח זה יקבע כסטייה ניכרת.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b> ג. מספר הקומות- 8 תואם את נספח העיצוב העירוני בתא/5000.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b> ד. ראה מענה 12 לסעיף 5.5</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b> ה. ראה מענה 15 לסעיף 5.9. בנוגע לחניון הציבורי- הוא משתמש את באי בית הלוחם וכן את תושבי השכונה כמו כן נכון להיום לא ניתן לתכנן בו שימוש רגיש עקב חו"ד לאיכות האוויר.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b> ו. מדיניות הועדה בתכנית חדשות הינה לאסור על דירות גן על מנת לשמור על השטחים הפתוחים לנחלת הכלל</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>25. לסעיף 9.5+9.3:</b> על אף שלא נדרש לכך (כיוון שהועדה המקומית מגישה), בדק הצוות המקצועי ערב הפקדת התכנית את אחוז ההסכמות והוא עמד על כ-74%. כיום אחוז ההסכמות עומד על כ-80% מסך הבעלים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>9.1 מדובר בתכנית או"ח שלא בהסכמת בעלים, מכוחה נוצר המגרש ונוצרו הזכויות שהשיתוף בהן פורק. סימן ז' לפרק ג' (ס' 120-128) לחוק התכנון והבניה קובע את המסגרת הנורמטיבית בסוגיה זו. תכנית או"ח קובעת בין היתר מי יהיו בעלי הזכויות בקרקע בהתאם לחלקות החדשות המוצעות. חלוקה הזכויות מוסדרת בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה ומבוססת על "עקרון השוויון היחסי" בין הבעלים. תקנות התכנון והבניה (תכנית או"ח) התשס"ט 2009 מסדירות את דרך ביצועה של תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לעקרון השוויון היחסי, קביעת חלקו היחסי של הבעלים תבוצע ע"י שמאי שיקבע את שוויה היחסי של הקרקע לפני אישור תכנית או"ח ושוויה היחסי של הקרקע שתוקצה לו לאחר התכנון החדש. ביהמ"ש העליון נסמך על ספרו של משה רוז כהן או"ח (2008) כדי להסביר כיצד יש להעריך את שווי חלקת המקור: "על שמאי המקרקעין לבקר בכל הנכסים בתחום התכנית ולקבוע שווים בהתאם לתכניות החלות... על השמאי העורך את טבלאות איזון וחלוקה להביא בחשבון את כל תכונות הקרקע: צורה, מידות, שטח וכו'..." הועדה המקומית לא טורחת לפרט האם מולאו תנאים מקדמיים אלו, לא התקיים ביקור של שמאי, אלא של מר עמית לוי (מטעם היזם) בנכס שלי. הועדה מקדמת תכניות שמכוונות ליזמים מסוימים, עליה לערוך מכרז יזמים פתוח לכל יזם שיעמוד בתנאי סף ויציע הצעה מתאימה.</p> <p><b>9.2 לחילופין להורות על השינויים:</b> א. צמצום יח"ד והמבנים</p> <p>ב. הגדלת המרחק בין המבנים בהתאם לקיים</p> <p>ג. מס' הקומות יהיה 5-6</p> <p>ד. ביטול כל השטחים למסחר ה. ביטול השב"צ ומגרש החניה הציבורי</p> <p>ו. הצמדת שטחים פתוחים לבעלי הדירות</p> <p>9.3 הועדה לא הסבירה מדוע בחרה בהליך דורסני של תכנית ללא הסכמת בעלים, תוך קידום אינטרסים של יזמים שאין להם זכות במקרקעין.</p>

<p>26. לסעיף 9.4 : שמאי התכנית ערך טבלאות איזון וחלוקה שהינם חלק ממסמכי התכנית. יועץ תחבורה ערך נספח תנועה וכן הוכנה חו"ד תנועתית לתכנית, כנדרש לפי תא/5000 לתכנית הכוללת מעל 100 יח"ד. כמו כן נערכה בה"ת בשנת 2019 אשר בחן תוספת נפח עתידית (לפי תקן 1: 1.33 ולא לפי התקן בתכנית 1: 0.8), בצומת קק"ל אופקים נמצא כי רמות השירות תהיינה טובות D+C</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>27. לסעיף 9.6 +9.7 ראה מענה 16 לסעיף 5.10 הועדה יכולה להתייחס רק לתכנית שהוצגה בפניה והופקדה ולא לגרסאות קודמות ו/או הסכמים שבין היזמים לבין הדיירים.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>28. לסעיף 9.8 : ראה מענה 15 לסעיף 5.9</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>29. לסעיף 9.9 : ראה מענה 9 לסעיף 5.1</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>30. לסעיף 9.10 : התכנית הינה או"ח וכוללת טבלאות איזון וחלוקה. מייקום דירות התמורה יהיה כחלק מתשריט הבית המשותף.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>9.4 לא הוצגה חו"ד שמאי/יועץ תחבורה</p> <p>9.5 על אף שהיזמים לא השיגו את שיעור הסכמות כנדרש (80%), הועדה נרתמה לקדם תכנית שפוגעת הן בדיירים והן בתושבי השכונה, וכך היזמים תוך שימוש בועדה ככלי שרת- קובעים "עובדות בשטח" ומעשירים קופתם במאות מיליוני ₪.</p> <p>9.6 התכנית שהופקדה כוללת שינויים לטובת היזמים ולרעת בעלי הדירות, לא מקובלים עליהם ולכן החתימות שהושגו ע"י היזמים טרם ביצוע השינויים בטלות. לכן יש לבטל את התכנית. בין השינויים- 8 קומות, קומת קרקע מסחרית, איסור דירות גן, איסור שטחים משותפים פתוחים ובמקום שצ"פ, הוצגה לדיירים שורת מבנים בני 5-6 קומות בצד דרום ובני 7-8 קומות לבית הלוחם.</p> <p>9.7 היזם מקבל יחס של פי 2.2 יח"ד, זאת על חשבון רווחת הדיירים. תוספת יח"ד תביא לרעש וזיהום מרכז, מרווח של 6 מ' בלבד בין מבנים בני 8 קומות, תשתיות השכונה אינן יכולות להכיל תוספת זו. התכנית משווקת כ"אפקה בוטיק" אך בפועל מדובר בפרויקט עמוס, צפוף, בניה לגובה, מסחר, חניה ציבורית ע"ח שטחי הדיירים, שבי"צ וביטול המרחב הפרטי הירוק.</p> <p>9.8 הועדה לא מפרטת מה ייעוד השב"צ שהתכנית מקצה ע"ח שצ"פ. מדובר בחוסר שקיפות שמעלה חשש מצד הדיירים.</p> <p>9.9 התכנית מקצה חניה אחת בלבד לכל יח"ד. בעלי הדירות יאלצו לחפש חניה ברחבי השכונה ויוצרו עומסי תנועה.</p> <p>9.10 התכנית לא מפרטת באיזה בניין/ים ימוקמו דירות התמורה ובסמוך לאלו מפגעים (איילון, רמפת החניון, שב"צ)</p>
---	--

מענה :	התנגדות מס' 10 : עו"ד אבי אברמוביץ' תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101 מייצג את יוסף וגליה שיפמן.
<p>31. לסעיף 10.1 : ראה מענה 16 לסעיף 5.10 התכנית כוללת 340 מקומות חניות לרכב פרטי בתת הקרקע עבור כלל השימושים. מגרש החניה ממוקם באזור האסור לשימוש רגיש. המרחק שלו מבית המתנגד (ברקאי 17) הינו כ-150 מטרים בלבד. תכנית להתחדשות עירונית כפופה לתקן 1: 0.8 בהתאם למדיניות הועדה בתכניות חדשות. לא נוכל להבטיח חניה זמינה קרובה לבית לכל תושב.</p> <p>32. סעיף 10.2 : ראה מענה 15 לסעיף 5.9</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</b></p>	<p>10.1 שטח התכנית קטן, כוללת תוספת יח"ד גדולה שתיצור צפיפות רבה, מצוקת חניה, לא ברור כמה חניות מתוכננות בתכנית. מרבית הדיירים מבוגרים שחשובה להם חניה זמינה קרובה לבית, במובן זה מגרש החניה הציבורי מרוחק מהבתים ולא נותן מענה. רוב הדיירים מבוגרים, הגדלת יח"ד תקשה על התושבים לגור שם</p> <p>10.2 שב"צ- לא ברור את מי ישרת השב"צ, שאף יוריד את ערך הדירות. השב"צ יעמיס על מצוקת החניה.</p> <p>10.3 התכנית שונה מזו שהוצגה לתושבים ולא ניתנה הזדמנות לערער עליה. בעבר לא היה שב"צ, הייתה שורת מבנים נמוכה ושורה גבוהה, לא היה מגרש חניה</p> <p>10.4 המתנגדים הינם אנשים מבוגרים, גרים בנכס מעל 50 שנה, השקיעו בו מרוצת השנים כסף רב (יש להביא זאת בחשבון בעת קביעת גובה הפיצויים), רצונם לחיות בשקט ושלווה ולא לנדוד ממקום למקום, שמאי מקרקעין גרס כי עובדת היותם מבוגרים מעמידה אותם בעמדת נחיתות הן משפטית והן תכנונית : אם ירצו לקבל מימון על מנת לכסות את עלויות התכנית או</p>
<p>33. לסעיף 10.3 ראה מענה 27 לסעיף 9.6</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</b></p> <p>34. לסעיף 10.4- התכנית כוללת קרן הונית שתפקידה להבטיח כי כתוצאה מההתחדשות העירונית לא יגדלו יתר על המידה הוצאות התחזוקה (ועד בית וכו') על תושבים ותיקים.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	

