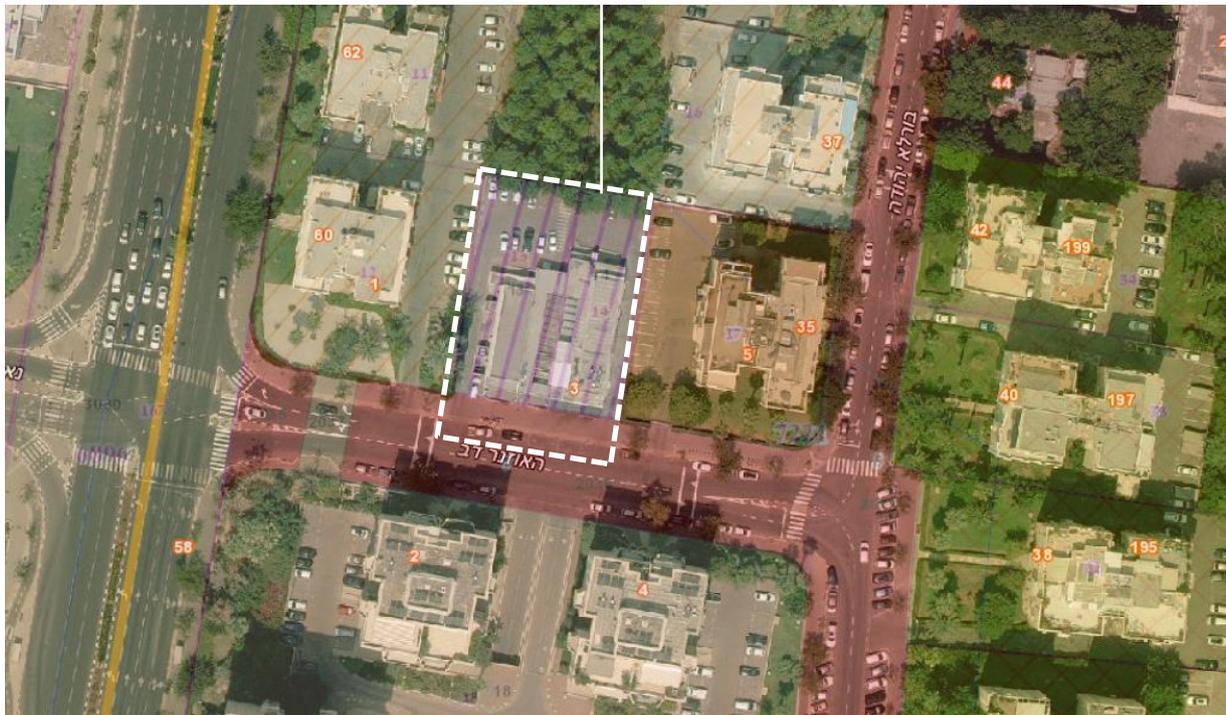


התוכן	מס' החלטה
3-5 - מרכז מסחרי ברחוב האוזנר 4802/מק/תא/507-0599266	18/11/2020
דיון בהפקדה (2) - בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית	1 - 20-0021

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

מיקום: תל אביב, שיכון ל', ממערב שדרות לוי אשכול ונמל תעופה דב הוז, ממזרח רחוב יהודה בורלא וכביש מס 2.



כתובת: רחוב דב האוזנר 3, 3א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221			13-14	7

שטח התכנית: 2.028 דונם

חלקה 13 (0.944 דונם) וחלקה 14 (0.703 דונם) סה"כ 1.647 סחירים; ו-0.381 דונם בחלקה 7 (ביעוד דרך).

מתכנן: גל-אור פישביין אדריכלים

יזם: ישראל קנדה מגדלי יוקרה בע"מ

מטרת התכנית:

שינוי יעוד קרקע ממסחר למשרדים ומסחר בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והכלת שימושים התואמים למוקד תעסוקה מקומי קיים ע"פ תכנית המתאר שמאפשרים להמשיך ולקיים מרכז מסחרי שכונתי בסטנדרטים עדכניים.

בעלות: חלקה 13 - קנדה ישראל מגדלי יוקרה.

חלקה 14 - קלנר מיכאל, גרבוט אסתר, הבר אביבה, אליסקו רבקה, גוטברג מלכה.

