

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	4731/מק/תא/507-0722066 - רח' תקוע - נווה אליעזר
6 - 0006 - 21ב'	דיון בהתנגדויות

עדכון החלטת הועדה בנושא נכס מניב:

במסגרת בחינות כלכליות שנעשו במטרה לשלב נכס מניב שישמש לתחזוקה ארוכת טווח בפרויקט, הובהר כי התכנית אינה יכולה לשאת מרכיב זה מבחינה כלכלית וכן נדרש צורך בקיום בדיקות נוספות (כלכליות, משפטיות וכו') לעניין זה. לאור חשיבות התכנית כיוזמת התחדשות ראשונה בשכונת נווה אליעזר בכפר שלם, מומלץ שלא לעכב את הפקדתה ולעדכן את החלטת הועדה בהתאם. עם גיבושו של מתווה ברור כחלק מעבודה עירונית רחבה ומעמיקה יותר בנושא, יוטמע מרכיב זה בתכנית הבאות.

הסבר כללי: תכנית בסמכות הועדה המקומית המקודמת באמצעות חברת 'עזרה ובצרון'. התכנית מציעה הריסת 4 מבני שיכון בני 96 יח"ד סה"כ והקמת 4 מבנים בבנייה מרקמית ומגדל לאורך רחוב תקוע. פעולה תכנונית זו מאפשרת שיפור והשלמת מערך השטחים הציבוריים בשכונה. התכנית מהווה צעד ראשון בהתחדשות שכונת נווה אליעזר. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנית זו מקודמת כפילוט במסגרתו ייבחנו מרכיבים שונים של מדיניות תכנונית לשכונה הנמצאת בהכנה ותובא לאישור הועדה המקומית. מרכיבים אלה נוגעים לשיפור וחיזוק מערך שטחי הציבור, הטמעת מנגנונים להבטחת תחזוקת המבנים, תקני חנייה וטיפול במגרשי החנייה הציבוריים הפרוסים בשכונה.

לאור זאת אנו מבקשים מהועדה לקדם תכנית זו טרם אישור מסמך מדיניות מקדים כפי שניתן ע"פ סעיף 5.2.1 (א) בתכנית המתאר העירונית.

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

רח' תקוע (דופן צפונית), שכונת נווה-אליעזר, כפר-שלם.

כתובת:

תל אביב – יפו
רח' תקוע 11-33



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	226-227	455

שטח התכנית: 6.077 ד'

מתכננים:

סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים
 קבוצת גבים – יועצים חברתיים
 סטודיו צורא – אדריכלי נוף
 ניצן ארד הנדסה – יועצי תנועה
 פנינה לוי – שמאות מקרקעין
 ESD פיתוח סביבה וקיימות – יועצי סביבה ובנייה ירוקה
 י. לבל – יועצי תשתיות
יזם: חברת עזרה וביצרון לשיכון בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטית, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: 96 יחידות דיור ב-4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. קטע בייעוד דרך המשמש בפועל כחנייה.

מדיניות קיימת:

ע"פ תא/5000

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקס' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית

מצב תכנוני קיים:

- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תא/806א: אזור מגורים ג' (מתן תוקף 03/78) 4 מבנים, כ"א 24 יח"ד, 4 קומות על עמודים.
- תא/2558: אזור מגורים 4 קומות (מתן תוקף 08/93)
- מספר מבנים במגרש: 2
- שטח קומת מרתף: 80% משטח המגרש (לפי ע1)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין להרחבה
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)

צפיפות יח"ד במצב מאושר: 16 יח"ד/דונם

שטחי ציבור:

התכנית קובעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע בהיקף של 700 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות והוראות לגביהם.

מצב תכנוני מוצע: התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים ובהם עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4

מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצרים יחד רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת לאורך שדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת התראה לזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.

מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 6.077 דונם

צפיפות: כ-52 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר עיקרי, 77 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד:

לפחות 20% מיחידות הדיור שיבנו בפועל תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר ולפחות 20% תהיינה יחידות גדולות בשטח כולל (עיקרי ושירות) מעל 100 מ"ר.

סה"כ יח"ד: עד 315

מסחר:

350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע מתוך סך השטחים העיקריים בטבלה 5

זכויות בניה:

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקניסות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקניסות	מעל הקניסות				מעל הקניסות						
										מתחת לקניסות	מעל הקניסות					
5	(8)	(8)	(8)	(8)	(7)	(6)	95 (5)	315 (4)	60 (3)	15496	20709 (1)	6077	100	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(8)	(8)	(8)	(8)							700 (9)	100 (10)	6066	100	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'

הערה ברמת הטבלה:

- שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מ"ר.
- במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במניין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.
- תותרנה גלריות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

(1) כולל 350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יותרו עד 3,780 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. שטח המרפסות הסופי יהיה 12 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה (הקטן מביניהם). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, למעט לשימושי מגורים.

(3) תכנית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכנית תת-הקרקע תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1.

(4) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(5) בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

(6) כמפורט בתשריט.

(7) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.

(8) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי. שטחי שירות עבור שירותים טכניים יתווספו מתחת לקניסות הקובעת לפי הנדרש.

נתונים נפחיים:

בניין 1: (מגדל)

מגדל בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים הכולל (לרבות גג

טכני וארובות אוורור ומנדוף) לא יעלה על הגובה המותר בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/2.

בניין 2-5 : (בנייה מרקמית) מבנים בבנייה המרקמית (מבנים מבנים גבוהים ולא רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה), בגובה עד 9 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

תכסית: 60% על קרקעי לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-קרקעית ע"פ ע/1.

קווי בניין

- 5 מ' לרחוב תקוע
- 5 מ' לרחוב ששת הימים
- 5 מ' קו בניין צפוני
- 10 מ' קו בניין צפוני לכיוון הדרך
- 2 מ' קו בניין צידי מערבי לכיוון דרך

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כל החניות תהינה תת קרקעיות.
- כניסה ויציאה לחניון הינה מרח' תקוע
- תקן החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על יחס מקס' של 1:0.8 ליח"ד.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים ומספרם ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- 15 מקומות החנייה שיופחתו במפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה.
- השטחים הפונים לרח' תקוע (דרום) ולשביל מכיוון מערב, המסומנים כזיקת הנאה, יהיו פנויים מעל ומתחת לקרקע לטובת תשתיות עירוניות.

עיצוב ופיתוח:

- מבנים 1-3 מחוברים בקומת קרקע רציפה ובה חזית פעילה המאפשרת שימושי מסחר, לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים מלווה בקולונדה בעומק של 4 מטרים נטו לפחות.
- בין מבנים 4 ו 5 קבועה זיקת הנאה רחבה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות וזאת, ללא מדרגות, גדרות ושינויי מפלסים שלא לצורך.
- עיצוב המבנה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר.

תשתיות:

- כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.
- פינוי אשפה יהיה בתת- הקרקע והפסולת משטחי המסחר והמשרדים תאסף בנפרד משטח המגורים.
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים.
- יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
- תתבצע הפרדת מים ושפכים על פי המפורט בתקנון.
- ניהול מי הנגר יתבצע בתחום המגרש בלבד.

איכות סביבה:

- המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה, תקן ישראלי 5281 ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.
- אוורור- בבקשה להיתר בניה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לאזור המסחר ולכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יהיו

- באמצעות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או כלפי הקרקע בגובה העולה על 6 מטרים, באופן שלא יהווה מטריד לדיירי הבניין.
- אקוסטיקה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התכנית מציעה הקטנה חלק מחלקה ביעוד 'דרך' בהיקף של 226 מ"ר וייעודה מחדש כשטח סחיר תוך קבלת שטחים ציבוריים בנויים על שם העיריה. מטרת פעולה זו הינה שיפור הנגישות להולכי רגל מכיוון שדרות ששת הימים למגרש הציבורי הסמוך ויצירת אפשרות לחיבור, שימוש וניהול משותף בעתיד.

זיקות הנאה:

- בתכנית ישנם 3 סוגים של זיקות הנאה כמפורט בסכמה בנספח הבינוי.
1. אזור דופן הרחוב בנספח הבינוי: באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר ושהיית הולכי רגל בקומת הקרקע. לא תותר בניה מעל ומתחת זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה מעל לקומת הקרקע.
 2. אזור מעבר הולכי רגל בנספח הבינוי- באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר רגלי ושהיה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה.
 3. אזור קולונדה - באזור זה זיקת ההנאה תהיה למעבר ושהיית הולכי רגל. תתאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע וכן בניה מעל לקרקע.

שלביות:

- התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון:
- מרחב א כולל את מגדל המגורים בפינת רחוב תקוע ורחוב ששת הימים (מבנה 1) ושני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 2 ו-3 על פי נספח הבינוי) ומרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 4 ו-5 על פי נספח הבינוי). התכנית תאפשר שלביות הריסה, רישוי, ביצוע ואיכלוס של כל מתחם בנפרד על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לביצוע בפועל.