	<p>לשדרג חלק ממנה עובדה זו עלולה למנוע מהם יכולת מימון.</p>
<p><b>מענה:</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 11:</b> דבי וילקובסקי, רחוב הנוטר 32 תל אביב - יפו 6969834</p>
<p><b>35. סעיף 11.1:</b> שמאי התכנית התייחס עפ"י החוק ותקנותיו בהערכת השווי לצורך טבלת האיזון לשווי החלקה כאשר בבית משותף כמו בתכנית שבנדון ההתייחסות הינה לכל דייר לפי חלקו ברכוש המשותף וכך יש לנהוג עפ"י חוק. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>11.1 מצטרפת להתנגדות שהוגשה ע"י משרד עו"ד רייסמן גור. טבלאות האיזון מתעלמות מזכויות קנייניות שיש לי כבעלת דירת גג וכל הצמוד לה. מוסד התכנון אינו יכול להתעלם מזכויות אלו, חרף אם טרם הוסדו, אך רשומות הן בתקנון המוסכם. יש להורות לשמאי להתייחס לאיזון במצב הנכנס שצמוד לדירתו, לשון התקנון: "...גגות חדשים, שיווצרו כתוצאה מתוספת בניה על גבי הגג הקיים בעת רישום הבית המשותף יוצדו לאותן דירות להן הוצמדה תוספת הבניה האמורה ויוצאו מכלל הרכוש המשותף הצמוד לדירות באותו אגף".</p>
<p><b>מענה:</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 12:</b> עו"ד אור דבוש רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102. מייצג את: עמית ונטלי גדליה מרח' שמואל ברקאי 21. רוני ושירה אימרגליק מרח' שמואל ברקאי 31. דנה וגלעד קלטר מרח' שמואל ברקאי 31. עמיר ועדי מיתר גרף מרח' שמואל ברקאי 33. נילי ועודד נחמה בוכולד מרח' הנוטר 32. אלון ונועה טוינה מרח' הנוטר 32 ת"א.</p>
<p><b>36. לסעיף 12.1:</b> ראה מענה 9 לסעיף 5.1 <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>37. לסעיף 12.2:</b> ראה מענה 13 לסעיף 5.7 רמפת כניסה ויציאה יחידה מחניון תת קרקעי מתאימה עבור חניון של עד כ-400 מקומות חניה <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>38. לסעיף 12.3:</b> ראה מענה 16 בסעיף 5.10 <b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p>	<p>12.1 הקטנת תקן החניה באופן שלא עולה עם התקן הארצי- 2 חניות לכל דירה מעל שטח של 120 מ"ר. 12.2 מלינים על כניסה אחת בלבד למתחם החנייה התת קרקעי וכניסה אחת לשכונת אפקה. 12.3 המרחק הצר בין הבניינים (6 מ') והעיזוב היוקרתי הכולל שטחי מסחר מהווה פגיעה בצביון השכונה. בהקשר זה ניתנה כדוגמא שכונת המשתלה.</p>
<p><b>39. לסעיף 12.4:</b> בעניין איסור דירות הגן מדיניות הועדה בתכנית חדשות הינה לאסור על דירות גן על מנת לשמור על השטחים הפתוחים לנחלת הכלל טבלאות ההקצאה והאיזון מתייחסות למגרש מתוכנן בשלמותו וכך נהג והקצה שמאי התכנית כאשר החלוקה הפנימית בין הבעלים במגרש מתבצעת בעת רישום הבית המשותף. טבלאות ההקצאה והאיזון כוללות שווים יחסים עפ"י החוק ותקן 15 השמאי הנדרש <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>12.4 איסור דירות הגן, מרע את המצב הקיים של בעלי דירות הגן שכיום נהנים מהרחבות שנעשו לדירתם כדין (בהיתר). חו"ד של שמאי המקרקעין מר טובי גרש גורסת כי יש לתקן את הערכת השווי של דירות הגן והמרתף. ראוי לתקן את ההקצאה לבעלי הזכויות כך שתהיה וודאות לעניין מיקום ההקצאה בבניין ספציפי במצב היוצא, ולא בשיתוף ל-3 מגרשי המגורים. ראוי לחלק את הבנייה לשלבים. טבלאות ההקצאה והאיזון אינן כוללות שווים, בניגוד לנדרש. הועדה אישרה היתרים לדירות גן, ביטלה אותן בהוראות תכנית זו ובנוסף הינה ממגישי התכנית. מדובר באוקסימורון לכן יש למנות חוקר אובייקטיבי לעניין.</p>
<p><b>40. לסעיף 12.5:</b> התכנית הינה תב"ע-תמ"א, לפי סעיף 23 א' תמ"א 38, משכך היא כוללת זכויות מתכנית תקפות (כולל תכנית ע1 למרתפים ו-1 לגגות) וכן תמ"א 38(למעט מגרש החנייה הריק, שקיבל זכויות רק מכוח התכניות התקפות). זכויות אלו חולקו בין כלל הבעלים ע"פ חלקם היחסי הרשום, מאחר וזכויות אלו אינן רשומות ואינן מוקנות לבעלים ספציפיים בקומות הקרקע ו/או בקומות העליונות. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>12.5 לא ניתן ביטוי למסמכי בית משותף- לדוגמא, חוסר האיזון בין דירות הגג ודירות הגן- בעלי דירות הגג, להם זכויות מכוח תכנית הגגות של ת"א אך טרם נערכה הסדרה קניינית (רישום בטאבו), קיבלו תמורה משמעותית יותר מבעלי דירות הגן שעה בה גם הוראות תכנית הגגות וגם הוראות תכנית המרתפים מבקשות תימוכין קנייניים כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p>
<p><b>41. לסעיף 12.6 + 12.11:</b> בדיוק כך נעשה - הזכויות הינן ע"פ הזכויות הרשומות, ללא שינוי בזכויות הקניין. השמאי חישב בטבלאות האיזון והחלוקה את החלק היחסי של כל בעל עפ"י</p>	<p>12.6 לוועדה המקומית אין סמכות לשנות זכות קניינית- פגיעה בחוק יסוד (ביטול זכות קניינית).</p>

<p>זכויות רשומות בנסחי הטאבו כפי שמתבקש לפי חוק וללא שינוי בזכויות קנייניות.</p> <p>באם דירה הורחבה אך לא בוצע שינוי בתשריט הבית המשותף- משמע אין שינוי בחלק היחסי של בעל הקרקע בחלק המשותף. לעניין משפחת טווינה : כאמור- בעת עריכת הטבלאות לא נמצא היתר בתיק הבניין. החלק הבנוי נלקח בחשבון בטבלאות האיזון. לטענת השמאי טובי גרש כי תרומת המחברים (2,500 ₪ למ"ר) אינה משקפת את תרומת המחברים האמיתית. עלות ה-2,500 ₪ למ"ר משקפת את תרומת המבנים ושטחם הבנוי כחוק לשווי ולא את העלות שלהם בפועל, כפי שצוין בסעיף 8.1 לתקן 15.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>42. לסעיף 12.7 :</b> מדובר על תכנית או"ח, ולכן אנו מחויבים לערוך טבלאות איזון וחלוקה עפ"י תקן 15. שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום חושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה - ראה סעיף 8.3 לתקן 15.</p> <p>הקצאת הזכויות במצב יוצא נעשתה ע"פ התייחסות לשני מרכיבים : 1. לפי שווי זכויות הבעלים במצב קודם כפי שהן רשומות בלשכת רישום במקרקעין. 2. תרומת הבנוי (כולל ההרחבות) של כל יחידה במצב הקיים , בהתאם להיתרי הבניה. לגבי סימון החצרות בהיתרים, אם וככל שאמנם ישנו כזה, אינם מהווים זכות קניין או רישום סטטוטורי, מה גם שחלק מהחצרות הינו על שטח השפ"פ.</p> <p>הועדה המקומית לא שינתה זכויות קניין.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>43. לסעיף 12.8 + 12.9</b> ראה מענה 39 לסעיף 12.4</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>44. לסעיף 12.10</b></p> <p>הקצאת הזכויות ע"פ טבלאות ההקצאה והאיזון, נעשתה ע"פ החוק, התקנות והתקן. הסכמים וחלוקת התמורות לבעלים, אינם מהווים חלק מטבלאות איזון ואינם רלוונטיים כלל לטבלאות האיזון. לטענה כי טבלאות האיזון אינן כוללות שווים- הן מבוססות על ערכי השווי המפורטים בעקרונות השומה - סעיף 9.10 וסעיף 10. השווי היחסי הינו בהתאם לסעיף 9 בתקן 15.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>45. לסעיף 12.12</b> מטרת דיון זה הינו שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>46. לסעיף 12.13 :</b> דירה שהורחבה ל-112 מ"ר, רשומה בטאבו כ- 41.19 מ"ר, יש לה 1/12 מהרכוש המשותף. התמורות חושבו כ- שטח דירה בהיתר+25 מ"ר+12 מ"ר גוזזתרה השלמת שטח הדירה ל-112 מ"ר ו/או 40% מיתרת שטח שלא נוצל עפ"י תב"ע. כלומר התמורות חושבו עפ"י היתרים ולא עפ"י הרשום בפנקס הבתים המשותפים וכך יש להכריע בנוגע להתנגדות זו. טבלת האיזון מבוססת על הזכויות הרשומות בנסחים מ-6/2020,</p>	<p>*** מצורפת חוות דעתו של השמאי חיים מסילתי.</p> <p>12.7 יש להעריך את הדירות לפי שווי שוק + החצר הצמודה בהיתר וההשקעה בה + המרתף שנבנה בהיתר.</p> <p>12.8 בשכונת אפקה ובשכונת רמת אביב ג' יש שפע של שטחים ציבוריים ושטחי מסחר. לכן אין מחסור בשטחים משותפים שיצדיק את הגבלת דירות הגן.</p> <p>12.9 המבנים המוצעים יצלו על השפ"פ וישנו צביון השכונה. כיוון שרוחב השפ"פ נשמר בתכנית וניתן לממש דירות גן מבלי לפגוע בו אין לאסור אותן. מבוקש להותיר את כל דירות הגן להן קיים היתר מתאים, מבלי לשנות את הסטטוס קוו בנושא זה.</p> <p>12.10 יש לייצר ודאות לעניין הקצאה במצב היוצא, הטבלאות אינן משקפות את התמורות בפועל לדיירים, כפי שסוכמו/ יסוכמו בהסכמים עם היזם. טבלאות ההקצאה והאיזון לא כוללות שווים בניגוד לנדרש.</p> <p>12.11 התכנית איננה מתחשבת בשטח הדירות הקיימות- דירות שהורחבו עפ"י היתר וכחוק. לא הובאו בחשבון הרחבות שניתנו בהיתרים בדירות הגן : הנוטר 32 (טוינה-ההיתר טרם נסרק לתיק הבניין), צורפו היתרים של ברקאי 21 (גדליה) , ברקאי 31 (אימרגליק), ברקאי 31 (פורת), ברקאי 33 (גרף), הנוטר 32 (בוכולד). *** מצורפת חוות דעת של שמאי המקרקעין גרש טובי.</p> <p>12.12 המתנגדים לא זומנו לדיון שנערך טרם הפקדת התכנית.</p> <p>12.13 מהסכם שנחתם ביום 26.7.19 עולה כי בעלי דירות טיפוסיות שהורחבו קיבלו תמורה</p>
--	---

