



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

דרום-מערב המשתלה (507-0706978 / תא/4868)

מיקום: שכונת המשתלה דרום מערב
 ממזרח לרחוב משה סנה, מצפון לרחוב ענתות,
 ממערב לגן הפיקוסים מדרום לרחוב מקס ברוד.

כתובת: ענתות 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

שטח התכנית: 5.339 דונם

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

מצב השטח בפועל: שטח חקלאי ודרך מאושרת. בית פרטי כחלק מזכות חכירה על חלק מהקרקע.

מדיניות קיימת: אזור מגורים בבנייה עירונית (ת"א 5000), עד 8 קומות, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4. ציר ירוק עירוני.

מצב תכנוני קיים: תא/1488 – שטח חקלאי ודרך מאושרת, תא/722, תא/3260.

תכנון קודם על המגרש: על שטח זה, תכנית דומה ל-44 יח"ד הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בדצמבר 2013 בתנאי שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר וכל היח"ד יהיו להשכרה. התכנית הועברה לוועדה המחוזית עם הסתייגות היזמים להחלטה בנוגע להשכרה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית ב-2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A ו-B1.
- גדלי דירות לפי התמהיל המפורט להלן.
- התכנית מעגנת את הציר הירוק העירוני שנקבע בתכנית המתאר, אך רוחבו 13 מ' (12 מ' + 1 מ') במקום 20 מ', בהתאם לפירוט שלהלן.

פרוט יעודים/שימושים: מגורים בחלק הדרומי של התכנית, דרך מוצעת להרחבת דרך, שפ"פ ושצ"פ.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 2.73	שטח חקלאי -	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,000 מ"ר עיקרי, 1,750 מ"ר שירות- סה"כ 5,750 מ"ר עיליים ו-4,188 מ"ר בתת הקרקע .	בית קיים – כ-90 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5 (4 קומות + קומת גג חלקית)		קומות	גובה
		מטר	
	0		
60-68%			תכסית
1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית 40 לרכב פרטי + מקומות לנכים, 10 לאופנועים, 50 לאופניים	0		מקומות חניה

צפיפות: 24 יח"ד/דונם
 שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן 35-45 : 0 יח"ד (0%)
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 : 28 יח"ד (55%)
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 : 12 יח"ד (25%)
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 : 10 יח"ד (20%)

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

מספר קומות : 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית), מעל עד 3 מרתפי חניה

תכסית : 60-68%

קווי בנין : קדמי (צפוני) 3 מ' בקומת הקרקע, 0 מ' בקומות העיליות, צידי 0 - 3 מ', 0, אחורי (דרומי) 4 מ'
 תקבע זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון השצ"פ ע"מ להרחיב את השטח הפתוח לשימוש הציבור. בקומת הקרקע רוחב הכניסה למגרשים להולכי רגל יהיה 4 מ' (כולל 1 מ' בזיקת הנאה).

הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור החליטה לקיים ידוע הציבור לתושבים המתגוררים בקרבת מקום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

ביום 20.7.2020 התקיים ערב יידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח' ענתות (עד רח' אבוקה), רח' מקס ברוד 26-4 ושלוש לוי (שכונת המשתלה).
 הדיון התנהל באמצעות "זום" בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 הערב נוהל ע"י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לשתי"צ בתכנון.
 לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה.
 התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ"פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.

שצ"פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני. רוחבו 12 מ', שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ"י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ', אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקיה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס' 3.6.13 (ב)5)).

הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ') הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח' משה סנה, אל שכונות נוספות.

ציר רחב מ-12 מ' (ועוד 1 מ' בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח"ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.

החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.

מס' מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 1:0.8.

מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ"י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מרתפי החניה יהיו מתחת למגרשי המגורים ומתחת לשפ"פ בלבד, בתכסית שלא תעלה על 85%. לא תותר צמצום שטחים ללא בנייה עילית ותת-קרקעית לצרכי ניהול מי נגר. יותר מרתף שלישי אם יוכח כי נדרש. הערה: הגישה לחניה תינתן מתחום השפ"פ, ברמפה או במעלית לרכב, כפי שיוחלט בשלב תכנית העיצוב.

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):
 תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0
 נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+	אזור מגורים בבניה עירונית (מגורים ג')	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד
+	שצ"פ	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	2.73	4	רח"ק מרבי
	הסבר לגבי ההצרה ביחס לתא/5000 בגוף הדריפט	ציר ירוק עירוני (20 מ')	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)	8	נספח עיצוב עירוני
+	מגורים	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	מספר קומות מרבי
+	ללא הוראות מיוחדות	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	נספח אזורי תכנון
+	ללא הוראות מיוחדות	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	הוראות מיוחדות לאזור התכנון
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	הוראות מיוחדות לאזור התכנון
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	תשריט תחבורה

תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, הכוללת הוראות בינוי, פיתוח, שלביות, תכנון ביצוע ותחזוקה השפ"פ, הוראות לבניה ירוקה וכד', לאישור הועדה המקומית
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רשום הערת אזהרה לגבי הבטחה לתכנון פיתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעירייה לבצע עליו עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזוק.
4. הבטחת רשום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי.
5. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.

זמן ביצוע:

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

חוו"ד הצוות (מוגש ע"י מח' תכנון צפון):

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים:

1. 25 יח"ד להשכרה תהיינה להשכרה לצמיתות, ובבעלות אחת. לא ניתן יהיה למכור אותם בנפרד.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים:
 - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
 - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
 - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
 - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

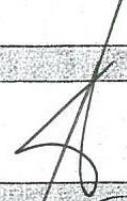
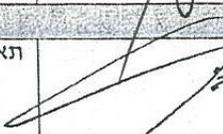
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4868 507-0706978	שם התכנית המשתלה דרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניהול ותכנון בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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 ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	אזור תכנון 206 אזור מגורים בבניה עירונית		לייר
			לייר
שימושים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	+ יעד מבאיות: מגורים ג' שפיפ שציפ
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	לפי סעיף 3.2.4 יעד התואם את שימושים למגורים

<p>+ קביעת ציר ירוק / שצ"פ ברוחב 12 מ" + 1 מ' בזיקת הנאה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בנויות ואינו מאפשר מעבר מורחית לשכונת המשתלה ומעבר למשה סנה. לפיכך הינו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי ס' 3.6.13(ב)(5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רחוב משה סנה</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי 3.6.1(ג)(1) ו- (2) נספח מיתוח ועיצוב נזמי- יש הוראות מפורטות בתקנון (ס' 6.2) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר.</p> <p>3.6.13</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-1:0.8</p>	<p>3.8.1 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p>	<p>תחבורה</p>
<p>לייך</p>	<p>3.8.7</p>		<p>שימור – סעיף 4.3</p>	<p>תחבורה</p>
<p>הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בהתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועדי הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 4.4 סעיף - איכות הנדרת 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>תחבורה</p>
<p>לייך</p>		<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+ ניקוז (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך הלחול</p>	<p>ניקוז (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך הלחול</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 4.6 סעיף - תשתיות פרק 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>תחבורה</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)										
שימוש בתוכנית המפורטת	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 (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 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.									
	<table border="1"> <tr> <td>סעיף</td> <td>מהות הסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(2)</td> <td>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן(א)(4)</td> <td>קביעת קו בניין</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן(א)(4)	קביעת קו בניין	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(19)
סעיף	מהות הסעיף									
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף									
סעיף קטן(א)(4)	קביעת קו בניין									
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים									
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.									
+	קביעת זיקת הנאה והפקעה									

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.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		10.8.20	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		10.8.2020	

תן בתום | 2017

העתקים
 גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 אדרי פרנסין דויד – מנהלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 תיאור הדין:

פרנסין דויד: מציגה את התוכנית – זוהי מובלעת ביעוד חקלאי, הקרקע בבעלות רמ"י. מבקשים להקים 50 יח"ד, מחציתן לשכירות לטווח ארוך, ולאפשר לפתח ציר ירוק עירוני מקומי. התוכנית הזו לפני כמה שנים הייתה בסמכות מחוזית אך לא קודמה ע"י מתכנת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.

טלי יער- קוסט ממשד יער אדרי: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
 פרנסין דויד: ערכנו ביולי ערב יידוע הציבור בוזם. השתתפו כ-50 בעלי ענין. ההערות היו בעיקר בנושא הבינוי ומס' הקומות. יש הפרשי גובה של 3-4 מ' לכיוון שכונת המשתלה, כלומר לא תמכו בעמדה שיתוכננו 5 קומות כאשר להם יש 2 קומות. הבעיה התנועתית הייתה החשש שלהם מ-40 כלי רכב בבוקר. כאשר העמקנו את השיחה הבנו שיש להם בעיות תנועתיות ביציאה לרח' צה"ל וכו'. לכן סיכמנו עם אגף התנועה לצאת איתם לסיור ב-9.9.20. מדגישה שזה לא קשור ל-40 כלי הרכב אלא רוצים לשפר את הסכימה התנועתית ביציאה משכונת גני צהלה.

מיטל להבי: קיבלתי חתימות של 25 אנשים שכתבו על בעיות התנועה ושלחתי שאלה לאגף התנועה - מה ההמלצה שלהם לכניסה מענתות, ולא כמו ששורטט. לא קיבלתי תשובה עד לרגעים אלו. אני חושבת ש-40 כלי רכב זו לא דרמה אבל לא בסדר שלא קיבלתי תשובה מהתנועה. למה לא ליצור יציאה מהרחוב הראשי ישר לפרויקט?

ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?

מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?