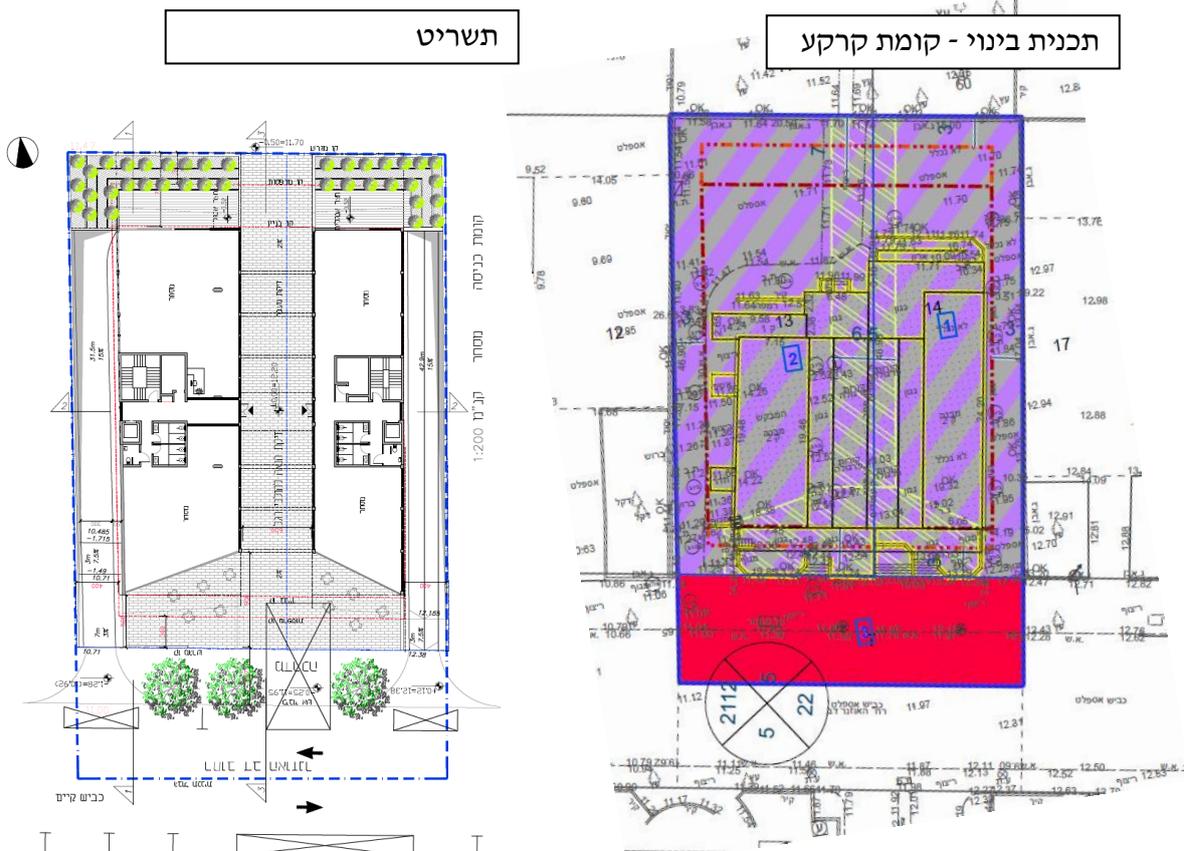
חלקה 7 - עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי בן שתי קומות מעל הקרקע ומרתף המשמש בחלקו כסופר שכונתי. במתחם יש ספר, מכבסה, בית קפה משרד תיווך ובנק.

מדיניות קיימת: תכנית 1435: יחידה מסחרית – חנויות מכל הסוגים לרשות עקרת הבית ו/או לצרכי משק הבית, מזנונים וקיוסקים, בתי מרקחת, מספרות ובנקים.

מצב תכנוני קיים: מבנה מסחרי בן קומה אחת וקומת מרתף.

מצב תכנוני מוצע: המבנה כולל 6 קומות מעל הקרקע (כולל קומת הקרקע) לשימושים מסחר ומשרדים, ו-4 קומות בתת הקרקע, ביניהן קומת משרדים ו/או מסחר במרתף עליון (1 -) ו-3 קומות חניון תת קרקעי.