טבלת השוואה – שטחים וייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע
מגורים	5.85	6.07
דרכים	0.226	0

טבלת השוואה - זכויות:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מספר יח"ד	96	315
רח"ק	1.85	5
שטחי מסחר	0	350
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	185	500
	10810	30,385
גובה	4 קומות מגורים על עמודים	בבנייה מרקמית: קומת קרקע, 7 קומות מגורים, קומת גג ו-2 טכני (חלקי) קומות מגדל: קומת קרקע, 22 קומות מגורים, קומת גג ו-2 טכני (חלקי)
	14	עד 95 מקסימום

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
60		תכסית
85		תכסית מרתפים
ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.		מקומות חניה

פירוט זכויות בנייה

שטחי שירות				שטח עיקרי						שימוש	יעוד
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
								335	20359	מגורים	מגורים ד'
255	15496	146	8875	340	20709	-	-	5.75	350	תעסוקה	
-	-	1.65	100	11.5	700	-	-	11.5	700	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקטים מסוג פינני בינוי הינם תהליכי ארוכים ומורכבים, אשר משנים את המרחב הקיים ובכך משפיעים על המרקם החברתי והקהילתי באזור. תהליכי שיתוף הציבור שנערכו במסגרת פרויקט זה נועדו להתאים את המתחם החדש לצרכי הדיירים הוותיקים, לשפר את איכות חייהם תוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיוור הולם ובר-תחזוקה.

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. ההתייעצות עם הדיירים כללה: עריכת ראיונות אישיים לצורך הבנת הצרכים הפרטניים, במסגרת דוח חברתי שהוכן למתחם. כמו כן התקיימו מפגשי עדכון והצגת טיוטת התוכנית לבעלי הדירות והדיירים. (ראו טבלה מס' 6). התייעצות הממוקדת עם תושבי השכונה נערכה לקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, במפגש ציבורי בו השתתפו כ- 85 מתושבי השכונה. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון נשאלו שאלות ונענו תשובות.

דו"ח החברתי נערך בקרב תושבי המתחם, הכולל 4 בניינים (12 כניסות) ובהם 96 יחידות דיור, מתוכן 9 דירות דיור ציבורי (עמיגור) ו- 87 בבעלות פרטית.

הדו"ח החברתי למתחם נערך בשני שלבים:

- **מיפוי ראשוני** – דו"ח מצב קיים, לבחינת תמונת מצב חברתית בסיסית של האוכלוסייה המתגוררת במתחם: האתגרים הקיימים, נקודות התורפה, החסמים הפוטנציאליים והמורכבות החברתית הצפויה במתחם.
- **דו"ח חברתי מלא** – הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 60 מדיירי המתחם (כ- 62.5% מיחידות הדיור).

תהליך העבודה על הדו"ח החברתי כלל:

- פגישות ושיחות עם עזרה וביצרון וצוות התכנון.
- פגישה עם דיירים פעילים במתחם.
- סיור בשכונה.
- ביצוע סקר חברתי-דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת ברובע ובשכונה (בהתבסס על שנתוני הלמ"ס, דו"ח חוברת רבעים ושכונות ודו"ח דירוג חברתי- כלכלי, תל-אביב - יפו).
- פיתוח שאלון המיועד לדיירי מרחב התכנון.

¹ מהשטח העיקרי

² ממשטח הקרקע

- איסוף תשובות לשאלון באמצעות שיחות אישיות עם 60 תושבים במתחם מתוך 96 יחידות דיור (62.5%). מקרב המרואיינים, 46 הם בעלי דירות הגרים במתחם (77% ממשתתפי הסקר), 9 בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, 4 דיירי עמיגור (7%) ושוכר אחד (1%).

טבלה מס' 6: מסלולי שיתוף בעלי הדירות בתכנון המתחם:

מסלול התייעצות	שלב בתהליך	עבור מי?	סוג המפגש	המטרה	תאריך
התייעצות נרחבת עם הדיירים ובעלי הזכויות	טרום תכנון	כלל דיירי המתחם ובעלי הזכויות	מפגש לכל שני בניינים	מפגש היכרות ובדיקת הענות והיתכנות של הפרויקט	08.01.17,
					15.01.17
	טיוטת תכנית	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	מפגש	מפגש עדכון והצגת הסכם ליווי.	17.09.17
					14.08.18
	טיוטת תכנית	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	ראיונות אישיים	הכנת סקר חברתי	נערך בחודשים 10-11.2018
					22.01.19
	טיוטת תכנית	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	מפגש	הצגת ממצאים מהדו"ח החברתי והצגת טיוטת תכנית להערות התושבים	22.01.19
28.07.19					
טיוטת תכנית	דיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	מפגש	הסברת התכנית והזכויות המגיעות לדיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	28.07.19	
				מתוכנן לדצמבר 2019	
בחירה וליוי הנציגות	לאורך תהליך התכנון והביצוע	דיירים ובעלי זכויות	מפגשים נפרדים לכל בניין	בחירת נציגויות	7.5.17
					23.7.19,
	נציגות נבחרת	דיירים ובעלי זכויות	מפגשים נפרדים לכל בניין	צירוף נציגים חדשים ורענון הנציגים הקיימים	30.7.19
					9.9.19
לפני הפקדת התכנית	כלל תושבי השכונה	מפגש ציבורי	מפגש התנעה לנציגות הנבחרת: הדרכת הנציגות בנוגע לנהלי עבודה.	27.11.19	
				הצגת התכנית	

השפעת תהליך שיתוף הציבור על התכנית

כאמור, שלבי תכנון התב"ע נערכו במקביל לתהליכי שיתוף הציבור כבר מהשלבים הראשונים. איתור הרצונות והצרכים של הדיירים במתחם התאפשר דרך השאלונים עליהם נשאלו הדיירים במתחם, דרכם גובשו ההמלצות לתכנון. כמו כן, התכנית הוצגה בכנס דיירים ייעודי, בו התקיים דיון על טיב התכנית ועל הנקודות לשיפור. להלן מספר סוגיות תכנון אשר הושפעו מעמדות הדיירים:

נושא	בקשת בעלי הדירות	מענה
<u>בינוי מרקמי</u>	חשש הדיירים מעלויות תחזוקה גבוהות לצד מתן מענה למצב הסוציו-אקונומי של חלק מדיירי המתחם	4 מתוך 5 הבניינים תוכננו כבעלי 8 קומות, צעד אשר מבטיח עלויות תחזוקה ממוצעות.
<u>תמהיל דירות מגוון</u>	שיעור גבוה יחסית של משקי בית בהם מתגוררים בני 65+ (15% מהם במשפחות רב-דוריות), ובעלי מוגבלויות.	לאור נתון זה הוחלט לתכנן תמהיל דירות מגוון, הכולל יח"ד קטנות ויח"ד עם יחידת דור פנימית (דירות)
<u>שלביות בינוי התכנית</u>	תקופת הביניים והמעבר לשכירות מעלה חשש רב בקרב תושבי מרחב התכנון ובמיוחד בקרב בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים. חשש זה הועלה גם על ידי מי שמתנגדים לפרויקט כחשש מרכזי שבעטיו הינם מתנגדים.	אפשרות להקמת מרחב התכנון בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות לפינוי ישיר לדירתם החדשה (בינוי-פינוי-בינוי)
<u>תכנון מועדוני דיירים</u>	בקשת הדיירים לשימור הקהילה וחיי החברה הקיימים היום במקומות מפגש קהילתיים.	אפשרות להקמת מועדוני דיירים, במסגרת שטחי השירות אשר ימוקמו בקומות הקרקע (סעיף 4.12 בהוראות התכנית)
<u>שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור (עירוב שימושים)</u>	חשש הדיירים משטחי המסחר המתוכננים, אשר יכולים להוות מטרד לדיירים	הגבלת השימושים המסחריים בהוראות התכנון (סעיף 4.1.1)

זמן ביצוע: שוטף



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0722066	שם התכנית תא/מק/4731 רח' תקוע, נווה אליעזר, כפר שלם	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית סטודיו מיא
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית ממוקמת ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים). שכונת נווה אליעזר, כפר שלם. מטרת התכנית הינה התחזות עירונית בשכונת נווה אליעזר במתווה פנוי בינוי (אופטימיזציה של חלקי אובייקט פנוי) הכוללת הריסת 4 מבני שכון קיימים (96 ח"ד) והקמת 5 מבני מגורים חדשים התכנית מציעה הקמת עד 315 ח"ד מתוכם 4 מבנים בבניה פרטית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) כמו כן התכנית מוספה שטח מסחר ושטחים ציבוריים בניינים לרשות תושבי השכונה וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, אפשרו יעודף תוכנית וחברות התכנית מקודמת על בעלי הדירות באמצעות חברת יזרה ובערן המשמשת כמנהלת להתחזות עירונית בתל-אביב-יפו	62 א' (ג) חוק התו"ב הנ"ל	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בנות ייחוס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת החזרהאות בתוכנית המוצעת		