פרנסין דויד: מצביעה על הציר הירוק שמגיע עד משה סנה ולא ממשיך לכיוון קרית שאול ונקטע מול הדיוור המוגן בשכונת המשתלה.

מיטל להבי: יש נגישות לתחבורה ציבורית? איפה תחנות של התחבורה הציבורית? פה יש מקטע דרך בלי מעבר חציה במקום הזה אי אפשר לחצות כי יש שם "מהיר לעיר". אני מבקשת להגיע לסיור ב-9.9.

ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?

פרנסין דויד: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכנית של גג החניה? פרנסין דויד: 85%, לפי המדיניות, היות והמגרש גובל בשצ"פ. בתוכנית המתאר מסומן ציר ירוק עירוני לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותם מפני שבקריית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה הצפונית לגן הפיקוסים.

מצייגים את ההדמיה

מיטל להבי: איך אפשר לשים זכויות על שטח חקלאי? זה שינוי יעוד של השטח?

פרנסין דויד: אנחנו מממשים את חזון תוכנית המתאר וזה בסמכות מקומית.

מיטל להבי: בפועל שטח חקלאי ודרך מאושרת. איך אפשר להפוך לכתום וצהוב?

עמי אלמוג: שטח חקלאי בכל המדינה משנים למגורים ויש החלטה של הועדה המחוזית משנת 1992 להרחיב את המקום הזה.

הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס מגורים ולהפוך לתעשייה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הועדה המקומית היא לא להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מחייבים לבנות ואפשר להשאיר את זה כשטח חקלאי.

עמי אלמוג: אם יישאר שטח חקלאי אז בעצם השטח יישאר חסום, כי הוא חוסם את המקום הזה.

דורון ספיר: אתם רוצים לעשות סיור במקום?

ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל החלטה שהשטח החקלאי יישאר חקלאי ותהיה דרך מאושרת ונוכל לחשבו לפתח גינה קהילתי.

מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.

אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?

עמי אלמוג: לא, הרח"ק שם הוא 4 ואנחנו עם 2.7 גם בגובה אנחנו עם 5 ואפשר 8. זו קרקע שיכולה להשתנות. ויש לך תוכנית מתאר שמאפשרת לעשות מגורים.

מלי פולישוק: צריך לבדוק האם יש אפשרות לשינוי יעוד לשטח חום לתועלת ציבורית. מה זה 50 דירות? זה כלום.

דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים

פרנסין דויד: עפ"י בדיקה של היחידה האסטרטגית, יש עודף של שטחים חומים של 13 דונם בשכונת המשתלה.

טלי: השטח החום שנמצא פה הוא ריק. שכונת המשתלה ושכונת צהלה קרובות. ברמה המטרופולינית יש הרבה שטחים ירוקים.

אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך ליצור דיור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את העניין הזה. חלופה שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי המגורים שנתרו בסוף. זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת

ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.

ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?

פרנסיין דויד: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.

ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.

ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?

פרנסיין דויד: יש קשר סטטוטורי. תבע 1488 הופכת את כל החלק המערבי של שכונת המשתלה לשטח חקלאי. בשנות השמונים השאירו רק את המובלעת הזו כשטח חקלאי.

ליאור שפירא: אין מעבר בין המשתלה למקום הזה לא ברגל ולא באוטו.

עמי אלמוג: החלטה של אישור תוכנית 2069 ג שנקראת שכונת המשתלה (ההחלטה בסעיף 5 משנת 1992 של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.

דורון ספיר: החלטה: סיור במקום

חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

התקיים סיור של חברי ועדה בתאריך 15.9.20 בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אודי כרמלי, פרנסיין דויד, פרדי בן צור

בישיבתה מספר 0020-20'ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, נורי מאיה

בישיבתה מספר 0021-20'ב' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אסף הראל יצא לסיור עם נציג רמ"י עמי אלמוג הנושא יובא לדיון פנימי בעוד שבועיים להחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20'ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

**בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

עמי אלמוג : יצאנו לסיור בשטח והיום יותר מתמיד אני משוכנע שהתוכנית הזו טובה. גם הבניינים שעומדים בצד הדרומי זו החזית האחורית וזה לא מפריע לדיירים גם אם היינו עושים עוד 4 קומות. אסף הראל : הייתי בשטח ודיברתי גם עם החוכר ובזום עם התושבים השכנים. אני חושב בעצם אין מניעה הגיונית לא לאשר תוכנית כזו. ניצול ל-25 יח"ד להשכרה עדיף על שטח שהוא כרגע מגודר. אני לא חושב שיש טיעונים אמתיים כבדים. כן שמעתי את קול התושבים לגבי החניות ומיקום הפרויקט. האם השצ"פ הציר הירוק יהיה מצפון ו/או מדרום לפרויקט? היתה להם התייחסות לענין החניות והדבר המהותי כפי שציננת, דורון, זה החשש שהוא יהווה בסיס למשהו מעבר, ועל כן אנחנו וצריכים לחשוב מה היכולת המקסימלית לקבע את הגבהים והנפחים, כי הפרויקט כפי שהוא עכשיו מידתי לסביבה וחברתי נכון לסביבה. 25 יח"ד להשכרה הוא חברתי. מדובר על נפח תחבורה קטן. מלי פולישוק : מאיזה כיוון יצאו? אסף הראל : מרח' ענתות.

ראובן לדיאנסקי : אני חושב שלא על כל שטח זה צריך לשים את היד ולבנות. יש שם שטח כלוא, סוף או תחילת שכונת המשתלה, יש מן חומה מפרידה. אין כאן ערך חברתי משמעותי מיוחד. פרנסין דויד : זו השכרה לצמיתות. אופירה יוחנן וולק : זו השכרה רגילה. פרנסין דויד : 80 מ"ר ממוצע ליח"ד בכל הפרויקט. אסף הראל : גם דיור להשכרה לצמיתות הוא דבר שקשה למצוא בעיר. אורלי אראל : זה מאפשר לאנשים שרוצים לגור בעיר ולהשכיר ולא יכולים להרשות לעצמם לקנות דירה בגלל המחירים עדיין לגור בעיר ולא יחששו שיוציאו אותם מהדירה. ראובן לדיאנסקי : הייתי מוכן לוותר על העקרונות ולא לבנות בכל תא שטח פנוי. אם היו עושים משהו שיש לו ממד ציבורי חברתי הייתי מוותר על האמירה שלא צריך לבנות על כל חלקה פנויה.

אסף הראל : לגבי החניות, התושבים יותר מוטרדים שלא יחנו ברחוב שלהם והם ביקשו שתקן חניה יהיה גדול יותר מתקן חניה מקסימום 0.8. ראובן, אפשר להפוך את הדירות לבר השגה. אם זה מה שיגרום פה אחד.

אורלי אראל שואלת את עמי בטלפון : האם תהיו מוכנים להפוך 25 דירות ל-20 שנים דב"י ואח"כ שכירות לצמיתות במחירי השוק?

עמי אלמוג (טלפוניתי) : בסדר גמור.

אסף הראל : 14 דירות הולכות לחוכרים. אין כאן מפתח ייחודי. אנחנו מקבלים 25 דירות דב"י. דורון ספיר : תקן חניה 0.8.

פרנסין : אנחנו מבקשים החלטה לפי חו"ד הצוות. אם היינו מתכננים את השצ"פ בצד הדרומי, מעבר לכך שזה היה מבודד אותם, הגישה מדרום הייתה חוצה את השצ"פ וכל היחידות היו פונות לחומה מול העניינים. זה לא הגיוני - גינה של 4 מ' וחומה של 4 קומות.

אסף הראל : האם לא יותר נחמד ללכת בשצ"פ מאשר לאורך חומה?

פרנסין דויד : שצ"פ זה שצ"פ. אפשר לשים צמחים מטפסים במקום "לתקוע" 25 יח"ד מול חומה של 4 קומות.

דורון ספיר : אני רוצה להגביל את תוקף התכנית ל-5 שנים

הראלה אברהם אוזן : למה? משקיעים זמן ומאמץ וכסף. למה לכלות את התב"ע הזו? למה לעשות תב"עות מתכלות ולהכניס לסעד זמנים? כמו כן הוסבר כשתא/5000 תיכנס לתוקף המסגרת התכנונית תהיה ברורה ולא יהיה אינטרס להכין תכנית ולמכור הקרקע ללא מימושה. צריכים סיבה מאוד טובה כדי לעשות תב"ע מתכלה.

ראובן לדיאנסקי : איך מקבעים את ההודעה לענין הדב"י? שינוסח בהחלטה. האם צריך הסכם בין אלי לוי לרמ"י?

אורלי אראל : פועלים לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

ראובן לדיאנסקי : ע"פ נציג רמ"י לפי דרישת הועדה.

הראלה אברהם אוזן: יהיה כתוב בתקנון. זו הוראה תקנונית.