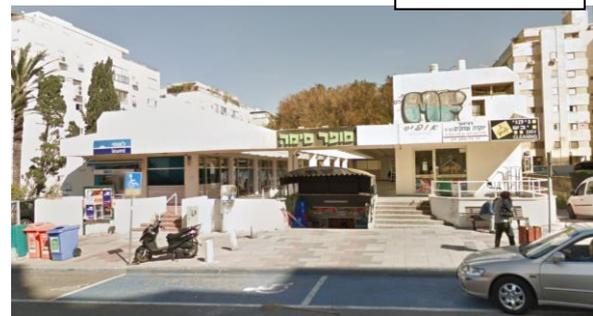


טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
613%	52%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (על קרקעיות ותת קרקעיות)
10100	כ-850	מ"ר	
4118 מ"ר (250%)	כ-450 מ"ר (27%)		זכויות בניה על קרקעיות
5982 מ"ר (363%)	כ-400 מ"ר (25%)		זכויות בניה תת קרקעיות
42%	17%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
690	280	מ"ר	
6	2	קומות	גובה
31	6	מטר	
42%	42%		תכנית
כ-26 ועל פי התקן התקף	10		מקומות חניה



בינוי מוצע



בינוי קיים

חניה:

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היזם יידרש לבנות חניות ציבוריות בתשלום. היקף החניות, מיקומן ומחירן ייקבע בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקבל פטור משיתוף ציבור בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.2019.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

+	לפי סעיף 3.3.5 א' לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 חקובע רח"ק תואם לאזור תיעוד, בניה של עד 4 קומות בתכנית בניה קיימת.	ייעוד כוללני - אזור מגורים בבנייה עירונית ייעוד פרטני - "מוקד תעסוקה מקומי קיים" ייעוד שקיים היום - יחידה מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	■
+	שימושים מותרים מקבץ ראשי: מסחר I, משרדים, תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.3.2 (א) (1) (2).	לפי שימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש אזור תעסוקה מטורפוליני 3.3.2 (א)	קביעת שימושים עיקריים - 3.3.6 (ב)	■
+	רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4	נותן תוספת שטחי בניה בתכנית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרחק המותר באזור הייעוד ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	■
+	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מכך. (ג) בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתיות ולמגהרות תשתיות.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	■
+	עד 4 קומות בתוספת שתי קומות שניתן להתיר בהקלה (סח"כ 6 קומות)		קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות הקבוע בסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2)	■
+	הוראות כלליות (סעיף 4.2.1) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 (א) (2) ו' 3.1.3 (ב))	■

<p>+ התכנית כוללת הוראות בנוגע לתקן חניה וכן כוללת נספח תנועה וחניה מנחה.</p>	<p>כללי 3.8.1 (ה) תקן חניה 3.8.7 (א) תקן חניה ייקבע בתכנית עפ"י התקן שיהיה בתוף במועד אישורה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן מתחמי, או מקום בו אישרה הועדה, באישור הועדה המחוזית, להקטין את תקן החניה. (ב) תקן החניה התקף יקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.</p>	<p>נספח תנועה וחניה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>תוכנית</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>תוכנית</p>
<p>+ קיימות הוראות בנוגע לחלחול וניקוז</p>	<p>4.6.4 (א) בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חדיר למים במקרים הבאים תוך הנמקות ההחלטה בכתב (2) בתעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני חניה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>תוכנית</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)			
<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), (וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>			
מהות הסעיף	סעיף		
קובי בניין קרוע או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)	●
קובי בניין למרפסות	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	●
הוראות בינוי ועיצוב	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)	●
תוספת 2 קומות בהקלה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	●

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		3.09.2019
הנדסאי המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		29.8.2019

2017 | ברעם | תן

העתקים

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבוע את תקן החניה ע"פ התקן התקף הלוקח בחשבון קו ירוק מאושר, כלומר מקום חניה 1 לכל 240 מ"ר.

כלל החניות במגרשים לא יוצמדו.

מומלץ על קביעת 15 חניות ציבוריות לפחות וביצוען יהיה תלוי בתוספת שטחים למרפסות. החניות הציבוריות תהיינה לצמיחות ותיקבענה בשלב תכנית העיצוב ובכפוף להסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו. החניות הציבוריות תושכרנה במחירי חניוני אחוזות החוף.

מומלץ לאשר ולהפקיד את התכנית בהתאם להערות שלעיל.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון:

אדריכל גיל פישביין: מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החלוקה של קומות משרדים כמה מטר, האם בשעה 6 בערב המקום יהיה ריק?

אדרי' פישביין: כן.

ראובן לדיאנסקי: מקום כזה היה נכון לעשות בנין שיתופי לצעירים למגורים.

אורלי אראל: תוכנית המתאר אוסרת על מגורים במרכזי תעסוקה.