<p>התואמים את הזכויות הרשומות בנסחים מ-3.2021  <b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>48. לסעיף 12.14 חלקה 582 במצב הנכנס הינה בבעלות העיריה ואין למתנגדים שום זכות לזיקת הנאה, לא מבחינת החוק ולא מעצם תפיסת חזקה. שטחי השב"צ והשפ"פ נרשמו בטבלאות האיזון מתחת לקו בהתאם לסעיף 8.6 לתקן 15 - ראה גם סעיף 9.9 לעקרונות השומה. לעניין הצורך בקרקע לצרכי ציבור ראה מענה 15 בסעיף 5.9</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>גבוהה יותר מאשר דירות טיפוסיות שלא הורחבו, זאת על אף שההרחבה לא עוגנה בפנקס הבתים המשותפים. בהתאמה יש לשמור על זכויות בעלי דירות הגן.</p> <p>12.14 יש למנות בורר מוסכם לעניין ההקצאה לפי ס' 122 (4) לחוק שיקבע האם מיקום, גודלו ושווי של השב"צ שהתכנית מקצה חוקי. יש להסיטו מערבה/מזרחה כך שלא יהיה נושק למגורים. אין צורך בשטחי ציבור, ואם כן, יש להגביל את השימושים בו. על הועדה להוכיח שיש צורך בו וכי לא מדובר בעתודת קרקע. למתנגדים זכות לזיקת הנאה מכוח שנים בחלקה 582. זאת מאחר ולאורך השנים, בעת פניות מצד המתנגדים לעירייה לעניין טיפול וטיפוח, עיריית תל אביב טענה כי השטח הוא שפ"פ ולא שצ"פ, וכי על בעלי הזכויות לתחזק אותו וכך בעצם, ניתנה למתנגדים הזכות הנ"ל. למרות זאת, העירייה מקבלת שטח לבנייני ציבור במקום השפ"פ. יש לקבוע הוראה כי אם השימוש לשב"צ לא ימומש תוך 5 שנים, המגרש יהפוך לשצ"פ.</p> <p>12.15 יש לשמור על הפרדה בין דירות ייחודיות ורגילות לעניין ממוצע שטח דירות בתכנית (ס' 4.1.2(א)(7)) ולכן, מבוקש ליצור מנגנון לפיו סך ממוצע הדירות הייחודיות (גן/גג) יעמדו על 220 מ"ר אקוויוולנטי.</p>
<p><b>מענה:</b></p> <p><b>49. סעיף 13.1 :</b>  איננו רואים מקום לחרוג ממדיניות הוועדה בנושא תקן החנייה בתכנית זו, משום שלא זיהינו באזור חוסר משמעותי בחניות כפי שנטען, ובנוסף התכנית משפרת את היצע החנייה לעומת ההיצע הקיים כיום.  בהתייחס לטענה בדבר צורך בהחרגה מהמדיניות על בסיס 35% דירות גדולות – הטענה אינה רלוונטית, מדיניות הוועדה הינה גורפת וגודל הדירות אינו אחד מהפרמטרים במדיניות.  לבאי בית הלוחם יש פתרונות חנייה בתחום בית הלוחם. לגבי מעמדו של מגרש החנייה הסמוך אליו ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 2 (סעיף 2.1).  במענה לטענות בנושא שירות התח"צ – ראו מענה בהתנגדות מס' 5 (סעיף 5.7).  <b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 13 :</b> עו"ד ענת בירן רחוב מנחם בגין 7 רמת גן 52521. מייצגת את חברת אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, חברת קיו (ח.ו) נדל"ן בע"מ וחברת תדהר התחדשות עירונית בע"מ.</p> <p>13.1 תקן חניה שנקבע הינו 1:0.8 (תקן מקסימלי) הוא אינו מתאים לנסיבות ולמיקום התכנית וישפיע על תושבי השכונה ובעיקר על באי בית הלוחם.  נכון להפעיל את שיקול דעת הוועדה ולאשר בתכנית זו שהינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 - תקן חניה שלא יפחת לתקן שקיים ברובע 1 במסגרת היתרי בניה לפי תמ"א 38(1.3) 1: ליח"ד עד 120 מ"ר, 1:2 ליח"ד מעל 120 מ"ר).  בדיון הוועדה ביולי 2020 בעדכון מדיניות החנייה וכן בהחלטה מתאריך 8.7.2020 פורטו 6 פרמטרים שאינם מהווים רשימה סגורה, בהם הוועדה תפעיל שיקול דעת בקביעת תקן חניה שונה מהמדיניות, לרבות גבוה ממנו. הפרמטר השישי הינו: בחינת מצב החניה באזור, יחס רכבים ותווי חניה ליח"ד ועוד. כבר כיום האזור סובל ממצוקת חניה, הדיירים חונים ברחובות השכונה ובמגרש הציבורי המשרת בעיקר את באי בית הלוחם. לנכי צה"ל חניה קרובה הינו צורך חיוני, זו אוכלוסייה שתלויה ברכב הפרטי ותחב"צ איננה רלוונטית עבורה. במסגרת התכנית הופחתו מקומות חניה לאורך רחוב ברקאי לצורך הרחבת מסלול הנסיעה. התכנית מקטינה את מגרש החניה הציבורי ולכן יש לתת מענה לצרכי החניה, כלומר להעלות את תקן החניה לרכב פרטי למגורים על מנת לתת להם פתרון במסגרת מרתפי החנייה הפרטיים ולא על</p>

<p><b>50. סעיף 13.2 :</b> ראה מענה 39 לסעיף 12.4 גם אם נטען כי שטח פתוח עורפי הינו כלוא/לא נצפה אין בכך להפחית מהמשמעות של שמירה על שטחים פתוחים משותפים ככל הניתן. במסגרת עריכת תכנית העיצוב האדריכלית יש לערוך נספח נופי שימליץ על נטיעות ראויות במקום זה, על מנת לשמור על פרטיות בית הלוחם ככל הניתן. <b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה.</b></p> <p><b>51. לסעיף 13.3</b> טעויות טכניות : יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 ( בנוסף A101). יתר הסעיפים ללא שינוי- אין בהם טעות. <b>מומלץ : לקבל התנגדות זו בחלקה לנושא זה</b></p>	<p>חשבון מגרש החניה הציבורי הקטן שיוותר שישמש את באי בית הלוחם. 35% מהדירות תהיינה בשטח מעל 100 מ"ר, לכן יש לשקול לפי הפרמטר השישי יחס רכבים ליח"ד, כלומר הגדלת תקן החניה. התחב"צ הקיימת לא יכולה לשמש תחליף ראוי לא בטווח קרוב/בינוני. באפקה עובר רק קו יחיד- מס' 6 שיעדו תחנת האוני', בין השעות 5-30 :22 (לא בשני הכיוונים) בתדירות של כל 30-60 דקות. קווים נוספים עוברים בקק"ל/אפקה, במרחק 350 מ' מהתכנית. מערכת הסעת המונית המתוכננת (תחנת מטרו במרכז שוסטר) הינה חזון רחוק מאד, מס שפתיים לתפיסות אוטופיות, שאין לה תאריך יעד. בכל אופן התחנה המתוכננת מרוחקת כ- 400 מ' מהתכנית. אנו מכירים בשינוי סדרי העדיפויות והתכנון לטווח ארוך ויצירת שינוי התנהגותי בציבור הרחב, אך יש להפעיל במקרה זה שיקול דעת. גם אם יתממשו כל תכניות התחבורה הידועות- עדיין לא ינתן מענה תחבורתי ראוי לאזור. על רקע הקרבה לבית הלוחם אין זה ראוי להותיר את המרחב ללא פתרון תחבורתי ראוי בתקופת המעבר שתפרש ע"ג שנים. 13.2 מבוקש לאשר דירות גן עורפיות, בצד הצפוני, הסמוך לקיר תמך של בית הלוחם. אין מניעה לאשר דירות גן בתכנית, למעט בחזית קדמית. מדובר בסוגיה קניינית, אין לאיסור גורף זה מקור שבדין ואין לועדה סמכות לקבוע מסמרות לגביה. דירות גן בצד הצפוני יקנו לדיירים איכות דור, בטחון ופרטיות. זאת בניגוד לשפ"פ המרכזי המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. מדובר על רצועה ברוחב של כ-3 מ', כלואה ומוסתרת מעיני כל. הצמדת שטח זה לדירות תבטיח תחזוקתו התמידית ואולם באם יותר שטח משותף מצבו יורע, יזנח ויהפוך ל"חצר אחורית" תרתי משמע. התכנית מציעה די שטחים פתוחים/ירוקים/מגוננים, מלבד השפ"פ : מסביב למבנים, בחזיתות ראשיות. דירות הגן לא תפגענה בפרטיות באי בית הלוחם, כיוון שביניהם מפריד קיר תמך בנוי בגובה של כ-2 מ', מעליו גדר קלה ממתכת וכן עצים וצמחיה. כל אלו חוסמים אפשרות למבט מדירות הגן לכיוון צפון (בית הלוחם). איסור דירות גן עורפיות לא כלול במדיניות הועדה ו/או בהנחיות מרחביות. 13.3 טעויות טכניות במסמכי התכנית : טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 ( בנוסף A101). זאת מאחר ובבניין מספר 16, השני מצד מזרח קבעה חו"ד איכות האוויר כי בקומת הקרקע יהיו שימושים שאינם רגישים בצד המזרחי, ושימושים רגישים בצד המערבי. לפיכך נדרש תיקון טכני בסעיף 4.1.1. הקובע זאת במפורש ובסעיף 6.5 המבהיר מהם המקומות בהם לא ניתן למקם שימוש רגיש.</p>
--	---

<p><b>מענה :</b></p>	<p><b>הערות לשכת התכנון לתכנית</b></p>
<p>יש לבצע את כלל התיקונים הטכניים</p>	<p>תכנית מס' 507-0556530 תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל -אביב , נבדקה לפי סעי' 109(א) לחוק. התכנית <b>לא</b> נקבעה כטעונה את אישור השר.</p>

	<p>להלן מספר הערות טכניות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השלמת נתונים כמותיים של התכנית במבא"ת. אין פירוט של שטחי המגורים במ"ר, יש לפרט ביחס לשטחי מרפסות. מגורים (יח"ד): מצוין 347 יח"ד, לפי טבלה 5, אפשר 370. שטחי מסחר- מצוין 200 מ"ר, כאשר בטבלה 5: מצוין שיש 940 מ"ר + 150 מ"ר (אפשרות המרה ממגורים)</li> <li>2. סומנה זיקת הנאה ביעוד למבנים ומוסדות ציבור לצורך מעבר כלי רכב חירום / כבאית, ועל מנת למנוע גידור ויידוע על מעבר חופשי לציבור. התבקשנו להשתמש ברסטר "הנחיות מיוחדות". אך התוצאה תהיה זהה.</li> <li>3. טבלה 5- בכל מקום בו זכויות הבנייה הינם לשני תאי שטח ויותר, הרשומים יחד בשורה אחת- יש להוסיף הערה לטבלה שהשטח המצוין בטבלה מתייחס לסך השטחים המוצעים לשני תאי השטח יחד במשותף והחלוקה תקבע רק בעת הוצאת היתר.</li> <li>4. הערה (8) לטבלה 5- "שטחי שירות עבור מצללות יחושבו מסך שטחי השירות של תאי שטח A101 ו-B101" יש לתקן כך- "שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתאי שטח B101A 101".</li> <li>5. הערה (14) לטבלה 5- בהתאם לתקנות המעודכנות משנת 2020 אין צורך להקצות שטחי מצללות בשטחים ציבוריים. יש למחוק הערה זו.</li> <li>6. יש לתקן בנספח הבינוי את הסימון במקרא בכל הנוגע לעצים לשימור /לכריתה.</li> </ol>
--	---

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לקבל את ההתנגדויות הבאות:
  - א. התנגדות 2.2 ב': תיקון הוראות התכנית, סעיף 6.2.15: " תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה."
  - ב. התנגדות 2.2 ג': להוסיף לסעיף 6.2.15: "דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל"
  - ג. התנגדות 2.3 א': יש לבטל את ההוראה בס. 4.1(ד) המאפשרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הצפוני, לכיוון בית הלוחם. וכן לתקן את התשריט בהתאם.
  - ד. התנגדות 2.3 ג': להוסיף סעיף 6.2.17: תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.
  - ה. התנגדות 4: תיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה- "העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים (101)".
  - ו. התנגדות 13.3: לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 ( בנוסף לA101).

2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות:

- א. התנגדות 2.3 ב': להוסיף לסעיף 6.1.10: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם.
- ב. התנגדות 5.5 א+ח: להוסיף לסעיף 1.4 בהוראות התכנית את סעיף 62א(א11), בטבלה 5 לעדכן את שטחי הבניה העיקריים עבור תאי שטח A101 + B 101 : 27,020 מ"ר למגורים, ולמסחר ומשרדים 300 מ"ר.

- ג. התנגדות 5.5 ב'+ג': לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי.
- ד. התנגדות 5.10 א', התנגדות 9.2 ב' והתנגדות 12.3: המרווח בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-5 מטרים, במידה ויתוכננו מרפסות ישמר ביניהן מרחק של 6 מ'. מרחק זה יקבע כסטייה ניכרת.
- ה. התנגדות 5.10 ב': יש להוסיף לסעיף 4.1.2.א.7 כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת.
- ו. התנגדות 5.11 ה': יש להוסיף הוראה כי 40 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), וכן 51-85 מ"ר (כ-45%), 86-100 מ"ר (כ-25%). מס' יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.
3. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21-ב' מיום 25/08/2021 תיאור הדין:

**תמי ג'וסטו:** תכנית להתחדשות ע"י פינוי בינוי במתחם ברקאי ברמת אביב ג' הגובל באפקה ובית הלוחם. תב"ע תמ"א תואמת תא/5000. הועדה מגישה כי זו תכנית או"ח הכוללת מגרשים בבעלות ציבורית. תוכנית בסמכות הועדה המקומית, הוגשו 13 התנגדויות. מציגה תקציר של התוכנית. עו"ד משה פולק מייצג את ארגון נכי צה"ל נותן את רשות הדיבור למנכ"ל הארגון, אבי לרמן **אבי לרמן מנכ"ל ארגון נכי צה"ל:** מטרת ההתנגדות לוודא שהתוכנית לא תפגע בבית הלוחם, אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. בית הלוחם נותן מעטפת שיקומית לכל נכי צה"ל, כל סוגי הטיפולים שמוגשים לכל הלוחמים והלוחמות שנפצעו ומכל העולם לומדים מאתנו. רוב נכי צה"ל מגיעים עם רכב פרטי כי אין תחבורה ציבורית נגישה. סוגיית החניה במקום היא בעייתית ביותר. בשל הפרויקט עומס התנועה יהיה גדול מנושא ולא יהיו מספיק מקומות חניה בבית הלוחם. אנחנו מבקשים פתרונות לנושא החניה לבית הלוחם, תקן חניה 1: 0.8 איננו מספק. בית הלוחם הוא בית והוא מאפשר להתנהל בו בחופשיות מוחלטת והפרויקט הזה פוגע בפרטיות כי אנשים ישבו במרפסות שלהם ויהיו עם העיניים שלהם על כל באי בית הלוחם וזה יפגע בפרטיות. מסיבה זו בקשנו להרחיק את המרפסות, להוסיף צמחיה גבוהה ולאטום את השטח. אנחנו חוששים מאינטראקציה עם הדיירים בשל אירועים בתוך בית הלוחם. אנחנו מבקשים למנוע את האינטראקציה.