+	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2. ניתן להגיע עד לרחיק 5 	<p>907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4).</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> רחיק 4+1 עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק'). גודל המגרש מעל 1.5 דונם. 	<p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי - מתחם התחדשות עירונית</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> התכנית מנסלת חלק מחלקת ביעוד דרך החתום לסעיף 3.8.2 ה' 1 52 יחידות 	<p>ייעוד קרקע: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6 דונם.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> 52 יחידות 	<p>שימושים מותרים: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>שימושים נוספים: משחר 1 שימושים כלליים: שטח ציבורי בנוי</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> משחר – 350 מ"ר שטח ציבורי בנוי 800 מ"ר כולל 	<p>רחיק 1+4 (סעיפים 3.2.4+5.3.2 (א))</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>
לי"ר	<ul style="list-style-type: none"> אין תוספת שטחי בנייה מעבר לרחיק מרבי 	<p>לפי סעיף 3.1.4 בהוראות המתאר תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה מספר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרבי (המותרת במגרש).</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מיוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> התכנית מחילה את הוראות ע"1 	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות. סעיף 5.3.2 (א) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות. במקרה זה: בנייה עד לגובה מירבי של 24 קומות ולפי המפורט בסעיף 4.2.5. 	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).</p> <p>אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> קיימים נספחי תנועה, תשתיות ואקלים לפי סעיף 4.2.2 + קיים נספח עצים עי"פ רחוק 	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>היקף התקצאות מתואם טול היחידה לתכנון אסטרטגי</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי תועדה במסגרת לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)</p> <p>התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בהסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבורי בגוויים בשיעור של 5.4% לכל היותר וייקוט הנאה למעבר ולשחייה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א"י כפר שלם רבתי"י בסכפת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>שימושים ושטחי בניה בהתאם לקבע מתכנית ת/א/מק/צ</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת גובה שינוי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש תמועוד למבנה ציבורי. בגין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>מובטח רוחב מדרכות השולח על 5 מ' בהתאם לסעיף 3.6.14 (א)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.6.11 מפרט לגבי שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.14 מפרט לגבי רחוב שמונתו או מקומי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א"י כפר שלם רבתי"י בסכפת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>3.6.18 סעיפים 3.6.1 – 3.6.11 תחורות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת 'הגדרה 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 קרוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>מובטח רוחב מדרכות השולח על 5 מ' בהתאם לסעיף 3.6.14 (א)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.8.2 (א) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ-5 מ'.</p>	<p>לפי נספת תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית. נכללת במסמכי התכנית חווי"ד סביבתית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 4.4.1 ס.ק. (ג) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית ס.ק. (א) התכנית קובעת שימושים גרישים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית ס.ק. (ח) התכנית מאפשרת בינוי של מעל 20 קומות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אילנות סביבה – סעיף 4.4.1 והגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטט מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מתחברות לתשתיות קיימות</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>קו תיעוד ראשי בדרך ששת הימים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 ספק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירת רדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

★ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכנית עם מעל 100 יח"ד בדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכנית עם בנייה מעל 20 קומות בדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 4.2.2

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.				
מחנסי הוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	5727295		16.2.19	
הוועי המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברחם אוון, עניד	2438776-9		16.9.2019	

ת. ברעם | 2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית טרם קידום מסמך מדיניות לשכונה בכפוף להערות ולמילוי התנאים הבאים:

1. קרן תחזוקה לשטחים הפתוחים – תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת החזקת זיקות ההנאה לשביעות רצון מה"ע.
2. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – השלמת עדכון הרקע התכנוני והטבלה השמאית בהתאם.
4. מומלץ לקבוע כי מתוך סך יח"ד בתכנית, יח"ד אחת ו/או כל שטח מניב אחר יקבע כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים.
5. תנאי להיתר בנייה – חתימה על הסכם בין היוזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשכים ("קרן הונית") ל-10 שנים.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדין:

אלחנן זבולון אינו משתתף בדיון

יואב זילברדיק: דברי הסבר לגבי התוכנית ומקומה במסגרת מסמך מדיניות הנמצא בעבודה. מבקש לאשר את התוכנית להפקדה טרם אישור מסמך המדיניות לשכונה שיובא לאישור הועדה המקומית. תוכנית שמקודמת על ידי עזרה ובצרון. מהווה סנונית ראשונה להתחדשות בשכ' נווה אלעזר מיכל יוקלה: מציגה את התוכנית

אסף הראל: אישור תוכנית לפני תום הגשת מסמך המדיניות מדוע זה קורה?

אורלי אראל: זו פעם ראשונה שמגיעה תוכנית בטרם אישור מסמך מדיניות. ישנם פעמים שאנחנו לא רוצים לשנות תב"ע תקפה ואין טעם לבזבז כספי ציבור על הכנת מסמך מדיניות כאשר אותה תב"ע מאושרת יכולה להפוך למסמך המדיניות. לכן בבצרון כרגע יש תב"ע תקפה ואין צורך להציג מסמך מדיניות. אם נצטרך להגדיל את היקף הזכויות נגיש מסמך מדיניות. זו הפעם הראשונה שאנחנו מגיעים עם בקשה לפטור למסמך המדיניות כיוון שאנחנו רוצים לקדם פיילוט ולראות אם הרעיונות שלנו יכולים להיות ישימים.

אסף הראל: יש מבנה של 25 קומות רוב השכונה מה יהיה בשכונה בכמה תהיה הצפיפות?

אורלי אראל: הבניה תהיה מעורבת, אנחנו מעוניינים לקדם לתוכנית להתחדשות עירונית שאוכלוסייה שמתגוררת במקום תמשיך להתגורר שם. אולם ידוע לנו שעלויות התחזוקה במגדל הם יקרות בגלל השטחים המשותפים לכן בתוכניות כאלה ברוב המקרים אנחנו מנסים להשיג בניה מרקמית עד 9 קומות שעלות התחזוקה יותר נמוך ולאפשר לאוכלוסייה הוותיקה להמשיך להתגורר. לכן צריך לעשות שילוב בין בניה נמוכה ולמגדל.

דורון ספיר: לא ניתן תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות.

אסף הראל: כל השכונה היא לא במקביל לדרך אלא עם זווית מוזרה ובששת הימים לא תהיה הליכה רציפה והמסחר לא יהיה רציף אלא מקטעים.

יואב זילברדיק: לשכונה יש חצי סיבוב ביחס לרחובות הגובלים וביחס לחיים בר לב, כאשר רחוב תקוע מתיישר עם ששת הימים ויש דופן קצרה שזה המסד של המגדל. יתר המבנים מייצרים סוג של מרחבים לא ברורים ונדרש כאן גם במסגרת המדיניות וגם במדיניות ללח"י בר לב זו סוגיה שנצטרך לבחון אותה. כרגע אין מענה אבל זה לא רלוונטי לרח' תקוע.

איל רונן: רח' ששת הימים מחלקו התפוס והצפוני שנפגש עם ההגנה עד המקטע הדרומי מלווה בהיתרי בניה שיצאו במרחב השכונה וכמה תוכניות שממשות עם הדופן המסחרי כדי שתהיה רציפה בלב השכונות יש כמה נקודות שיש מסחר קטן. כך שרצף ההליכה ברח' כן מעודדים אותה וזה אחד הרחובות המשמעותיים שכן תהיה בניה גבוהה וציר דרך הטייסים תהיה תנועה ותהיה בניה גבוהה. בתוכנית הזו תהיה גבוהה ובתוך השכונה בניה נמוכה. אחת המחשבות והתועלת היא היכולת לבחון תכנון שיש סוגיות חברתיות שנוגעות לנכס מניב ומנגנוני תחזוקה ארוכי טווח ועד סוגיות שזה המקום לפתור פרדיגמות למה יחויב היוזם שיקים את הפרויקט שיוכלו התושבים החוזרים לדעת לקראת מה הם נכנסים.

אסף הראל : האם בפינה של ששת הימים כולו יהיה מגדלים?
 מיכל : יש במרחב של השכונה כמה מגדלים גבוהים של 15 קומות שנבנו בשנות ה-90 ומבחינת 5000 מתירה לנו בניה נקודתית עד 25 קומות.
 אסף הראל : השאלה מה קורה בתוכנית הבאה האם תהיה דופן של 25 קומות על מחל?
 איל רונן : לפחות תוכנית אחת שאושרה כבר מייצרת את הדופן של אפשרות לחזית מסחרית ובניה לגובה חוות יפה כך שהרחוב לא יהיה כולו של 25 קומות אבל יהיה מדרג של בנינים גבוהים
 אסף הראל : והיה ומגיע מסמך מהמדינות ויש לנו איזו התנגדות והם כבר התחילו בחפירה ודיפון?
 דורון ספיר : הם לא יהיו בדיפון כי הם לא יקבלו תוקף לתוכנית לפני הגשת מסמך המדיניות.
 מלי פולישוק : עשיתם שיתוף ציבור ראוי לשבח אז אולי כן לחכות למדיניות.
 אורלי אראל : אנחנו בסוג של פיילוט על הדירה המממנת אבל כרגע החקיקה לא מאפשרת והממשלה תהיה השירות המשפטי יגיב ואנחנו חושבים שזה אפשרי. אולם במסמך מדיניות אנחנו לא יכולים לקבוע זאת כי צריך לראות את התגובה של כל הגורמים המשפטיים.
 הראלה אברהם אוזן : החקיקה לא מתמודדת עם נושא המדיניות, אנחנו מקדימים את זמננו.
 מלי פולישוק : אני בעד להוריד את המילה פיילוט כי פיילוט יכולים להוציא.
 אורלי אראל : אין לנו מסמך מדינות כיוון שיש לי תוכנית שתהווה פיילוט התוכנית היא תהיה תוכנית לכל דבר וענין .
 איל רונן : התכנון במרחב כפר שלם שבו נתוני הקרקע והדמוגרפים מאתגרים, נתון נוסף אופן רישום המגרשים והחישוב שלהם, כמו השיכונים שהממשלה רשמה ומבחינה תכנונית זה מאוד מאתגר לכן התוכנית לוקחת שטחי דרך ושטחי החניה שהתוכנית עושה המרה ושיפור לאותם דרכים. פיילוט הוא מהותי מבחינתנו וחשוב שהתוכנית תתקדם והעבודה בהיבט החברתי עם התושבים חשוב כיוון שנבנית תשתית לאמון עם התושבים.
 מלי פולישוק : תקראו לתוכנית תוכנית דגל.
 זיוה ססנובסקי : השתתפתי בשיתוף הציבור וכל הכבוד לעזרה ובצרון ושל מינהל הנדסה והצוותים, הם עשו תכנון כפי שכתוב בספר. מחכים ומצפים לתוכנית שתופקד!