אודי כרמלי: היה צריך להוסיף בתחילת הדיון לגבי איך תוכנית המתאר רואה את המרכזים המסחרים

המקומיים בשכונות. התפיסה אומרת שכל המרכזונים המסחריים בתוך בשכונות נועדים להעצים את

המרכזים הללו כמוקדי תעסוקה. אלא לייצר מוקדים של תעסוקה מקומית. ההיקפים כאן עלויות

האחזקה זה משהו שישמש אנשים מקומיים, חברה מבחוץ לא תעשה את עניינה.

אני לא חושב בשיכון ל' לעשות עוד דירות מגורים. אנחנו רוצים שיהיה לתושבים המקומיים לפתוח משרד

קטן לדוגמא וככה יוצרים מינעד כמו משרד קטן ועד לתעסוקה גדולה.

ראובן לדיאנסקי: איך מבטיחים שמשרדים מקומיים יהיו לשירות הקהילה אם רוצים לחזק את הקהילה

בפאן המסחרי? כי לא כל המשרדים הם רופא או מטפל וכד'. אולי בשלב של ההיתר איך ממתאימים בין

התוכנית לבין הפרקטיקה.

תמיר קהילה: אחת הדרכים זה להגביל את שטח החניות ואורך החזית, מה שמכתיב סוג מסוים של

החנויות. כמו כן יש את השימושים לפי מקבצי התעסוקה בתכנית המתאר, זהו דבר שיכול לעזור בזה.

בנוסף, יש הוראה בתוכנית המתאר המגבילה מגורים ונפחים והיו לכך שתי סיבות. הראשונה היא הסיבה

להשאיר תכסית קיימת- זאת כי המרכז משמש מוקד חברתי ציבורי ולכן אם למשל בין שני המבנים יש רחבה משותפת, גם כאן השארנו את הרחבה המשותפת בגלל התפיסה שהמקום משמש גם מה ששימש בעבר. בנושא של השימושים למה לא מגורים - מכיוון שאם רוצים להכניס שימושים יכולים להפריע למגורים - לדוגמה קצב או ירקן - אם תשים מגורים זה יגרור התנגדות ויאלץ שימושים אלו מהשכונה. ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתקנון של התוכנית שני תנאים שהשירות שינתן מיועד לקהילה, בהיקפים של (X).

אורלי אראל: זו פגיעה בחופש העיסוק.

ראובן לדיאנסקי: לצורך הענין 70% המשרדים שיושכרו יהיו לטובת שירותים ניתנים לקהילה הראלה אברהם אוזן: אפשר לקבוע תמהיל שימושים.

יזם-נועם: הכוונה היא להשאיר את הנכס כנכס מניב. אני צריך להתאים את עצמי לתב"ע.

הראלה: אתה רוצה שאחוז מהשימושים שהתבצעו שיהו מסוג מסוים של שימושים.

ראובן: אחוז מסויים.

אודי כרמלי: השאלה מה ההגדרה של שירות לקהילה שלא ניכנס לתביעות.

אורלי אראל: מבוקש שבהתאם להנחיות הועדה המקומית שהחניה לא תהיה של מנויים ולא מוצמדת ושהגובה מרתפי חניה יהיו בגובה כזה שיאפשר שימושים עיקריים לעתיד לבוא לפי שיקול הועדה, כלומר שכבר בתוכנית הזו לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע והסבה של החניה לשימושים אחרים.

מיטל להבי: אבקש הבהרה לגבי החניה והתנועה.

תמיר קהילה: התוכנית קודמה עם רח"ק בסיסי (2.5) ולא נדרשות תועלות מעבר. בתהליך הובהר

שהמרפסות הם שטח עיקרי ולכן אם רוצים לעשות אותם צריך עוד שטח מסויים שנמצא שאפשר לתת אותו (רח"ק עם המרפסות כ- 2.7). אם יעשו את המרפסות הללו עם 400מ' תוקמנה חניות לציבור ואם לא השטח יעלם מהתוכנית.

מיטל להבי: מי מחליט על המרפסות עם חניה או לא.

אורלי אראל: ברגע שעולים מרחק המינימום אנחנו נדרשים לסוג של תועלת ציבורית. התב"ע תאפשר את זה מה שיקבע אם יש מרפסות או לא היא תוכנית העיצוב שתגיע לוועדה ואז נראה. תוכנית העיצוב תקבע

אם יהיו מרפסות. אם יהיה מרפסת כתנאי לדיון בוועדה היזם יחתום על הסכם שבו יהיה ברור ש X

מקומות החניה שיהיה חניה ציבורית במחירים של אחוזת החוף. אותם חניות יהיו במחיר של אחוזת

החוף. כרגע אי אפשר לקבוע זאת כי אנחנו לא בדיון של תוכנית העיצוב אנחנו בתבע מאפשרת.