**ליאור שפירא:** כמה מקומות חניות ישנם בתוך בית הלוחם?

**אלדד בר נון:** אני תושב שכונת אפקה מרח' הרכש, אינני מתנגד נגד פיתוח מתחם ברקאי. מוסיפים 257 יח"ד למתחם, כלומר גידול של 58%, האם זה מידתי? ייווצר עומס תחבורתי גדול כי ישנה כניסה אחת לשכונה. כתוב שהתוכנית משפרת ומרחיבה את רח' ברקאי-כיצד? מהנדסי התנועה הגדירו את האזור כמיתון תנועה על כל השכונה, אני חושב שתוספת 400 כלי רכב זה לא מידתי. הפרויקט ממוקם בקצה השכונה ולא במבואותיה, כלומר מי שירצה להיכנס לפרויקט יעבור בלב ליבה של השכונה. אני מתנגד להיקף הפרויקט מהטעמים של מידתיות בהקשר התחבורתי ובהיבט התחבורתי והעומס שנוסף. גידול של 58% ביח"ד ישנה את צביון השכונה וזהו תוספת לא מידתית. כיצד 9 מבני מגורים הופכים ל 17 מבנים עם 370 יח"ד. איך פרויקט תמ"א 38 מגיע למימדים כאלה זהו פרויקט מנופח ולא הגיוני. התוספת תשנה את תמהיל השכונה מקצה לקצה. מבקש לחזור לשולחן השרטוט ולצמצם את המימדים.

**ליאור שפירא:** אולי נפתח את רח' אופקים לרמת אביב ג', האם זה יפתור את הבעיה? יהיו יותר יציאות.

**אלדד בן נון:** אני לא חושב שזה יפתור את הבעיה. תוספת השטחים וההקלות למגורים חסרי מידתיות, אין הצדקה להמרה של שטחים אלו.

**אבי לרמן:** משיב כמה חניות קיימות בבית הלוחם: 230 מקומות חניה עבור קהילת בת 1200 איש, רוב הפעילות היא בשעות הבוקר. בזמן הבניה שמוערך 4-5 שנים הבית יקבל הרבה מאוד אבק וחברים רבים סובלים מאבק.

**רועי אלקבץ:** בתכנית ברח' רקאנטי מבנים בני 4 קומות הפכו ל 16 קומות.

**עו"ד אייל מאמו:** מייצג 150 בתי אב. תוכנית משמעותית בשכונת אפקה שהופקדה ללא הליך שיתוף ציבור כנדרש. פרויקט מאוד מנופח, חסר פרופורציה ולפרויקט יש רווח יזמי של 60%. זו איננה תוכנית לפי סעיף 23 א' לתמ"א 38 כי תוכנית כזו לא יכולה לנייד שטחים שנוספים מכח התמ"א למגרשים נוספים. אנחנו מבקשים תוכנית שתתאים למרקם ולסביבה. התכנית תפגע באופי השכונה- במקום 9 בנינים בני 3 קומות יוקמו 17 בנינים בני 8 קומות. מעבר מ 113 יח"ד ל 370 יח"ד, זה יותר מפי 3, זו איננה תכנית של תמ"א 38. התכנית כוללת ניפוח זכויות של הרח"ק שמותר בתא/5000, הרח"ק לא מתאים בהיבט הסמכות וגם בהיבט תכנוני. בתא/ 5000 צוין השתלבות במרקם הקיים ובתכנית. אין בתכנית ערכים אדריכליים, אלא נטע זר מגלומני שנועד להשיג רווחים בלתי פרופורציונאליים. התשובה לטענה הזו היא- נעשה דיור בר השגה של עוד 40 יח"ד. העיריה מכירה ברווח לזים, ובמקום לצמצם יח"ד וגובה מציעה דיור בר השגה.

לעניין הסמכות בחו"ד קמיניץ בפרשת קראסו חו"ד אומרת והיא עמדת הועדה המחוזית: "הועדה מקומית ראשית להגן על תוכנית בסמכותה זכויות מכח תמ"א 38 הן ע"פ הסמכות סעיף 62א לחוק והן מסמכותה ע"פ שיקול דעתה לתמ"א 38, בהחלטה ניתנה להפוך זכויות מותרות לזכויות מוקנות. היות ובהיתר מכח התמ"א אין אפשרות לממש את הזכויות הבניה באותו מגרש הרי שאין לשנות תוצאה זו באמצעות תוכנית בסמכות מקומית כך שיתאפשר מימוש זכויות אלה מחוץ למגרש. לוקחים זכויות מעבר לזכויות התמ"א, חורגים ממדיניות התמ"א של עיריית ת"א-יפו ומוסיפים שטחי שירות ועושים איחוד וחלוקה ומחלקים מחדש. מציעים 17 בנינים בני 8 קומות, מגדירים שפ"פ כדי להתחכם עם אופן חישוב הרח"ק ועדין חורגים מהרח"ק של תא/5000. אומנם יש הוראה בתא/5000 שתוכנית תמ"א 38 אינה חייבת לעמוד במגבלות שלה אבל התוכנית הזו חורגת גם מתכנית לפי סעיף 23. זו תוכנית פינני בינוי והיא צריכה להיבחן ככזו. לפי תקן 21 אחוזי רווח משולשים. האינטרס היזמי הביא למשהו חסר פרופורציה.

**שושי שרביט שפירא**, שמאית: ניתן לחרוג מהרח"ק בתא/5000 כשמדובר בתמ"א 38 אבל התכנון המוצע חורג מהתמ"א ב3 אלמנטים: 1. שטח בניה עיקרי: החישוב שלנו תאם את חישובי הועדה המקומית לגבי זכויות לפי תמ"א 38, אופן חישוב קומה מורחבת- תכנית הקומה העליונה ותוספת 13 מ"ר ליח"ד ומזה יש לנקות את שטח חדרי המדרגות במצב הקיים, לכן הפער הינו 2000 מ"ר. חריגה נוספת היא הצפיפות המוצעת. לפי מדיניות העיריה הצפיפות צריכה להיות 250 יח"ד ולא כפי שמופיע בתכנית. חריגה נוספת היא כמות הבניינים, אמנם בתכנית לפי סעיף 23 א' לתמ"א 38 בסמכות הועדה להוסיף מבנים. בימ"ש העליון קבע בעניין ראובן רוסו שאם יש חלופה כלכלית מובהקת לחיזוק, תוך מימוש פחות פוגעני אזי יש לאשר אותה לכן צוות התכנון הסכים עמנו שהתוכנית כדאית כלכלית באופן חורג כלפי מעלה. לדעתנו יש לשנות את התמהיל הדירות. יש להפחית את כמות יח"ד וגם לאפשר דב"י.

**ליאור שפירא**: בכמה לדעתך צריך להפחית כמות הדירות בתכנית?

**שושי שפירא**: לענין הכדאיות הכלכלית שיעורי הרווח למחזור והעלות הם אדירים. מה שעושים מעבירים חלק מהרווח של היזם לציבור הכללי במקום לטובת תושבי השכונה ואלה צריכים לשאת בנטל שלה מבחינה תחבורתית ואיכות החיים. דיור בר השגה אינו תרומה לקהילה אלא הטבה ליזם מבחינת מס. הצגנו 3 תוכניות פינני בינוי, כולן כוללות מכפיל יח"ד קטן יותר וגם מכפיל קטן יותר של שטח עיקרי. יש להותיר את כמות המבנים שיאפשר את מס' יח"ד בהתאם לתמ"א 38 בלבד, לחילופין, למנות שמאי מוסכם ושיעשו תוכנית פינני בינוי.

**ליאור שפירא**: כמה דירות יש להפחית להערכתך כדי להישאר עם רווח יזמי של 25%?

**שושי שפירא**: אם יופחתו 88 יח"ד תהיה לתכנית רווח כלכלי.

**אילן מרקוס יועץ תנועה**: ככל שמשפרים את התחבורה הציבורית אפשר לוותר על מקומות חניה. התוכנית נעשתה לפי מדיניות עיריית ת"א-יפו, הפער בין כמות החניות שביקשתם לפני כחודשים לעומת כעת הוא 300 חניות. מה שבקשתם בעבר ייצג את המצב האמיתי. ברחוב קרן קיימת יש נת"צ הוא לא מתעניין כי הוא מיותר והצוות לא התייחס לנושא הזה. לפי הבדיקה שלי (עבור נתיבי איילון) צומת אופקים נמצא ברמה של כשל. מצד אחד לא מספקים תחבורה ציבורית ולא מתעניין (אולי בעוד 10 שנים), אתם לא עומדים בהנחיות הבסיסיות. יהיה כאוס גדול בכניסה וביציאה מהשכונה. אם אתם טוענים שאני טועה הייתי רוצה לראות את הקיבולת.

**ליאור שפירא**: אם היינו פותחים את רח' אופקים לכיוון רמ"א ג' זה היה פותר את הבעיה?

**אילן מרקוס**: עם קיבולת גדולה כזו- לא. לרמת אביב יש 2 כניסות מרכזיות עם קיבולת גדולה אז על 6000 יח"ד לא הוסיפו את השכונה של ברקאי אלא מוסיפים אותה על 250 יח"ד.

**ליאור שפירא**: אם נפחית 88 יח"ד- האם ייפתר העומס התנועתי? או אם נפתח את רח' אופקים?

**אילן מרקוס**: זו שאלה למענה של הצוות המקצועי. למה לא נעשתה בדיקה תחבורתית? לומר שלא תהיה הרעה משמעותית זו תשובה פוליטית.

**דר' נתן ברנד**: גר ברח' נקר שהינו רח' ללא מוצא. העיריה החליטה שהרחוב הזה לא יפתח במסגרת תוכנית ברקאי אבל אני שומע דברים אחרים מהיזמים ומאילן מרכוס. הרחוב שרוחבו 6 מ' נועד לדיירי הרחוב. אם הרחוב יפתח אז כל עומס שיהיה ברח' ברקאי לכיוון קק"ל ינוקז דרך רח' נקר ויתנקז לרח' אופקים. העיריה ביצעה סקר תחבורתי ב2017 על העומס ביציאה מאפקה ומצאה נתונים שהיה ראוי להציגם בפני הועדה. אם לפתוח את רח' אופקים, אז ראוי לפתוח אותו לרחוב גרונר ולא לרח' נקר.

**אדריכל אריה שילה (בשם עו"ד רון שפירא)**: מציג טבלאות שמראות הפרזה בתכנית, בצפיפות, בשטח יח"ד ממוצעת וברח"ק. ההפרזות נעות בין 42% ל100%. הפרטים נמצאים בחו"ד שלי. בתכנון יש הפרזה גדולה ביחס לפרמטרים המקובלים בתכנון תמ"א 38, תוכניות פינני בינוי, רווח יזמי וכן הלאה.