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות ולתנאים המפורטים להלן :

1. לתקן את הסעיפים הבאים בחו"ד הצוות :
 תיקון סעיף 2 : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במקום תנאי לקבלת היתר בניה
 תיקון סעיף 5 : תנאי להגשת בקשה להיתר במקום תנאי להיתר בניה
 הוספת סעיף 6 : תנאי להפקדת התכנית בפועל – הכנת נספח תחזוקה
 2. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור מסמך מדיניות לשכונת נווה אליעזר.

הועדה מנחה כי במסמכי המכרז שתפיץ עו"ב יכלל ליווי מקצועי חברתי לכל אורך שלבי התכנון והמימוש של הפרויקט.
 משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי.

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את התיקון המבוקש ולהפקיד את התכנית.

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

בישיבתה מספר 0015-20ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

יואב זילברדיק: תוכנית להתחדשות עירונית בנווה אליעזר שאושרה להפקדה בתנאים בינואר 2020, במסגרת ההפקדה ובהתאם להמלצת מחלקת התכנון, הועדה קבעה שיכלל בתוכנית נכס מניב וזאת לשם תחזוקה ארוכת טווח לשטחים הבנויים. לאחר בדיקה הסתבר כי מבחינה כלכלית אין לתוכנית אפשרות לשאת מרכיב זה. לאור העיכוב שחל בשל הקורונה, בדיקות שנעשו בנוגע למשמעויות בשילוב נכס מניב ולצד העובדה שמדובר בתוכנית ראשונה בנווה אליעזר להתחדשות עירונית, מומלץ להסיר את הסעיף הזה ולא לעכב את הפקדת התוכנית. ייעשה מאמץ להטמיע מרכיב זה בתוכניות הבאות.

אורלי אראל: התכנית אושרה להפקדה אבל עוד לא הופקדה בפועל.
מלי פולישוק: לא עשו את הבדיקות בפעם הקודמת?
אופירה יוחנן וולק: לא ניתן לתת תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות. כך נאמר בדיון הקודם אבל אין מסמך מדיניות ואתם רוצים מתן תוקף.

אורלי אראל: בדיון הקודם החלטתם להחריג את התוכנית באישור מסמך מדיניות ואשרתם להפקיד את התוכנית. המדיניות תוצג בספטמבר-אוקטובר. באנו לשינוי מסויים. התיקון הוא לייצר שטח סחיר מניב לבעלי הדירות על מנת לתחזק את המקום. ההצעה הזו נעשתה טרם בדיקה כלכלית עזרה ובצרון שהסכימה באופן כללי. אבל לקראת הכנת המכרז ובדיקות כלכליות מפורטות יותר החלטה הזו פגעה ברווח היזמי. נקודה שניה בהחלטה נוגעת לתלות נושא החקיקה כאשר כרגע לא בטוח שניתן ליישם את הצעת הנכס המניב מאחר ועל מי ירשם הנכס הזה? עדיין אין חקיקה על נכס מניב.
אופירה יוחנן וולק: כלומר כל הועדות וההחלטות זו רק משאלה שלנו שיהיה קרן הונית זה לא מעוגן בחוק?

אודי כרמלי: במשך כמה שנים דיברנו על דיור בר השגה כחקיקה ועדין זה לא עגון בחוק כך גם בנושא נכס מניב או קרן הונית?

אורלי אראל: קרן הונית קיימת בתוכנית זו, אנחנו מדברים כי בנוסף ייקבע נכס מניב שיעזור לתחזוקה עתידית של הבנין. בכל תוכנית להתחדשות עירונית יש קרן הונית והיא מממנת את הפער בין ועד הבית שדיירים משלמים היום לוועד בית שיהיה בעתיד לדיירים ותיקים ל10 שנים וזה קיים בתוכנית. מה שלא קיים בתקנון הוא נכס מניב שיכניס כסף לקופת ועד הבית זה לא קיים בחקיקה. וכרגע אנחנו מבקשים להוריד את הסעיף שמכביד על הבדיקה הכלכלית. בתוכניות אחרות כן נכניס סעיף זה.
אופירה: כשהבאת את התוכנית להפקדה חשבתם איך אתם משאירים את האוכלוסיה הוותיקה בשכונה בגלל זה נתתם את קרן הונית וגם הנכס המניב אם אנחנו מוותרים על זה אין לנו הבטחה שהם יכולים לגור שם.

דורון ספיר: גם עכשיו אין לנו הבטחה.
אורלי: אין אפשרות לעשות את זה כי אין חקיקה ולא הצלחנו לפתור את נושא המיסוי.
אסף: גם ישנה כאן שאלת הכלכליות אז איך דירה אחת משנה את הכלכליות של היום.
גיליה: אימצנו את נושא הנכס מניב כי זה המקום של עזרה ובצרון. התבע שברירית מבחינת אחוזי הרווח בשוק הפרטי, כשהבנתי שאין אפשרות להוסיף דירות בדקנו הוספת חניות כנכס מניב אך גם פתרון זה לא אפשר יציאה למכרז. אנחנו ניישם את הנכס מניב בתב"ע עוקבת המקודמת על ידינו.
יואב זילברדיק: מבדיקה נוספת מסתבר צריך יותר מדירה אחת כדי לתחזק נכס מניב כי מדובר במגדל ובניינים נוספים.

גיליה: את הדוחות שלנו אנחנו מעבירים לרוני קינסברונר.
אופירה: כל האזור של נווה אליעזר הולך לעבור התחדשות עירונית, האם את רוצה לומר שאם אתם עושים חניות זה לא כלכלי?

גליה: בדיקה אמיתי של השמאי יוצא שהדו"ח הכלכלי יורד ל15% וזה לא כלכלי.
אופירה יוחנן וולק: אי אפשר לבנות ולהשאיר את הדיירים על בלימה.
אסף הראל: אם אין אפשרות אז אל תבנו אני רוצה לראות את החישוב ולהבין מה קרה ואיפה הייתה הטעות ואין צורך לשנות את ההחלטה.

אופירה יוחנן וולק: אם התוכנית לא טובה תביאו תוכנית אחרת.
גיליה: אז מה אנחנו אומרים לתושבי רח' תקוע שבגלל שבתב"ע לא בדקו את נושא הנכס המניב אנחנו נעצור את התב"ע ולא נעשה זאת, כלומר 108 דירות שמשוועות להתחדשות יעצרו.
מלי פולישוק: אז אולי להגדיל את קרן הונית?

גיליה: אין ממה להגדיל את קרן הונית, חישובנו את כל הסכום המקסימלי לשיפוצים ולתחזוקה. עזרה ובצרון עושה את כל המאמצים כדי להוציא את התוכנית הכי טובות עם מקסימום הגנות.
אודי כרמלי: התחדשות עירונית הוא לא מדע מדוייק. עזרה ובצרון נמצאים לפני מכרז ואין את האפשרות להניח הנחות אופטימיות. אני מסכים שמקרה זה הגענו לנקודה גבולית. האם הייתי נדרש, הייתי עושה זאת שוב. הנושא של נכס מניב הוא נושא חשוב. והמצב הוא כזה שנמצאים ערב פרסום המכרז והם יודעים שאף יזם לא יתקרב למתחם כזה ללא עזרה ובצרון שהמודל שלהם מפחית ברווחיות לטובת התושבים. אני לא מאמין שיזם חיצוני שהיה בא במסלול הרגיל היה מצליח להרים את הפרוייקט הזה.
אני מזכיר לכם שהמיומן של עזרה ובצרון הוא על ידי העיריה. אין רווח יזמי הכל מפקח ע"י עין ציבורית.

אנחנו עומדים על הקשקש ויש מתחמים הרבה יותר ישימים באזור הזה כי המתחמים הטובים היזמים לקחו. והמתחמים הקשים נשארו לעירייה ולעזרה ובצרון. אם עזרה ובצרון אומרת תעזרו לי אנחנו עוזרים לה.

אסף הראל: אם אומרים שאין אפשרות חוקית על מה מדברים כאן אין כאן התכנות כלכלית. דורון: 10 שנים הכנסנו דיור בהישג יד והועדה המחוזית מחקה אבל עדיין אנחנו מנסים. הראל: איך אתה מתמחר משהו שלא יקרה. אני רוצה הסבר למה אי אפשר כלכלי. מה השתנה אודי כרמלי: בתוכנית שמגיעה לוועדה על ידי יזמים פרטיים היא מגיעה עם מספיק "שומנים" כדי לאפשר בדיקה מדוייקת. עזרה ובצרון לא מגיעה עם "השומנים".

אסף הראל: מה השתנה כאן בתחשיב הכלכלי? אם אין נכס מניב תציגו את התחשיב בפירוט. אודי: מה שהשתנה זו הרזולוציה. הרזולוציה לפני יציאה למכרז לא זהה לרזולוציה בשלב היציאה למכרז. פה המצב נדיר והדברים קוראים בהפרש של חודשים. אסף הראל: אז תציגו לנו.