בישיבתה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאחר סיור של חברי הועדה במקום הוחלט לאשר את התכנית להפקדה, בתנאים הבאים:
1. 25 יח"ד תהיינה לדב"י ל-20 שנה עפ"י תיקון 120 לחוק ובתום 20 שנה תהינה להשכרה לצמיתות וזאת ע"פי הודעת נציג רמ"י. שימוש שלא להשכרה ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
 2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים:
 - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
 - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
 - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
 - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
 3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, נפתלי לומברט, חן אריאלי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9451 בעמוד 3904 בתאריך 01/03/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/03/2021	מעריב הבוקר
04/03/2021	מעריב
05/03/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- | | |
|---------------|--|
| 1. יהונתן פרי | רחוב ברוד מקס 20 תל אביב - יפו 6962144 |
| 2. רוני אורון | רחוב ברוד מקס 6 תל אביב - יפו 6962133 |
| 3. וילצ'יק | אבא הלל 14 ר"ג 5250607 |
| 4. אמיר בט | רחוב הברזל 71 תל אביב - יפו 6971000 |

כתובת: מקס ברוד 6	חלקה: 329	גוש: 6615
שם מתנגד: יהונתן פרי וחיה פרי ליברמן		
התייחסות	מהות ההתנגדות	
	<p>רקע - מגיש ההתנגדות מתגורר בשכונת המשתלה, מצפון ובצמוד לתכנית המוצעת.</p>	
<p>תכנית זו הינה בסמכות הוועדה המקומית בשל התאמתה לתכנית המתאר תא/5000 על כל היבטיה. תא/5000 מגדירה את שטח התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" בו מותרת בנייה עד גובה 8 קומות ורח"ק מירבי 4, כחלק משכונת המשתלה. השתייכות תחום התכנית לשכונת המשתלה מקבלת ביטוי כבר בשנת 1992, כאשר בהחלטתה של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית שכונת המשתלה 2069ג' (שהייתה תכנית ול"ל). אז נקבע, במענה להתנגדות גב' בט על אי הכללת השטח בתחום 2069ג', כי "על הוועדה המקומית בשיתוף עם בעלי הזכויות, להגיש תכנית נפרדת נקודתית, כדי להשלים רצף תכנוני ואורגני [...]". יצוין כי התכנית המובאית לדיון אינה מתקרבת לגובה המרבי (5 קומות לעומת 8 המותרות) או לרח"ק (2.73 לעומת 4 המותר).</p>	<p>1. התכנית צריכה לידון בועדה המחוזית</p>	
<p>הגבלת מספר הקומות ל-5 (4 קומות וקומת גג חלקית) מצביעה על הרצון לא לבלוט מעבר לסביר ביחס לבנייה הנמוכה הנפוצה במגרשים מדרום לתכנית, אלא בכשתי קומות. ביחס לבנייה ברח' מקס ברוד הבניה המוצעת תבלוט בכקומה וחצי (קומה טיפוסית וקומת גג חלקית) בשל הפרשי הגובה של כ-3-4 מ' בין שכונת המשתלה ושטח התכנית. הפרש זה אינו סותר את עקרון "פעמון הבינוי" שאומץ ע"י אדר' יער, ואם להתייחס באופן כללי לגובה המוצע, אין לדעתנו חריגה מיוחדת שיש לשנות. הטענה שרמ"י "יהנה מעליית ערך המגרש" אינה לגיטימית, מה גם שהיא איננה תכנונית. בסעיף 1 לעיל מוזכר שהחוכרים מרמ"י ביקשו להיכלל בתכנית שכונת המשתלה, אך סורבו בשל היותה "[...] תכנית ול"ל, לגביה שיקול לצמצם ניגודים לצורך זירוז הליכי תכנון", היו בבסיס קביעת גבולות התכנית [...] (אותה החלטת הוועדה המחוזית משנת 1992).</p>	<p>2. התאמת התכנית לכללי העיצוב בשכונת המשתלה:</p> <p>2.1 שמירת "פעמון הבינוי" כאשר גובה הבניינים פוחת לכיוון השוליים 2.2 מניעת הסתרה לבניינים סמוכים 2.3 התאמת גובה הבנייה למגרשים הגובלים בתכנית (2 קומות מעל הקרקע) 2.4 רמ"י נהנית מעליית ערך המגרש, שונה מהתכנון המקורי של השכונה.</p>	
<p>התכנית המוצעת הינה ברוח שכונת המשתלה. לא מדובר בשינוי בקנה מידה או באופי הבינוי, בניגוד לתכניות שלעיתים מקודמות לאור צרכי השעה לצופף בינוי בתוך ערים.</p>	<p>3. שמירה על תקנון העיצוב של השכונה</p>	
המלצה: לדחות את ההתנגדות		

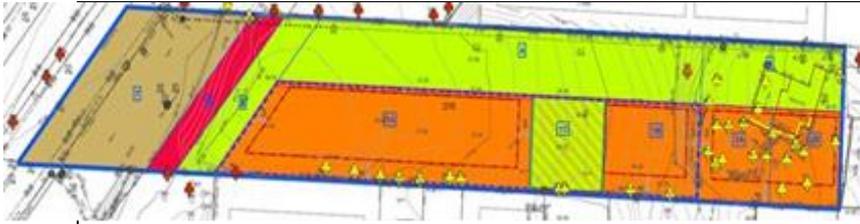
גוש: 6615	חלקה: 329	כתובת: מקס ברוד 6ג'
שם מתנגד: רוני אורון		
מהות ההתנגדות	התייחסות	
<p>רקע - מגיש ההתנגדות מתגורר בשכונת המשתלה, מצפון ובצמוד לתכנית המוצעת.</p> <p>1. בתכנית המתאר השטח מיועד לציר ירוק, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות ושטחים פתוחים. אין בסמכות הוועדה המקומית לדון בשינוי לתכנית תא/5000.</p>	<p>בתכנית המתאר חלק משטח התכנית מיועד לציר ירוק עירוני להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>- ישנה החלטה קודמת לתא/5000 המורה על עריכת תכנית נקודתית למגורים (החלטת המחוזית לעיל, מענה להתנגדות 1)</p> <p>- בקנ"מ קנ"מ 1:12,500 קשה לעיתים לדייק.</p> <p>- עורכי תכנית המתאר צפו מצבים כאלה, ובדברי ההסבר "אזורי ייעוד (פרק 3)", מובהר כי " ... אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד של כל מגרש ומגרש....'אזור היעוד' מגדיר את תחום שיקול הדעת של הוועדה המקומית בעת שתאשר את התכנית המפורטת, הן ביחס לייעוד הקרקע והשימושים שיתרו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבנייה שיאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו".</p> <p>לגבי הציר הירוק העירוני, אמנם נקבע בתא/5000 שרוחבו לא יפחת מ-20 מ', אך "הוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקה ירשמו בהחלטת הוועדה (סעיף 3.6.13 ב 5)). הנימוקים הם שלמעשה היה נכון להגדירו כציר ירוק מקומי בשל אופיו ותפקידו. הוא ציר פנימי החוצה שכונות מגורים בנויות ובשוליים שלהן, ברוחב משתנה וללא אפשרות של רצף מעבר לרח' משה סנה לכיוון קרית שאול. גם מזרחית לשטח התכנית, הציר מקוטע ליד הדיור המוגן שנבנה לפני תא/5000. אין באופיו יכולת להוות ציר ירוק בעל חשיבות רובעית, אך הוא בהחלט חשוב בקנה מידה מקומי. לאור זאת סביר לצמצם אותו ל-13 מ', כאמור תוך הפעלת סעיף גמישות מתאים הנקבע בתא/5000.</p>	
<p>6. בחלק המזרחי להמשך הציר הירוק שיתחבר לרחוב יעקב שבתאי 17, רוחב הציר הקיים שווה בגודלו לכל רוחב הרצועה.</p>	<p>תכנית המתאר אינה מחייבת ציר ירוק ברוחב זהה לכל אורכו. חשיבות הציר הירוק היא הבטחת מעבר הולכי רגל, ברוחב מיטבי וככל הניתן. במקרה זה, הציר הירוק היום חסום ולא ניתן לעבור כלל, כך שפתיחת הציר, גם אם ברוחב משתנה, משפרת את המרחב הציבורי ומאפשרת את מימוש חזון תכנית המתאר.</p>	

<p>מטבע הדברים מטרדים אלה אופייניים לאתרי בנייה כלשהם, והם חולפים עם השלמת הבנייה. לא נמצא ש"שינוי קו הרקיע" איננו מתקבל על הדעת.</p>	<p>7. פגיעה באיכות החיים - בקו הרקיע, רעש והפרעת המנוחה, אבק ולכלוך, ופגיעה בזרמי האוויר.</p>
<p>המלצה: לדחות את ההתנגדות.</p>	

<p>כתובות: הענתות 5-9, 19-17, 13-15, 26, 24, 22, 31-32, 29, 27. עיר שמש 46, 50.</p>	<p>חלקות: 233,234,243,212,211,230 208,207,206,205,204,201,199 149, 225,226, 223,224, 220</p>	<p>גוש: 6615</p>
<p>המתנגדים: 40 מתנגדים משכונת גני צהלה. מיוצגים ע"י משרד עורכי הדין כהן, וילצ'יק ושות'.</p>		
<p>התייחסות</p>		<p>מהות ההתנגדות</p>
		<p>רקע - קבוצת המתנגדים ברובה מתגוררת ברחוב הענתות הגובל מדרום עם שטח התכנית.</p>
<p>ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2.</p>		<p>א התכנית סותרת את תא 5000/ – הן נוכח פגיעתה ב"ציר הירוק" והן לאור זכויות הבניה המוצעות בתכנית, ולכן הוועדה המקומית אינה מוסמכת להפקידה.</p>
<p>לגבי התאמת התכנית לתא/5000 – ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2. לגבי הצרת הציר הירוק העירוני ל-13 מ' והנימוקים לכך – ראו מענה להתנגדות 2. יצוין שלא ניתן לממש ציר ירוק כלשהו ללא אישור תכנית חדשה שתבטל את היעוד החקלאי. היום שטח הנחלה החקלאית מגודר בצד מזרח, ואין מעבר בין גן הפיקוסים והשטח בתכנית בו הוועדה המקומית מעוניינת לממש שצ"פ מכח התכנית הנדונה. לגבי התכנית שנדחתה ב-2015 ע"י הוועדה המחוזית, הדבר צוין לדין בהפקדה. מאז אושרה תכנית המתאר הכוללנית, וסמכות הוועדה המקומית לדון מחדש בתכנית, תוך איזון בין שיקולים שונים.</p>		<p>א.1. פגיעה ב"ציר הירוק" העירוני - התכנית קובעת ציר ירוק ברוחב של כ-12 מ' במקום 20 מ' וזאת בניגוד לקבוע בתכנית תא/5000 ולכן אין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה. כמו כן הוועדה המקומית אינה יכולה לקבוע כי הציר הירוק מתאים יותר לשימוש מקומי ולבטל את הציר העירוני שכול הנראה מטרתו היא לחבר בין רצועת הנופש ממערב לרצועת הנופש ממזרח. כמו כן, בעבר הוועדה המחוזית דחתה תכנית דומה לתכנית המוצעת, כאשר הסיבה העיקרית הייתה חשיבות הצירים הירוקים.</p>
<p>ראו מענה להתנגדויות 1 ו-2.</p>		<p>א.2. המישור השני - הבינוי המוצע סותר את הוראות תא 5000/ לבינוי באזור זה – לגבי השתלבות הנדרשת</p>