ראובן לדיאנסקי: אם התב"ע מאפשרת ופתאום לא תרצי את המרפסות תצטרכי להביא נימוקים

משכנעים.

אורלי אראל: נכתוב בתקנון בצורה ברורה שהמרפסות בתוכנית העיצוב יהיו ויוצגו לשיקול דעת הועדה.

ראובן לדיאנסקי: ירשם בתקנון בתוכנית העיצוב שיש לנו דרך שלא לאשר את המרפסת אפילו שרשום

בתב"ע.

ליאור שפירא: מאחר ויש שם משרדים ואנשים יגיעו מרחוק האם אותם בעלי משרדים לא תהיה להם

חניה צמודה.

אורלי: נכון זאת ע"פ הנחיות הועדה שחניה לא תהיה מוצמדת ולא מסומנת, פתוחה לקהל הרחב. על

בסיס מקום פנוי.

ליאור שפירא: אם לא יהיה להם חניה הם יתפסו חניות בחוץ.

הצעה של ראובן: אני בעד תקן חניה 0.

אורלי אראל: אנחנו מבקשים שהחניות יהיו לא צמודות ולא למינזים וגובה המרתף יהיה גבוה כדי שניתן

להפוך לשטח עיקרי של היזם, כדי שלא יצטרך לבוא לשינוי לוועדה.

מיטל להבי: אני רוצה תקן חניה יותר גבוה בפרויקטים מסוג זה.

ראובן לדיאנסקי: יש מדיניות עיריה להפחית בחניה ופה מציעים להגדיל לא ברור מדוע כאשר 250 מטר

יש תחנת רכבת קלה אני בעד תקן חניה (0).

הצעת ראובן להוריד תקן חניה אפס

הצעה של ראובן: תקן חניה 0:

בעד: חן אריאלי ראובן לדיאנסקי

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

מלי: אתם מסתכלים על המרחב כחניה ואני מסכלת כמרחב תת קרקעי. זה ניצול של שטח נוסף בשכונה

קיימת שהיום זה חניה ומחירתיים יהיה משהו אחר.

אורלי אראל: לכן הצענו שהגובה יהיה גבוה.

אסף הראל: לא צריך שיהיה בנפח גדול מידי.

מיטל להבי: אני מבקשת תקן חניה 1/120

יזם נועם: ברח' לוי אשכול יש קו ציר אופניים התכסית יושבת קצת יותר מדונם.

תמיר: ברח' בורלא אין שביל אופניים, בינתיים נוסעים על הכביש כי התנועה ממותנת.

מיטל להבי: אני יודעת שמיתון תנועה לא עובד.

גלי דולב : זכות הדרך הקיימת היא 22 מ' של האוזנר אנחנו מתקרבים אליה. יש 2 בנינים מגורים קיימים אם ירצו לעשות שביל אופניים בתוך השכונה יוכלו. כרגע המערכת עם השביל אופניים והקו הירוק ברח' אינשטיין במרחק 250. אם העיריה תרצה לעשות שביל אופניים העיריה תוכל לעשות.
מיטל : אני רוצה להבין את רצף התכנוני.
דורון ספיר : תכנון כפי שתוכנן ורוחב המדרכה שתוכננה יהיה מספיק לשביל האופניים.

הצעה של מייטל תקן חניה 1/120 :

בעד : מיטל להבי, ליאור שפירא

נגד : אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דורון ספיר

בישיבתה מספר 0016-19 מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוות דעת הצוות המתוקנת ובתנאים הבאים :
תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או חניה 1 לכל 240 מ"ר תעסוקה ומשרדים ועוד חניה אחת לכל 50 מ"ר מסחר, הקטן מביניהם.

במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היזם יידרש לבנות כ-15 חניות ציבוריות בתשלום (נוסף על תקן החניה).
החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותושכרנה במחירי חניונים עירוניים כדוגמת אחוזות החוף.
כלל החניות בתכנית לא תוצמדנה ולא תסומנה.
היקף סופי של החניות הציבוריות, מיקומן ומחירן, ייקבעו בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.

הסבת השטח מחניה לשימושים עיקריים יהיה לשיקול דעת הועדה.

יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להסבת שטח שירות במרתף לשטח עיקרי במרתף בנוסף לשטח עיקרי מעל הקרקע.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית נידונה בועדה המקומית והוגשו לה התנגדויות בנושא סמכות הועדה המקומית לאשרה.