אודי כרמלי: אני מציע לאשר את הבקשה והנושא יבוא אליכם ואם עד לוועדה הבאה הבדיקה לא תניח דעתכם אז נעצור את הכל.

מאשרים את התיקון להפקדה ויופקד רק לאחר אישור הבדיקה הכלכלית. אודי כרמלי: גיליה יש להציג לאופירה ולאסף את החישוב הראשוני שליווה את התוכנית והחישוב לפני מכרז.

בישיבתה מספר 20-0015 ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את התיקון כמבוקש בהתאם להמלצת הצוות. התוכנית לא תופקד לפני הצגת החישובים הכלכליים שעמדו בפני הצוות לפני הפקדת התוכנית והחישובים הכלכליים העדכניים שעומדים בפני עזרה ובצרון לפני יציאה למכרז. החישובים יוצגו בפני אופירה יוחנן וולק ואסף הראל ובמידה ותהיה הסתייגות מהנתונים התוכנית תוחזר לדיון בוועדה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9154 בעמוד 455 בתאריך 19/10/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/10/2020	מעריב הבוקר
22/10/2020	מעריב
23/10/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב מח"ל 70 תל אביב - יפו 6729186	אתי דרור
רחוב מח"ל 70 תל אביב - יפו 6729186	דורית ברוך
שדרות ששת הימים 16 תל אביב - יפו 6753508	הדס סכנאי
רחוב צוקרמן אנטק יצחק 21 תל אביב - יפו 6729025	לאה שכטר
רחוב לובטקין צביה 32 תל אביב - יפו 6729071	לאוניד דרדיק

תיקון נדרש	המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	
התנגדות 1				
מתנגדים: לאה שכטר, אסתר קדוש, הדס שכנאי, דורית ברוך.				
	לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית המופקדת מקודמת מכוחה של תכנית המתאר העירונית, תא/5000 אשר במסגרת הוראותיה, נקבע הצורך לערוך מסמך מדיניות תכנונית עבור אזור "כפר שלם רבתי" (פרק 5, אזור תכנון 907א). מסמך שכזה (תא/מק/9120) אושר בוועדה המקומית בתאריך 30.12.20 ומטרתו הינה:</p> <p>"קביעת מדיניות תכנונית עבור רצף שכונות דופן כפר-שלם, תוך הגדרת מנגנונים וכלי התחדשות עבור מלאי המגורים הקיים. פיתוח המרחב ייעשה בראייה כוללת... במטרה לאפשר מגוון טיפוסים דיור לצד חיזוק איכות המרחב הציבורי באופן שיספק מענה לתושביו."</p> <p>בהתאם לזאת, נגזרות גם מטרות התכנית המופקדת, תוך התייחסות ובחינה רחבה של תחום התכנית ביחס למרחב המדיניות ושכונת נווה אליעזר בפרט ובכללן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבחנה בין אופי הבינוני בגבולות השכונה לאורך ציר משמעותי (שדי ששת הימים), לבין אופיו המתון של הבינוני המוצע בפנים השכונה. - שיפור מערך השטחים הפתוחים, המייצר חיבור חדש ומשמעותי בכיוון צפון-דרומי בין שני שטחים ציבוריים פתוחים ומלווה אותו בשימושי מסחר, אשר חסר מאוד באזור. - התכנית מבטיחה חיבור בטוח, נגיש ואיכותי בין שדרות ששת הימים לבין שטחי ציבור הממוקמים מצפון לה. - התכנית ממקמת שטחי ציבור בנויים בסמיכות לשטחי ציבור קיימים (גן ילדים ובית כנסת). - התכנית מייצרת דופן רחוב המשכית ופעילה כלפי רחוב תקוע וחניון תת-קרקעי, וזאת בשונה מהמצב הקיים בו מופנים מגרשי חנייה כלפי הרחוב באופן המהווה מפגע ויזואלי. <p>הנקודות המפורטות מעלה לצד נושאים נוספים, מצביעות על התייחסות כוללת לתפקידה של התכנית המופקדת במערך השכונתי הכולל.</p>	<p>צורך בתכנון כולל, השלכות על אופי האזור ומענה תשתיתי בהתייחס לעומסי תנועה, הסדרים תחבורתיים וחוסר במקומות חנייה, איזון בין האינטרס של בעלי הנכסים בתחום התכנית לבין האינטרס הרחב של כלל השכונה.</p> <p>התכנית אינה כוללת כל התייחסות להשתלבות התכנית בפועל בהשפעתה על תושבי האזור. לתכנית תהיינה השלכות מרחיקות לכת על אופי האזור, על עומסי התנועה בכניסה וביציאה לשכונות דרום מזרח תל אביב, על היבטי חניה וההסדרים התחבורתיים, להם לא ניתן מענה הולם. בכך ייגרמו עומסי תנועה ותנאי צפיפות שכבר כיום אינם מקבלים מענה הולם מצד העירייה. שכונות דרום-מזרח תל אביב סובלות מבעיות תשתית קשור ויעדו הצפופות רבות שאף הוחרפו לאחרונה. תוספת לכמות יחידות הדיור הקיימת בשכונה הינה בגדר פשע וזילות מצד העירייה כלפי תושבים שהשקיעו ממיטב כספם וכל רצונם הוא באיכות חיים.</p> <p>היה ראוי לבצע תכנון כולל לשכונה שיאפשר מענה כולל למבנים הקיימים ולחידוש התשתיות, הרחבת דרכי הכניסה והיציאה וכד'. התכנית מקצה רק 0.8 חניות לכל יחידת דיור ו-15 חניות בלבד לטובת הציבור. אין פיצוי של שטחים פתוחים ביחס לציפוף. אישור התכנית יהווה שינוי קיצוני באופי השכונה.</p> <p style="text-align: right;">(סעיף 2 להתנגדות)</p>	1

		<p>בהתייחס למערך הדרכים הקיים, התכנון התנועתי נבחן ונמצא כמתאים מבחינת המענה לתוספת יחידות הדיור המוצעת. התכנית ממוקמת בקרבת שדרות ששת הימים המאפשרות חיבור לדרך לח"י-בר-לב (461), ממנה ניתן לצאת מהעיר מזרח, ולהגיע למרכז העיר מערבה.</p> <p>זכות הדרך בשדרות ששת הימים כוללת 2 נתיבי תחבורה לכל כיוון לצד עם נתיב חנייה נוסף. שימוש שונה בזכות הדרך מהסדרי החנייה המאושרים, נמצא באחריות גופי הפיקוח העירוניים.</p> <p>האיזון בין האינטרס של בעלי הנכסים בתחום התכנית לבין האינטרס הרחב של כלל השכונה נשקל בכובד ראש, בין היתר, מתוך כוונה לקדם ולעודד את תהליכי ההתחדשות ולאפשר את כדאיותם הכלכלית גם ביתר חלקי השכונה. לצד הבחינות התכנוניות המרובות שנעשו, התכנית המוצעת תורמת לשיפור מערך שטחי הציבור, מעבה אותו ומעצימה את האיכויות הקיימות בשכונה, תוך חידוש הבינוי בצורה איכותית.</p>		
	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית המתאר העירונית תא/5000 קובעת את מרחב כפר שלם כאזור מגורים בבנייה עירונית ומאפשרת בנייה של עד 15 קומות. סימון אזור זה כמיועד להתחדשות בנספח אזורי תכנון, מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ואפשרות לעלייה במדרגה גובה לעד 25 קומות. זאת, לצד תמריצים נוספים המעודדים התחדשות עירונית. מספר הקומות המירבי המוצע (24), תואם את האפשרויות הגלומות בתכנית המתאר ומממש אותן כלשונו.</p> <p>לאור זאת השיקול המרכזי שעמד לנגד עיני הועדה המקומית היה מיקום הבנייה הגבוהה, כאשר השאיפה התכנונית הייתה למנוע ככל הניתן בינוי מגדלי בלב השכונה, כפי שנעשה וכן להגדירה באמצעות קווי בניין נדיבים אשר ירחיקו אותה ככל הניתן מבינוי סמוך. יש להדגיש כי בקרבת התכנית (80-50 מ') קיימים מבנים גבוהים בני 13-17 קומות ומכאן, שבנייה משמעותית וגבוהה איננה זרה לאזור.</p> <p>נעשה תסקיר כזה שהוכן ונכלל במסגרת סט המסמכים המופקד,</p>	<p>בנייה חריגה בגובה, אי ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה, צפיפות גבוהה, התאמת התכנית לאוכלוסייה וחשש מהדרדרות.</p> <p>התכנון המוצע חורג מהנוף הסביבתי ואינו תואם את הבניינים הגבוהים הקיימים שנמוכים ממנו במחצית והוא יהווה מטרד, חסימת אוויר, שמש ונוף. הבנייה הגבוהה תפגע באיכות הסביבה, איכות החיים. את התכנית לא לווה תסקיר מתאים להשפעה על הסביבה. בנייה לגובה אינה מומלצת. בעולם הגיעו לחקיקה נגד בנייה לגובה או לסייגים המוטלים על תכניות מסוג זה. באנגליה לא מאשרים בניינים גבוהים למגורים ובגרמניה דורשים תסקיר השפעה על הסביבה לכל מבנה מגורים מעל 3 קומות. הצפיפות בתכנית גדולה, יש בה מחסור בשטחים פתוחים ירוקים ואין מערכות משלימות מספקות. הבנייה לגובה עלולה לדרדר את השכונה לשכונת מצוקה. בנייה</p>	