הפרמטרים התכנוניים הם: תכנית, צפיפות יח"ד לדונם, הפרזה של עשרות אחוזים עד ל90%. שטח יח"ד ממוצעת שהוא קטן ביחס למה שיש בתוכנית לי ורח"ק 4.26 ביחס לתא/5000 שהתיר רח"ק 2.5-3. חלקי תכנון נועדו להגדיל בצורה מלאכותית את זכויות הבניה. הפעולה התכנונית משנה את אופי הסביבה בצורה קיצונית והפיכת הפרבר לצפוף. התוכנית צריכה לעבור שינוי. לדעתי מס' היח"ד הוא לא 340 אלא 370 אם נרד ל252 תהיה הפחתה של 120 יח"ד וזה המינון הנכון, בכפוף לבדיקה שמאית.

**בן יצחק דניאל**: אני מצטרף לדברי חברי. אני גר במתחם ברקאי עם משפחתי. בכל המצגות שהוצגו לדיירי המתחם דובר על 5-6 קומות לכיוון ברקאי ו 7-8 קומות לכיוון בית הלוחם. התוכנית שהוגשה לועדה

מדברת על 8 קומות באופן גורף. מעולם לא דובר על מסחר ברח' ברקאי ולא על מבנה ציבור בהיקף כפי שהוגש לועדה. כל החתימות שנעשו לפני כשנתיים הציגו מצג שונה לחלוטין. תגובת הועדה כי היא לא מתערבת בין היזם לדיירים -זכותם לבחור. מבחינת הדיירים והצדדים עיריית ת"א הינה גוף שיוזם ופועל למען קידום התוכנית והם יכולים לשבת בצד ולהיות אדישים לענין. לכן יש לבדוק את המצגים שהוצגו ולראות שכעת התוכנית יותר צפופה, עם יותר בנינים וקומות. מי שקידם את התוכנית זה היזם ולא הדיירים. לא נערך מכרז שזה הדבר הנכון שהיה צריך להיעשות הן מבחינת הדיירים והן בהיבט שיתוף הציבור ומבחינת העירייה. ביולי 2019 התקיים כנס תושבים, התוכנית שמוגשת לכם היא תוכנית שונה ממה שהוצג בכנס חתימות לדיירים. אפשר לשמוע מומחים שדנים בתחבורה ולענות לשכנים בעלי צמודי הקרקע שחשוב שיהיה חיזוק וחיידוש המתחם. אבל הדבר הראשון שיש לשים לב אליו הוא שהדיירים הגיעו לכנס שבו לא הוצגו יחידות מסחריות ברח' ברקאי, ולכיוון ברקאי בינוי בן 5-6 קומות. העירייה מקדמת תוכנית או"ח ללא הסכמת הבעלים שכוללת בינוי בן 8 קומות עם יחידות מסחריות וזה שונה ממה שהיה בכנס.

**ליאור שפירא** : התוכנית שדנים בה היא תוכנית שחתומה על ידי הדיירים. אם יש תוכנית חתומה על ידי הדיירים ואתה אומר שיד אלמונית חתמה אני יכולה להמליץ לך להפנות את הטענה למשטרה.

**עו"ד אברמוביץ אבי** : אנחנו נמצאים בסיום במו"מ עם היזמים וטרם קיבלו את ביטויים בכתב אבל ההסכמות קיימות ולכן אנחנו מסירים את התנגדותנו בכפוף להשלמת ההסכמים.

**עו"ד אור דבוש** : מייצגת את דבי וילקובסקי שנבצר ממנה להשתתף זום. דבי בעלת דירת גג ברח' הנוטר 32. יש תקנון בית המשותף, בסעיף ז' כתוב שגגות חדשים שיווצרו כתוצאה מתוספת בניה על הגג הקיים, ברישום הבית המשותף. לאותן דירות בתוספת הבניה יצאו מכלל הרכוש המשותף ללא הסכמה של כל בעלי הדירות. אין התייחסות בתוכנית לנושא זה. כל הזכויות בקומת הגג שייכות לבעלת הגג. מה שמוצמד לה כבעלת דירת הגג שייך לה.

**מיטל להבי** : מה שמוצמד לה בתקנון ובטאבו ברור. אבל אם למה שמוצמד לה ובתקנון ובטאבו יש זכויות בניה נוספות שמגיעות לכדי 4 קומות למי זה שייך?

**עו"ד אור דבוש** : לה

**מיטל להבי** : הבנתי

**עו"ד מורן גור בשם 6 בעלי דירות גן** : בעלים אלו קיבלו היתר ליציאה לגינה עם גדר וכניסה נפרדת למרתף, כמובן בהסכמה של בעלי הזכויות. בתקנון המוסכם יש התייחסות קונקרטית שניתן להשתמש בגינות הללו. התוכנית המוצעת מונעת ואוסרת על יציאה לגינה. בכך מתנגשת עם דינים אחרים כמו חוק יסוד כבוד האדם וחירותו. מבקש מהועדה לאפשר את דירות הגן במלואן בחזית הקדמית הדרומית והאחורית הצפונית. יש כאן פגיעה בבעלי דירות גן. מדובר בצביון נקודתי, כלומר גם לבטל את הגינות וגם לייצר את השילוש של מנין יח"ד, לרבות הקטנת תקן החניה בצורה משמעותית. לדעתנו יש בכך פגיעה אקוטית שאין לגעת בה. לכן אנחנו מבקשים לבטל את ההוראה שמונעת לצאת לגינה.

**ליאור שפירא** : בפועל הגינות מוצמדות לדירות הגן. האם יש הסכם קנייני שמאשר לדירות מרתף שהכניסה אליו נעשית מהגינה?

**מורן גור** : יש שתי כניסות ויש כניסות שהם מחוץ לדירה והם מתוך הגינה. ברגע שאושרו הבקשות להיתר הן מכח 1c והן מכח היציאות למרפסות שבהיתרי הבניה יש גדרות יש ריצוף יש התייחסות קונקרטית לגינות. אנחנו מתייחסים לגבול המגרש היום שזה המצב הנכנס כשעושים השוואה בין התוכנית החדשה לקודמת אין ספק שהגינות הם מוצמדות הלכה למעשה.

**ליאור שפירא** : משום שיש ויטרינה שפתוחה אליהם?

**עו"ד מורן גור** : כן, פתוחה בהיתר כל מה שנאמר כאן מגובה בנספחים 20-24. לכן אנחנו מבקשים מהועדה לחרוג מהמדיניות שלה ולאפשר גינות הן לחזית הקדמית והאחורית כדי שלא תהיה פגיעה קניינית.

בנושא החניה כל בעלי דירות הגן יכולים להעיד שיש מחסור בחניות כיום. יש 1200 משתמשים שמרביתם מבית הלוחם. משלשים את כמות הדירות ויש לנו 220 בתים פרטים. אני מבין את הרצון בשימוש בתחבורה ציבורית אבל מדובר בחתך סוציאקונומי מהגבוהים ביותר. גם היום חוץ מאותם עוזרים לבתים. תקן 0.8 לחניה הוא לא ריאלי ואין ספק שיהיה בלאגן. זה ברור שצריך להעלות את תקן החניה ל1.3 ולא 0.8, וגם אם מחברים את אפקה לג' במיוחד שיש פה שינוי אקוטי בצביון. יש להחריג את התכנית מהמקרים הרגילים. מדובר בשכונה עם 220 בתים פרטים ומוסיפים 370 זה דבר נכון וראוי והבדיקות שנעשו לא מספיק מיטביות כדי לבדוק את האקסיומה.

הפקדתם את התוכנית אבל לצערי כבעלי דירות גן שהאינטרס שלנו לשמירת הגינות לא נשמר. ברגע ששינייתם את התוכנית שלא יהיו דירות גן כדי לשמור על שטחים פתוחים, אני חושב שצריך לשמוע את הטענות שלנו ולא מההתחלה לדחות אותנו כפי שכתוב בחו"ד צוות והדבר הזה דורש בדיקה. יש לבחון את הנזק, הוא צריך להישמע לפני שהתוכנית מופקדת ולא לאחריה. לגבי השפ"פ הלכה למעשה גם אני כבעלים של דירות הגן הייחודיות וגם העירייה כבעלת הזכויות שותפים באותו מתחם. יש להבין שערב אישור התוכנית בעלי הזכויות הם אלו שמתחזקים את השפ"פ. אי אפשר להגיד שבגלל שיש שפ"פ לא נאפשר את דירות הגן כי זה בדיוק ההיפך. על אחת כמה וכמה לגבי הגינות בין בית הלוחם לבין הדורה

הצפונית, ועל אחת כמה וכמה לגבי הדורה הדרומית ואנחנו מבקשים לשנות ולא לאשר בחותמת גומי את החלטת הדרג המקצועי להתנגדויות עפ"י הטבלה שקבלנו.

**דר' נעה רוזנברג:** תושבי מתחם ברקאי זקוקים להתחדשות, לשפר את תנאי הדיור שלהם כולל דירות גן וגג אבל כרגע התוכנית היא לטובת העירייה והיזמים. היסטורית מה הן או מה הוא נתיב הכניסה למתחם ברקאי דרך רמת אביב ג'. אין מעבר של מכונית אשפה צריכה להיכנס אפקה והיא לא שייכת לרמת אביב ג'. אם מתחם ברקאי לא היה שייך לרמת אביב ג' והיה שייך לרמת השרון האם היא העירייה היתה מאפשרת לכל המתחם הזה להיבנות כך? היא לא היתה מאפשרת זאת היא היתה שומרת על תושבי אפקה. אתם מנסים לשסע בין רמת אביב ג' לאפקה. יש לנו בעיה עם עיריית ת"א שתכניס כאן פיל לבן. אתם מרעים את תנאינו בטוענה של התחדשות השכונה.

**ליאור שפירא:** אין מעבר בין רמת אביב ג' (שלדעתך אזור ברקאי הוא חלק מאותה שכונה) לבין המתחם כרגע, ואז משאיות אשפה לא יכולות לעבור והם יצטרכו לעבור דרך אפקה וזה יפגע באורח החיים בשכונת אפקה.

**דר' נועה רוזנברג:** 84 האנשים לא תהיה חניה והם יחפשו שעות חניה ויעמיסו על התנועה. אם יהיה אירוע רב נפגעים איך תפנו כאן אנשים מכבי אש מד"א ומשטרה? אתם עושים טעויות עם נתיב התחבורה זהו פיל לבן. כ-20% 5- אנשים יכנסו למצב חרדתי בגלל המצב זאת לטובת נדל"ן, יזמים, העירייה וע"ח הדיירים ברמת אביב ובאפקה.

**עו"ד אפרת לרנר בשם יזמי התוכנית:** בנושא החניה דובר רבות והדברים כתובים. נושא החצרות שנמצאות בין שורת הבתים העורפית האחורית שגובלת בבית הלוחם, ברווח בין גבול התכנית, לבין שורת הבתים האחורית: מתוכננת בניה בקו בנין 3 מ'. השטח אמור להיות משותף לבניינים, להבדיל מהשפ"פ המרכזי שאמור לשמש את הציבור. מבקשים להצמיד רק את החצרות בעורף- מציגה במצגת. מבחינה תכנונית אין מניעה וזה נכון מאחר שמדובר במעבר צר בין שני קירות מאוד מאסיביים. החומה של בית הלוחם מאד גבוהה ומאסיבית ביחס למפלס פני הקרקע. החומה לא מאפשרת תצפית מכיוון בית הלוחם או אל בית הלוחם, כך שלא תהיה פגיעה בפרטיות באם החצרות יוצמדו. מצד שני אם הן לא יוצמדו ויתאפשר שם מעבר של הציבור תהיה כאן הפרעה לפרטיות של בעלי הדירות בקומת הקרקע. הצמדת החצרות תאפשר תחזוקה טובה. מבחינת הפרויקט מדובר בחצרות אחוריות ולכן אפשרות זו נכונה.

