

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (4)	22/04/2020 2 - 20-0006

דיווח לוועדה לגבי 3 סעיפים בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 1.1.2020:

- לבקשת התאחדות הקבלנים תיבדק האפשרות לחרוג ממנימום נדרש של 35% משטחי קומת הקרקע לטובת שטחים משותפים לדיירים במקרי קיצון מסוימים בהם נוצרת פגיעה בתכנון.
- לבקשת אסף הראל תבחן האפשרות לתמרץ קומת מסחר מלאה ע"י תוספת קומת מגורים בכל מקום בו התב"ע מאפשרת גם שימושי מגורים וגם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
- לבדוק את הגבלת מספר הקומות המרבי האפשרי על פי מדיניות תמ"א 38 בהתאם למספר הקומות המרבי המותר לפי נספח העיצוב בתכנית המתאר בשיכוני דרום יפו ושכונת נווה עופר במידה והדבר חיוני לצורך ישימות ומימוש התמ"א בדרום העיר.

1. 35% קביעת שטחים משותפים בקומת הקרקע - מוצע לשנות את סעיף 4.2.5 (ח') ולא לנקוב בשטח מוגדר של שטחי בניה בקומת הקרקע לטובת שטחים משותפים.

סעיף קיים	סעיף מוצע
צפיפות בקומת הקרקע - לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים, מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת (עיקרי+ממ"ד) בבניין המוצע, לא כולל ג'1.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים, לפי שיקול דעת ושביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לתקנות. מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת בקומה טיפוסית.

2. תמרוץ קומת מסחר - לאחר מיפוי ובדיקה של כלל התכניות בעיר המאפשרות בקומות הקרקע מגורים ומסחר נמצא כי אין היתכנות בתמריץ נוסף שיעודד קומה מסחרית עקב שתי סיבות עיקריות:

- בהתאם למדיניות התקפה, מלוא התמריצים ניתנו ממילא ללא התניה בקומה מסחרית
- מבקשים לא לפרוץ את הגובה והנחיות הבינוי שהוגדרו במדיניות מאחר ומדובר במרקמים מובחנים (כגון שדרות ירושלים ופלורנטין)

- ברחוב מסילת ישרים התאפשר תמרוץ קומה נוספת מאחר ומדיניות תמ"א 38 הקודמת לא אפשרה תמרוץ במספר הקומות ביחס לתכנית התקפה.

יחד עם זאת ובעקבות הבדיקה נמצא כי בהיתרים חדשים, באזורים הכוללים קומת קרקע מסחרית, פוחתים שטחי המסחר לטובת הגדלת שטחי מגורים בקומות הקרקע. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף סעיף כללי במדיניות שיאפשר את שמירת שטחי המסחר הקיימים:

סעיף קיים	סעיף מוצע
אין התייחסות	<p>א. באזורים בהם התכנית התקפה מחייבת קומה מסחרית ובמבנים בהם קיימים שטחי מסחר בהיתר בקומת הקרקע. תנאי לקבלת תוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 יהיה קביעת שטחי מסחר בהתאם להוראות התכנית התקפה ובכל מקרה שטחי המסחר המוצעים לא יפחתו מהשטחים הקיימים בהיתר. פריסת השטח המסחרי יאפשר את תפקודו הסביר בהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. בעבר הירקון: בקשות להיתר בניה מתוקף תמ"א 38 הכוללות חזית מסחרית ידרשו לתאום תכנון.</p>

3. מספר קומות מרבי בשיכוני דרום יפו ונווה עופר:

א. בשיכוני דרום יפו ונווה עופר, מספר הקומות המרבי אינו חופף לנספח העיצוב העירוני בתא/5000 אלא מאפשר את מספר הקומות המותר ע"פ תמ"א 38. בהתאם לכך מומלץ להשאיר את הוראות המדיניות כפי שהן.

ב. **במבני שיכון ביפו ההיסטורית** - מומלץ לעדכן את מספר הקומות המרבי ולהסיר את התלות בנספח העיצוב העירוני של תא/5000 מאחר וחלק מהשיכונים הקיימים נמצאים בתחום בניה עירונית נמוכה, עד 4 קומות.

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	מספר הקומות המרבי יהיה בהתאם למספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ולא יחרוג מ 8 קומות כולל קומה חלקית.

• בנוסף לדיווח לעיל (סעיפים 1-3) מוצע לעדכן את הסעיפים הבאים:

4. אזור 8: שכונת שפירא, (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12, "רביעיות" – אזור מגורים א'1 בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355 תיקון ניסוח:

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38. כל עוד לא אושרה תכנית רפרצלציה בתחום החלקה.	א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.
ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)	ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה בחלקות מושע יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)

5. אזור 9: שכונת שפירא, (אזור 2) שכונת שפירא (אזור 3) שיכונים למעט ג/72, ג/69, ג/89-80 לפי תכנית 2408 התייחסות פרטנית לחלקה 225 בגוש 6981 לעניין קווי בניין.

סעיף קיים	סעיף מוצע
ג. לא קיימת התייחסות פרטנית	א. חלקה 225 בגוש 6981 קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון.

6. אזור 10: שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים ג/72, ג/69, ג/80-89 לפי תכנית 2408

• תיקון לעניין קווי בניין

סעיף קיים	סעיף מוצע
קווי בניין קדמיים ייקבעו ע"פ התכנית הראשית, קווי בניין אחוריים יקבעו לפי תכנית ההרחבות 2408, קו בניין צדי לא יפחת מ' 4 מגבול מגרש. ולא יותרו חריגות מעבר לכך.	קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון ובכל מקרה לא יפחתו מ – 3 מ'.

7. תיאום תכנון – הבהרה: במקרים בהם נדרש תיאום תכנון, ההנחיות הפרטניות אשר יקבעו במסגרת תיאום התכנון יגברו על הסעיפים הכוללניים שנקבעו במדיניות זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון א3	22/11/2017
דיון באישור מדיניות	10 - 0024-17

ערן מאירסון : בינואר השנה אישרנו עידכון למסמך המדיניות לתמ"א 38 אנחנו חוזרים עם תשובות וכמה עדכונים נוספים.

מציג את התיקונים מתוך הדרפט.

בשונה מהכתוב בדרפט ולאור הערות איגוד הקבלנים אנחנו מבקשים לעדכן את הסעיף הראשון בדרפט, סעיף 4.2.5 ח' במדיניות - ולאפשר בקומת הקרקע שטח יחידת דיוור שלא יקטן מ 50 מ"ר כולל ממ"ד.

במידה והצפיפות בבניין תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד), יחושבו יחידות הדיוור בקומת הקרקע בסל הצפיפות הכולל לבניין.

בהתאם מבוקש גם לעדכן את סעיף 4.4.7 – הנוגע לצפיפות בקומת הקרקע בתוספת בניה. (הסעיפים המוצעים מוצגים במצגת)

אסף הראל : מדוע מורידים את ההתייחסות המספרית של 35%? להבנתי הדבר כובל אותם ורוצים להשאיר את שיקול הדעת אבל כן מכניסים התחייבות ל- 50 מ"ר אז למה שם לא רוצים שיקול דעת ולא להשתמש במילים כלליות לגבי הסעיף הראשון. בסעיף השני אני מבין שאי אפשר שהתב"עות יאפשרו שטחים נוספים. האם במסגרת שיקול מה"ע במסגרת הזכויות הקיימות שאנחנו ניתן את המקסימום קומה מסחרית למטה. ואם לא ביכולתנו לא לתת את המקסימום קומות. ראובן לדיאנסקי : אני מצטרף למה שאסף אמר אנחנו מנסים ליצור ודאות תכנונית. בתיקונים שהובאו יש פחות ודאות ויותר מקום יותר לשיקול הדעת של בעל התפקיד. לכן אני חושב שבסעיף הראשון אם יודעים עד עכשיו ש-35% לפחות מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע הם לשטחים משותפים אז פתאום בסעיף המוצע אין את הודאות הזו.

לגבי הסעיף השני אני רוצה להבין אם יש תוכנית בתוקף שמתייחסת לקומה מסחרית ומהווה תנאי לקבלת תמריץ, אז מדוע אני צריך לעבור מעבר הירקון את כל התאום התכנוני. אם עובדים מתוך תוכנית תקפה אז כל שכן צריך לעמוד בדרישות של התוכנית התקפה. נא הסבר, ולגבי הבקשות להיתר בעבר הירקון בענין החזיתות מסחריות מדוע להכניס לענין בתיאום תכנוני אם יש תוכניות תקפות ומדיניות. מלי פולישוק : למה יש הבדל בין עבר הירקון לשאר העיר לגבי התיאום התכנוני?

זבולון אלחנן : סעיף 3 א האם מומלץ בנווה עופר ודרום יפו 8.5 קומות או בהתאם למדיניות החדשה 8 קומות?

מלי פולישוק : בשפירא כתוב שזה יהיה לפי הוראות מתחם 7 אלו הוראות? תשובות

ערן מאירסון : לגבי ה-35% בקומת הקרקע זה לא סעיף שהיה במדיניות, הבאנו אותו בינואר, רצינו לקבוע מינימום סטנדרטי ולמנוע אפשרות של דחיקה של השטחים המשותפים ולאפשר שטחים משותפים נאותים. ראינו שזה לא מתאפשר בכל המקרים כמו תקנוני שטחי שירות מאד מעטים וחזיתות מסחריות לדוגמא, ולכן הסעיף הזה ראינו שהוא מגביל ולא מאפשר את המימוש בחלק מהמקומות. לכן החלטנו לפעול לפי מדיניות שתמיד היה נהוג כלומר אין שינוי מכפי שהמדיניות היתה מיושמת עד כה.

לגבי 50מ"ר - המספר היה מוחלט גם קודם ואמר גודל שטח יח"ד יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת כלומר לפי הצפיפות שקובעים היום 78 מ"ר עיקרי.

בדקנו ברישוי ובתכנון וראינו שבקומת הקרקע נדרשות יח"ד יותר קטנות, וזה נכון ליצור יח"ד קטנות יותר בקומת קרקע. יחד עם זה אנחנו לא מגדילים את הצפיפות בבנין. הצפיפות של היחידות הללו תחושב כחלק מהצפיפות של הבנין כחלק מ-78 מ"ר עיקרי, ממוצע בבנין ויש גמישות תכנונית.

לגבי החזית המסחרית התקנות לא קובעות את השטח. שמגיעים להריסה ובניה של המבנים הרבה פעמים שטח החזית קטן. התקנות בתכניות קובע שמקדימה יהיה מסחר ומאחורה מגורים. ולכן אנחנו קובעים שהשטח שהיה קיים לא יפחת.

לגבי עבר הירקון תיאום התכנון התבקש כי מדובר במסחר שהוא ספורדי שהוא במרקם מגורים זה לא רחובות מסחרים וצוות צפון מבקש לתאם את החזית המסחרית באזורים הללו.

לגבי נווה עופר ושיכוני דרום יפו ההנחיה היתה שאפשר להגיע למס' קומות ע"פ תמ"א 38 ולא ע"פ תוכנית המתאר. מה שניתן לקבל מתוקף התמא ניתן ליישם.

לגבי שכונת שפירא הכוונה שלאחר תוכנית רפרצלציה ניתן לאפשר תמ"א 38 לפי אזור 7, עד 5, 7 קומות תלוי באזור.

ראובן לדיאנסקי : אני חוזר לסעיף הראשון אני מבין לגבי 35% אבל עדיין אני חושב שצריך להיות סוג של אחוז ואפשר ליצור סעיף החרגה שאם אי אפשר לעמוד ב-35% אז יובא לשיקול מהנדס העיר אבל צריך לקבע את הסעיף הזה.

לגבי הסעיף השני הסברת את עבר הירקון אבל מה ההבדל לדוגמא בין רמת אביב ג ונחלת יצחק מה ההבדל בהקשרים המסחרים? למה יוצרים סעיף מיוחד לעבר הירקון שכולם תחת אותו סעיף. האפיון הוא אותו אפיון.

אופירה יוחנן וולק : אני מסכימה שצריך להיות משהו כללי ולא רק לעבר הירקון בלבד עם אדפטציות לחלקים שונים בעיר. אנחנו נותנים מקום לשטחים המסחרים ואולי צריך לעשות חישוב מסלול מחדש

לאור משבר הקורונה ולדעתי תהיה יותר עבודה מהבית ויהיה שימוש פחות בשטחים המסחריים וצריך לתת על זה את הדעת בתמרוץ של הקומות המסחר ודווקא להוריד ולהעלות את הענין של המגורים. אני מבקשת הסבר.

מיטל להבי: מצטרפת לדברים של ראובן לגבי ההחרגה חייבים לשים מינימום לפחות במטרים. התיקון בסעיף הזה מביא אותנו שאחרי הקצאת השטחים המשותפים מס' יח"ד בשארית השטח הבנוי יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת. ושאלתי מה הקשר בין גודל היחידות למס' היחידות? ואם יש מסחר בקומת הקרקע? השטחים המשותפים מוקטנים לא רק לדיור אולי גם למסחר. משהו בין שטחים משותפים 35% לבין עוד יחידות בקומת הקרקע את החיבור הזה צריך למתן אותו. אין מניעה שתהיה יח"ד קרקע יותר קטנה אבל לא פחות יח"ד.

סעיף שני תמרוץ קומת המסחר בצורה שהוא כתוב ימנע מאיתנו כל גמישות לועדה במקרה שתבי"ע מחייבת. יש אזורים שבגלל שיש בתבי"ע מסחר למטה אנחנו מאבדים פרופורציה וגמישות תמנע מאתנו. בסעיף השלישי לא הבנתי מה כתוב האם להתיר תוספות ע"פ תא 5000 כי מיד אחרי הסעיף כתוב כי זה מוגבל ל-8 קומות, וכן מה הסיבה של הגבלת הפרצלציה בשפירא?

רועי אלקבץ: לגבי מסחר בתמ"א 38 קודם אי אפשר לדעת מה הקורונה תעשה להרגלי המסחר. לכן דווקא בגלל זה תושבים ירצו מסחר ליד הבית וצריך לתת את הדעת והאפשרות. אני חושב שזה צריך להיות דפרנצלי למשל ביד אליהו אין כלום אין בתי קפה. מצד אחד צריך לתת סעיף גנרי ומצד שני כן לתת עידוד למסחר היכן שחסר.

ראובן לדיאנסקי: כלומר בעבר הירקון לא בהכרח יש צורך.

רועי אלקבץ: יש צורך בכל מקום, הייתי משאיר את הגנרי והייתי מגביר במקומות שאין בכלל מסחר. אופירה יוחנן וולק: נעשתה בדיקה על שכונות ואזורים מסוימים בעיר שיש צורך ליותר מסחר? דורון ספיר: מהי"ע אתה יכול לעשות סיכום?

אודי כרמלי: נושא קומות הקרקע - מטרת הדיון תמ"א 38 הועברה לביטול לעוד שנתיים ולא יודעים מה יהיה עם הממשלה אבל זו המגמה. המדיניות שלנו לאורך שנים היו כמה בעיות טכניות שבעיקר דברים שעלו מהרישוי, שצוותי הרישוי עדכנו של שיקול דעת והבהרה ולכן המטרה היתה לחדד לתקופת המעבר. אני מעריך שעוד חצי שנה לא נראה בקשות חדשות של תמ"א 38. לענין קומת המסחר וקומה הקרקע - לא פעם נתקלנו בבעיה שיזמים מנסים להנדס את קומת הקרקע בצד המינימלי כדי להרחיב שטחים למגורים אין חדר עגלות או אופניים וחדרי אשפה מצומצמים. באופן עקרוני ברוב המקרים צוותי הרישוי שלנו יודעים להתמודד ולאכונף שטחי קרקע ראויים. מטרת הסעיף של 35% היה לקבל הנחיה חד ערכית לצוותי הרישוי. התאחדות הקבלנים הביאה לידיעתנו מקרים שנושא 35% לא עבד בחזיתות מסחריות גם בתמ"א 38 בצפון ובמזרח על מבנים הטורים החישוב הזה לא מסתדר. לכן אנחנו רוצים לסגת מהענין הזה.

דורון ספיר: אפשר לכתוב שהכלל יהיה 35% והתאפשרו חריגים ע"י אישור מהנדס העיר.

אודי כרמלי: ברגע שיש משפט כזה זה כאילו כלום, כי ברגע שיש החרגה כזו בסוף מהנדס רישוי מפעיל את השיקולים הסבירים לגבי חדר מדרגות ואז ניצור בקשה להחרגה והתנגדויות וכנהנה וכהנה והדבר יכניס עוד נדבך לעוד מתנגדים מדוע שעשינו את מה שעשינו, לשיקולכם. ראובן לדיאנסקי: מדוע? ברגע שיש את הצורך ב-35% הדבר נותן ודאות זה המסלול הירוק. אם תהיה בעיה אז פונים למהי"ע.

אודי כרמלי: לגבי המסחר עדין מוקדם להגיד אם משבר הקורונה ישפיע לטובה או לרעה במסחר. אנחנו דנים במדיניות לבקשות לתמ"א 38 להריסה ובניה מחדש לתקופת הבניינים של השנה שנתיים הקרובות. מכאן להניח הנחות על ההשפעה של אפשרויות המסחר בשל הקורונה זה מוקדם מידי. כל הנושאים נבדקו לגבי איפה עושים מסחר עירוני. כל הדיונים היו בועדה המקומית ובסוף הם מופיעים בתוכנית המתאר ומגדירה אותו ומשתמשים במונח "חזית פעילה". עוד לפני הקורונה ראינו את נושא ריפל והמסחר הקימעוני עד כמה הוא יהיה תקף במסחר המקוון. כן אנחנו רוצים לראות מקום שנכנסים אליו, לכן אני חושב שאנחנו נמצאים במקום טוב. לגבי השאלה למה בעבר הירקון כן וביד אליהו לא? זה נובע ממצב סטטוטורי שזה נמצא בעבר הירקון. בתביעות יש מבנים נקודתיים שיש חזית מסחרית וזה גורף בעבר הירקון. הסיבה שהתבקש תיאום תכנון זה היה כדי לוודא שהבנין עם חזית מסחרית שנמצא בבנין מגורים שהשפה של הבנין עם הרחוב והבניינים השכנים הוא סביר. בנין עם חזית מסחרית נמצא על קו אפס ולידו יש בנין רגיל עם כניסה רגילה חצר גדר. כדי לוודא את חזית הרחוב שנוצרת כאן התבקש תיאום תכנון, זה לא רלוונטי לדרום העיר. ביד אליהו זה לא קורה שם יש מרכזונים קטנים בלב השכונות.

ראובן לדיאנסקי: מה הפתרונות היום?

אודי כרמלי: מה שהתבקש זה תיאום תכנון.

ראובן לדיאנסקי: מה קנה מידה? זו תופעה מה האחוזים?

אודי כרמלי: כולם מכירים את השכונות אני לא רוצה להגיד מספר אבל פחות מ-10%.

ליאור שפירא: לגבי ההתייחסות לענין של הקורונה. השפעת הקורונה לא תהיה על הענין התכנוני גם לא 10 שנים הקרובות וצריך לדבוק במדיניות העירונית כפי שהיא היום. לענין החזיתות אתם רוצים למנוע שהאזורים המסחריים יקטנו מדוע? מה הבעיה בכך?

אביגדור פרויד : אירגון הקבלני פנה למה"ע בענין 35% שטחים ציבורים לא מתוך כוונה כדי למנוע את הענין של ה-35%. יש תחרות על שטחים הציבורים בקומת הקרקע כי זה הפנים של היזמים. אבל נתנו דוגמאות מבנים עם חזיתות מסחריות, תוסיפו את האחוזים שאתם רוצים לשטחים הציבורים ותראו שנוצרת בעיה. בקשנו ששיקול הדעת יוותר אצל מה"ע והצוותים ויחליטו לגבי המקרים. אני ממליץ לא להיות קשוחים לגבי מס' האחוזים שיגרום למס' עצום של בקשות חריגות.

מלי פולישוק : 35% זהו שטח עצום שלא מנוצל ע"י הדיירים ובסוף כופה עלויות על הדיירים שהם לא צריכים אותם.

אלחנן זבולון : בשיכונני דרום יפו ונווה עופר נאמר כי ישאר התמ"א בלי המדיניות והגבלה של ה-8 קומות ערן : 8 קומות מתייחס ליפו ההיסטורית.

דורון ספיר : אם אין הערות נוספות

ליאור שפירא : לא נענתי מדוע להגביל את כמות יחידות המסחר ושנית על הקורונה

אודי כרמלי : לענין הקורונה עדין מוקדם מאד לגבי הנחיות תכנוניות. אנחנו נמצאים בנגזרת של נגזרת. זו מדיניות של תמ"א 38 רק למבנים שיוצאים להם היתרים בתקופת הבניינים עד לביטול התמ"א.

לגבי המסחר התפיסה העקרונית שמופיעה בחזון העיר וגם במתאר היתה לייצר כמה שיותר חיים בעיר. כלומר שתהיה תנועה במדרכות או ע"י יותר שירותים בעיר או מסחר ואנחנו מנסים לשמור ולהגן על המסחר. האינטרס של היזמים הוא לנגוס משטחי המסחר. היו מקרים שהגיעו בבקשות להיתרים עם עומק מסחר של מטר וחצי וזה סתם ולכן אנחנו בעד לשמור על שטחי המסחר הקיימים.

ליאור שפירא : לא ברור לי אם חנות תקטן מ"ר 33 מ"ר ל-23 מ"ר מה הבעיה בכך? אולי זהו סוג החנות שצריכים באזור ואנחנו לא מאפשרים.

ערן מאירסון : ברחובות שחיים על הרחוב אי אפשר לאפשר שהמסחר ייקטן.

אודי כרמלי : בענין של 35% בקומת קרקע, אני יודע להתמודד או ב-1.00 או ב-0.00. רישוי הוא מנגנון שלא יכול לדון על כל דבר קטן, כנגזרת מזה יהיו התנגדויות ועררים וכד' והתהליך הוא רק מקפצה להמשך התהליך מי שיצרה לטרפד נשען על זה ולהיפך. תעזרו לנו גם לענין המסחר זו הוראה חד ערכית וגם לענין קומת הקרקע לשטחים המשותפים, אל תשאירו לשיקול דעת מה"ע זו רעה חולה ואם מסתכלים על תמונה הכוללת רובם של הבניינים בעיר השטחים המשותפים מתוכננים נכון.

דורון ספיר : ראינו בזה סעיף נוח ויוצר וודאות תכנונית ועכשיו אתם רוצים לחזור מזה.

אודי כרמלי : יש מקרים שה-35% לא מסתדר, כי גם התאחדות הקבלנים הסבה את תשומת ליבנו וראינו שיש מקרים שה-35% זה פשוט לא מסתדר.

דורון ספיר : אני כן חושב שה-35% כן יוצר ודאות תכנונית.

ראובן לדיאנסקי : אם 80% יפלו בתחום של ה-35%, היתר יבואו ויסבירו מדוע לא ויקבלו את המסלול של סמכות מה"ע לענין.

הלל הלמן : שמגיעים לשלב רישוי ופתחת בקשה והושקעו מאות אלפי שקלים לעבור ממסלול למסלול זה אירוע אחר לגמרי. לכן אם אתה מגיע ל-34 ומשהו אחוז ולא מגיע ל-35 זה מצב שונה ואנחנו נדרוש ממנו להוכיח ואז שהוא לא יכול להוכיח והוא הצטרך לבקש בקשה חדשה.

אביגדור פרויד : האחוזים הם הבעיות, אנחנו גם רוצים ודאות תכנוניים

הלל הלמן : מה האינטרס הציבורי להגביל ל-35% זה להיכנס לתוך היחסים בין היזמים לציבור?

אודי כרמלי : אפשר להכניס הוראות הגיוניות. אבל צריך גם הגיון יש מקומות שהתרגום שווה את המאמץ. במקרה הזה התוצרת התכנונית חשבנו שזה נכון אבל הבנו שהתוצאה פחות טובה. ברגע שאני מקבל סעיף כזה פה שאומר שבמקרים חריגים תהיה חו"ד מה"ע כאן אנחנו מייצרים נקודה טכנית שמקשה על העבודה שלנו.

ראובן לדיאנסקי : בסעיף המוצע אתה מזמין הכל אליך לשולחן. פה יש מקום 35% אבל מי שלא יכול להצמד 35% יהיו 15 מקרים שיגיעו למה"ע. אתה מסיר את הסף אף אחד לא יוכל לעשות כלום.

מלי פולישוק : תורידו את האחוזים.

אודי כרמלי : הסעיף רלוונטי לכל פעולה שנעשתה לבקרת היתר בהתאם לשיקול דעת מה"ע בהתאם לתקנות, ברגע שאני כותב כלל אני יוצר מנגנון מורכב יותר, המהות לא תשתנה לא פה ולא פה.

דורון ספיר : אנחנו מקבלים את חוות דעת מה"ע בנושאים של מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א. לענין של ה-35% אני רוצה להשאיר את נושא ה-35% ככלל ומי שרוצה לחרוג יצטרך לקבל אישור מיוחד. צריך לשמור על השטחים הללו ובפרט שאתם הצעתם בפעם הקודמת.

דורון ספיר : הכלל יהיה - 35% יחויבו כ-35% מקומות הקרקע ואם ירצו לשנות יצטרכו לנמק באישור מה"ע.

ראובן לדיאנסקי : מוסיפים פסקה שאם לא תתאפשר מבחינה תכנונית עמידה ב-35% יובא הענין לשיקול דעת מה"ע או מי מטעמו.

הראיה אברהם אוזן : מקריאה את לניסוח התיקון : בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים לא פחות מ-35%. למעשה מי שירצה להגיש תכנון שהוא פחות מ-35% זה יבוא לאישור שלנו לפני שהיזם מגיש בקשה להיתר. דהיינו תכנון שטחים משותפים הקטן מ-35% יובא לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

ראובן לדיאנסקי : שיהיה ברור שהוא לא עומד ב-35%.

מיטל להבי : שצוות המקצועי יביא מסמך אחיד. מקומות שלא רוצים מסחר איך מטפלים בזה?
ערן מאירסון : לא קובעים חובה לחזית מסחרי איפה שהתוכנית לא קובעת מסחר.
הצבעה : מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, דורון ספיר, אסף הראל,
אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי .
הוחלט פה אחד.

**בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בהמשך להחלטת הועדה מיום 1.1.2020 בעניין מדיניותה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38
תיקון 3א הועדה מאשרת את העדכונים הנוספים כמפורט החוות דעת הצוות, כאשר סעיפים 4.2.5(ח) ו
4.4.7 למדיניות יתוקנו בהתאם לעדכון שמסר הצוות בדיון שהתקיים לגבי שטח יחידות הדיור בקומת
הקרקע ולניסוח שהוצע ע"י היועמ"ש לעניין היקף השטחים המשותפים הנדרשים בקומת הקרקע
כדלהלן :
1.

סעיף 4.2.5(ח) (בהריסה ובניה) :

בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35%
מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס
העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן
מ 50 מ"ר כולל ממ"ד. במידה והצפיפות בבניין תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד), יחושבו
יחידות הדיור בקומת הקרקע בסל הצפיפות הכולל לבניין.

סעיף 4.4.7 (בתוספת בניה) :

בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35%
מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר
או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ 50 מ"ר
כולל ממ"ד.

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