	<p>וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומאושר על ידו. כמו כן, נעשה דו"ח מיקרו-אקלים המתייחס באופן פרטני לרוחות ולהצללות אשר בוחן את תחום התכנית ואת השפעותיה על סביבתה הקיימת.</p> <p>הצפיפות הקיימת המצב הנכנס גבוהה ומכאן שגם הצפיפות המתקבלת במצב התכנוני המוצע גדלה בהתאם. יחד עם זאת, התכנית המופקדת מקצה שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המיטיב ומגדיל את השטחים הפתוחים האיכותיים בשכונה.</p> <p>התכנית המופקדת כוללת מספר מנגנונים אשר יבטיחו רמת תחזוקה הולמת למבנים ובכללם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לבד מן המגדל, יתר המבנים נקבעו באופן מפורש כמבנים גבוהים (ולא רבי קומות). זאת, מתוך כוונה מוצהרת למתן או להפחית את עלויות התחזוקה מדובר בבניין פשוט יותר, ומכאן שעלויות התחזוקה נמוכות יותר). התכנית מאפשרת לבעלי הנכסים אפשרות בחירה בין מגורים בבנייה מגדלית, לבין מגורים בבנייה המרקמית. - הבטחה לחתימת הסכם בין היוזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונית") ל-10 שנים. - הבטחת הקמה חברת ניהול. - הבטחת הסכם אחזקת כלל זיקות ההנאה בתחום התכנית. - התכנית כוללת נספח תומך תפעול ותחזוקה, אשר הוראותיו הוטמעו בהוראות התכנית. 	<p>בסדר הגודל המוצע מתאימה לאוכלוסייה מבוססת במיוחד.</p> <p>* הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות</p> <p>(סעיף 3 להתנגדות)</p>		
	<p>המתנגדים אינם מפרטים או מנמקים את טענתם זו והיא נטענת בעלמא, ללא כל תימוכין.</p> <p>חברת עזרה ובצרון הינה חברה עירונית המקדמת תכניות להתחדשות עירונית בעלות ערך וחשיבות ציבורית. הדבר הוצג בעת הדיון בהפקדת התכנית ואף כתוב בדברי ההסבר בגוף התקנון:</p> <p>"...התכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות באמצעות חברת 'עזרה ובצרון' המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל-אביב – יפו".</p> <p>המתנגדים טוענים ל"סתירות מהותיות בין מסמכי התכנית" וכי-</p>	<p>"הטיעון המשפטי": גילוי נאות, חובת ההגנות</p> <p>על פי התקנון המוצע, יוזם התכנית הינה חברת "עזרה ובצרון" השייכת לעיריית תל אביב. כל רשות ציבורית, לרבות מוסד תכנון ורשות מקומית חייבת לקבל החלטתה על בסיס חומר עובדתי נהיר. ייעודה של התכנית אינו ברור, חסר מידע מהותי וקיימות סתירות מהותיות בין המסמכים. חנייה: קיימת מצוקת חנייה. למתנ"ס אין חניון ותקן החנייה הנמוך יחמיר את המצב. פתרונות תחבורתיים: קיים היעדר תחבורה מספקת באזור. לא הושקעה מחשבה מספקת</p>		

		<p>"חסר מידע מהותי", אך אינם מפרטים מהות המידע המהותי ומהן הסתירות הללו, ומכאן שלא ניתן להתייחס לטענות אלה.</p> <p>מכל מקום, תקנון התכנית מפרט במדויק את מטרותיה. (ראו סעיף 2.1 להוראות התכנית המופקדת).</p> <p>לנושא תשתיות: במסגרת סבב ההערות לתכנית תואמו כלל התשתיות מול גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם הוכנו נספחי התשתיות: מים, ביוב, ניקוז ותנועה.</p> <p>לנושא מצוקת חנייה ופתרונות תחבורתיים:</p> <p>מדיניות הועדה המקומית הינה צמצום תקני החנייה בכלל העיר. התכנית הנדונה מיישמת מדיניות זו כלשונה וקובעת 0.8 מקומות חנייה לכל יחידת דיור. נוסף על כך, התכנית קובעת 15 מקומות חנייה ללא הצמדה בתת-הקרקע, לשימוש כלל הציבור וזאת מעבר לתקן שנקבע.</p> <p>בראיית כלל המרחב, התכנית שמה דגש על הליכתיות ואמצעי תחבורה מקיימים. כך מוצעת הרחבת מדרכות בזיקת הנאה.</p> <p>בנוסף, בסמוך לתחום התכנית, לאורך דרך לח"י – בר לב, מקודם על ידי חברת 'נתיבי איילון' פרויקט "מהיר לעיר" הקובע נתיבי תחבורה ציבורית ייעודיים. פרויקט זה מסונכרן עם מסמך מדיניות שנערך עבור ציר זה, הסמוך לתכנית, אשר מגדיר מדרכות רחבות ושביל אופניים.</p>	<p>לסיכונים הבטיחותיים, תאונות דרכים ופגיעה אפשרית בילדים. * הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות</p> <p>(סעיף 4 להתנגדות)</p>		
		התנגדות 2			
		מתנגד: לאוניד דרדיק			
		שינוי מהותי באופי השכונה			

	לדחות את ההתנגדות	<p>במסגרת הליך התכנון, נלקח בחשבון אופייה של השכונה ומאפייניו הפיזיים של הבינוי הקיים, כמו גם את צורך בהתחדשותו. לצורך כך, הבינוי המגדלי מוקם בדפנות השכונה ואילו הבינוי המתון יותר נקבע במרכז.</p> <p>במסגרת מסמך המדיניות שאושר לשכונה (תא/מק/9120), נקבעו מרחבי תכנון מומלצים לקידומן של תכניות בניין עיר. השיקולים לקביעת מרחבים אלה נגזרים מפרמטרים תכנוניים כגון סוג בינוי, כמות יח"ד יחס והשפעה על המרחב הציבורי וכד'.</p> <p>כמו כן, ראו סעיף 1 להתנגדות 1 לעיל.</p>	<p>שינוי באופי השכונה, בינוי לגובה, התחדשות בראייה כוללת בכלל השכונה.</p> <p>התכנית משנה באופן דרמטי את אופי השכונה, כאשר במקום הבנייה הקיימת מוצעת הקמת רבי קומות, לרבות מגדל. לו הייתה העירייה מציעה כי השכונה כולה תשנה פנייה מבנייה נמוכה לגבוהה, היה ניתן להבין את ההגיון התכנוני שבדבר, אך לא כך נעשה. במקום שינוי אחיד והרמוני, בחרה העירייה שינוי סלקטיבי באופן ההופך את בניין המתנגדים ואת שלושת הבניינים הסמוכים אליו למעין נטע זר. על העירייה לגבש מדיניות כוללת זהה ושוויונית לכלל דיירי השכונה. עד לגיבוש מדיניות כללית, אין מקום לקדם תכנית ספציפית.</p> <p>סעיף 5-10 להתנגדות</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>מדו"ח ההצללות והרוחות שבוצע בידי יועצי הסביבה לתכנית כנדרש (ראו מענה לסעיף 2 להתנגדות מס' 1 לעיל) עולה כי בניין המתנגדים בכתובת צביה לובטקין 34 (בניין 1 בדו"ח) מציג עמידה בכל הקריטריונים הנדרשים לחשיפת הבניין לשמש. במסגרת הבדיקה נבחנו גגות וחזיתות על פי המקובל ואלה עומדים בקריטריונים ביחס לגגות (עמ' 19 לדו"ח) ולחזיתות הדרומית (עמ' 24 לדו"ח).</p>	<p>הצלה על מבנים קיימים, פגיעה באיכות החיים של התושבים והפחתה בזכויות שמש.</p> <p>במתחם המתנגדים בנויים 4 בניינים בני ארבע קומות. הקמת מבנים רבי קומות בצמוד להם וביניהם מגדל תביא להצללה נרחבת ולפגיעה באיכות החיים. הקפת הבניין בבניינים רבי קומות תוביל להפחתה בכמות אור השמש ולמנעה כמעט מוחלט של אור השמש בחודשי החורף. קידום תכנית במתחם המתנגדים שהייתה כוללת בנייה לגובה, הייתה מפחיתה את היקף הפגיעה.</p> <p>סעיפים 11-13 להתנגדות</p>	
	לדחות את ההתנגדות	<p>לאור אופייה המתון של השכונה, ותוך הבנה שתהליכי ההתחדשות יארכו זמן וישנו אופיה החזותי, התכנית המופקדת מציעה בינוי מגדלי בדופן השכונה, בסמוך לרחוב בעל זכות דרך רחבה (שדרות ששת הימים) כאשר הבינוי המרקמי, הנמוך יותר, מופנה כלפי פנים השכונה. ארגון הבינוי באופן זה שולל את טענת המתנגדים במבנים קיימים היות וניתן היה להגיע למספר קומות דומה במסגרת היתרים מתוקף תמ"א/38, מה גם שקידום יוזמות</p>	<p>פגיעה בתחושת המרחב ואובדן נוף.</p> <p>מימוש התכנית יביא לחסימת קו הראייה מהמבנים שבמתחם המתנגדים, לאובדן נוף הנשקף מהם ולפגיעה מהותית בתחושת המרחב.</p> <p>(סעיף 14 להתנגדות)</p>	