**אדר' תמי ג'וסטו:** התנגדות מה"ע היא בנוגע להתניה של רישום השטחים הציבוריים. יש לתקן את ההתניה כך שהעירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים 101.

#### מענים:

**בשם היזם עו"ד ענת בירן:** קיימות 113 דירות 21 חנויות. התוכנית מציעה 370 דירות מקסימום. 9 מבנים הופכים ל71 מבנים זה נובע מכך שבמקום לבנות מבנה טורי בונים בניינים עם רווחים ולכן מס' המבנים לא רלוונטי. לגבי מס' יחידות הדיור מתוך ה370 יח"ד 30 יח"ד שייכות למגרש של רמ"י ששימש בפועל חניה לבית הלוחם. בתכנית הוא מקבל זכויות בניה, 30 יח"ד מתוך ה370. ע"פ דרישת העירייה 40 יח"ד הם יחידות דב"י שהם לא למכירה כך שמדובר על 300 יח"ד ליזם כנגד 115 שנכנסות. מס' היחידות נובע מתמהיל מגוון של יח"ד. כל זכויות הבניה חושבו בהתאם לתמ"א ולתב"ע. נאמר שצריך לחשב לפי קומה עליונה זה לא נכון. בפרויקט אין קומה טיפוסית לכן היה צריך לחשב לפי שטח קומה ממוצעת ונושא ההרחבות נלקח בחשבון. כל זכויות הבניה וחשוב זכויות התמ"א נעשו באופן מדוקדק על ידי הצוות וע"י היועמ"שים לאורך זמן ואין מטר אחד מיותר. בזכות התב"ע המשותפת ניתן לתכנן נכון יותר את השכונה ולתת שטח ציבורי של כמעט דונם לעירייה, במיקום שנדרש. התב"ע לא חורגת מזכויות התמ"א שאפשר היה לקבל והיא גם לא חורגת מהרח"ק. ע"פ כל חו"ד והתחשיבים התוכנית לא מנופחת ומידתית. שיתוף הציבור - היה בחודש נובמבר 2018, היו מפגשי שיתוף ציבור בעירייה וכנס גדול במתני"ס רוזין. נושא השיתוף נעשה באופן רציני, לצערנו לא הגיעו הרבה תושבים אבל העירייה והיזמים עשו את עבודתם.

הטענה כי 8 הקומות היו אמורות להיות 5,6 קומות איננה נכונה. הפרויקט התחיל עם 8 קומות בחזית ו10 קומות בעורף. בשל חשש לסמכות הועדה המקומית הוחלט להוריד ל8 קומות. ד"א היום לפי חו"ד המשנה ליועץ המשפטי של הממשלה, ארז קמיניץ, מותרות 10 קומות בכל המתחם, אבל נשאר עם ה-8 קומות. דיירים השתלטו על חצר או בנו על הגג, אך אין לאף אחד זכויות בניה מוצמדות או שטחים שהוצמדו להם קניינית והטענות שנשמעו אינן נכונות.

פגיעה בפרטיות של ארגון נכי צה"ל - הבניה שלנו לא פוגעת בפרטיות. יש מגרש חניה מאוד גדול שחוצץ בין המתחם לבין הבניין של בית הלוחם. בקשתם לבטל את קו הבניין למרפסות בדירות שפונות לבית הלוחם זו בקשה קשה מבחינת איכות הדירות, אם בכלל אפשר יהיה לשווק אותם, אני מבקשת לאשר לכל הדירות מרפסות ולאשר את ההבלטה המבוקשת משום שלא סביר לבקש לבטל מרפסות כי הם פונות

לחניון. אפשר להטמיע הנחיות לנטיעת עצים וכד'. לטענות התחבורתיות יענה דני פוקס יועץ התנועה של הפרויקט.

**ליאור שפירא**: לגבי הרווח הקבלני נבקש הבהרה.

**דני פוקס**: לגבי ההערות של היציאה והכניסה לשכונה. התחלנו בפרויקט ב-2018 ועשינו בדיקה לצומת אופקים-קק"ל במצבה הנוכחי ולאחר אכלוס מתחם ברקאי. נעשו ספירות בצומת לאורך 14 שעות היום כאשר ההתמקדות הייתה בשעות השיא: בוקר ואחה"צ. קבלנו את תוצאות הספירות, הכנסנו אותם לתקן הישראלי של קיבולת דרכים בישראל ובדקנו מצב מידי ביום הספירה. עשינו ניפוח קדימה שלא כולל את מתחם ברקאי והוספנו את המתחם. התשובות היו כי ביציאה מהשכונה יש עומס מסוים. בתוספת שבדקנו בשעות השיא לאחר אכלוס יש סדר גודל זמן המתנה ממוצע. לוקחים את כל כלי הרכב בשעות הבוקר בודקים מה זמן ההמתנה. בשעות השיא יש תוספת בגלל האכלוס 3-4 שניות ואחה"צ יש תוספת 4-5 שניות בממוצע. תמיד יהיה משהו יותר קיצון שיחכה יותר זמן. אלו המדדים ואין כאן קטסטרופה. הבדיקה עומדת כאן בפניכם.

**גידי מוזס**: אני לא חושב שיש פרויקט עם רמת תרומה ותועלות ציבוריות כמו שנדרש מהפרויקט הזה. אנחנו מקצים 40 יח"ד דב"י מדובר בעשרות מיליוני שקלים, הפקעה משמעותית לטובת שטח ציבורי, דרישות להסדרת תנועה וחניונים, שימור עצים שמשפיע קשות על תכנון החניון אבל אנחנו מברכים על כך עם העלות האדירה לבניה. ישנו דו"ח כלכלי מפורט לפרויקט, לפני היטל השבחה רווחיות הפרויקט היא כ-20%. כיוזמים לדעתנו ישנה הערכת חסר של עלויות הבניה בפרויקט הזה במיוחד לאור הדברים שציננתי. אנחנו רואים כאן רווחיות שנושקת לכיוון ה-14%-15% לאור יח"ד הדב"י שהושטו על הפרויקט אנחנו לא ב-25% בוודאי. צריך להתחשב בתנאי המגרש ובכל הפרמטרים של הפרויקט.

**ענת בירן**: אנחנו מבקשים לתת הצמדות בלי קשר לבעלויות. למי שיש גג או גן אין הצמדות בטאבו והיתרי הבניה לא משקפים או מעידים על זכויות קנין. לאף אחד אין זכויות קנין בשטחים הללו מי שאומר שיש לו טועה. לגבי ההצמדה לדירות גן, זה אפשרי תכנונית כיוון שנמצאות בעורף ליד החניה של בית הלוחם. יש שם רצועה צרה של 3 מטר שאינה אפקטיבית ציבורית ונכון שיצמידו בסיטואציה הזו. המרפסות שפונות לכיוון בית הלוחם- ביקשנו הבלטה 1.20 מ' מקו בנין 3 מ' אומנם זה משאיר מרווח קטן, אבל בסמוך למגרש חניה. אם תקבלו את עמדת בית הלוחם לא לאפשר את ההבלטה הזו זה עלול לייצר קושי בתכנון של הדירות ולכן אנחנו מבקשים שתשקלו כחלופה להחזיר את 10 הקומות בשורה הזו של הבניינים כאפשרות לייצר דירות טובות.

**ליאור שפירא**: היה וכן נחליט להשאיר את הפרויקט מבקש שתקבלו את הבקשה של בית הלוחם לעניין האבק. מדובר באנשים עם מוגבלויות ופרויקט כזה יוצר אבק, יש חשיבות לשים לב לנושא זה. מיטל להבי: השפ"פ העירוני- מבקשת לדעת מיקומו גודלו חיבוריותו לרחובות המקבילים וכל סוגיית זיקת ההנאה. לגבי אפקה בעברי ניסיתי לקדם את קו 6 לבית הלוחם. התברר שאוטובוס רגיל לא יכול להיכנס לשכונה. מבקשת להבין את התחבורה הציבורית שתהיה לאנשים עם מוגבלויות.

**ליאור שפירא**: הנגישות בבית הלוחם לא ישתנה אם נאשר או לא נאשר את הפרויקט.  
**מיטל להבי**: איך מתוקף תמ"א 38 ותוכנית המתאר צומח פרויקט בסדר גודל כזה. מתוקף מה אנחנו נותנים כל כך הרבה זכויות?

**אופירה יוחנן וולק**: מהן האופציות של החניון? מדובר בחניות אורחים. האם יש אפשרות להגדיל את החניון ולא חייב להיות בתוך בית הלוחם עצמו? כמה דב"י יהיו פה?

**תמי ג'וסטו**: בחו"ד הצוות מופיע 40 יח"ד דב"י עם הנחה של 40% ממחיר השוק למשך 20 שנה  
**אופירה יוחנן וולק**: אני רוצה 50 יח"ד דב"י אני חושבת שפרויקט בסדר גודל כזה יכול לתת יותר.

### תגובת הצוות

**תמי ג'וסטו**: מדובר בתוכנית או"ח שיש בה תועלות ציבוריות רבות. שטח למוסדות ציבור, כ-110 יחידות דיור קטנות בשטח עד 60 מ"ר עיקרי, הרחבת רחוב ברקאי וחזית פעילה לרחוב ברקאי. השפ"פ נמצא במרכז התוכנית ברוחב של 10 מ' במסגרת התכנית הוא יגדל 1 ל-2 דונם ומסומן בזיקת הנאה ושהייה של הציבור, הוא עובר לבעלות פרטית כיוון שהעירייה איננה מתחזקת שפ"פים כלואים וזה נכון שהבעלים הפרטיים יתחזקו אותם. מוצעות 4 זיקות הנאה אליו בניגוד למצב הקיים שבו קיימות רק שניים. מציגה את השפ"פ במצגת. זיקות הנאה הן: בצד מערב (רח' נקר מאיר), בדרום רח' ברקאי ובצד מזרח (רח' ברקאי).

**מיטל להבי**: האם רוחב המעברים לכיוון השפ"פ הוא 5 מטרים לכל הפחות?

**תמי ג'וסטו**: לא. בתוכנית המופקדת רוחב המעברים נע בין 2 ל-3 מטרים. לגבי כניסה של תחב"צ לשכונה ברח' קק"ל יש קווי תחבורה המרחק למתחם הוא 300 מ' להולכי רגל. לגבי חניית בית הלוחם רוב חברי בית הלוחם חונים בבית הלוחם ומגרש החניה העילי משמש בעיקר לאורחים, הוא בחכירה מרמ"י ובחווה שמתחדש כל שנה ויכול להסתיים תוך 3 חודשים. למגרש זה יש זכויות הוא ביעוד מגורים ולכן רמ"י הם חלק מאו"ח ומקבלים מגרש למגורים עליו יוכלו לממש את הזכויות. מגרש החניה יעבור לבעלות עירונית

כמחצית מהחניות אמנם יתבטלו אבל אנחנו מוסיפים עוד 350 חניות בתת קרקע לדיירים שכיום אין להם חניה מוצמדת. כלומר כל האורחים שכיום מחפשים חניה ברחבי שכונת אפקה יקבלו מענה בתת קרקע או לפחות חלקם. העיריה יכולה להחליט לבנות בתת קרקע עוד חניה יש כאן מגרש חניה שאפשר להשתמש בו. היעוד של מגרש החניה כיום הוא דרך עם התראה של חניה.

**אופירה יוחנן וולק**: האם אפשר למצוא פתרון חניה גם למגורים וגם לבית הלוחם?

**תמי ג'וסטו**: היום לדיירים במתחם ברקאי אין חניות והתוכנית תיתן להם מענה בתת קרקע. לגבי הדב"י המגרש של רמ"י לא תורם את חלקו בנושא הזה כיוון שיש לו תועלת עירונית בדמות הרבה דירות קטנות לעומת יתר התוכנית, לכן לא הכנסנו אותו לתחשיב.