	האופי ומרקם הבינוי הקיים.	
ב	לא מולאו תנאי תכנית תא/5000 לקידום תכנית מפורטת לאזור מגורים	<p>התכנית המוצעת עברה התאמות ותיאומים עם קידומה, ע"ב ניתוח הזכויות המפורט במענה להתנגדות 1 (ס' 1).</p> <p>התכנית נבדקה ע"י הצוות המקצועי והיועצת המשפטית של הוועדה המקומית ונמצאה תואמת לתכנית המתאר. תא/5000 מגדירה את תחום התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" בו מוגדרת בנייה עד גובה 8 קומות בנספח תבנית הבנייה.</p> <p>הוראות תכנית המתאר תא/5000 סעיף 3.2.4 מגדירות צפיפות מגורים שלא פחות מ 18 יח"ד לדונם ורח"ק של עד 4. התכנית המוצעת מגדירה צפיפות של כ- 24 יח"ד לדונם ברח"ק של 2.5.</p>
ג	גם לו ייטען כי התכנית אינה סותרת את תא/5000, עדיין אין מקום לתכנון המוצע.	
	<p>תכנית תא/5000 קובעת מסגרת לתכנון - לרבות קביעת רח"ק בסיסי ורח"ק מקסימלי. כל שכן אין לאשר סטייה מהרח"ק הבסיסי בהיעדר הצדקה ראויה. התרומה הציבורית הקיימת בציר ירוק עירוני גדולה מהיעדר התרומה בתכנית המוצעת.</p>	<p>התכנית מציעה רח"ק בסיסי (2.74 לעומת 2.5).</p> <p>למרות ההפרש המזערי בין הרח"קים, התכנית קובעת תועלות ציבוריות משני סוגים:</p> <ol style="list-style-type: none"> אפשרות לממש ציר ירוק רציף, גם אם לא ברוחב הרצוי ע"י המתנגדים. הקמת 25 יח"ד (מתוך 50) להשכרה לצמיתות, לטווח ארוך ובגדלים שונים. זהו מוצר שכמעט אינו זמין בעבר הירקון. מטרתו ליישם גם בשכונות אלה את המדיניות העירונית לעידוד מגוון אוכלוסיות ומגוון צורות דיור.
ד.	החובה לשקול חלופות תכנון וחלופות התכנון המוצעות על ידי המתנגדים.	
ד.1	על החובה המנהלית לשקול חלופות תכנון -	<p>חלופות התכנון נבחנו בשלבים הראשונים של התכנית. חלופות התכנון התבססו על העקרונות הבאים -</p> <ol style="list-style-type: none"> חיזוק המרחב ציבורי – המשך פיתוח ציר ירוק לאורך משה סנה, ויצירת/ מימוש ציר ירוק מזרח מערב המחבר את משה סנה לחורשת הפיקוסים. ברוח זו נבחנה האפשרות למקם את הציר הירוק בסמוך לגבול הדרומי של התכנית והמגורים בחלק הצפוני. חלופה זו לא קודמה כי יצרה ניתוק של שורת הבתים המתוכננים הן בצד הדרומי (השצ"פ היה חוצץ בינם ולבין השכונה) והן מצפון בשל הפרש גובה של 3-4 מ' עם שכונת המשתלה, כאשר הבתים פונים לחומה גבוהה. כמו כן השצ"פ בחלק הדרומי היה נקטע באמצע ע"י כביש גישה לבתים. בינוי גבוה על חלק קטן של המגרש, לטובת הגדלת השטחים ירוקים ו/או הרחבת הציר הירוק עד ל-20 מ'. גם חלופה זו לא קודמה בשל חריגתה לסביבה הבנויה הקיימת.

<p>התחום בו הוגדר בתכנית המתאר כ"מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" אינו סמוך או בתחום התכנית המוצעת ולכן לא קודמה אפשרות של ריכוז כל יח"ד ברב קומות על רחוב משה סנה. להלן קטע מנספח עיצוב עירוני של תכנית המתאר תא/ 5000 -</p>  <p>בנוסף לכך, בניה לאורך משה סנה אינה אפשרית בשל איסור כניסות למגרשים ממשה סנה, וכן איסור חציית השצ"פ הסטטוטורי.</p>	<p>ד.2. חלופות תכנון אפשריות שכלל לא נבחנו</p> <p>ניתן לרכז את הזכויות לדיור בר השגה בדופן משה סנה בקרבה לנתיב 'מהיר לעיר' ותחבורה ציבורית. בתא/5000 נקבע כי לאורך הרחובות פנחס רוזן ומשה סנה תותר בניה חריגה לסביבתה ותוספת של עד רח"ק 1 בנקודות מסוימות.</p>
<p>לאורך ציר משה סנה שמורה רצועת שצ"פ כחלק מרצף שמאפשר להפוך את הרחוב לשדרה עירונית. הבינוי המוצע בחלופה זו היה קוטע את הציר הירוק החשוב למתנגדים, וגם לא היה מאפשר גישה למבנה ציבורי. כל אלה מנוגדים לעקרונות התכנון לשטחים אלה.</p>	<p>חלופה נוספת שהוצגה בחוות הדעת התכנונית המצ"ב היא של חילופי קרקע עם שטח למבנה ציבורי ברחוב ענתות ושילוב מבנה לצרכי ציבור עם הציר הירוק העירוני מחד, ורצף שטחים המיועדים למבני ציבור לאורך משה סנה.</p>
<p>חלופה זו נבחנה – גישת כלי רכב בתכנית המוצעת הינה מרחוב ענתות. החלופה המוצעת אינה מאפשרת גישת כלי רכב למגרש, ומפנה את כל היח"ד המתוכננות לחומה גבוהה שתמנע מבטים זרימת אוויר. לגבי עקירת העצים בדרום השטח – יש אמנם אישור של פקיד היערות, אך בשלב היתר הבניה תיעשה בחינה מדוקדקת במטרה למזער את הכריתות.</p>	<p>יש לבחון שינוי מיקום השטח המיועד לבינוי ביחס לציר הירוק – באופן שישמרו העצים מחד והציר הירוק לא יתחם בחומה של 3 מ' מצפון. חלופה זו תמנע את עקירת העצים המתוכננת בדרום שטח התכנית (כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח 3 – סקר העצים).</p>
<p>בהתאם לחו"ד אגף התנועה, תוספת של 50 יח"ד לשכונה של מעל 6,000 תושבים (פחות מחצי אחוז) לא תשפיע על עומס התנועה בשכונה.</p>	<p>ה. התכנית תיצור קשיי תנועה וחניה. יש להורות על הוספת כניסה ישירה מרחוב משה סנה וכן על תוספת מקומות חניה בתוך שטח התכנית –</p>
	<p>ה.1. היבטי תנועה וההכרח ליצור גישה ישירה מרח' משה סנה</p>



דרך משה סנה הינה דרך עירונית עורקית – תכנית המתאר תא
5000 קובעת בסעיף 3.8.2 ד (5) –

"ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר
לקבוע בתכנית מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה תכנונית
המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות
גובלת".

תכנית התנועה תואמה עם אגף התנועה בשנת 2018 ונקבע בין יתר
הדברים, כי לא תהיה כניסה ממשה סנה והשצ"פ לאורכו לא יופר.
אגף התנועה מוסר שהפרויקט הנדון מצריך דרך גישה ברוחב של
11-14 מ', דהיינו גריעת מחצית מרצועת השצ"פ, בניגוד למטרות
התכנית.

כמו כן, ההנחיות המרחביות המעודכנות אינן מותירות גישה דרך
שצ"פים אלא אם נקבע במפורש בתכנית. במקרה שלנו, גישה ממשה
סנה אינה אפשרית מסיבות נוספות:

(א) לאורך משה סנה מתוכנן נת"צ שמטרתו העיקרית להבטיח מעבר
רציף ללא הפרעות ועיכובים של קווי שירות. כל הפרעה נוספת גורמת
מאיכותו של הנת"צ.

(ב) מתוכנן במסגרת פרויקט "אופנידן" שביל אופנים בדופן זו. חציית
הדופן לטובת כניסה למגרש מסכנת את הרוכבים ופוגעת בבטיחותם
של הנהגים.

אמנם לאורך משה סנה ישנן כניסות ישירות למגרשים פרטיים, אך
אלה מתוקף תכניות ישנות שאינן משקפות את המדיניות והתפיסה
העירונית להיפוך הפירמידה התנועתית ותיעדוף שונה של משתמשי
הדרך.