		תכנוניות בסביבת התכנית המופקדת, תביא לנפחים דומים ואף גבוהים משמעותית. כמו כן, ראו סעיף 2 להתנגדות 1 לעיל.		
	לדחות את ההתנגדות	עקרון השמירה על הפרטיות הינו בעל חשיבות. יחד עם זאת, יש לשקול עקרון זה אל מול הצורך בהתחדשות הבינוי והמרחב הציבורי הכוללת פתרונות נגישות ומיגון. יצוין כי נשמר מרחק ראוי של 8 מ' לפחות בין המבנים החדשים (מבנה 5 בתכנית המופקדת) למבנים הקיימים (צביה לובטקין 34). כמו כן, יצוין כי למעט המגדל, וכפי שמוגדר בסעיף 4.1.2 (א) (3), הבינוי המרקמי לא יעלה לקטגוריה של בנייה רבת קומות (בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבנייה).	פגיעה בפרטיות הקמת בניינים רבי קומות (לרבות המגדל) תוביל לפגיעה חמורה ומאסיבית בפרטיות דיירי מתחם המתנגדים. בעוד שכיום רק דירות ספורות יחסית ממתחם התכנית פונות לכיוון המבנים הבנויים במתחם המתנגדים, הרי שלאחר מימוש התכנית ניתן יהיה להשקיף על המתרחש במבנים אלה מעשות יחידות הדיור החדשות. (סעיפים 15-16 להתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	מדו"ח ההצללות והרוחות שבוצע בידי יועצי הסביבה לתכנית עולה כי "מתוצאות הבדיקות ניתן לסכם כי במפלס קומת הקרקע בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה לא נמצאו רוחות אשר חורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור יעוד האזורים הנ"ל לכניסות למבנים ושהות קצרה או ממושכת. לא צפויה בעיית רוחות בשטח המגרש במפלס הרחוב." (עמ' 36 לדו"ח).	שינוי במשטר הרוחות הקמת בנייני מגורים רבי קומות (לרבות מגדל) בסמיכות למתחם המתנגדים, תוביל בהכרח לשינוי במשטר הרוחות באופן שעלול לפגוע בדיירים המתגוררים. על העירייה היה לצרף כבר עתה תסקיר השפעה על הסביבה אשר יבחן את השינוי שיווצר ומשמעותיותו. (סעיפים 17-18 להתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	עקרונות מדיניות דופן כפר שלם, המיושמת בתכנית זו, מעודדים שימוש באמצעים מקיימים בכללם יצירת מערך שטחי ציבור ושבילים. תקן החנייה בתכנית הופחת בהתאם למדיניות החנייה העירונית למינימום האפשרי שנקבע מתוך כוונה לצמצם את השימוש ברכב ובמקביל, לעודד שימוש באופניים ובתחבורה ציבורית. ככל שעקרונות אלה יוטמעו בתכניות נוספות בתחום המדיניות, בדומה לתכנית המופקדת, תהיה לכך השלכה חיובית גם על רמות הרעש והזיהום. (כמו כן, ביחס לטענה בדבר הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, ראו מענה לסעיף 2 להתנגדות מס' 1 לעיל)	עומסי תנועה, רעש וזיהום אישור התכנית יגדיל את כמות הדירות בשכונה ובהתאם את היקפי התנועה בכבישי השכונה, הן בידי הדיירים והן בידי אורחיהם ומבקריהם. הגידול האמור ייצור עומסי תנועה בייחוד בשעות העומס (בביחוד בבוקר ואחר הצהריים). נפח התנועה יגדיל בהתאם את רמות זיהום האויר והרעש. (סעיפים 19-24 להתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	מסמך סביבתי ודו"ח הצללות ורוחות (מיקרו אקלים) אשר תואמו	אי צירוף תסקירים רלוונטיים הבוחנים את השפעת התכנית על	

		<p>עם היחידות העירונית הרלוונטיות ואושרו בידי המשרד להגנת הסביבה נכללו כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית המופקדת ומפורטים בסעיף 1.7 להוראות התכנית. הנ"ל מחוייב במסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.</p>	<p>סביבתה</p> <p>לאור העובדה כי מדובר בתכנית המשנה משמעותית את אופי השכונה, היה על העירייה לצרף כבר עתה לתכנית המוצעת תסקירים הבוחנים את השפעתה על האזור בכלל ועל מתחם המתנגדים בפרט. היעדרם של תסקירים אלה אינו מאפשר בחנה ממצה וראויה של השפעות התכנית על הסביבה ומונע את היכולת להחליט באופן ראוי האם יש לאשר את התכנית, לדחותה או לבצע התאמות.</p> <p>(סעיפים 25-26 להתנגדות)</p>	
--	--	--	--	--

חוות דעת מחלקת תכנון מזרח:

לדחות את כל ההתנגדויות, כמפורט בדרפט לעיל, ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדין:

איסרא חגי'אזי: נותנת סקירה על התוכנית הדס סכנאי: לא ברור מה העירייה רוצה. באמצע שכונה שעד לפני כמו 20 שנה היו רק מבנים ופתאום התחילו לקום בניינים. פתאום רוצים במרקם השכונתי להקים מגדל של 24 קומות. זה לא מידתי אנחנו מברכים שבדפנות יוקמו מגדלים אנחנו גם יודעים שלאורך כביש הטייסים יקומו בניינים זה מבורך, אבל באמצע שכונה להקים מגדל של 24 זה לא מידתי לא נאפשר זאת מה גם לא ידוע מה תכנון לעתיד בשכונת נווה אליעזר רבתית. איך תתבצע התמיכה של התשתיות בכל התכנון הזה כבר עכשיו אי אפשר לצאת מהשכונה הרמזורים נותנים לעמוד 8 ד'. מה יקרה שיגדילו את השכונה בכמה אלפי יחידות דיור? מישהו נתן על כך את הדעת? היחס חניה של 0.8 מבורך אבל אנחנו בשולי העיר והתחבורה הציבורית היא לא נגישה כמו במרכז העיר אז מדוע שלא תתנו לנו פתרונות חניה טובים יותר. כל השכונה משוועת להקים משהו כמו בית ברבור. ליד המתחם המדובר יש מרכז מסחרי שהוא מוגלה בשכונה מה עומדים לעשות איתו? האם יעשו מתחת לגינה מגרש חניה פתרון לחניות באזור. מעבר לכל הבעיות של צפיפות שטפונית בחורף הבניינים ישנו את כיוון הזרימה בשכונה במיוחד המגדלים צל רחובות וזה יסגור לחלוטין את הנוף ויוריד דרמטית את ערך הדירה בלי קשר למפגעים האחרים. אנחנו מרגישים שאתם מטפלים בצורה נקודתית ולא כוללת. שיניתם את כל מרקם החיים שהיינו רגילים ואיכות החיים מהפרויקט הזה יפגע בהרבה משפחות.

לאה שכטר: התחושה היא שאין תכנון לכלל השכונה. כל פעם הולכים וזורעים בנין אין תכנון של התשתיות כמו לדוגמא רח' צוקרמן בנו שני בניינים אבל רק עכשיו דואגים לביו. איך אתם רואים את פני הרחוב ששת הימים? איך אתם רואים את ההשתלבות של בנין 24 קומות בששת הימים פינת תקוע. הרי רח' תקוע הוא קטן גם היום אי אפשר לעבור שם כי יש שם מרכז מסחרי עם משאיות שפורקות סחורה אלו עשרות משאיות ביום. איפה ההגיון לא מבינה ומי יעבור לגור בבניינים הללו. המגדלים הללו הוא כמו קיבוץ וצריך מישהו שינווט מדובר בעלויות תחזוקה מאוד גבוהות מדובר בתחזוקת מעליות שומר בלובי מערכות כיבוי אש תחזוקה יקרה מאד איך אתם רואים את התושבים של השכונה משתלבים במגדלים. אני גרה בצוקרמן 21 ואני רואה אנשים שמתקשים לשלם 350 ₪ בחודש מדובר על בנין בן 9 קומות לובי שומר 2 מעליות. איך אתם רואים את כל הכפר. נווה אליעזר עיריית ת"א חילקה אותנו ניר עם נווה אליעזר אבל אנחנו כפר שלם ולנו יש יציאות וכניסות אי אפשר לקחת רק את נווה אליעזר או כפר שלם מעפילי אגוז אנחנו יחידה אחת- כפר שהוא שכונה אחת גדולה אי אפשר לפרוט אותה.

אתי דרו: יש בעיה של חניות והרכבת לא תעבור דרכנו ואנחנו צריכים יותר חניות. מצוקת החניה תגדל ולא נוכל לחיות כך בצפיפות הזו. גם בתי הספר לא יוכלו להכיל את האזור הזה וגם המרכז שלנו לא יוכל להכיל את כל החניות הללו יש לנו 3000 מנויים בנווה אליעזר יש לנו מסביב (קשה היה לשמוע את הדברות).

