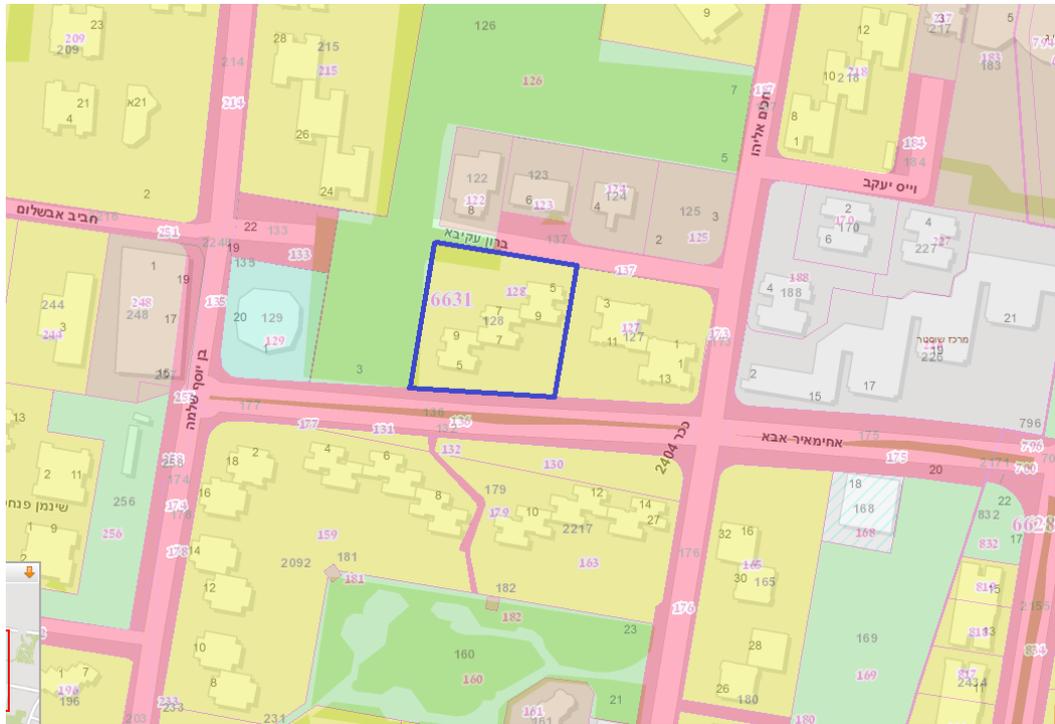


<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301531 תא/מק/4459 - אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה	09/01/2019
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	2 - 19-0001

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית.

**מיקום:** המגרש בשכונת רמת אביב ג'. מדרום רח' אחימאיר, ממערב שצ"פ, מדרום רח' ברוך וממזרח מגרש מגורים. בקרבת המגרש מרכז הקניות והבילוי שוסטר.



**כתובת:** תל אביב יפו, שכונת רמת אביב ג'  
רחוב אחימאיר 5-9

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6631	מוסדר	חלקי	128	-

**שטח התכנית:** כ- 5.5 דונם.

**מתכנן:** ישר אדריכלים.

**יזם:** אקרו נדל"ן  
בית וגן

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** כיום קיימים על המגרש שלושה בניינים מחוברים בקיר משותף, בני 6 קומות על קומת עמודים, סה"כ 72 יח"ד. שטח המגרש הפנוי משמש בחלקו לגינון וברובו לחניה עילית.

**מדיניות קיימת:** לפי תכנית המתאר תא/5000 תותר תוספת יחידות דיור בשכונה מתוקף תכנית מאושרות (כולל זכויות הרחבות ותמ"א 38). גובה עד 15 קומות (לא כולל הקלות). סביבה מתאפיינת בבניינים בני כ-18 קומות ממערב.

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/1839, תא/1, תא/ג1, תמ"א 38/3.

יעוד קרקע קיים: מגורים מיוחד ג'.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מכוח התכניות התקפות, ל1, ג1 ו-1839, מותרות 24 יח"ד בכל אחד מ-3 המבנים בשטח של 110 מ"ר כל אחת. סה"כ 72 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 7,920 מ"ר.

בנוסף, מותרת תוספת קומות, סגירת קומה מפולשת ותוספת שטחים לדירות בהתאם להוראות תמ"א 38/3.

לאחר שינוי הצפיפות המותרת בתוכנית זו, יעמוד היקף השטחים העיקריים מכח התוכניות התקפות ותמ"א 38 על 13,431 מ"ר.

**מצב תכנוני מוצע :**

תכנית בסמכות מקומית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המסמיך את מוסד התכנון לקבוע הוראות, בין השאר, בענייני יח"ד, גובה, קווי בנין ועיצוב אדריכלי.

**תיאור מטרות התכנון**

1. פיתוח והתחדשות המתחם, במתכונת של "הריסה ובניה מחדש".
2. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מ- 72 יח"ד ל-170 יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי והגדרת הגובה המותר לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 19 קומות מעל קומת הקרקע. מבנה מסד לאורך רחוב אחימאיר בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע.
4. קביעת שטח למרפסות.
5. קביעת הסדרי תנועה וחניה במגרש.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב אחימאיר לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.
7. שינוי קו הבניין.

**פירוט יעודים/שימושים:**

יעוד הקרקע המוצע הינו מגורים ג'. (שינוי יעוד הקרקע בין המצב המאושר – מגורים מיוחד ג' ליעוד המוצע, הינו בהתאם להגדרות המבא"ת).

השימושים המוצעים ביעוד זה הינם למגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. תותר הקמת בריכות שחיה במגרש.

**זכויות בניה מוצעות:**

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע (1)	מתחת לקרקע (2)
	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	13,431	245%	4,029	30%
			15,015	270%

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**הערה**

1. זכויות הבניה המדויקים יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה על פי תכניות תקפות ותמ"א 38 על שינוייה.

