

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
19/08/2020	507-0722066 תא/מק/4731 - רח' תקוע - נווה אליעזר
4 - - 20-0015	דיון בהפקדה (2) - תיקון החלטה להפקדה

### 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 מקסי' 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/4806: 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 הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת						
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
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) תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכסית 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 לכניסה 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 מקסי 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 מטרד 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:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
315	96		מספר יח"ד
5	1.85		רח"ק
350	0		שטחי מסחר
500	185	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)
30,385	10810	מ"ר	גובה
בבנייה מרקמית: קומת קרקע, 7 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי) קומות מגדל: קומת קרקע, 22 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי)	4 קומות מגורים על עמודים	קומות	
עד 95 מקסימום	14	מטר	
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 <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
255	15496	146	8875	340	20709	-	-	335	20359	מגורים	מגורים ד'
-	-	1.65	100	11.5	700	-	-	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 פינוי בינוי הינם תהליכים 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 לדיור 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. התייעצות 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 חברתי 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.
- 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% ממשותפי הסקר), 9 בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, 4 דיירי עמיגור (7%) ושוכר אחד (1%).

<sup>1</sup> % מהשטח העיקרי<sup>2</sup> %משטח הקרקע

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

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

**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 דיור 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 מטריד לדיירים	הגבלת השימושים המסחריים בהוראות התכנון (סעיף 4.1.1)

זמן ביצוע: שוטף



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית ממוקמת בהיקב תקוע 11-33 (פינת ששת המים) שכונת נווה-אליעזר כפר שלם מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר במתווה פנוי בינוי (או פנוי-בינוי) חלקי או בינוי-סימו) הכוללת הריסת 4 מבני שכון קיימים (96 יח"י) והקמת 5 מבני מגורים חדשים התכנית מציעה הקמת עד 315 יח"י מתוכם 4 מבנים בבניה מהקמת לאורך רחוב תקוע ומגדל (כפינת הרחובות ששת המים ותקוע) כמו כן התכנית מוספה שטח מסחר/שטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקבעת זיקת הבנה לחובת הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה. אפשרויות הליכתיות וחברות התכנית מקודמת על-ידי בעלי הדירות באמצעות חברת עזרה ובלעון המשמשת כמנהלת להתחשות עירונית בתל-אביב-יפו.	62 א' (ג) חוק הת"כ התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (במחוזות חס לתוכנית תא/5000 (מחוז תקוע 22.12.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
	התאמת החובות בתוכנית המוצעת	

+	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2. ניתן לחניע עד לרח"ק 5</li> </ul>	<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"> <li>5.00=30,330/6066</li> <li>24 קומות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>רח"ק 4+1</li> <li>עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק').</li> <li>גודל המגרש מעל 1.5 דונם.</li> </ul>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית מבטלת חלק מהחלק ביעוד דרך בתחום לסעיף 3.8.2 ו' 1</li> <li>52 יח"ד/ד'</li> </ul>	<p>ייעוד קרקע: מגורים א' בהתאם למקבץ שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>52 יח"ד/ד'</li> </ul>	<p>שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>
+		<p>שימושים נוספים: מסחר 1 שימושים כלליים: שבי"צ, שטח ציבורי בנוי</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"> <li>מסחר - 350 מ"ר</li> <li>שטח ציבורי בנוי 800 מ"ר כולל</li> </ul>	<p>רח"ק 1+4 (סעיפים 3.2.4+5.3.2)(א)</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>
לי"ר		<p>לפי סעיף 3.1.4 בחוראות המתאר תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרבי (המותרת במגרש).</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי היעוד.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית מחילה את הוראות ע"ל</li> </ul>	<p>סעיף 2.5.3 (א) בחוראות תא 5000 מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת התדשה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה הבנייה: 4 בניינים בבנייה מרקמית ובניין 1- מגדל בן 24 קומות</li> </ul>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות. סעיף 5.3.2 (א) בחוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות.</p> <p>במקרה זה: בנייה עד לגובה מירבי של 24 קומות ולפי המפורט בסעיף 4.2.5.</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"> <li>קיימים נספחי תנועה, תשתיות ואקלים לפי סי 4.2.2 + קיים נספח עצים עי"פ חוק</li> </ul>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>היקף התקצאות מוזאם מול היחידה לתכנון אסטרונומי</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות התקצאה לצרכי ציבור היקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ג) - (ה)</p> <p>התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בהסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבורי בגובהם כפי שנקבעו בתקציב של 2000 (החלטה 4.1.1) וייקוט הנאה למעבר ולשתייה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907'א' יכפר שלם רבתני" בספת 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 דבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>שימושים ושטחי בניה בהתאם לקבע בתכנית תחמיק</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.5 ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת דבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המוסמן בתשריט כלאזור למנסרות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי התכנית 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 מתוח מקומי סעיף 3.6.14 מפרט לגבי רחוב שוכנת או מקומי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907'א' יכפר שלם רבתני" בספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.21</p> <p>החוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חורף, שמורת טבע ימת, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פברית מחירה קירוי מעל דרך פברית מחירה, 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 (ג) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ- 5 מ'.</p>	<p>לפי נספת תחבורה</p>	<p>הוראות למרכזי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תינונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית. התכנית תויד סביבתית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 4.4.1 ס.ק. (ג) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית ס.ק. (ד) התכנית קובעת שימושים רגשיים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית ס.ק. (ה) התכנית מאפשרת בינוי של מעל 20 קומות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תשמות לטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מונחברת לתשתיות קיימות</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>קו תיעול ראשי בדרך שטח הימים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בדיקות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) בויב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

★ לתשומת לב נוספת :

- ≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)
- ≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - 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.				
מחלק הוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי'	4997928		16.8.19	
היועץ המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברתם אוזן, עוזר	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 ייקבע 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 היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("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 0021-19' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :**

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 אליעזר 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 היזם 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 0021-19'ב' 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 להיתרבניה  
 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 786'ד 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 786'ד לחוק**

### **בישיבתה מספר 0015-20'ב' 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 הקורנה, 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 ועדיין 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 10 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 היזם.

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 ל-15% 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, חישבנו 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 מדויק. 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 שהמיון 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 0015-20'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 86'ד לחוק**