תכנית המתאר התייחסה לשילוב המרכזים המסחריים בשכונות והגבילה תכנית בניה, קומות ושימושים כדי לשמר את השימוש הקהילתי-שכונתי במרכזים אלו.
בתכנית זו, נשמר שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה כדי לקיים את עקרון השימוש המסחרי-שכונתי-קהילתי במרכזים אלו כפי שנדרש בתכנית המתאר. בנוסף, החלקות שבתכנית מהוות מגרש קטן יחסית (כ-1.5 דונם).

כדי לאפשר התחדשות המרכז בשטח קרקע קטן ולשמור על עקרון שטח לטובת הציבור, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה ומספר קומות בהסתבר בדיעבד העולות על הקבוע בתא/5000.

תכנית זו בעלת חשיבות גדולה להיצע המסחר והתעסוקה בשכונה בפרט ובשכונות צפון העיר בכלל. היא מחזקת את אפשרויות ההעסקה קרוב לבית ואת הנגישות למסחר שכונתי, מפחיתה את התלות של תושבי השכונה ברכב פרטי ונגישה גם לקווי מתע"ן.

לכן, אנו ממליצים לבקש מהועדה המחוזית לאמץ תכנית זו, לדון בהתנגדויות שהוגשו ולאשר את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20 מיום 18/11/2020 תיאור הדיון :

תמיר קהילה: רח' האוזנר מרכז מסחרי קטן בשכונת תוכנית ל'. התוכנית הלכה לפי הוראות תוכנית המתאר פרט לזכויות. הכוונה היתה להפוך את המרכז למוקד תעסוקתי שכונתי גדול יותר שנותן שטחים לטובת הציבור וזיקות הנאה. בגלל ששטחי הבניה קטנים וגם התכנית קטנה יותר נתנו שטחים שהם חורגים מהמתאר. כדי לאפשר את המרכז ויש לכך חשיבות גדולה לשכונה ולצפון ולכן בגלל החריגה בשטחים הבנויים אנחנו רוצים להעביר זאת למחוז. המחוז דורש את החלטתכם ופניה אליהם לאמץ את התוכנית.

אסף הראל: מדוע מההתחלה לא אמרתם שהתוכנית הולכת למחוז?

אורלי: טעו במס' הקומות ואח"כ קבלנו את חו"ד המשפטית והסתבר שטעינו בזכויות.

הראל אברהם אוזן: בררתי איך זה קרה שחתמתי על טופס סמכות והתכנית חורגת מהרח"ק. מה שקורה שבתוכנית 5000 אפשר במוקד תעסוקה מקומי להגיע לבניה של עד 4 קומות בשטח קומה טיפוסית ובמגבלה של רח"ק 2.5, לפי הקטן מבניהם. מה שקרה כאן ה-6 קומות כמו שזה הופקד זה עומד במגבלה של הגובה + הקלה של 2 קומות. אבל זה לא תאם את השטח כי ההוראה מגבילה לשטח קומה טיפוסית של 4 קומות או רח"ק 2.5, לפי הקטן ולכן למרות שהשטח בתכנית קטן מרח"ק של 2.5 הוא לא עומד במגבלה של שטח 4 קומות טיפוסיות.. מסתבר שההקלה ל 2 קומות הינה ל 2 קומות עם שטח ואני חשבת שה 2 קומות ריקות ולא עם שטח.

אסף הראל: מה זה קומה ריקה?

הראל אברהם אוזן: קומה ריקה היא לדוגמא יש בנין עם 4 קומות ו-1000 מ"ר לבנות והחלטת את 1000 מ"ר לבנות ב 6 קומות. הטעות נתנו את ההקלה ל-2 קומות מבחינתנו זה אפשרי וחשבו למלא אותם במטרים כי זה תואם את הרח"ק 2.5 אבל לא שמו לב שיש הגבלה לפני כן של 4 קומות בשטח, לפי הקטן מבניהם עשו טעות. היה חשוב לי לדעת מאיפה הטעות. לא שומעים את ההתנגדות?

גלי דולב: לא כי זה צריך להעביר קודם למחוז ואז נשמע התנגדויות.

הראל אברהם אוזן: פונים למחוז ולאמץ את הליך ההפקדה של התוכנית כדי שלא נעשה את ההליך מחדש.

בישיבתה מספר 20-0021 מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבקש מהועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התכנית ולדון בהתנגדויות שהוגשו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.