תכנית חדשה זו משקפת את השינוי המקודם בימים אלו לטובת
תיעדוף תח"צ

ורוכבי האופניים בכניסות / יציאות ראשיות לעיר.

לאור העובדה שלא מתאפשרת גישה מכיוון צפון או מזרח, הכניסה
תהיה מרחוב ענתות.

התכנית קובעת 40 מקומות חניה בתחום המגרש, כאשר רח' ענתות
מסתיים מולה ואין בו תנועה עוברת.
ברחוב זה קיים שטח למבני ציבור פנוי מכל בניה (חלקה 209). מגרש

רחוב עיר שמש בקטע המערבי לרחוב
אבוקה, הינו רחוב צר מאד. רחוב ענתות
הינו מדרחוב צר ומפותל, ללא מדרכות,

<p>זה יכול לשמש למשחקי ילדים בטוחים כל עוד הוא פנוי. עם מימוש התכנית, השפ"פ הממשיך את רחוב ענתות והציר הירוק יהוו מקומות בטוחים נוספים במרחב הציבורי.</p>	<p>בו משחקים ילדים והולכים הולדי רגל. רחובות אלו אינם מתוכננים להיקפי תנועה גדולים, ואין כל מקום לתוספת תנועה. לתוספת התנועה השלכות גם מהפן הבטיחותי.</p>	
<p>אגף התנועה ממליץ להסדיר את הרחבה עם מדרכות כחלק מהסדרת הכניסה למגרש.</p>	<p>הכניסה המתוכננת לכל החניות המתוכננות באמצעות רמפה/ מתקן חניה ישירות מרחוב ענתות, הינה מתכון לפקקים ולחיכוך. בצמידות לכניסה זו ממקומת הירידה הצרה לחניון הבית ברחוב ענתות 9. כבר כיום הכניסה צרה מאד ומצריכה ביצוע סיבוב על מנת להתיישר לירידה.</p>	
<p>אגף התנועה ממליץ להסדיר את הרחבה (ואולי רח' ענתות) עם מדרכות כחלק מהסדרת הכניסה למגרש.</p>	<p>הכניסה המתוכננת לכל החניות המתוכננות באמצעות רמפה/ מתקן חניה ישירות מרחוב ענתות, הינה מתכון לפקקים ולחיכוך. בצמידות לכניסה זו ממקומת הירידה הצרה לחניון הבית ברח' ענתות 9. כבר כיום הכניסה צרה מאד ומצריכה ביצוע סיבוב על מנת להתיישר לירידה.</p>	
<p>נערכה ישיבת תיאום עם אגף תברואה ב 4.10.2018 והוסכם על אופן פינוי האשפה. כמו כן בפורום מהנדס העיר הוחלט כי תכנון מפורט יעשה כחלק מתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>פינוי אשפה</p>	
<p>מומלץ שבקשה זו תבחן כחלק מהסדרי תנועה זמניים הנקבעים עם קבלת היתר הבניה, בהתאם למציאות התחבורתית הקיימת באותה עת והאילוצים הסטטוטוריים. ניתן להוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.</p>	<p>יש לעגן בהוראות התכנית באופן חד משמעי כי התנועה בתקופת הבניה תהיה ממשה סנה, ולא דרך רחובותיה הצרים והפתלתלים של השכונה</p>	<p>ה.2.</p>
<p>התכנית סמוכה לציר מתע"ן במשה סנה. מדיניות העירייה והתקן הארצי מפחיתים תקן חניה בסמיכות לצירי מתע"ן. מטרתה העיקרית של מדיניות החניה החדשה שאושרה ב-08.07.20, היא למתן את ביקוש החניה, כאשר המענה הארוך טווח מתבסס על פחות רכבים למשק בית, העלאת השימוש בתחבורה ציבורית, שימוש באופניים, הליכה ברגל וחניה בשולי השכונה ולא "צמוד לבית". הביקוש לכלי הרכב הפרטיים עולה באופן מתמיד, ואין אפשרות לספק</p>	<p>יש להוסיף מקומות חניה בשטח התכנית – תקן החניה בתכנית משמעו פחות ממקום חניה ליחידת דיור, כך שברור שחלק מכלי הרכב של דיירים יחנו ברחוב, מה גם שיש להניח כי דיירי הפרויקט צפויים להחזיק יותר ממכונית אחת ליח"ד.</p>	<p>ה.3.</p>

<p>היצע תואם והולם. עיריית תל אביב מקדמת בכל התכניות החדשות בעיר שינוי תפיסה תחבורתית ותנועתית עם השפעה ארוכת טווח ובראשה הפחתה של תקני החניה ע"פי רובעים, ובהתייחסות למטרות תא/5000.</p>	
<p>המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.</p>	

גוש: 6615	חלקה: 276	כתובת: משה סנה 60
שם מתנגד: אמיר בט		
מהות ההתנגדות		התייחסות
<p>רקע - המתנגד הינו בעל זכויות בקרקע.</p>		
1.	<p>רישום מקרקעין - רישום היורשים כבעלי עניין בקרקע.</p>	<p>יירשמו הבעלים בלשכת רישום המקרקעין על פי חלקם היחסי.</p>
2.	<p>בניה במגרש 1B - התניית מתן ההיתר למגרש 1B במגרשים 2A, 2B בשל העדר גישה לרכב במידה ומגרש 1B יבנה לפניהם.</p>	<p>שאיפת היזם הינה כי שיווק כל המגרשים יעשה בבת אחת. במקרה שהדבר לא יתאפשר, נושא השלביות יוסדר במסגרת תכנית העיצוב או הבקשה להיתר בניה למגרשים B1, 2A או 2B כך שתמנע עד כמה שניתן תלות בין המגרשים.</p>
3.	<p>חדר שנאים - חדר השנאים יהיה תת קרקעי במגרשים 1A ו/או 1C. יתר המגרשים קטנים וחדר שנאים יתפוס מקום רב יחסית. חדר השנאים בצמוד לכביש טוב למתחם כולו ולחח".</p>	<p>התכנית מאפשרת גמישות למיקום חדר השנאים : סעיף 4.1.2 ט': "תותר הקמת חדרי שנאים במרתף בכל אחד מהמגרשים לצורך החשמלי ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בנייה". תכנית העיצוב האדריכלי תקבע את מיקומו לפי סעיף 6.1 בהוראות התכנית.</p>
4.	<p>ביטול רישום בית נטוש - בית המגורים ראוי לשימוש והגדרתו כבית נטוש עלול להשפיע על היטל ההשבחה.</p>	<p>יתוקן ברקע תכנית המדידה.</p>
5.	<p>תנאים למתן היתר בנייה - התנאים לרישום זיקות הנאה לציבור ולדיירים יכולים להעשות רק לאחר סיום הבנייה. לא יתכן לא לאכלס את הדירות עד לסיום רישום הבית המשותף, אשר יכול לקחת שנים. יש להמיר את הדרישה בקבלת</p>	<p>התנאים לאכלוס הינם לגבי רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשפ"פ ופיתוחו של השפ"פ. אלה תנאים שמחייבים את הרישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה, לאו דווקא את רישום הבית המשותף.</p>

	ערבות כל שהיא.	
1488 יעוד חקלאי שבמצב הסטטוטורי המאושר הינו מתוקף תב"ע 1488 המאושרת משנת 1972, המיעדת את שטח התכנית כולו לאזור חקלאי מיוחד עם זכויות בסך 2% עבור חווה חקלאית. תב"ע 1488 מאוחרת ל-R/6.	רישום תכנית R/6 כחלק ממצב תכנוני קודם - יש לתקן את תשריט מצב מאושר כך שמגרש א' יסומן כמגורים לפי תכנית R/6 ומגרש ב' יסומן כשטח חקלאי. הגדרה זו חשובה לעצם נכונות תשריט מצב מאושר, והן במישור היחסים מול הועדה המקומית ורמ"י בעניין היטל השבחה ודמי היתר.	6.
הגדלת שטח הדירות תגדיל את נפח הבינוי, או ע"י תוספת מספר הקומות, או ע"י צמצום מספר יח"ד. החלופה הראשונה אינה טובה לפרויקט (ראו מענה להתנגדויות 1 עד 3). החלופה השנייה אינה נותנת מענה למדיניות העירייה ליצירת מלאי דירות גדולות פחות מהגודל הנפוץ בסביבה, במטרה ליצור תמהיל ומגוון דויר בסביבה המשופעת ביח"ד גדולות וגדולות מאד עבור משפחות.	התאמת שטח דירות החוכרים - מבוקשת הגדלת שטח יח"ד במגרשים B2+A2 לשטח של 90-100 מ"ר (כולל ממ"ד) ללא תוספת קומות. הגדלה זו תקטין את הפגיעה בשווי ערך יח"ד במגרשי החוכרים ויזרים לשכונה משפחות חדשות. טיעון זה תואם למדיניות מה"ע (פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית לאישור התכנית להפקדה).	7.
ראו מענה להתנגדות 3.	תקן חניה - הניידות בסביבה מחייבת רכב אחד לפחות. המצב הצפון העיר אינו דומה לזה במרכז העיר. מבוקש תקן חניה של לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד.	8.
הציר הירוק קבוע בתא/5000 ויש הצדקה מבחינה תכנונית לציר זה, שיפתח לציבור תוואי ירוק ללא רכב בהמשך לגן הפיקוסים שהוא בעל ערכיות גבוהה.	רוחב הציר הירוק - רוחב הציר הירוק (13 מ'), הינו מוגזם ופוגע בחלקה ובתכנית. מדובר בהפקעה רבת מימדים ביחס לחלקה, ע"ח הגינות הפרטיות. ביטול הציר הירוק ישיג מטרה ציבורית שהוגדרה ע"י הועדה המוקמית כחשובה יותר, והיא דירות להשכרה בהישג יד. קיים כיום ציר ומעבר להולגי רגל ואופניים ברחוב ענתות. ניתן להקטין את קו הבניין לכיוון הציר מ-3 מ' ל-1 מ' ובכך להקטין את הפגיעה בדירות הגן, ולהגדיל את המרחק מהבתים ברחוב ענתות.	9.
ממליצים לקבל את ההתנגדות. תתווסף הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.	אי הריסת בית המגורים - מבוקש שירשם שלא ניתן להרוס את הבית עד שיוצאו היתרי בנייה למגרשים B2, A2. כמו כן שלא תהיה דרישת הפקעה של הציר	10.