**חישוב שטחים עיקריים לפי נוסח מופקד של שינוי א/3 לתמ"א 38:****זכויות מכח תכניות תקפות:**

$$72 \text{ יח"ד } 110X \text{ מ"ר} = 7,920 \text{ מ"ר}$$

**זכויות מכח תמ"א 38**

$$72 \text{ יח"ד } 13X \text{ מ"ר} = \frac{936}{8,856} \text{ מ"ר}$$

$$8,856 \text{ מ"ר} / 6 \text{ קומות} = 1,456 \text{ מ"ר שטח קומה טיפוסית}$$

$$1,456 \text{ מ"ר } 3.1X \text{ קומות} = 4,575.6 \text{ מ"ר}$$

$$7,920 \text{ מ"ר} + 4,575 \text{ מ"ר} = 13,431.6 \text{ מ"ר סה"כ שטח עיקרי}$$

**חוו"ד היועצת המשפטית:**

מאחר והועבר תיקון א3 לתמ"א להערות הועדות המחוזיות ואנו ערים להיקף הזכויות שמבוקש לאשר בהריסה ובנייה חדשה ולאופן חישוב הזכויות, ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, כאשר תחשיב הזכויות יערך ע"פ התיקון המוצע. תנאי להפקדה יהיה אישור תיקון א3 לתמ"א. סביר להניח שעד להפקדת התכנית יהיה לנו נוסח סופי של התיקון ונוכל על בסיסו לסגור את חישוב השטחים הסופי.

**נתונים נפחיים**

מספר קומות: 19 קומות מעל קומת הקרקע. סה"כ 20 קומות. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה. לאורך רחוב אחימאיר מסד בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 5 קומות.

גובה: גובה מקסימאלי הינו עד 90 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

תכסית: על קרקעית - 30%

תת קרקעית - 85%

קווי בניין: מדרום - לרחוב אחימאיר: 5 מ'. קו בניין למרפסות 3 מ'.

מצפון - לרחוב עקיבא ברון: 5 מ'

ממזרח - למגרש מגורים: 4 מ'.

ממערב - לשצ"פ: 4 מ'. קו בניין למרפסות 2 מ'.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים**

מוצעים שני מגדלי מגורים על שטח המגרש, וביניהם שטחים מגוונים פתוחים לרווחת הדיירים.

התכנון כולל מסד בגובה של 5 קומות המהווה דופן בנויה לרחוב אחימאיר. בקומת הקרקע לאורך הרחוב ימוקמו שטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. יותר בעתיד שימוש מסחרי בחזיתות הפונות לרח' אחימאיר.

רחוב אחימאיר יורחב לאורך המגרש, באמצעות זיקת הנאה בקומת הקרקע, אשר תשמש למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.

מספר יחידות הדיור כולל 72 יחידות עבור דיירי המתחם ו- 98 דירות תוספת.

לא תותר הפניית דירות גן לחזיתות הרחוב ולצדדים.

**תחבורה, תנועה, תשתיות**

כל החניה במגרש תהיה תת קרקעית, לרבות פינוי האשפה. כניסה ויציאה למרתפים תהיה מרחוב עקיבא ברון. לאור מוסדות החינוך ברחוב עקיבא ברון היוצרים עומס תנועה בבקרים, מוצעת יציאה נוספת

מהחניה אל רחוב אחימאיר. יציאה זו היא חד נתיבית ברוחב 4 מ' ותאפשר יציאה מערבה (פניה ימינה) בלבד.

תותר הקמה של עד 3 קומות מרתף. מספר מקומות החניה המוצע הינו לפי התקן התקף. לאורך רחוב אחימאיר מתוכננת הרחבה של המדרכה באמצעות זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין ברוחב של 5 מ'. זאת על מנת לאפשר מדרכה רחבה והוספה של שביל אופניים לרווחת הציבור.

### עיצוב

התכנון מייצר דופן רחוב בנויה לרחוב אחימאיר ומדרכה רחבה ונוחה להליכה. בשל היותם נצפים מכל הכיוונים, המגדלים המתוכננים מפנים חזית קדמית לכל הכיוונים, ומסתורי הכביסה מוצנעים. הבניינים ממשיכים את קו הרקיע של המבנים הגבוהים בסביבתם הקרובה.

### איכות סביבה

בדיקות איכות הסביבה יבוצעו בהתאם להתקדמות התכנית.

### תנאים למתן היתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
2. אישור רשות התעופה האזרחית
3. הבינוי יתבצע לפי עקרונות בניה ירוקה
4. תוקם חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (מאושר)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	270% שטח עיקרי מ"ר	270%
גובה	קומת עמודים + 6 קומות+חדרים על הגג לפי תכנית ג1.	קומת קרקע +19 קומות. קומת מגורים אחרונה בנסיגה.
תכסית מקומות חניה	לא נקבע גובה מקסימאלי במטרים	90 מ' ממפלס הכניסה
	אין הגדרת תכסית	30%
	ע"פ התקן התקף	ע"פ התקן התקף

### התאמה לתכנית המתאר תא/5000:

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה מרקמית	+
	רח"ק מקסימאלי:	4.0	3.6
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימאלי:	15	5+15 (כהקלה)
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 102 מתחם מגורים רגיל	מגורים

**בדיקת מאזן שטחי ציבור:**

כחלק מתהליכי אישור תוכנית אבא אחימאיר 5-9 נדרשה היחידה לתכנון אסטרטגי לערוך בדיקת צורכי ציבור עבור התוכנית. לנוכח היקפה המצומצם מאוד של התוכנית (תוספת 95 יח"ד בלבד) ומיקומה בשכונה קיימת הכוללת אלפי יח"ד, נערכה בדיקת מאזן שטחי ציבור עבור השכונה כולה.

בשכונת רמת אביב ג' (כולל החלק של שכונת אפקה שמצפון לרח' קרן קיימת) התגוררו בסוף שנת 2013 13,275 תושבים. בשכונה מתוכננת תוספת של כ- 550 יח"ד במספר תוכניות מאושרות או בתהליכי אישור מתקדמים (כולל בתוכנית אחימאיר 5-9), ולאחר מימושן אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול ל- 14,775 תושבים.

עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים נורמטיבית 63 דונם שב"צ מקומי (ועוד 15 דונם שב"צ כלל-עירוני) ו- 74 דונם שב"פ מקומי (ועוד 44 דונם שב"פ כלל-עירוני). שטחי הציבור המאושרים סטטוטורית בשכונה- 111 דונם שב"צ ו- 130 דונם שב"פ, נותנים מענה לא רק לשטחים הנדרשים ברמה המקומית אלא גם לשטחים הנדרשים ברמה הכלל-עירונית.

שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני ציבור הקיימים, הן בבניה חדשה על מגרשים פנויים והן כתוספת בניה למוסדות קיימים.

כך, לאחרונה, זוהה צורך בבי"ס יסודי חדש בשכונה ואותר עבורו מגרש מתאים (מגרש לבנייני ציבור ששטחו כ- 10 דונם בין רח' קרן קיימת לרח' בוקשפן). במגרש סמוך לו מתוכנן מעון יום לגיל הרך (3 כיתות) שישלים את מספר הכיתות הנדרשות עבור אוכלוסיית השכונה הצפויה (14 כיתות לעומת 12 הקיימות).

**לסיכום, הבדיקה מראה שמבחינת מאזן שטחי ומוסדות הציבור, שכונת רמת אביב ג' יכולה להכיל בתוכה לא רק את האוכלוסייה הצפויה בתוכנית אחימאיר 5-9 אלא גם אוכלוסייה רבה נוספת אם יוחלט לקדם תוכניות התחדשות נוספות בעתיד.**

**זמן ביצוע:**

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

מספר אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא  
מספר אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1  
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב - יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)	
מספר תכנית מקוונת 507-0301531	שם התכנית תא/מק/4459 אחימאיר 5-9	מגיש התכנית אקרו ייזום, בית וגן	עורך התכנית אדרי אבנר ישר, ישר אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
(ב) סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב-יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> תל אביב-יפו		<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
(ג) התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
שינוי בקו בנין	62א(א)(4)	קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	
שינוי הגובה המותר לבניה	62א(א)(4)א	שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.	
הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים	62א(א)(5)	בניה מלווה דופן רחוב עם שטחים משותפים או זירות בקומות הקרקע ללא הצמדת גינות לחזית הרחוב ונסיגה של 3 מ' בקומת מגורים אחרונה.	
תוספת יחידות דיור ללא שינוי בשטחי הבניה המאזרים לפי תכניות תקפות.	62א(א)(8)	הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.	
קביעת זיקת הטאה למעבר הולכי רגל לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.	62א(א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 8(ב) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבניה לפיה.	
הוספת שטחי שירות	62א(א)(14)(4)	הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.	



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מינהל  
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס  
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

תצהיר וחתימות (ד)			
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
עודד גבולי, אדרי	052082013		2/2/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432976-9		2.2.2016

**העתקים**

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



**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור תיקון 3א לתמ"א 38, אשר חישוב הזכויות בתכנית מתבסס עליו.
  2. חתימת היזם על כתב שיפוי
  3. השלמת סבב הערות טרם הפקדה
  4. שטחי הבניה במסגרת הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר, תכניות תקפות ותמ"א 38.
  5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הראשיות והצדיות
  6. ירשמו בהוראות התכנית תנאים להיתר בניה :
- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיקר או מי מטעמו אשר תכלול תכנית פיתוח לכלל המגרש, פרוט חזיתות הבניין, מיקום המערכות הטכניות וכיו"צ.
- ב. מילוי התנאים הכלולים בקובץ ההנחיות העירוני ולבניה ירוקה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/02/2016  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/02/2016

**בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל : אנו גאים להציג תוכנית להריסה ובניה חדשה ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 התיקון האחרון. הפרויקט מחליף 3 מבנים. אנחנו משנים את חתך הרח' ומציבים מבנה נמוך פתוח לרחוב בלי גדרות ובלי דירות גן וחזית שמשדרת עירוניות. אדריכל אבנר ישר : מפרט את התוכנית במצגת. מיטל להבי : גם חניית אורחים היא תת קרקעית? אבנר ישר : כ-300 חניות. נתן אלנתן : מה ממוצע של הדירות. אבנר ישר : 93 מ' לבעלים ודירות יזם עד 81 מ'. נתן אלנתן : דירות קטנות עד 120 מ'. מיטל : התחשיב הוא לפי תמ"א 38 הוא 13 מ' זה הממ"דים נכון? מאיר אלואיל : התמ"א מאפשרת 13 מ' שטח עיקרי וחוף מזה 12 ממ"ד. אורלי אראל : התבי"ע תופקד לאחר שתיקון 3א לתמ"א 38 אי יקבל תוקף. מאיר אלואיל : יש סל זכויות אך נדרשת תכנית כיוון שמצפיפים ומוסיפים יותר יחידות וקומות בהתאם לתיקון. נתן אלנתן : כל נוסח שנקבע הוא כפוף לתיקון הסופי של התמ"א. מיטל להבי : מה גודל הדירות? מה התכסית של הבניה? ראובן לדיאנסקי : התפיסה התכנונית כאן יש אנטי התכתבות עם הרחוב יש כאן חומה באמצעות הבניה המרקמית, אני מתנגד לבניה המרקמית גם במחיר לתת זכויות על המגדלים. גם מפתח של 2.1 זה עדין ריווחי ליזמים. נתן אלנתן : זוהי לא תוכנית של פינוי בינוי שבה צריך לבדוק רווחיות, זוהי תוכנית של תמ"א 38, ניתנים כאן זכויות לפי תמ"א 38 גם אם זה לא כלכלי. מיטל להבי : 72 האם יש שיתוף פעולה עם הדיירים. זיו יעקבי : לפרויקט הזה חתמו למעלה מ-80% מהדיירים, הוגש דו"ח כלכלי לעירייה.

**דיון פנימי :**

מאיר אלואיל : הרחוב עתיד לשנות את פניו. כל התפיסה של הרח' משתנה כדי להפוך אותו לעירוני יותר. הבניה המרקמית היא לא חומה, זו הסנונית הראשונה ברחוב, יצטרפו אליו הפרויקט בפינת בן יוסף ושדרוג מרכז שוסטר.

מיטל להבי: האם יש מעברים או זיקות הנאה?  
מאיר אלואיל: כן, יש מעבר דרך הפרויקט מרח' אחימאיר ומהשצ"פ ממערב אל רחוב עקיבא ברוך בעורפו.

ראובן לדיאנסקי: אם בקומות התחתונות היינו עושים 4 דירות בקומה ובקומות העליונות 6 דירות בקומה לגובה של 19 קומות זה יכול לשפר את התכנית הזאת ופותח את הבניה המרקמית.

אורלי אראל: זו תפיסה עירונית שהצגנו פה לאורך עשר שנים האחרונות, בכדי לחזק שכונות פרבריות את יוצר בינוי מלווה רחוב. בניה אורכית לאורך כל הרחוב במקרה הזה זה ברח' אחימאיר.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לאור המגבלה של 20 קומות, עד הקומה ה-6 או מה שיקבע, יהיו 4 דירות בקומה ולאחר מכן הבנין התרחב ל-6 דירות בקומה.

נתן אלנתן: בשביל זה צריך לעשות שינוי תפיסה תכנונית. בפרויקט אחד אי אפשר לבטל תפיסה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 נושאים לשינוי. אחד לאפשר את הנגישות והפתיחות לרח' ללא החומה בדמות החומה המרקמית. שתיים לאפשר את הפרויקט מבלי להוריד בזכויות הבניה, ושלוש מגבלת הקומה אין בעיה לעשות 23 קומות.

נתן אלנתן: אי אפשר לבוא ולעשות שינוי תפיסה תכנונית כרגע לשם כך צריך לעשות דיון נפרד.

ראובן לדיאנסקי: זו הצעתי.

מיטל להבי: איך זה יוצר דופן רחוב חיה גם בגלל השימושים, ולכן אחת השאלות היא מה אנחנו מכניסים בשימושים.

מאיר אלואיל: יש מסחר חזק בשוסטר ויתווסף לרחוב גם מסחר במגדל המתוכנן בפינת בן יוסף ולכן אין דחיפות בפרויקט הזה לחזית מסחרית.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא תישקל אפשרות שהבניה המרקמית תבנה מאחורה.

נתן אלנתן: ברגע שיש רח' עם המון מסחר צריך למצוא איזון. הרעיון שיש כאן הוא לעשות פונקציות שמשרתות את האוכלוסייה.

עודד גבולי: עולה כאן השאלה מתי דופן רחוב מוסיפה או גורעת, עם מסחר או בלי מסחר. במקום שאנחנו חושבים שכן צריך עם מסחר אנחנו דורשים זאת, רחוב אחימאיר הוא רחוב שהולכים בו ולכן לא צריך מסחר מה גם שיש.

ראובן לדיאנסקי: מאחר וזה רח' שהולכים בו צריך את הקטע הירוק.

אבגידור פרויד: בניסיון לכפות על העיר תוכנית אחת מקצה לקצה וזו טעות הסטורית. התחושה ללכת במגדלים היא תחושה לא טובה. הצורך לדוגמא שדופן מלווה רחוב ישקם עם מסחר. הפרויקט יהווה תקדים לכל רמת אביב שזו שכונה פרברית שנבנתה עם אחוזי בניה נמוכה ולכן שיתנו במקום 72 יח"ד 170 יח"ד הכל יהיה סגור ותיווצר הרגשה של חומה כאשר כעת יש שם שטח ירוק הפרויקט יהפוך לתקדים. איתי ארד פנקס: חשבתי שיהיה מסחר וכדאי להוסיף זאת.

ראובן לדיאנסקי: צריך שטח פתוח חוץ מהמגדלים.

נתן אלנתן: הצעה:

לאשר את התוכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית
- שטחי השירות ע"פ התוכניות התקפות.
- מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
- תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
- סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון א'.
- סך החניות יהיו 340 חניות.

הצעה של ראובן לדיאנסקי: אני מזדהה ע"פ דברי אביגדור.

הצעה למסחר בחזית היא הצעת סרק.

הבניה המרקמית תבוטל יקבלו את הזכויות שלהם במגדלים. הרחבת מקומות החניה במקום 300 יהיו 340 חניות.

**הצבעה:****בעד הצעתו של נתן אלנתן**

נתן אלנתן, יהודה המאירי, ניר סיבליה, מיטל להבי

**הצבעה:****בעד הצעתו של ראובן לדיאנסקי**

ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

הצעה של אל נתן התקבלה.

**הוועדה מחליטה:**

- לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתיקונים הבאים:
- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית.
  - שטחי השירות בתכנית יהיו ע"פ התוכניות התקפות.
  - מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
  - תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
  - סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'
  - סך החניות יהיו 340 חניות.

**משתתפים:** נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, איתי פנקס ארד, שמואל גפן.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק**

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7409 בעמוד 1841 בתאריך 26/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/01/2017	ישראל היום
05/01/2017	The Marker
05/01/2017	העיר

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

מענה:	התנגדות מס' 1:
	טלי ענבר – גולן, עו"ד ממשרד בלטר, גוט, אלוני ושות'. יגאל אלון 96 תל אביב 6789140. מייצגים את חלק מדיירי רח' אחימאיר 11 (הגובל במגרש הנדון)
1. לסעיף 1.1 (לעניין הצגת האפשרות לבניה דומה במגרש הגובל והסטת המבנה הדרומי מערבה): לתכנית צל אין מעמד מחייב ולכן אין טעם לצרפה לנספח הבינוי אם זאת על מנת לוודא מרחק מינימלי סביר בין הבינוי המוצע לבינוי הקיים או עתידי במגרש הגובל, נמליץ על הגדלת קו בניין צדי מזרחי מאושר מ-4 מ' ל-6 מ'. <b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את קו בניין צדי מזרחי ל-6 מ'.</b>	1.1 מבקשים שיצורף לתכנית נספח או מסמך רקע המציג את האפשרות לבניה דומה למוצעת גם במגרש כדי להבטיח אפשרות זו ושהמבנה הדרומי המוצע יוסט 15 מ' מערבה ע"מ לאפשר פינוי בינוי בעתיד גם במגרש המתנגדים ומרקם חיים תקין.
2. לסעיף 1.2 (לעניין מיקום רמפת החניה): המיקום המוצע אינו מחייב ויקבע בתכנית עיצוב/ היתר בניה. אם זאת מיקום הרמפה המוצע יאפשר הצמדת או איחוד רמפה עם המגרש	1.2 מבקשים שרמפת החניה תוסט כ-30 מ' מערבה כיוון שמיקומה המוצע עשוי להוות

<p>הגובל בפרויקט עתידי. <b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפה לא יוגדר כמחייב בהוראות התכנית.</b></p> <p>3. לסעיפים 1.3, 1.5, 1.8, 1.9 (לעניין החזית והשימוש המסחרי): החזית והשימוש המסחרי מגבירים את העירוניות ומצטרפים לשימושים דומים לאורך הרחוב. אם זאת מומלץ להגביל כמבוקש את השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה. השימושים המסחריים יוגבלו כמפורט לעיל.</b></p> <p>4. לסעיף 1.4 (לעניין ביטול מבנה בן 4 קומות): הבינוי המוצע מעשיר את אפשרויות סגנון המגורים בשכונה בכך שמשלב מגדלי ומרקמי ודירות קטנות בבינוי ייחודי מעל חזית מסחרית. לא נמליץ להותיר את הפרויקט מגדלי בלבד. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>מטרד.</p> <p>1.3. מבקשים ששימוש מסחרי יבוטל כליל ולחלופין יוגבלו השימושים המסחריים בהתאם לתא/5000 לשימוש מסחר 1, יוגבלו שעות הפתיחה ויחויבו באמצעים כתנאי למתן היתר בניה אשר ימזערו את ההשפעות הסביבתיות כגון רעש וזיהום אויר.</p> <p>1.4. מבקשים את ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות החורג מקו תכנית הקיים ומותיר מעט שטחים פתוחים במתחם ואינו עולה עם אופייה הפרברי של השכונה.</p>
--	--

<p><b>מענה:</b></p> <p>5. ראה מענה מס' 3.</p>	<p><b>התנגדות מס' 2:</b> זיו ישעיהו, נציגות הדיירים מרח' אחימאיר 5-9 (המגרש הנדון).</p> <p>1.5. רוב בעלי הזכויות מעוניינים בקידום התכנית אך מתנגדים באופן נחרץ לתוספת שטחי מסחר לתכנית מחשש שיגרם להם נזק כיוון שתמשוך עסקים מפוקפקים, תגרור הזנחה ושאר מטרדים ברווחת הציבור והדיירים.</p>
---	--

<p><b>מענה:</b></p> <p>6. לסעיף 1.6 (לעניין חברת ניהול): <b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6.2 (1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים.</b></p> <p>7. לסעיף 1.7 (לעניין הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע). כוונת הסעיף הנדון בהוראות התכנית אינה לעודד הצמדת גינות אלא להבטיח כי ימנעו סיטואציות קונפליקטואליות המובילות להגבהת גדרות כלפי הרחוב ומגרשים גובלים. המבוקש יותר ככל שאינו מתנגש עם הנחיה מרחבית ולכן ההבהרה מיותרת. <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>התנגדות מס' 3:</b> אדם שפרוך, עו"ד ממשד יגאל ארנון ושות' מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6702101. מייצג את חב' בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב וחב' אקרו מכרזים בע"מ (מגישי התכנית).</p> <p>1.6. מבקשים תיקון סעיף 1.6.2 (1) לתקנון כך שתנאי לאכלוס הפרויקט יהיה הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לטיפול בשטחים המשותפים. זאת על מנת לאפשר גמישות להתקשרות עם חברת ניהול קיימת מוכרת ובעלת מוניטין.</p> <p>1.7. מבקשים תיקון סעיף 4.1.2 (ב) (5) לתקנון כך שיובהר למען הסר ספק כי בהמשך לאי התרת הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הרחובות אחימאיר ועקיבא ברון ולחזיתות הצדיות, ניתן יהיה להצמיד לדירות הקרקע שטחים "בעומק" המקרקעין, שאינם גובלים בקווי המגרש.</p>
---	---

<p>8. ראה מענה מס' 3.</p>	<p>1.8. מתנגדים לתוספת שטחים מסחריים בתכנית כיוון שאין להם הצדקה והתכנות כלכלית כיוון שברחוב 2 מרכזים מסחריים העתידים לגדול ולהשתדרג, החזית המסחרית המוצעת בתכנית מנותקת מרצף מסחרית ובעלי הזכות בנכס מתנגדים אף הם לתוספת שטחי מסחר.</p>
<p>מענה:</p>	<p><b>התנגדות מס' 4' - 10:</b> צפניה שצקי מרחוב בן יוסף שלמה 30 תל אביב - יפו 6912529. חבר ועד שכונת רמא"ג וועד בית רח' בן יוסף 30, יצחק ניסני מרחוב בן יוסף שלמה 5 תל אביב - יפו 6912505, ארז גזית מרחוב בן יוסף שלמה 24 תל אביב - יפו 6912524, יגאל ברוך מרחוב בן יוסף שלמה 28 תל אביב - יפו 6912528, נגה בכר מרח' דרזנר יחיאל 8 תל אביב - יפו 6949760, פאלק פיש מרח' אליהו חכים 4 12 תל אביב - יפו, שאול מחרז מרח' בויאר אברהם 1 תל אביב - יפו 6912701.</p>
<p>9. ראה מענה מס' 3.</p> <p>10. לסעיף 1.10 (לעניין תוספת זכויות בניה ויח"ד והגדלת הצפיפות והשפעתם על התנועה והחניה): בהכנת תכנית המתאר תא/5000 נבחנה תוספת זכויות למגורים בשכונה בראיה על צרכים נורמטיביים כשטחים פתוחים ומוסדות ציבור וההשפעה על התנועה והחניה בשכונה. הוחלט כי הפוטנציאל הקיים הרב של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים והפוטנציאל המצומצם של מבנים העומדים בקריטריונים של תמ"א 38 מאפשרים להתיר תוספת מוגבלת בהתאם לתכניות מאושרות שלא מומשו כתכניות הרחבה ותמ"א 38. כל זאת כדי לאזן את הרצון להתחדשות עירונית ושמירה על רמת שירות תחבורתית בשכונה עירונית מצטופפת.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>11. לסעיף 1.11 (לעניין גובה המגדלים המוצע): הגובה המוצע למגדלי המגורים תואם את המותר בשכונה בתכנית המתאר תא/5000 בתוספת הקלות (5+15) כמו כן בסמוך ברח' בן יוסף קיימים מבנים בני 18 קומות ומאושר מבנה מגורים מעל קומות מסחר בגובה כולל של 19 קומות כך שהמוצע לא יהיה חריג בסביבתו.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>1.9. מתנגדים לכל חזית מסחרית שהיא ועירוב שימושים במסגרת מיזם מגורים.</p> <p>1.10. מתנגדים לתוספת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור והגדלת צפיפות המוצעת שתיצור עומס על התשתיות הקיימות ותחריף את העומס התנועתי ומצוקת החנייה הקיימים ברחוב ובשכונה.</p> <p>1.11. מתנגדים ל-2 המגדלים המוצעים בגובה 19 קומות חריג לסביבתם ויגרום לירידת ערך הדירות בבתים הסמוכים כתוצאה מפגיעה בפרטיות, הסתרת אור, שמש, אוויר ונוף, יצירת ארובות אוויר ועליה ניכרת בזיהום האוויר.</p>
<p>מענה:</p>	<p><b>הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב</b></p>
<p>12. מומלץ: לקבל את כל הערות.</p>	<p>1.12. יש להוסיף לסעיף 6.1 בהוראות התכנית תנאי להיתר בניה: "התכנית תתואם עם פקיד היערות והערותיו יוטמעו בהיתר".</p>

	<p>1.13. יש להוסיף בהוראות התכנית הערה כי כל תוספת קומות לתכנית המוצעת מהווה "סטייה ניכרת".</p> <p>1.14. יש לתקן בכל המקומות בהם יעוד הקרקע הינו מגורים ג' למגורים ד'.</p>
--	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

**מומלץ לקבל באופן מלא את ההתנגדויות וההערות המפורטות בסעיפים:** 1.14, 1.13, 1.12, 1.6  
**מומלץ לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות המפורטות בסעיפים:** 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.8, 1.9.  
**ומומלץ לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

**בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: מציג את התכנית בסקירה קצרה. התכנית הופקדה לפי חישוב הזכויות של תמ"א 38 תיקון 3א הנוסח מופקד כ- 13,700 מ"ר שטח עיקרי בנוסח שקיבל תוקף נוספה קומה לחישוב הזכויות ולכן נוספו כ-1000 מ' שטח עיקרי. אין שינוי בגובה- 19 קומות. כל ההחלטות של הוועדה המקומית הוטמנו בתוכנית.  
נתן אלנתן: היתה הצבעה עם חזית מסחרית או בלי.

עו"ד טלי ענבר גולן: מייצגת את אחימאיר 11. כפי שרואים בשקף קווי הבנין צמודים אלינו. ברגע שרואים התייחסות למגרש אחד ואין התייחסות למגרש האחר יש חשש מכל ההיבטים. אם תהיה אפשרות והעמדה כללית ונוכל לראות מרקם חיים סביר בעתיד נוכל להיות רגועים מבחינת ההצלחה. הסטת הרמפה של החנית מהחלון של הלקוחות שלנו פירוט יעשה ע"י יועץ התנועה. אנחנו מתנגדים לשימוש המסחרי שלא מתאים למהות השכונתית. שימוש מסחרי יכול לפגוע מהותי במרקם החיים של התושבים במיוחד שיש מסחר 50 מ' משם. בהנחה שבקשתנו לא תתקבל לפחות שתנאי לקבלת היתר בניה למסחר יחייב דו"ח אקוסטי ואישור היחידה האסטרטגי. מבוקש להגביל את השימוש המסחרי למסחר 1. אנחנו מבקשים שהסטת הבניינים 15 מ' מערבה כך שקו הבנין ישמר לצדנו. זאת על מנת שלא תיווצר הרגשה חנוקה וכל הסטה של מטרים בודדים תוספת לאזור השצ"פ. ביטול מבנה המגורים בן 4 קומות לא מוצאים משמעות לכך והפתרון צריך להיות אחר אולי לגובה.  
דוד מהלל יועץ תנועה: נקודת התורפה עקיבא ברון שהוא רח' ללא מוצא. יש בו 12 גנים לגיל הרך ויש ברח' בצד הצפוני גם ביהכ"ס. הרח' עמוס ומקשה נגישות אל הבניינים. הצעתי שברח' אחימאיר תהיה לא רק יציאה אלא גם כניסה לכלי רכב לחניון. ברח' אחימאיר בצד הצפוני יש מפרצי חניה ואפשר לבטל 2, 3 עמדות חניה וכך ליצור נתיב פניה ימינה לתוך החניון וכך התנועה תהיה השוטפת ברח' אחימאיר. בנוסף הכניסה והיציאה צמודים לאחימאיר 11 לחלונות הבתים והתמונה תשונה אם הכניסה והיציאה יוזזו מערבה כך הם לא יהיו מטרד בריאותי (300 כלי רכב) וגם תנועתי, כי אז חלק מהחיכוך שאלה שנכנסים לחניון אחימאיר 9 ואלה שיוצאים מהחניון אחימאיר 11.

זיו ישיעהו: ההתנגדות שלנו היא סביב הנושא המסחרי. השטח המסחרי מיותר והוא עלול להפוך לפיל לבן ומבקשים לבטל אותו.

עו"ד נעמי מחרז יו"ר ועד רמת אביב ג': חד משמעי אנחנו מתנגדים לתוספת של מסחר והוועדה חייבת לראות את התנועה הכללית. זהו רח' אחימאיר שהוא צר. מרכז שוסטר רוצה להקים עוד קומה בנוסף המגדל שעל השופרסל ששם יש מסחר. ועד השכונה מתנגד למסחר התעקשנו למסחר ללא עירוב שימושים. התחננו להשאיר את השכונה כפי שהיא. בשכונה יש מרכזים מסחריים שהם מרכזים קהילתיים ויש בנייני מגורים.

שמואל גפן: אנחנו לא מאשרים תוכניות כדי להעלות את הארנונה.  
נעמי מחרז: דבר נוסף הענין המרקמי אבל על הרח' הצר הזה יקימו חומה. כלומר להקים 3, 4 קומות הם חומה על רחוב. הבניינים המרקמים בפרויקט U בד"כ פנימה לרח' וכאן הם יוצרים חומה. גובה הבניינים הוא עקב אכילס הבעיות שהצגתי הם הבעיות העיקריות. תחנתנו לשים דעתכם גם לבקשתם של התושבים.

אילן ישוע: אחימאיר 11 אני מבקש להסביר את העניין התחבורתי. זהו רח' עקיבא בר און לחניה התת קרקעי באחי מאיר 11 אנחנו עומדים 20 ד' לכניסה של החניון התת קרקעי. אנחנו מבקשים כניסה מאחימאיר וכך זה ישפיע על הפקק לכן אנחנו מבקשים גם כניסה וגם יציאה. סוגיה שניה מיקום הבנין, הושקעו מהצד שכנגד 2 בנינים שהשקיעו 10 מיליון ₪. שמים מבנה ממש צמוד אלנו ואם אפשר לשקול לא להצמיד את המבנה לבניינים שלנו כדי לשמור על ערך הדירות שלנו.

עו"ד אדם שפרוך מטעם היזם: בעת הפקדת התוכנית תיקון 3 לתמ"א 38 היה מופקד חישוב הזכויות שנכלל בתוכנית הוא ע"פ התוכנית המופקדת. בעת ההפקדה היועמ"ש אמרה שטרום אישור התוכנית כפי שיהיה צורך יבוצעו ההתאמות אנחנו מבקשים לקבל את ההתאמות בהתאם לתיקון 3א' של תמ"א 38. אנחנו מתנגדים לשטח המסחרי ומבקשים להסיר אותו מהתוכנית. בנוגע לסעיף חברת הניהול- אנחנו מבקשים לתקן שתהיה אפשרות לקבל כל חברה כולל התקשרות עם החברה הקיימת ולא חייבת להיות חברה יעודית. דירות הגן תיקון קל הנוסח לא ברור ויכול לעלות ממנו שאסור לעשות דירות גן בתוך שטח המתחם אנחנו מבקשים שתעשה הבהרה לניסוח.

### מענה להתנגדויות:

אדם שפרוך עו"ד: התנגדות וועד אחימאיר 11, בפרויקט של התחדשות עירונית תועלנה תמיד טענות לגבי עומס יח"ד, הצפיפות הרעש והמסחר והתשובה ידועה אבל אי אפשר לקבל אותם. הסיבה היא החלטת ממשלת ישראל להתחדשות עירונית. טענות כאלה נטענו ללא אסמכתא בעוד שבצד שני יש את היחידה האסטרטגית של עיריית ת"א והתוכנית לא הופקדה מבלי שנתנה לפי חו"ד מקצועית והדברים הם לא שקולים.

בנוגע לטענת כניסה לחניונים - אנחנו מצטרפים להתנגדות ואין לנו התנגדות שזו תהיה גם כניסה וגם יציאה.