**רוני קינסברונר**: עד לפני כשנתיים כשלא הייתה מחלוקת תכנונית לא נעשה תחשיב כלכלי. תוכנית זו קודמה רק על פי היבטים תכנוניים. מכיוון שהוגשה התנגדות ובין היתר בטענה שישנה רווחיות מאוד גבוהה בפרויקט אז בחנו זאת. המתנגדים טענו שיש שומה שלפיה הרווח הכלכלי של הפרויקט הוא על סך 66% זהו רווח כלכלי מאוד משמעותי, כמעט פי 3. ערכנו בדיקה כלכלית של עצמנו והשוואה לחו"ד של השמאית. יש כאן מסמך השוואה בין עמדת המתנגדים לעמדתנו, על כל פנים גם בתחשיב שלנו עולה כי הרווח הכלכלי גבוה מאוד ביחס למקובל. בתחשיב הראשון שלנו הרווח הכלכלי עמד על כ-40% בעוד שהמתנגדים טוענים ל-66% רווח.

**ראש העיר, מר רון חולדאי**: במדינת ישראל צריך לבנות, למה צריך להתחשבן כל אחד נכנס לחשבון של היזם, אז מה אם הוא מרוויח? שיתן עוד דירות.

**רוני קינסברונר**: זו בדיוק הנקודה, היות וההנחה שצריך לבנות עלתה השאלה מה היקף הדב"י שאנחנו מבקשים. לפיכך ערכנו בדיקה כלכלית וההסכמה עם היזם היתה על 40 יח"ד דב"י ואנחנו סבורים שאפשר עוד יחידות. חברת הוועדה הציעה 50 יח"ד אנחנו חושבים ש-45 דירות יוצרת תמונה יותר טובה. כך הוא מגיעה לרווח יזמי של 20% לפני תשלום היטל ההשבחה הדב"י הוא לתקופה של 20 שנה. 40% הפחתה משכר דירה בשוק ולא חל על המינהל שלהם יש כללים אחרים כמו 15%.

**אדר' תמי ג'וסטו**: מקריאה את המענה מתוך הדרכת להתנגדויות. לגבי כניסות ויציאות לשכונה לא חלק מהתוכנית ולא בתחום הקו הכחול ולכן לא מורים על שינוי הקו הקיים. צומת קק"ל-אופקים כן נבדק והמצב טוב. בנושא הפרטיות של בית הלוחם המלצנו לקבל את ההתנגדות. אנחנו ממליצים להישאר בתקן החניה שהועדה קבעה לתוכנית. נעשה שיתוף ציבור ביולי 2018 ולאחר מכן 3 קבוצות מיקוד בנובמבר עם הדיירים, השכנים, ובית הלוחם. חלק מהנושאים שעלו בשיתוף הציבור השפיעו על התוכנית, כמו: מיקום הרמפה ושבי"צ יותר מרכזי. הצפיפות הקיימת נמוכה 9.5 יח"ד לדונם והתוכנית מציעה 37 יח"ד לדונם נטו וברוטו 26. ביחס לעיר אלו צפיפויות טובות. לגבי היקף הזכויות בתוכנית- מדובר על תב"ע תמ"א אנחנו משתמשים בזכויות של תוכניות תקפות+ תמ"א 38. יחד עם זאת, בדקנו שוב ואנחנו ממליצים על הפחתה מסוימת בזכויות בסך 500 מ"ר- חלק במגורים וחלק במסחר. ברחוב קק"ל מקודם נתיב תחבורה מהיר לעיר שיתרום לתדירות של התחבורה. בנוגע להתחדשות עירונית ראוי שבנינים משנות החמישים בלי מעלית בלי ממ"ד וכד' יוכלו להתחדש. גבולות השכונות אינם רלוונטים לתוכנית. רוחב רח' נקר הינו 15 מ' והוא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ובכל זאת נספח התנועה ממליץ לשפר אותו, בהרחבת המדרכה ובהפיכת החניות מניצבות למקבילות. בנושא דירות הגן תמכנו בהתנגדות של ארגון נכי צה"ל, אנו ממליצים במסגרת תוכנית העיצוב שיהיו שם נטיעות משמעותיות ונספח נופי ופיתוח ולכן לא ממליצים על קו הבלטת המרפסות. הנטיעות יסייעו לפרטיות בין השכנים. בנושא דירות בקומת ג' 1 הגג הוא שטח משותף של כל הדיירים. אין דירות גן במצב הקיים יש דירות קרקע וחלק עם פלישות לשטח העירוני כך שמה שלא רשום בטאבו אנחנו לא שומרים עליו.

ליאור שפירא: ממליץ לעניין קו הבלטת המרפסות לא לקבוע בתב"ע, ממליץ להסיר את ההתנגדות הזו. ולהגיע להסכמות בדיונים

**ענת בירן**: האם אפשר להשאיר את נושא המרפסות פתוח לתקופה מסוימת כדי שנגיע להסכמות עם בית הלוחם.

**אודי כרמלי**: זו בדיוק ההצעה - אנחנו רוצים לקבל החלטה אבל לא בתב"ע ולא נמנע את המשך הדיון ובתוכנית עיצוב ובהקלה אם תהיה הסכמה עם ארגון נכי צה"ל או פשרה כלשהי.

**ענת בירן**: מכיוון שזה קו בנין 3 מ' נדרש לקבל החלטה שזה יהיה 1.20 צריך שתהיה הוראה בתוכנית שאומרת שאפשר יהיה במסגרת הקלה לעשות זאת. כי אחרת אי אפשר לבקש זאת כהקלה רגילה זה קו בנין של 3 מ' שהוא לכאורה צדדי ואם לא תהיה הוראה שמאפשרת את ההקלה לא תהיה לכם סמכות לאשר זאת.

**אודי כרמלי**: את צודקת זה צדדי ולא אחורי.

**ענת בירן**: לכן אפשר להשאיר את זה לשיקול דעת או בהליך או בכפוף לפרסום נוסף.

**דר' נעה רוזנברג**: אנחנו התושבים בעד ההתחדשות אבל אנחנו חושבים שיהיה פה שינוי משמעותי ונטל תחבורתי ומצוקת חניה. אין כאן הסכמה לא בקרב תושבי המתחם ולא שומעים את קולנו רק בבחירות שומעים אותנו. יש כאן אחדות דעים של תושבי אפקה אבל לא מתחשבים בתושבים. בואו תציעו תוכנית חלופית שתושבי אפקה ומתחם ברקאי יסכימו עליה. התוכנית הזו היא פיל לבן. משלמים ארנונה, קנסות אך לא שומעים את הצרכים שלנו. רציתי לבנות קומה שניה לא אישרו אבל פה במתחם ברקאי נותנים אישורים בהינף יד.

**רון חולדאי** : קודם דיברת וגם עכשיו נתנו לך להתבטא אז אם זה אומר שלא מסכימים איתך ובכך לא שומעים את קולך אז לא נכון. גם לפני הבחירות וגם אחרי הבחירות. עם כל הכבוד אין כאן טרגדיה יש שינוי סטטוס קוו. גם כשבנו את אפקה שברו את הסטטוס קוו. בישראל מצטופפים ולכולם יש ילדים ולאותם ילדים צריך לספק דירות ומחירי הדירות מעמירים לשמים וצריך לספק מגורים לבני עם ישראל היושבים בציון. אני צריך לעסוק בין כל האינטרסים, השכונה הכי פחות צפופה בעיר הזו היא השכונה שבה את גרה. לכן במקום הזה יש בנינים מאוד ישנים ובמסגרת הזו אין שום בעיה מהסוג שאת מתארת ואת מתארת כאוס שהוא לא רציני אז אני לא חושב שאת צודקת. זה המקום הקלאסי לצופף ושניתן לצופף ואין בעיות תחבורה. שכונה שיש לה כניסה משל עצמה. בנוסף שלא יספרו סיפורים שאוטובוסים לא יכולים להיכנס הם כן יכולים ולהיכנס ויכנסו אם צריך. בעיר ת"א יפו יש הרבה אנשים שחיים בלי חניה. אדם שיחליט לחיות שם בלי חניה ידע מה המשמעות של כך. מי שרוצה חניה לא יגור שם. זה לא שלא מקשיבים לך, אלא לא מסכימים איתך.

**דו"ר ברנד** : הנתונים שהעלה יועץ התחבורה פוקס דני מצביעים על כך שתוספת המגורים לא תגביר את בעיות התנועה באזור על פי הנתונים שלו אני שמח לשמוע על כך.

**ליאור שפירא** : נשקול האם לפתוח את רח' אופקים לכיוון רמת אביב ג'.

**דו"ר נעה רוזנברג** : זה לא יפתור את הבעיה זה יוסיף ויכביד על הצומת

**רועי אלקבץ** : אפשר לעשות פיילוט ונחליט אם זה מתאים.

**אלדד בן נון** : אני ממליץ לעשות תוכנית חלופית.

**עו"ד משה פוליאקביץ** : יש לזכור לשמור על הפרטיות של בית הלוחם. נאמר שהחניות שמוצעות פה נותנות מענה לבית הלוחם זה לא נכון. כפי שצוין יש בבית הלוחם 200 מקומות חניה שנותנים מענה ללמעלה מ-1000 אנשים. החניון החיצוני יצטמצם והוא לא יתן פתרון. החניון למתחם ברקאי בהתאם לתקן החניה שיהיה בוודאות לא יתן מענה לא לדיירים ולא לבאי בית הלוחם ולאורחיו. חברי הבית חונים גם בחוף. לא מדובר באנשים שיכולים להגיע בתחבורה ציבורית גם אם יש מדיניות חניה לעיריית ת"א. פתרון תחבורתי אפשר לתת גם מחוץ לקו הכחול. פתרון תעבורתי חייב להיות משולב בתוכנית גם אם הוא מחוץ לקו הכחול.

**אייל מאמו עו"ד** : קווי אוטובוסים לא יפתרו את בעיית בית הלוחם. מדובר בבעיה קשיחה של כלי רכב פרטיים שזקוקים לחניה. בנושא של התנועה הצענו פתרונות, לא בחנו בבה"ת חיבורים נוספים לשכונה. מוסיפים 370 יח"ד, ודחיסה בלתי מתקבלת על הדעת ביחס למרקם המקום. הקו הכחול של התוכנית נגמר בחלק הצפוני של מתחם ברקאי, זאת למרות שהתוכנית קובעת הוראות מהותיות לגבי רח' ברקאי : כניסה ויציאה לחניונים, מפרצי חניה לחזית המסחרית שפונה לרח' ברקאי, עבודות ניקוז וביוב ובכל נספחי התוכנית. בחו"ד צוות רשמו שנספחים מנחים הם לא הוראות תכנוניות לשטח שמחוץ לתוכנית. לטעמנו נספח מנחה אומר שאם יש קו ביוב זה מנקודה א' לב' אבל הוא מנחה בוודאי אם יש כניסה ראשית לחניה מברקאי. לכן כל רח' ברקאי חייב להיכלל בקו הכחול - הזזה של הקו הכחול לא נועדה אלא להימנעות מתביעות פיצויים והדבר הזה קלוקל. תושב המתחם טען שהחתימו את התושבים על התוכנית, אך התושבים אינם היזמים. היזמים הם אקרו ותדהר ועיריית ת"א דהיינו לאקרו ותדהר אין להם זכויות במקרקעין ובלי חתימת עיריית ת"א התוכנית לא הייתה מתקדמת. האינטרסנטיות של העיריה לא בדיוק רואה את התושבים. התוכנית הזו היא לא לפי סעיף 23, הדב"י שמתהדרים בו הוא דבר כתוצאה מהמלצה שלכם עקב ההתנגדויות. מישהו ראה שיש כאן רווח גדול אז נבקש דב"י במקום להפחית את הבניה שלא שייכת למרקם. הדב"י לא כלול בסעיף 23.