	הירוק לפני שיוצאו היתרי הבנייה האמורים.
התכנית אינה עוסקת בנושאים קנייניים.	11. חלוקה בעין - מבוקש שיירשם בתכנית שהמגרשים A 2 ו-B2 מיועדים לחוכרים, כאשר העדפת המתנגד היא למגרש 2B.
המלצה: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא ביטול "בית נטוש" ברקע המדידה, ואי חיוב הריסת המבנה עד להוצאת היתר בניה. לדחות את התנגדות ביתר הנושאים.	

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות כדלקמן:

- (1) **התנגדות 3:** לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.
- (2) **התנגדות 4:** לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא מחיקת המילים "בית נטוש" ברקע המדידה, וכן להוסיף בתכנית הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בניה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון:

אדר' מושיט פידלמן (משרד יער אדר'): נותנת סקירה על התוכנית.

מתנגדים:

רוני אורון: שילמתי יותר ב10% על הבית בגלל שזו יחידה פנימית ואני צמוד לשטח חקלאי. היום אם תבנו שם תגרמו לי נזק כמו הסתרת קו רקיע וגם מי ביוב שחודרים. בתוכנית המאתר תא/5000 כל השטח מסומן ירוק וכל השטח שיוצא ברח' שבתאי הוא שטח קיים ברוחב כל השטח שאתם רוצים לבנות. אין לכם סמכות לשנות תוכנית מתאר אלא רק בוועדה המחוזית.

עו"ד וילצ'ק: התוכנית הזו נולדה בחטא כי היא סותרת תא/5000 בכך שהשטח של התוכנית כולו מסומן כציר ירוק עירוני, ולמרות זאת הועדה המקומית הפקידה אותה. בשנת 2015 התוכנית הייתה בוועדה המחוזית לאחר הפקדת תוכנית המתאר תא/5000, ונאמר ע"י היועמ"ש וכל הגורמים במחוז שעל ציר הירוק הזה אין שום אפשרות לוותר וחייבים לשמר אותו. הוועדה קיבלה את תא/5000 והחליטה לקדם את התוכנית למרות הכל. הועדה המחוזית קבעה ב-2015 שבינוי בציר הירוק יהווה תקדים ולכן החליטה לבטל את התוכנית. תא/5000 הייתה כבר קיימת כך שלא היה איזשהו שינוי מלבד שינוי הסמכות שעברה לידיכם. תוכנית תא/5000 קובעת את הציר כציר ירוק עירוני, ישנה אפשרות לצמצם בנקודות מסוימות את הציר אבל הציר אמור להיות 20 מ' רוחב ו-8 מ' מתוכם לשבילי אופנים ומדרכות ומה שמוצע כאן הוא 12 מ' שזה פחות מציר ירוק עירוני.. תא/5000 מראה ציר ירוק עירוני ומסמנת אותו בתשריט ואח"כ מדברת על ציר ירוק מקומי שהוא לא בתשריט והוא 13 מ'. לא יכול להיות שאתם תהפכו את הציר העירוני לפחות מציר מקומי. אתם מצמצמים את הציר הזה כמעט במחציתו, מתוך 300 מ' אתם מצמצמים כמעט 130 מ' לציר של 12 מ'. אחד הנימוקים מדוע לצמצם את הציר כי ממילא הציר מגיע למשה סנה והוא צר אז אין בו כל כך צורך. הנימוק הזה הועלה בפני הוועדה המחוזית הוא שהציר הזה למעשה נקטע. במפורש דיברו על החסימה של משה סנה ועל כך שהוא לא ממשך, והוועדה המחוזית דחתה את הטיעון הזה. התוכנית הזו נדחתה והנימוק לא התקבל לכן הדבר הזה לא אפשרי. תא/5000 מחייבת שהבינוי יהיה כמו בינוי באזור המרקמים הקיימים. באזור הזה המרקמים הקיימים הם נמוכים. לדוגמא באזור מגרש 202 דירות 2 קומות וברחיענות, התוכנית הזו חורגת מכל מה שנמצא בסביבה ותא/5000 לא

מאפשרת זאת. בתא/5000 סעיף 3.2.1 מחייב שהוועדה תחליט על התוכנית לאחר שיוצגו לה נתונים על השתלבותה במרקם הקיים. אני לא ראיתי זאת בדיונים להפקדה. תא/5000 אומרת בסעיף 3.6 שכאשר מדובר על המרחב הציבורי, וציר ירוק עירוני הוא מרחב ציבורי, יש 20 סעיפים מה צריך לעשות כשמתכננים אותם. כל הדברים הללו לא נדונו בדיון הוועדה להפקדה. ראיתי זאת בתשובת הצוות שהצוות בדק אותם והתשובה הזו לא מספקת. יש חלופות תכנון אחרות כדי לשימור על הציר הירוק וליצור בינוי של בנין אחד יותר גבוה על משה סנה שהוא משתלב עם הציר הראשי. אפשר לעשות חילופין בין מגרש 206 ואולי לבנות את המבנה. אפשר לחשוב על חלופה אחרת עם זכויות לזים אם צריך לתת לו. לקטוע את הציר הירוק הוא הפתרון הכי קל אבל לא נכון בכלל. ראוי שהוועדה תמצא פתרון אחר לשמר את הציר הירוק. אנחנו מתנגדים מבחינה תנועתית. יש בעיה מאד קשה בכניסה דרך רח' ענתות, הרחובות מאד צרים. רח' עיר שמש ואבוקה הם מאד צרים והמקום הזה מאד עמוס, אחה"צ זה קטסטרופה והמקום הזה לא יכול להכיל תושבים חדשים. יש הפרשי גובה מאד גבוהים בין שטח המשתלה לשטח התוכנית, והשאלה מה מקריבים פה, את אותו ציר ירוק או את תושבי ענתות. חשבנו לעשות את ציר הירוק בצד דרום ואת הבינוי לכיוון המשתלה. הצוות ענה לנו שמבחינת הבינוי אם יבנו ליד שכונת המשתלה את המגורים תהיה להם חומה. איפה רוצים לעשות את החומה? בציר הירוק שהוא 12 מ' ומצד אחד שלו תהיה חומה של 3 מ' כמו חומה סינית? לכן אם יש הבדלי טופוגרפיה הירוק לא צריך להיות ליד הקיר הגבוה אלא המגורים והציר הירוק ישמר והבינוי יידחף צפונה.

הכניסות לרכב והחניה: צריך ליצור כניסה מרח' משה סנה. הצוות כן ממליץ בזמן הבנייה ואנחנו חושבים שצריך להמליץ על כך. כל הכניסות הם ממששה סנה וגם מגדלי צהלה הם ממששה סנה, ולכן אנחנו מבקשים שהכניסה ממששה סנה תהיה לא רק בזמן העבודות אלה באופן קבוע.

נילי יוגב: תוכנית המתאר היא כוללת ויש לוועדה המקומית מרווח פעולה לפרש אותה. אבל תא/5000 הייתה ברורה לגבי הציר הירוק ועשתה את ההבחנה מבחינת הרח"ק והקומות. מדרום לציר הוא רח"ק 1 של 2-3 קומות והרח"ק מצפון לציר הוא 2.5-4 עם 8 קומות. לכן ההבחנה שקו הבינוי צריך להיות לפי הרח"ק העליון היא לא נכונה וסותרת את תוכנית המתאר. יש מצפון ומדרום שכונות מגורים עם צמודי קרקע ונכון ש-50 יח"ד במרקם עירוני לא נראה כמות גדולה והתוכנית נותנת מחצית ציר ירוק שזה נשמע נפלא, אבל כשמסתכלים זה מכפיל את הזכויות הגובה והצפיפות ואין לזה שום סיבה הגיונית.

עו"ד ערן לס מייצג אמיר בט: הציר הירוק: יש לוועדה סמכות לקבוע אותו. המתנגד הוא יורש של כל חלקת הקרקע שהיא שלו. הבעלים הוא רמ"י והמתנגד הוא חוכר. מצביע על בית המגורים והיתרה היא שטח חקלאי, היוזם של התוכנית הוא המינהל. לענין הציר הירוק כל הטענה של הבניה החד קומתית לפי תא/5000 יש גם שינוי. הם אמורים להיות 8 יחידות לדונם ויכולים להגיע ל-4 קומות בעתיד. להגיד שה-5 קומות יפגע בצמוד קרקע, אם יממשו את תא/5000 זה לא יקרה, הטענה הזו לא יכולה לעמוד. ע"פ עקרון של המינהל, בתוכנית 2 הבניינים אמורים להישאר אצל החוכר כאשר כל הבניינים האחרים אמורים להיות של המינהל, בהם הוא ירכז מתוך ה-50 יח"ד, 25 יח"ד להשכרה. ההתנגדות לגבי מתן היתר בניה למגרש הזה ברגע שהוא יקבל את היתר הבניה לא ניתן יהיה לממש את הבניה פיזית ב-2 המגרשים כי לא תהיה גישה למכונות וציוד, ולכן אנחנו מבקשים להתנות בתוכנית את היתר של מגרש 1B ביחד עם 2A ו-2B או לאפשר באיזו צורה מתן אפשרות להיכנס כדי שנוכל לבנות כי היום אם הוא נבנה הוא חוסם את הגישה לבית הקיים. בנוסף את חדר השנאים אנחנו מבקשים שיקבע בתוכנית שלא יבנה במגרשים 2A ו-2B אלא במגרשים של המינהל. בתשריט של המינהל רשום בית נטוש אנחנו מבקשים שיסנו את השם - הוא לא נטוש.

זיקת הנאה במרתפים רשמתם שהאכלוס יהיה רק אחרי רישום ... הדבר בלתי אפשרי כי רישום זיקת הנאה נעשה בזמן רישום הבית המשותף. ולא יכול להיות שאי אפשר לאכלס את הפרויקט עד שלא יהיה רישום הבית המשותף. אני מבקש לשנות את הגישה.

ברצף התוכניות לא כללו את כל התוכניות במצב קודם: מעבר לתוכנית 1488 שהיא תוכנית שמסממת חטיבת קרקע מאד גדולה במצב הקודם הייתה תוכנית R-6. הבית הקיים נבנה לפי R-6 ולכן מבקשים שבמצב הקודם יופי רישום R-6. שטח הדירות כ-80 מ' ברוטו כאשר מחויב חניה של 2 מרתפי חניה. ב-2 הבניינים שנשארים אצל החוכר יש 14 יח"ד. לא כלכלי לבנות 14 יח"ד עם 80 מ"ר עם שני מרתפי חניה, זה לא מתאים למשפחות. אנחנו מבקשים להגדיל את הדירות ל-100 מ"ר ותקן החניה שיהיה לפחות חניה אחת לדירה. לא הגיוני בצפון ת"א, שאין לנו תחבורה ציבורית מסודרת, אין רחובות סביב הפרויקט ואין מקומות לחנות ברחוב.

רוחב הציר הירוק – אנחנו חושבים לצמצם את הציר כי אין הצדקה שהוא יישאר רחב בנקודה הזו. לכל אורך הציר הוא הרבה יותר צר ואפילו יש מקום של בית אבות אין, ואין הצדקה שזה יהיה 13 מ'. זה פוגע בבניינים, כולל של המינהל. אם היו יכולים לזוז עוד מטר וחצי ניתן היה לתכנן הרבה יותר טוב ולשפר את דירות הגן ולהרחיב את הבנין ולעשות את הפרויקט יותר כלכלי. בית המגורים מסומן להריסה: כאשר 2A

A11 יבקשו היתר בניה ברור שהבית ייהרס. מכיוון שבינתיים הבית ישמש את היורשים ו/או יתן להם יתרון מבחינת מיסוי, אנחנו מבקשים על מנת לשמור על הזכויות שלהם. גם כשעושים את הציר הירוק אפשר לעשות אותו צר מול הבית ואחרי שהוא ייהרס יושלם הרוחב המלא שלו. אנחנו מבקשים, למרות שאין לוחות הקצאה, שייכתב ששני הבתים הנפרדים נשארים בידי החוכרים. אם הועדה יכולה לרשום בנין אחד לחוכר א' ובנין ב' לחוכר ב' ומול המינהל יוסדר מי יקבל מה.

אמיר בט : הציר הירוק חסום בצד המזרחי ולכן שימוש בציר הירוק ע"פ תא/5000 לא ישים. כמו כן בוטל הציר הירוק אחרי משה סנה לכיוון קרית שאול, שם אושרה תוכנית במגרשי פתאל בגוש 6116 חלקות 8,9,10 עם יחידות דיור כשהציר הירוק בוטל. בנוסף יש ציר ירוק מטרופוליני אחרי המשתלה. הציר הירוק היה אמור להתחבר עם הציר הירוק המטרופוליני והיה אמור להגיע עד לים. למעשה זה סתם ניסיון להכניס את הציר הירוק. אפשר להשתמש בחלקה ובחורשה או ליצור ריאה ירוקה. יש כאן סכסוך משפחתי ואני מבקש שהוועדה תציין את זה בתוכנית כדי שאפשר יהיה לעשות חלוקה הוגנת.

אופיר שגב : נאמר שהוא יורש של כל החלקה אבל זה לא נכון, אמיר הוא לא בעלים ואני מייצג את אחותו וזה לא נכון שהוא בעלים.

הראלה אברהם אוזן : הסכסוך הקנייני לא קשור לוועדה. הוא אמר שהוא יורש של כל החלקה ויירשם בפרוטוקול שאתה מייצג את אחות המתנגד.

יהונתן פרי : אני גר הכי קרוב למתחם. אנחנו התנגדנו לבניה. אמרו לנו שימשיכו את השביל ויצמאו פתרונות לבניה של מר בט שהתנגד לתוכנית הזו. הוא התנגד לתוכנית שלנו והוא השאיר את השטח כחקלאי ירושה לבניו. כשבנו את החומה הוא יצא עם אקדח - אדם בן 80 היה קשה לעצור אותו. אני מבקש לא להתייחס לסכסוכים. הגינה היא גינה יפיפיה ואדם לא דורך שם, לפעמים כלבים, משום שכדי לבצע את הגינה דרש מר בט לעשות גדר וזה המחסום. אני לא חושב שבתוכניות שתוכננו כאן נבדקו כל האלטרנטיבות. אפשר למצוא את הפתרונות אצלנו בשכונה, להגדיל את הצפיפות. אפשר לעשות מבנה ויש עוד מגרש נוסף של משפ' מוגרבי ואפשר לעשות בניו. אני יודע שקונים מגרשים עושים את זה לטובת הציבור ואצלנו עושים "מונקי ביזנס". השיטה של לקחת גינה שמתחילה ובאופן טבעי צריכה להיגמר כאן ולעשות ממנה עסק זה מתאים למינהל מקרקעין ישראל ולעיריית ת"א. תכננתי עם יעקב יער שכונה בכרמיאל וגם בשכונה הזו הייתי מעורב וזו הסיבה שקניתי בה בית. כל הבתים אצלנו הם בני 200 מ"ר. זו אחת השכונות היחידות שתוכננו בצורה טובה ביותר בארץ. היום אנחנו הורסים אותה ע"י כך שמתייחסים לשטח הירוק אשר ממשיך פה. אפשר היה לעשות דרך לאופניים במקום זאת לקחו 50 חניות והפכו לדרך לאופניים. אם עובר זוג אופניים אחד אני מוכן לוותר על טיעוני. התוכנית מבוססת על פעמון ועל בניה במרקם אחיד, ומחושב מראש. כלומר בחלק העליון זאת התוכנית הגבוהה והיא יורדת בשוליים שלה מ-8 קומות ל-6 ול-4 ול-2 קומות. בתוכנית הזו ל-4, 5 קומות. יש כאן צמודי קרקע פה מרכז השכונה עם מסחר וכן הלאה, יש בארץ 2 ערים מתוכננות - ערד ואשדוד. מעבר לכך לא יודעים לתכנן ערים. מציג בתשרי את הקומות שבשכונה. אתם תוקעים פורונקל באמצע השטח הירוק. ביקשתי לקבל תוכניות, לא קיבלתי, ומידה לא אקבל אתם מנעתם ממני לקבל את התוכניות. אתם צריכים לעשות עוד ישיבות.

מענים להתנגדויות:

עמי אלמוג-רמ"י : התשובות מתאמות עם צוות צפון. לנושא הקנייני אין לזה שום ענין ומקום בתוכנית. הסכסוכים המשפטיים יסגרו בבית משפט והם אלו שיקבעו את החלוקה והחלקה שתיוותר בידי החוכר.

פרנסיין דויד : נותנת מענה על בסיס הדרפט.

- התאמה לתא/5000 : למגרש שני יעודים : "אזור מגורים בבניה עירונית" (רח"ק מירבי 4, מס' קומות מירבי 8 קומות) כחלק משכונת המשתלה, וציר ירוק עירוני. השתייכות שטח התכנית לשכונת המשתלה הוזכרה כבר ב-1992 בוועדה המחוזית.
- מבוקשים רח"ק בסיסי 2.5 ו-5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית). ז"א חריגה של 2 קומות לעומת רח' ענתות וקומה וחצי לעומת שכ' המשתלה, בשל הפרשי טופוגרפיה.
- לדעתנו לתכנית יש אינטרס ציבורי (תועלות ציבוריות) : 25 דירות להשכרה (דב"י ל-20 שנה ואח"כ דירות להשכרה לצמיתות). היא גם מאפשרת פתיחת הציר הירוק החסום היום, בהמשך לגן הפיקוסים.
- הציר הירוק : ברוחב 13 מ' + 1 מ' בזיקת הנאה לציבור) ע"ס הגמישות המותרת עפ"י תא/5000 בדבר צמצום רוחבם של צירים ירוקים במקומות מסוימים.
- בניגוד למה שנטען, נבדקו חלופות תכנון, אשר הסתמנו כפחות מוצלחות :

- מגורים בצפון, ציר ירוק בדרום: החסרונות הם מגורים מול חומה בגובה 4-3 מ', וקטיעת הציר הירוק לצורך גישה למגרשי מגורים מדרום.
 - בניה מרוכזת בבנין גבוה על משה סנה: חריגה בגובה מהסביבה, העדר אפשרות לכניסה ממשה סנה, חסימת הציר הירוק מזרחית למשה סנה.
 - לדעתנו התכנית מאוזנת ומידתית.
- ממליצים על בחינת הסדרי תנועה בזמן הבניה, כולל כניסה לאתר ישירות ממשה סנה.
- ממליצים למחוק את המילה "נטוש" ("בית נטוש") ברקע המדידה, וכן לא לחייב הריסת הבית עד להוצאת היתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הטענה שב-2015 המחוזית דחתה את אותה התוכנית בדיוק.
פרנסין דויד: נעמי אנגיל עמדה על עמדתה שהיא רואה בציר ציר עירוני ראשי. הציר הזה מאוד חשוב אבל הוא כולא. אנחנו רוצים את הציר הזה אבל במידתיות. המקום הזה צריך איזון והאיזון הוא עם 50 יח"ד.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מקדמים תוכנית שהיא תואמת את התוכנית ב-2015.
פרנסין דויד: היא יותר טובה לגבי שילוב של ציר ירוק ומגורים.
מושיט: התוכנית שהוגשה למחוז 2015 הייתה עם רוחב 8 מטר ולא 13 מ'. בעקבות הטענה של נעמי אנגיל הציר הורחב.