לאה שכטר: כביש הטייסים ודרך בר לב הכבישים הללו עמוסים ואלו היציאות שלנו מהשכונה. לאוניד דרדיק: אני מייצג 96 משפחות שגם במתחם לובטקין ביחד עם מתחם תקוע אלו בניי הרכבת ישנים שמצריכים שינוי בתוכנית הכללית שהגשנו לעיריה ולא פעם אחת. אנחנו תושבים שגרים המון שנים. לפני 10 שנים הגשנו פרויקט פינני בינוי עוד לפני תקוע ופרויקט שלנו הוזנח ולא קבלנו שום תשובה משמעותי תוך זמן קצר ונכנסה ולא ברור למה הם כן ואנחנו לא מדובר באותם תושבים. אנחנו תושבים מקוריים, אנחנו מברכים כל שינוי בהתחדשות באזור שלנו אבל אנחנו רוצים להיות חלק מהתחדשות של השכונה ואנחנו מרגישים מקופחים. יש לציין חלק מאי התקדמותנו היא החניה שהוגדרה בשנות ה-70 כשטח של העיריה וביקשנו לצרף אותה כחלק מהבינוי ולא קבלנו תשובה. החניות שנמצאות משמשות את התושבות והם חלק מהמתחם שלנו מדוע אנחנו לא יכולים להשתמש בהם כחלק מהבינוי? מדוע החניות האלה חניות הללו שייכים לבניינים ובלובטקין השטח הזה שייך לעיריה למה אי אפשר להעביר אילנו? אנחנו מבינים את צורך ההתחדשות אבל זה אחרי שיקום הפרויקט אנחנו נסבול מהרעש של הכלים הכבדים ופינוי השטח תנועה של משאיות כבדות, האזור יהיה פקוק ובלתי נסבל לחיות בו. הרעש הבניה האבק יהיו בתוך הבינים והבתים שלנו. החיים שלנו יהיו קשים במשך כמה שנים. כל הביוב הרוס כאן והחיים כאן קשים מנשוא. המתנ"ס שלנו ישן ואנחנו פונים לוועדה כדי לקדם גם את המתנ"ס אנחנו רוצים להיות חלק מהפרויקט באופן רוחבי. זהו פרויקט ראשון של עזרה ובצרון ואנחנו מרגישים מקופחים. אנחנו רוצים דיון רציני ומעמיק לכל הדיירים בשכונה ומבקשים לצרף אותנו לפרויקט ואם לא נצורף אנחנו נלך לתהליך משפטי ארוך.

עו"ד אדרי ניצן: הדיירים מוחים על כך שכל הפרויקטים מקודמים בעוד שהפרויקט של צביה לובטקין לא מתקדם בגלל שאין מדיניות למשל נקודת החניה. הדיירים שם חיים ברמת חיים קשה בבניינים הרוסים ויש 90% חתימות מ-2013 ומחכים למוצא פיה של העיריה. נראה מוזר שהעיריה מקדמת תוכנית נקודתית בתוך שכונה רחבה בעוד שכל הפרויקטים האחרים מסביב תקועים. בין היתר העניין שאין מדיניות לשכונה ורק לפני חודשיים המדיניות הזו אושרה ובעוד אנחנו לומדים אותה ומעדכנים את התוכנית שלנו בא פרויקט חדש שיכול להיות אבן נגד בפרויקט שלנו ובעוד עשרות פרויקטים אחרים. לאשר תוכנית בשלב כזה זו אצבע בעניינם של התושבים.

איסרא חגי'אזי: נותנת מענה מתוך הדרפט. שתי ההתנגדות באות באותה רוח וטיעונים זהים נכון להציג את כל האזור ושהוא חלק ממדיניות התחדשות דופן כפר שלם. במקביל לקידום המדיניות היו יוזמות שונות שהגיעו אלינו וחלק תאמו את המדיניות וחלק לא. למתחם 2 ההצעות שהגיעו וגם לנושא מגרש החניה היה מענה ועשינו ועושים שיחות מול התושבים. לענין הציפוף והשינוי במרקם לפני ההתחדשות היה נושא התמ"א וכל התוכניות שהגיעו הביאו לתוספת יח"ד ללא מענה לחניה ולא לשטחים חומים וכבר אז נוצרו הבעיות של הצפיפות. השטח לחניה שהתוכנית לקחה והפכה לזיקת הנאה להולכי רגל, במקביל היא הכניסה לחניון התת קרקעי ויצרה מקומות חניה במקום. כל תוספת, מעמיסה על המיסעות הקיימות מייצרת צוואר בקבוק אבל במקביל להתחדשות העירונית מתבצעת התחדשות בתחבורה הציבורית ויהיו פתרונות תחבורתיים נוספים.

לנושא הגובה – לבניינים שהם עד 10 קומות שהם לא גבוהים יש עלות אבל היא לא כמו הבניינים הגבוהים כמו הבנין הגבוה של ה-25 קומות וכך יש אפשרות למגוון. בשכונת הדופן מוצע מתווה של התחדשות עירונית שמייצר פוטנציאל מגוון של יח"ד של עד 4-5 קומות משופצות שמאפשרות לתושבים להחזיק דירה בשכונה. בפרויקט הזה לא היה אפשרי בגלל צורת הבינוי אבל בכלל השכונה יהיה תמהיל יותר גדול של יח"ד. בהתחדשות עירונית הפרויקטים הראשונים הם לא כלכליים אבל בהמשך זה כן הופך להיות כלכלי ורווחי.

לנושא משטרי רוחות – התוכנית עומדת בבדיקה של משטרי הרוחות והצללה, כפי שמופיע בנספחי התכנית.

הדס סכנאי: לא נאפשר הקמת בנין של 25 קומות בלב השכונה. התחדשות עירונית היא מצוינת בדופן אבל לא באמצע השכונה מגדל שיפר את כל המרקם של פינת ששת הימים, אלו שתי רחובות קטנים בתוך שכונה. בנוסף תראו פעם אחת בכל הכיוונים מה מתכוונים לעשות בשכונה. תראו איך פותרים את כל הבעיות של התחבורה והתשתיות ואז יהיה שיתוף פעם התושבים זה לא הגיוני ולא אפשרי ולא מידתי תשתפו אותנו.

עו"ד שכטר לאה: אתם שוב חוזרים על אם כל החטאים, כל החלוקה הזו היא מלאכותית. עו"ד אדרי ניצן: להגיד שהתוכנית שלנו לא תואמות את מדיניות העיריה זה לא נכון. התוכנית שלנו עודכנו פעם אחר פעם בעוד שהפרויקט של תקוע מתקדם ורק שהפרויקט שלהם התקדם. לא קבלנו הסבר מדוע הפרויקט שלנו לא התקדם. אנחנו במצב שהדיירים שלנו מוכנים לוותר על כל תמורה ולא לקבל

אפילו מטר אחד נוסף רק שהפריקט הזה יצא לפועל. ברור עם דיירים מאוד מגובשים ונחשבים ומחכים שהעירייה תושיט יד לשיתוף פעולה. אנחנו מצפים לתשובה מהותית. גיליה ברגר עזרה ובצרון: במענה לעו"ד אדרי מקום לקדם את התוכנית שלכם ולארגן את הדיירים ולהוציא אותם מהפריקט של תוספת 25 מטרים אנחנו נשמח לעזור לכם אם תייצגו את הדיירים שלכם והיזם ונשמח לקדם את התוכנית שלכם שתואמת את המדיניות, מי שמגיש תוכנית תואמת מדיניות הצוות יקדם. ההתנגדות שלכם לא ברורה. איל רונן: כל הצוותים המקצועיים שמשולבים בהכנת מסמך המדיניות בכוונתנו לשבת עם כל התושבים שבהם הצהרנו על כוונות תכנוניות. כמו כן מתקדמות יוזמות שונות בהתאם לאותה מדיניות והזמנה מבורכת ונבצע אותה. אסף הראל: הטענות נכונות אבל צריך שתוכנית צריכה להיות כלכלית ואם מגדל צריך להיות 25 קומות כדי שיהיה כלכלי אז זה מה שצריך. זה לא חזון תכנוני אלא פרויקט כלכלי. המקסימום יהיה בבניה לא גבוה ואולי אוכלוסיה יותר חזק. ובנושא התחבורה צריך לשלב ואם לוקחים את כל התלונות אתה רואה פשרות וזה מה שחשוב ותכנונים נכונים.

דיון פנימי:

איסרא חאגיזי: ההמלצה לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית. איל רונן: הועדה ממליצה לפעול לבחינה שילוב מתחמים סמוכים בתחום מדיניות כפר שלם כחלק מהליכי ההתחדשות העירונית והמתווים המגוונים הכלולים בה. אודי כרמלי: הפריקט שמאשרים ידע להתמודד ברמה הסכמית עם חברה בת עירונית בשאיפה שמתחמים נוספים שיהיו בחברה בת עירונית ינוהלו, ותהיה זיקה ביניהם שיהיה ניתן להעביר תושבים ממתחם אחד למתחם אחר שוב ברמה ההסכמית תפעולית לא ברמה התב"עית והיא צריכה להאמר כאמירה של סוג של המלצה. לבקשת יו"ר הועדה דורון ספיר ההקלטה נעצרה לצורך התייעצות. איסרא חאגיזי: לדחות את כל ההתנגדויות הועדה ממליצה הראלה אברהם אוזן: לפעול לשילוב מתחמים מסוימים במדיניות דופן כפר שלם כחלק מהמתווים המוצעים להליכי ההתחדשות העירונית. ההמלצה נועדה לאפשר לתושבי השכונות להמשיך להתגורר בסמוך לביתם כיום. דורון ספיר: פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הוחלט לדחות את כל ההתנגדויות, כמפורט בדברט לעיל, ולתת תוקף לתכנית. הועדה ממליצה לפעול לבחינת שילוב מתחמים סמוכים בתחום מדיניות דופן כפר שלם כחלק מהמתווים המוצעים להליכי ההתחדשות העירונית. ההמלצה נועדה לאפשר לתושבי השכונות להמשיך להתגורר בסמוך לביתם כיום. משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מיטל להבי