**ליאור שפירא** : אתה אומר שחברי הועדה אמורים לקבל החלטה או דב"י או להקטין את הבניה לטובת תושבי אפקה.

**עו"ד מאמו** : לא הופקדה תוכנית עם דב"י. כתוצאה מהניפוח נדרשת הפחתה של שטחי בניה. ההעצמה והדב"י יביאו לסתימה של הרחובות.

**ליאור שפירא** : לא ענית לשאלתי

**עו"ד מאמו** : לדב"י יש מספיק מקומות כמו שדה דב שם נותנים דב"י במספרים אחרים. הפרויקט הזה צריך לידון בנתונים של התחדשות עירונית.

**רועי אלקבץ** : אנחנו עושים את ההתחדשות בכל פרויקט ויש כאן נושאים עקרוניים. זה אחד מ-110 פרויקטים בעיר.

**עו"ד מאמו** : תשובתי היא להחזיר את התוכנית לשולחן השרטוטים.

**ליאור שפירא** : נבחן גם את הפתיחה של רח' אופקים.

**אילן מרקוס יועץ תנועה** : האם בבדיקה של דני פוקס הנתצים היו קיימים ובשעות אחה"צ נעשתה בדיקה.

**דני פוקס** : לא, הבדיקה נעשתה לפני הנת"צים.

**אילן מרקוס** : זה כל ההבדל, עכשיו יש נתיב אחד פחות לרכב פרטי לכן אתם צריכים לבדוק שוב.

**ליאור שפירא** : נבדוק את הנקודה הזו לרבות פתיחת רח' אופקים

**אילן מרקוס** : מהיר לעיר זה לא מתע"ן, זו דרך שנותנת ביטוי לתנועת אוטובוסים מהירה יותר. היום אפילו אין הצדק לנת"צ הזה.

**גב' שפירא** : כדי להגיע לרווח יזמי של 25% צריך להוריד 88 יח"ד מ-40001 עיקרי. אם מכניסים 45 יח"ד של דב"י עדיין אפשר לעשות זאת עם 88 יח"ד פחות אבל 3000 מ' עיקרי פחות.

**פרופ' רון שפירא:** היזם מאקרו מסתפק ב-14% 15% ועל זה אנחנו יכולים להסכים החישוב יעשה את הכל. או שהולכים במסלול תמ"א 38 תואם מדיניות או שהולכים במסלול שלתכנון אי אפשר גם וגם. אי אפשר לחרוג מהרח"ק של תא/5000 ואז להלביש תכנון אחר. כלומר, אם הולכים לפי תמ"א 38 אז שילכו לפי תקן 21 ויגידו כמה צריך בשביל הרווחיות. אם הולכים לפי הצורך במדיניות עירונית שמגבירה את הצפיפות בעיר כדי לעשות הפחתה של מחירי הדיור אז נצמד לתוכנית הכוללת של ת"א והרח"ק בה.

**ענת בירן:** זה לא נכון

**ליאור שפירא:** החישוב של גורמי המקצוע לא נעשו לפי תא/5000 אלא לתוכנית נקודתית.

**פרופ' רון שפירא:** התוצאה שמגדילה את הצפיפות של 9 יח"ד לדונם לצפיפות של 37 נותנת יותר מהרח"ק המקובל בתא 5000

**ליאור שפירא:** אבל אין כאן תוכנית נקודתית, מאיפה הבאת תוכנית נקודתית? גורמי המקצוע עשו את התחשיב לפי מה שציינת.

**פרופ' רון שפירא:** לא, הם חרגו מהרח"ק של תא 5000.

**אדר' תמי ג'וסטו:** זו תב"ע-תמ"א, כלומר הזכויות הן מתוכניות תקפות ותמ"א 38. לשם השוואה בלבד, הרח"ק המתקבל הינו 3.5, כאשר המירבי הוא 4. כלומר גם אם היה מדובר ברח"ק, ולא מדובר על רח"ק אנחנו לא חורגים.

**פרופ' רון שפירא:** החישוב הוא 4.36, צריך לבחור אם מחשבים לפי תמ"א 38 שהינה ערוץ חישוב אחד אם מדובר על הוספת צרכים תכנוניים אחרים שמתיישבים עם הצרכים של העיר אז זהו חישוב אחר. גם לא היינו צריכים להגיע ל-3.5.

**עו"ד מורן גור:** כאשר אמרתי חותמת גומי התכוונתי לא לחזור על ההמלצה לדחות אותנו כפי שמופיע בטבלה. אני חושב שצריך לאפשר לנו לטעון את כל הטענות. לגבי הסוגיה של הגינות אני רוצה להציג את היתרי הבניה של דירות הגן- אם אמקד על היציאות של הויטריות, אזי בכל אחת מההיתרים ניתן לראות שיש גם גינות וגם יציאות (מציג במצגת את היציאות)

**ליאור שפירא:** איך אתה מבין מזה שהגינה מוצמדת לדירה? אנחנו לא עוסקים ברכוש קנייני. אם זו זכות שמוקנית בטאבו לא הייתם צריכים להציג את הטענה הזו.

**עו"ד מורן גור:** פה יש תקנונים ייחודיים והדירות מצוינות בהיתר הבניה.

**ליאור שפירא:** הטענה היא קניינית, כי היזם אומר לך זה לא שלכם. אתם טועים, זה לא מוצמד.

**עו"ד מורן גור:** ההתנהלות שלי היא לא מול היזם. הטענה שלנו היא שאם אתם לא מייצרים דירות גן בין אם על הרחוב הראשי או צמודות לבית הלוחם ולא בשפ"פ, אלא בדלתא בהפרש, כמו שקיים היום לדירות גן, אתה פותר הרבה קשיים בהמשך. בין במעמד חלוקת יח"ד וגם בתחזוקת השטחים ושימורם וגם בעובדה שאם נפתח את ההיתרים נראה שלא כצעתה. לכן אני עונה לדרג המקצועי שדחה את הטענה שלנו. לגבי החניות ככל שמוסיפים דירות אין מספיק חניות ברחוב, לפחות 1.3 לדירה.

**ליאור שפירא:** אנחנו רוצים שכן יהיו 45 דירות דב"י כהחלטה.

**אודי כרמלי:** לעניין הבלטת קו המרפסות לכיוון בית הלוחם בהתנגדות ארגון נכי צה"ל אנחנו מקבלים חלקית את ההתנגדות ומנסחים ואומרים שבקו בנין צפוני לכיוון בית הלוחם ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.20 עד למעבר קו הבניין ללא כל אפשרות להבלטה נוספת מכח תקנות סטייה ניכרת בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר.

**עו"ד ענת בירן:** אני מבקשת לכתוב במתכונת הקלה ולא פרסום הקלה כי זו לא הקלה לפי הגדרת החוק.

**אודי כרמלי:** אנחנו עומדים על דעתנו בניסוח הספציפי הזה לפי יעוץ המשפטי שקיבלנו כעת. לגבי האבק תוגש הצהרה של היזם לעניין סטנדרטים לטיפול באבק במהלך הבניה במסגרת התהליך של תוכנית עבודה לאחר קבלת ההיתר. זה יכנס לתב"ע, ישורשר להיתר וישורשר לתוכנית ארגון האתר.

**גיל ויילנס מטעם היזמים:** תודה לוועדה ולצוות המקצועי על התמיכה והעבודה. אנחנו מכירים את בית

הלוחם ונעשה ככל מה שנידרש ויידרש כדי שהבניה תהיה עם הכי פחות הפרעות והמשך הפעילות, ללא הפרעה, לאורך כל שנות הבניה.

**אודי כרמלי:** יש סעיף בתנאים למתן היתר בתקנון שיחייב כחלק ממתן היתר בניה להוסיף סעיף בתקנון

כחלק ממתן היתר בניה או התחייבות/הצהרה לעניין התנאים המיטיבים לעבודה שלא יפריעו לתקינות פעילות בית הלוחם. סעיף זה ישורשר ולהיתר וישורשר לתוכנית ארגון האתר בהתאם ואין כאן התנגדות לאף אחד.

**גיל ויילנס:** מה שסוכם עם בית הלוחם הוא שניצור להם כניסה נפרדת ומסודרת.

**אודי כרמלי:** זה כבר נמצא בתוכנית.

**ליאור שפירא:** אני מבקש שתבחנו את פתיחת רחוב אופקים לרח' דב גרונר.

**אודי כרמלי:** לבקשת הוועדה לבצע בחינה תנועתית גם בהמשך להתנגדויות ובהמשך לדברי חברי הוועדה לגבי המרחב של רמת אביב ג' ושכונת אפקה ולאור שינוי התחבורה באזור לעניין הקשר לרח' גרונר ורח' אופקים ומשמר הגבול.

**ליאור שפירא:** בהתאם להחלטת הצוות והתיקונים ממליץ לתת תוקף לתוכנית.

**הצבעה:**

**בעד:** ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, דורון ספיר

אנחנו מאשרים את המלצת הצוות עם התיקונים שהועלו ונותנים תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לקבל את ההתנגדויות הבאות:
  - א. התנגדות 2.2 ב': תיקון הוראות התכנית, סעיף 6.2.15: " תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה."
    - ב. התנגדות 2.2 ג': להוסיף לסעיף 6.2.15: "דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל"
    - ג. התנגדות 2.3 ג': להוסיף סעיף 6.2.17: תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.
    - ד. התנגדות 4: תיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה- "העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים (101)."
      - ה. התנגדות 13.3: לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 ( בנוסף לA101).
  2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות:
    - א. התנגדות 2.3 א': בקו בנין צפוני לכיוון בית הלוחם ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.20 מטר מעבר לקו הבניין, ללא כל אפשרות להבלטה נוספת (מכח תקנות סטייה ניכרת) בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר.
    - ב. התנגדות 2.3 ב': להוסיף לסעיף 6.1.10: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינות במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם.
    - ג. התנגדות 5.5 א+ח: להוסיף לסעיף 1.4 בהוראות התכנית את סעיף 62א(א11), בטבלה 5 לעדכן את שטחי הבניה העיקריים עבור תאי שטח A101 + B 101 : 27,020 מ"ר למגורים, ולמסחר ומשרדים 300 מ"ר.
    - ד. התנגדות 5.5 ב'+ג': לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי.
    - ה. התנגדות 5.10 א', התנגדות 9.2 ב' והתנגדות 12.3: המרווח בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-5 מטרים, במידה ויתוכננו מרפסות ישמר ביניהן מרחק של 6 מ'. מרחק זה יקבע כסטייה ניכרת.
      - ו. התנגדות 5.10 ב': יש להוסיף לסעיף 4.1.2 א.7 כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת.
      - ז. התנגדות 5.11 ה': יש להוסיף הוראה כי 45 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), וכן 85-51 מ"ר (כ-45%), 100-86 מ"ר (כ-25%). מס' יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניחול ובבעלות אחודה.
  3. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
  4. להוסיף סעיף לתוכנית שיחייב כחלק מהתנאים למתן היתר התחייבות לענין ביצוע העבודות באופן מיטבי ובתנאים שלא יפריעו לקיום הפעילות התקינה של בית הלוחם. תנאי זה יהיה כולל גם בהיתר. היזם מצהיר שהבניה תהיה בתנאים המיטביים, ועם הכי פחות הפרעה לבית הלוחם.
  5. הוועדה מבקשת כי לאור השינויים הנובעים מהתוכנית הצוות המקצועי יבצע בחינה תחבורתית למשמעות החיבור בין שכונת אפקה ורמת אביב ג', וזאת ללא התליה בהחלטה לתת תוקף לתוכנית.
  6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אפירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון