

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: קרית - שאול ת"א



כתובת: רחוב מנחם לילי 2-8. חלקות 7-8-9-10. בכיוון דרום רחוב מנחם לילי, בצפון בית עלמין אזרחי קרית שאול. בכיוון מזרח גובל בחלקה 11 ובכיוון מערב גובל בחלקה 6.

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------------------------------|
| 6616 | | חלק | 7,8,9,10 | (חלקה 8 מבוקש איחוד- מחולקת לשני תאי שטח) |

שטח התכנית: 4.020 דונם

מתכנן: אדריכלית רות פקר

יזם: קבוצת אל-ים בע"מ

בעלות: קבוצת אל ים בע"מ, אלמוג בנימין, אילנה כהן ומנשה פתאל. כולם באמצעות עו"ד מיופה כח – מיכאל פלג.

מצב השטח בפועל: יש עסק משתלה פועל, שאר השטח ריק מבינוי.

מצב תכנוני קיים:

R6 – תכנית מנדטורית. לפי תכנית זו ניתן לתכנן 16 יח"ד בארבעת המגרשים. (4 יח"ד לדונם). בתים צמודי קרקע בגובה 2 קומות + גג חלקית.
תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית להעצמת הבניה סביב תחנות המטרו – חלקות אלה נכללות בתכנית שנמצאת בתכנון.

מצב תכנוני מוצע:

לפי תא 5000, רח"ק 1, צפיפות 8 יח"ד לדונם.
 4 בניינים חדשים בני 8 יח"ד כל אחד ובסה"כ 32 יח"ד.
 מטרת התכנית:
 ניצול מיטבי של זכויות הבניה ב 4 חלקות קיימות צמודות בשטח כולל של 3.921 דונם וקביעת הוראות בינוי ועיצוב, שינוי קווי הבניין והגדלת מספר יחידות דיור מ 16 ל 32 יח"ד. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/5000 והפקעה לדרך לאורך הרחוב (100 מ"ר).

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת זכויות בניה, מספר קומות ומספר יח"ד.
2. קביעת קווי הבניין
3. קביעת צפיפות של עד 8 יח"ד לדונם.
4. קביעת שטח ליעוד דרך.
5. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור לאורך הרחוב. וזיקות הנאה הדדיות לצורך חניון משותף.
6. תכנון קומת גג חלקית בהתאמה לתא/5000 ולא לפי ג1
7. קביעת הוראות בינוי מחייבות לנפחי הבניה, שימושים משותפים, חצרות פרטיות ומשותפות, חצרות אנגליות ומונמכות ועיצוב הבניינים.
8. איחוד חלקה 8 (מנחם לילי 6) אשר חולקה בעבר לשני תאי שטח.

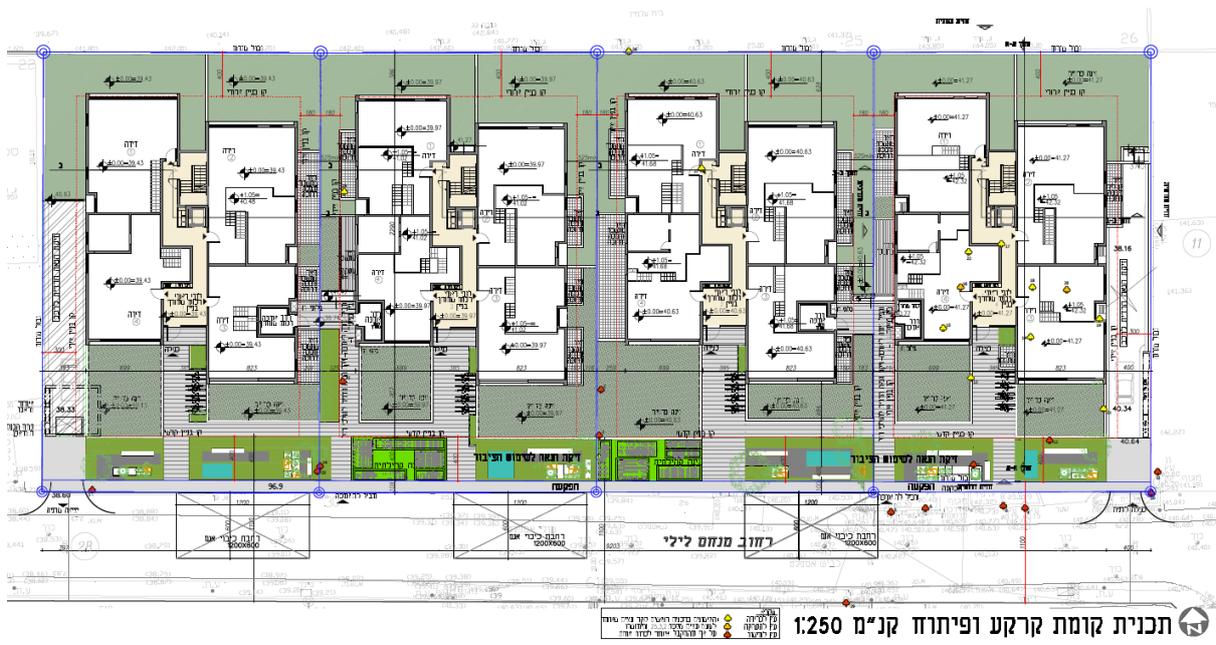
טבלת השוואה:

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|------------------------------------------------|-----------------------------|--------|-------------------|
| 100% | | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 3920 - מ"ר (אחרי הפקעה) - 980 מ"ר לכל בניין | 3180 מ"ר - 795 מ"ר בכל חלקה | מ"ר | |
| עד 43% (הקומה הגדולה ביותר) | | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| עד 414 מ"ר (הקומה הגדולה ביותר) | | מ"ר | |
| קרקע+3 קומות (כולל גג) | 2 קומות +1ג | קומות | גובה |
| 15 מ' כולל מעקה הגג | 7 מ' +1ג | מטר | |
| 45% | 30% | | תכסית |
| 50 (לפי תקן 1:1.5) | על פי תקן תקף | | מקומות חניה |

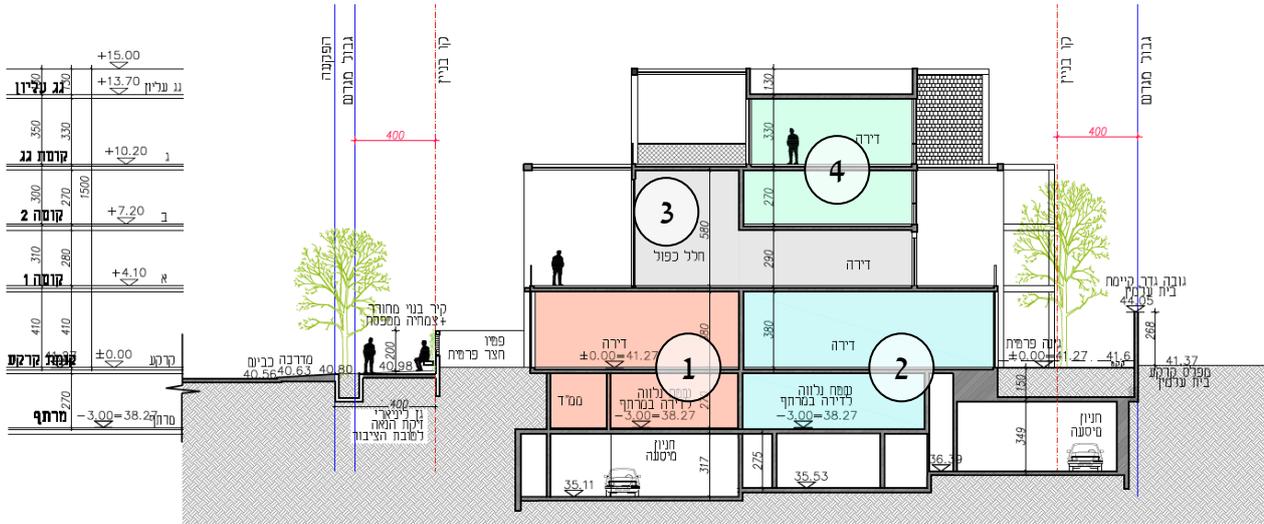
תשריט:



תכנית קומת קרקע ופיתוח



חתך אורך עקרוני המאפיין את 4 הבניינים.



חתך אורך א-א
בנין א(מזי)

חתך א- בנין 4

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 ההוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-0680413 | שם התכנית תא/מק/4908 מנחם לילי 2-8 | מגיש התכנית קבוצת אל-ים בע"מ | עורך התכנית אדריכלית רות פקר |
| 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 כוללת |
| סוג הרשות (בה חלה התכנית) | | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | |
| שם הרשות | | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| <input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין |
| 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 לחלן: 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 לחלן: | | | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| תאור כפלי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| התכנית כוללת חקמה 4 בנייני מגורים חדשים בני 8 יחידים בלבד ובהם 32 יחידים שטח בלג של התכנית 4.020 דונם | 62 א. 62 (3) חוק התנו"ב תשנ"ז | מהות הסעיף בחוק |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/מק/4908, כמפורט לחלן | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר |
| הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | נספח מתחמי תכנון | טבלה 5.4 אזור 205 |
| | | לא רלוונטי - הוראות מיוחדות רק לבתים צמודי קרקע |

| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות |
| מגורים ודרך + | סעיף 3.2.2א(1) מקבץ שימושים למגורים | לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה נמוכה. | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1א(ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. |
| שימוש למגורים. צפיפות של 8 יחיד לדונם ובסה"כ 32 יחיד. בהתאם לצפיפות במגרשים ריקים | סעיף 3.2.2א(1) מקבץ שימושים למגורים סעיף 3.2.2ג(2) צפיפות | לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה נמוכה. | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1א(ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתחניות המפורטות. | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1א(ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + | סעיף 3.2.2ב(1) עד רח"ק 1 | לפי תשריט אזורי יעד: בניה נמוכה | קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. |
| + | סעיף 3.1.4 תוספת מרפסות מעבר לרח"ק | סעיף כללי ללא זהוי גאוגרפי | קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המינדי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. |
| לפי ע"1 + | סעיף 3.1.5א(1) | בכל שטח העיר | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 |
| + | בהתאם לנספח עיצוב עירוני ולסעיף 4.2.2א(1) עד 4 קומות סעיף 4.2.2א(1) סעיף 4.2.2ב(3) | לפי נספח עיצוב עירוני | קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) |
| + | בניה בין קווי בניין לקני מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) | כלל שטח התוכנית | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. |
| + | מהות החקצאה לצרכי ציבור ותיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1א(ב)-ח | מגורים בבניה נמוכה | הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 |
| רוחב המדרכה המוצע יהיה כ-5 מטרים ויורכב מרצועה ברוחב 1 מ' שתופקע ליעוד דרך ועוד רצועה ברוחב 4 מ' עבור זיקת הנאה לטובת הציבור (ביעוד שפ"ס) | סעיף 3.6.14 רחוב מקומי | בכל שטח התוכנית | קביעת הוראות למרחב הציבורי שע"פם 3.6.18 - התוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' |

תנועה:

נספח התנועה לתב"ע – מנחם לילי 8-2, המעודכן לתאריך 24.08.2020, נבדק ועודכן בהתאם לדרישות אגף התנועה.

בעקבות מדיניות 9130- תקן החניה במגורים שאושרה ב-8.7.2020, באגף התנועה ממליצים להתאים את תקן החניה למדיניות החדשה ולאשר את התכנית.

יח' אסטוטגית:

לאור המספר הקטן של יח"ד שנוספות (16), מוצע לקבל את המלצת צוות התכנון ולהקצות 100 מ"ר להרחבת הדרך + 400 מ"ר שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור שיתפקד כגינה.

חוו"ד אדר' העיר:

ממליץ לאשר את התכנית.

אישור דירות הגן המוצע, מקובל בהתחשב בסביבת המגורים המתאפיינת בבנייה של צמודי קרקע וגינות קידמיות, ובהתבסס על פתרון הפיתוח הכולל רצועת פיתוח ברוחב של 4 מטרים בחזית הפונה לרחוב (הפקעה+זיקת הנאה- לגינון . בנוסף על מיסעה ומדרכות).

כ"כ נקבע בתכנית פתרון אדריכלי אחיד ומעוצב לפרט הגדר הקידמית- כך שיבטיח שמירה על פרטיות וחזות ירוקה ומתואמת מבחינה עיצובית- כפרט מחייב לכיוון הרחוב.

חוו"ד מהנדס העיר:

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות ולתיקונים טכניים:

א. להתאים את תקן החניה למדיניות החדשה (0.8).

ב. להוריד סימוני בריכות בזיקת הנאה.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/09/2020

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 08/09/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20 מב' מיום 16/09/2020 תיאור הדין:

תמיר קהילה: התוכנית בשכונת קרית שאול על גבול בית העלמין ורמת השרון. מדובר באזור ביעוד בניה נמוכה, רח"ק 1. התכנית שחלה היום היא 6R המנדטורית ובסביבה ליד מוצאים היתרים מתוקף 6R וגם אושרו 2 תוכניות בשכונה. רות פקר: מציגה את התוכנית במצגת

אסף הראל: לא ברור למה 3 קומות מעבר לכביש יש בנינים עם 16 קומות. יש להגיד ליזם בוא למחוזית טעתה המתאר זה לא הדבר שצריך להיבנות אין שום סיבה לבנות בנפחים כאלה. זה השתלם ליזם ולעיריה, ובוודאי לא גינות בחזית, זה לא הפרויקט בעייני שצריך להיבנות פה אני נגד. חן אריאלי: 400 מ' שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור אבל זה על כביש גינה ציבורית אבל זה על הכביש זה נראה מסוכן.

רות פקר: זה כביש פינתי ביותר.

אופירה יוחנן וולק: אולי אפשר לעשות גדר חיה כביש זה כביש ומכוננית יכולה לדרוס כל ילד.

חן אריאלי: איך זה מתחבר לשאר שכונה והאם יהיו שבילי אופנים והליכה שהתחברו למתחם.

רות פקר: זיקת הנאה אמורה לחבר אליך את שבילי האופניים שיהיו בעתיד. זה לא פארק יש שם ספסלים לישיבה אבל אין כאן מתקני שעשועים זה משהו שהוא מאוד שכונתי הוא לא אמור להביא אנשים מכל העיר.

תמיר קהילה: לגבי קריאת המקום הכוללת, יש הסכמה גורפת - צריך לראות במתחם הזה דברים אחרים. אבל יש לנו תוכנית מתאר ויש עוד 3 מתווים אבל הם בטווחי זמן אחרים לגמרי. אחד זו תמ"א 70 המאפשרת העצמה סביב תחנת מטרו וסביר להניח אם בעוד 20 שנה תהיה תחנת מטרו יהיה תכנון

אחר שיאפשר X זכויות, כי כל השירות והתחבורה יהיו אחרים. אבל זה יהיה עוד 20 שנה. דבר נוסף, יש חשיבה כוללת לשכונה שכמוכן תבוא עם עדכון תוכנית המתאר. אבל אי אפשר להצפיף כפי שאסף מציג רק על 4 דונם, צריך לראות את כל השכונה הזו כמתחם אחד. לכן אנחנו מקדמים את התוכנית הנקודתית עד שתהיה חשיבה תכנונית כוללת לכל השכונה או עם המדינה בתמ"א 70. לעניין דירות הגן - ראינו את המקום הזה כמקום מרוחק, במיוחד הסתכלנו בהיתרים שהתקבלו אצל השכנים שלא התנגדו להם והוחלט לקדם זאת כך. בעניין השפ"פ - רחוב מנחם לילי הוא מאוד צר וללא מוצא ורצינו להרחיב את הדרך בלי לפגוע יותר מידי בזכויות הבניה, אז חלק מזה עשינו הפרשה לדרך וחלק מזה עשינו ע"י הרחבת חתך הרחוב אך לא זכות הדרך ע"י שפ"פ עם זיקת הנאה שם יהיו ספסלים ועצים.

אודי כרמלי: נושא איך תוכנית המתאר רואה שכונות המגורים בצפון העיר עלה בצורה חזקה אצל החוקר לגבי תא/ 5000, כמו כן איך רואים את העתיד של כל המרחבים הלכאורה לא צפופים ויש פוטנציאל כן להצפיף באופן משמעותי. חלק מהטענות שלנו למה לא מייצרים פטרן אחיד של ציפוף בכל שכונות המגורים הוא הצורות של שכונות מגורים. אנחנו כן חושבים שהעיר צריכה לייצר צורות שונות של המגורים וכל המנעד ומגוון של צורות המגורים שביניהם. גם ההתערבות בתוך שכונת קרית שאול היא חריגה. זוהי שכונה קטנה, אין שם תנועה עוברת, וילות פרטיות, שמגיע מגרש כזה שמציע ציפוף כזה משמעותי ביחס לקיים מדובר בהישג. להגיד שכל שכונת שאול צריכה להפוך לשכונת מגדלים זו החלטה, אני לא בטוח שהיא החלטה נכונה וזה משהו צריך לדון במסגרת תא/6000 וצריך להבין את הבאלאנס העדין, ולכן לא כדאי ללכת למחוז על תוכנית של 4 דונם ולבנות 20-30 קומות.