זכות תגובה:

אלי וילצ'ק: הטיעון שהציר הירוק חסום היום ולכן התוכנית משחררת אותו, זו טענה שלא מתאימה לעיריית ת"א. העירייה צריכה לעשות ציר ירוק ולא כי מישו חוסם אותו היום והוא בבעלות פרטית, זה לא מצדיק.

אודי כרמלי: למה הכוונה להיחסם?

אלי וילצ'ק: הבנתי שבפועל במקום הזה, מכיוון שקיים שטח חקלאי בבעלות או חכירה לאנשים שראינו קודם, כיום אי אפשר לעבור כי חסום בגדר. התוכנית הזו תשחרר את זה. ניתן 50 יח"ד והבעלים יתנו לעבור ב-12 מ'. זאת במקום לעשות תוכנית לציר ירוק ולהפקיע לציר ירוק, ולא לתת פתרון של 50 יח"ד ומצמצמים אותו ב-30 מ'.

אודי כרמלי: אז למה אתה אומר שהתוכנית חוסמת את הציר הירוק?

ראובן לדיאנסקי: הפוך. הוא אומר שהתוכנית נועדה לשחרר את הציר הירוק.

אודי כרמלי: אתה אומר שציר ירוק ברוחב של 13 מ'... ראה פארק המסילה, טיילת ת"א, זו חסימה של הציר הירוק?

דורון ספיר: הוא אומר שזו לא הדרך.

אלי וילצ'ק: לא. הכוונה שהיום הציר הירוק סגור פיזית, הוא חסום, אז עשינו תוכנית שהיא תאפשר מעבר ע"י 50 יח"ד. אני אומר לא נכון - צריך לשמור את כל הציר הירוק. היזם אמר שהבניה מאד קרובה אלינו והוא מבקש לצמצם עוד יותר את הציר הירוק. לכן במקום הזה לא נכון לדחוף גם ציר ירוק וגם בינוי. אני מציע שלא תהיה בניה. בנוגע לדברי פרנסין: הציר הירוק לפי תא/5000 הוא לפחות עד 20 מ' ולא עד 20 מ'. אם יש 30 מ' רצועה אז ה-10 הנותרים נועדו לבניה אני אומר שזה לא נכון מכיוון שנעמי אנגיל אמרה ירוק הוא 30 מ' ויישארו 30 מ' לצורך הציר ירוק. אתם משתמשים בהחלטה מ-92 של שכונת המשתלה שאולי בעתיד יתכננו את הפינה הזו אבל באה תא/5000 וחשבה אחרת. לכן לחזור להחלטה של המחוזית מ-92 כדי לבטל החלטה של המחוזית לדחות תוכנית כזו ב-2015 הדבר תמוה.

אודי כרמלי: מה היעוד הקרקע שנמצא על החלקה?

וילצ'ק אלי: היעוד המתארי של המקום הזה הוא בינוי.

אודי כרמלי: אתה צריך לדייק.

וילצ'ק: התוכנית מסמנת ציר ירוק.

אודי כרמלי: ויעוד הקרקע המתארי?

וילצ'ק אלי: היעוד המתארי לא רלוונטי. נאמר שהתוכנית נותנת תועלות ציבוריות כי משחררים את הציר הירוק. פה לא משחררים את הציר הירוק אלא מוותרים עליו. השאלה אם בשביל 25 דירות להשכרה ארוכת טווח. נאמר שהציר הירוק הוא 13 מ'. לא נכון, הוא 12 מ' ירוק ומטר זיקת הנאה.

פרנסיין דויד: רוחב הציר הירוק הוא 12 מ' ועוד 1 מ' זיקת הנאה. התכנית לא טעונה אישור השר, מה שמצביע על התאמה לתא/5000.

אלי וילצ'ק: גם אם התוכנית לא צריכה אישור השר - גם לתוכנית ברח' ברזיל לא היה אישור שר אבל ועדת ערר דחתה את טענתכם על כך שהתוכנית אינה סותרת תכנית המתאר. לא רוצים את בינוי, שלא תהיה חומה סינית, אבל את ה-12 מ' שמים מול חומה סינית. לא רוצים בינוי במשה סנה כי זה פוגע בציר הירוק אבל אם הציר הירוק מסתיים פה אז שימו בנין ואני מוותר על הציר הירוק.

ערן לס: אדריכל פרי טען שבתוך המשתלה יש שביל אופניים ושלא עוברים אופניים אז הם רוצים את הציר הירוק כל כך גדול כאשר לא עוברים אופניים בכלל. על משמעותו של הציר הירוק פרנסיין ענתה.

אמיר בט: אם הציר הירוק לא יכול לשמש ואיבד את מטרתו גם בתא/5000, להבנתי יש מטרה ציבורית שהיא נקבעה בתוכנית וזה דיור בר השגה. אין סיבה להתעקש על הציר הירוק ולא להשאיר אותו כריאה ירוקה כשלמעשה הוא חסום מכל הצדדים. רק בגלל שקיימת חלקה חקלאית פתוחה וזהו בית שקיים משנת 52 אשר מגדירים אותה כחלקה חקלאית, זה למעשה לא נכון. מדובר על דונם עירוני ולכן כל הסיפור של לנצל את השטח הפתוח כציר ירוק לא קיים. ניתן להשאיר את חורשת הפיקוסים והמעברסה כ"כ 2 מ' כל השאר הוא עצים ומיד אחריה מופיע בית אבות שלא מאפשר מעבר גם של 2 מטר. ככה לא פגענו בשכונה. נקודה שניה: לגבי החלוקה הקיימת למגרשים בתוכנית ניתן לסמן 2 מגרשים A2 ו-B2. ניתן לסמן אותם ואין כאן שום קביעה קניינית.

דורו ספיר: זה לא מענייניו.

דיון פנימי:

נציגי רמ"י יצאו מהאולם.

ראובן לדיאנסקי: היינו בסיור שם. לדעתי אנחנו לא צריכים להשמיש כל שטח ירוק שקיים וכל מובלעת ולהפוך לשטח בנוי. אני סבור שאותו שטח ירוק כלוא אפשר היה להפקיע ולתת לו לפתרונות אחרים.

רועי אלקבץ: יש משהו מידתי בתוכנית ויש כאן זכויות למצות זאת. לדעתי אני חושב שליהונתן פרי היה מקום לתת לו לדבר והוא דיבר מדם ליבו והדברים שנאמרו על ידו היו נכונים.
דורון ספיר: הם לא התנהגו כמו שצריך והפריעו 4 פעמים.

אסף הראל: אני תומך בתוכנית, אני לא אצביע אבל לא יכול להיות שאנחנו מגיעים לצהלה בשטח שהוא לבינוי ובגלל שיש שם דשא לא נבנה. היה צריך לבנות יותר. זהו שטח ביעוד בינוי שמקבל ציר ירוק של 13 מ', ולא יעלה על הדעת לא לבנות שם. בוודאי שזה מידתי וודאי שזה דיור להשכרה. פרויקט שמצופף ופותח ציר שהיה סגור. הדבר היחיד שכואב שהחוכר מקבל דירות יתר על המידה וזה פרויקט חשוב ולא צריך להיבהל שזה בצפון העיר. בלב שלם אני בעד זה פרויקט מצוין וצריך לקדם אותו.

מלי פולישוק: הכניסה והיציאה צריכה להיות דרך משה סנה, לא רק בזמן הבנייה אלא בזמן החיים עצמם כי לצאת דרך ענתות זה בלתי אפשרי.

אלחנן זבולון: אני תומך בעמדת מה"ע.

אילנית: כתב השיפוי: בעקרון מהמדינה לא לוקחים כתב שיפוי. אפשר לקחת כתב שיפוי חלקי מהמדינה.

דורון ספיר : יש חווי"ד מה"ע. לאשר החלטת הצוות פה אחד. מלבד אסף הראל (כי לא שמע את ההתנגדויות).
משתתפים בהצבעה: רועי אלקבץ, מאיה נורי, דורון ספיר ואלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.

בישיבתה מספר 0015-21ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות כדלקמן:

(1) התנגדות 3: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי בתכנית שהסדרי התנועה במהלך הבניה ייבחנו, לרבות האפשרות לכניסה לאתר ישירות דרך משה סנה.

(2) התנגדות 4:

א. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא מחיקת המילים "בית נטוש" ברקע המדידה, וכן להוסיף בתכנית הוראה בסעיף 4.1.2 - הריסת המבנה הקיים לא תחויב עד להוצאת היתר בנייה.

ב. להוסיף הוראה לתכנית לפיה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197, מבעלי זכויות החכירה בקרקע לפי חלקם היחסי.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, זבולון אלחנן