אם אין התנגדות נאשר את התוכנית להפקדה.

אסף מתנגד

דורון ספיר: אנחנו חוזרים לדיון מאחר והיזמים טענו כי לא נתנה להם זכות לטעון את טענותיהם. אלמוג בנימין ויצחק ינאי: הלכנו לפי המדיניות שצוות צפון העביר לנו. לאורך כל הדרך דיברנו על 1.5 מקומות חניה לדירה ומוצג כל הסימוכין שעיריית ת"א אישרה לנו לתכנן לפיהם ולהגיש את התביעה על פי הם. לפני כחודש וחצי מדיניות העיריה השתנתה וכמו שאמרתם בדיון קודם כל בכל מדיניות יש שיקול דעת ולכן אנחנו פונים לשיקול דעת הועדה ולאשר לנו תקן חניה של 1.5. בדירות שאנחנו בונים החניות הם בחניון תת קרקעי והאזור הוא בקצה ת"א הוא לא אזור עם עומסים והושקע המון זמן כסף ואנרגיה והמדיניות של העיריה נכנסה לתוקף לפני חודש וחצי.

אודי כרמלי: כפי שהבהרנו במדיניות החניה התוקף שלה מהבקשות הבאות והלאה למעט 2 בקשות שקודמו לוועדה וזה לא היה אחת מהבקשות שהחרגנו מההחלטה, לפיכך עמדת הצוות עומד לפי המדיניות. אסף הראל: יש פה חצרות בחזית המבניים דבר שאנחנו לא נוהגים לאשר אני לא חושב שצריך לאשר את זה. חצרות פרטיות בחזית הבית.

רות פקר: המגרשים שלנו להבדיל ממגרשים אחרים בת"א נסוגים מקו בנין. החצר היא גינת פטיו ויש קיר. קיר בקו הבנין ואנחנו יכולים לבנות קיר בקו הבנין של 10 מ' בפרויקט אבל בחרנו להסיג את כל הבנינים אחורה כדי לתת מרחב פתוח לשטחים הציבוריים שהיזם נתן לטובת העיר. לכן יצרנו קירות והגינות הם גינות פטיו יצרנו קירות שיהיו קיר ירוק לשטח הציבורי והם בקו בנין.

הצבעה: תקן חניה 0.8

אסף הראל: אני נגד גינות פרטיות.

אלחנן זבולון: אני נגד גינות פטיו

אודי כרמלי: כמו שהיזם ביקש התחשבות בשיקול דעת הועדה לגבי החניה וההמלצה המקצועית היתה לא להסכים לשיקול הדעת. כך ההמלצה לוועדה למרות שאין לנו מדיניות ברורה לנושא לענין דירות גן וחזיתות לבנינים אנחנו לא אוהבים את הפתרון. אבל ההמלצה המקצועית היא כן להמליץ במסגרת שיקול הדעת בגלל שיש כאן הפקעה כפולה גם הפקעה אמיתית לדרך גם מתן זיקת הנאה במחצית השטח הפנימי בין הבנין לרחוב ציבורי לחלוטין. זה לא שטח שמתוחם בגדר ששייך לבנין אלא שטח זעם זיקת הנאה לציבור עם ספסלים וכו'. בהתחשב במיקום הפרויקט ומדובר על שכונת וילות שכל הבתים שם הם דירות גן והצפיפות שמדוברת כאן דירה אחת שתוספת את הקרקע ואחת תוספת את החלק העליון וההמלצה שלנו כן לאפשר את הפתרון הזה. זה בדיוק המתווה של זיקת הנאה שאנחנו עושים בחזית הפרויקט. לכן במקרה זה יש חשיבות גדולה לנושא.

ראובן לדיאנסקי: שי עדין מקום בעיר שניתן להקים וילות שיש להם גינה בקידמת הבנין כמו בשכונה הכי צפונית בת"א.

בעד המלצת מה"ע לאשר גינות פרטיות

בעד: דורון ספיר ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא
נגד: אסף הראל, אלחנן זבולון, ואופירה יוחנן וולק
הצעת מה"ע התקבלה.

בישיבתה מספר 20-0017 ב' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים ולתיקונים טכניים הבאים :
ג. להתאים את תקן החניה למדיניות החדשה (0.8).
ד. להוריד סימוני בריכות בזיקת ההנאה.

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

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