לא מובן את הטיעון מהיבט של רעש וזיהום כאשר אנחנו למעשה נצמדים לרמפה שלהם על כן הצמדת הרמפות הטענה של הרעש לא מובנת. בנוגע לקווי הבנין. 3 הבניינים שנהרסים הם מדורגים ו-13 מדורג ימינה. במצב הנוכחי יש 2 בנינים קרובים שהם הולכים ומתרחקים ( מציג בתשריט המוקרן) אנחנו צריכים להציב שני מבנים שהם לא המבנה המרקמי הצבנו אותו בצורה הכי רחוקה מהם. יכולנו להציב בפינה הימנית הכי רחוקה או השמאלית התחתונה. המרחק בין שני הבניינים שלנו בין פינה לפינה הוא 20 מ'. המרחקים בערך דומים התכנון נעשה עם מחשבה עמוקה. אין התנגדות שבחלק האחורי יהיה גדול יותר אבל גם בחלק הקדמי אנחנו לא מגיעים לקו בנין למעט בפינה התחתונה הימנית וגם שם לא במגדל אלא בעיקר בחלק המרקמי וגם מצב כזה לא יפגע באופן משמעותי.

### תשובות הצוות

מאיר אלואיל: מקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט. לגבי פיצול הרמפות נותן מענה לחשש מעומסים, אנחנו ממליצים לקבל ההתנגדות בחלקה. מיקום הרמפות יקבע בתכנית העיצוב וגם אם מאחימאיר תהיה גם כניסה וגם יציאה.

ראובן לדיאנסקי: שתהיה גם באחימאיר כניסה ויציאה.

נתן אלנתן: כרגע ההמלצה של אגף התנועה כניסה ויציאה מהעורף ויציאה רק בחזית שיגיע שלב תוכנית העיצוב ואגף התנועה ישנה את עמדתו והתוכנית ויאפשר התוכנית לא תמנע זאת.

עודד גבולי: זה לא התאפשר גם כניסה וגם יציאה לא מתאים לרח' כמו אחימאיר.

מאיר אלואיל: בדיון להפקדה נקבע שיהיה מסחר. המלצת הצוות שיהיה מסחר עם עירוב שימושים כפי שמפורט בתוכנית מתאר כדי שהמסחר לא יהיה מטרד כלומר למסחר 1.

מאיר אלואיל: ע"פ התקנון רשום באופן ברור איפה לא מאשרים הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע. אורלי אראל: תבוא תוכנית העיצוב ונבדוק לפרטי פרטים, אין מניעה לפי התקנון.

מאיר אלואיל: ממשיך את התשובות מתוך הדרפט. מצדדים בגובה שהופקד ותואם תוכנית מתאר. לגבי חב' הניהול חידדנו את הניסוח. בנוסף יש טעות סופר שהועדה המחוזית העירה לנו. רשמנו אישור פקיד היערות כאשר הכוונה היתה למשרד הבטחון ורת"א ואנחנו מתקנים בהתאם.

מלי פולישוק: היזם מתנגד למסחר ומה הוא מבקש במקום?

נתן אלנתן: המסחר הוא 200 מ"ר אם מבטלים אותו מה יהיה במקום.

זיו יעקובי יזם: בהסכם התמ"א שהדיירים חתמו היה רשום שלא יהיה מסחר, אם במידה ולא מסחר השטח הוא לרווחת הדיירים, לובי יותר גדול או חדר אופנים, חדר כושר.

נתן אלנתן: 200 הם שטח עיקרי לובי יותר גדול הוא לא שטח עיקרי.

ראובן לדיאנסקי: מה אתה נותן לציבור.

### דיון פנימי:

עודד גבולי: מדובר במגרש של 5.5 דונם, רוב ההשבחה אין לה סיכוי בגלל שזה תמ"א 38. יש כאן יזמים שקבלו לבנות 2 בנינים 19 קומות. היזמים קבלו 170 דירות לא רק שלא קבלנו השבחה גם לא דרשנו

מטלות ציבוריות כי זה יותר מידי. בפרויקט ובאופן כללי לא רק שאנחנו מקבלים השבחה אין כאן מטלות ציבוריות. ולכן 200 מ"ר המסחר שהיזם שצריך לעשות זה מה שהציבור יקבל. נתן אלנתן: היה ויכוח לגבי התפיסה אם צריך לעשות חזית מסחרי או לא. ראובן לדיאנסקי: לדעתי הקו המנחה בשכונת רמת אביב ג' הוא שלא צריך להיות מחוף לחוף מסחר. עודד גבולי: רח' אחימאיר הוא רח' עירוני וככה כדי ליצור את ההיררכיה במרקם העירוני יש משמעות עצומה לכך למסחר. החזית מאוד חשובה ובשאר הבניינים נבקש חזית מסחרית כדי לייצר רחוב עירוני. ראובן לדיאנסקי: אותם 200 מ"ר שעומדים לרשות היזמים זה ענין שלהם מה כן. אני מתנגד לתפיסה התכנונית של קולונדות מתחת לבניינים לשכונות הפריפריאליות של ת"א. המקום לחזק את המסחר הוא בשכונות הפרבריות כמו תל ברוד לדוגמא שאותם מרכזים מחזקים את הקהילתיות. דיברו כאן על ציר תנועה צר של 2 מסלולים בכל צד ויש שם 2 מרכזים מסחריים עמוסים לעיפה. יש את מרכז שוסטר ומיני מרכז מסחרי של השופרסל בצומת אחימאיר. אין שום סיבה מלבד רצון עיקש שהוא לא תואם את רצון הציבור לעשות וליצור מסחר במקום שלא צריך מסחר. גם התנגדתי בגרסה הקודמת למסחר, שיתאמו עם היזם מה יהיה בשטח של 200 מ"ר. ההסטה של השצ"פ אני מתנגד צריך להגן על השטחים הפתוחים. יהודה המאירי: אני נגד המסחר בעקבות מה שקרה בלה גרדיה בשיתוף הציבור הבטיחו לציבור שהמסחר יכלכל את הפרויקט מה שלא קרה בסופו של דבר.

נתן אלנתן: אבל הקמנו קרן הונית.

מלי פולישוק: אני מתנגדת למסחר מאחר ואין התכנות כלכלית למסחר שם. מרכז שוסטר מספק את המסחר הנדרש. לגבי זיקת ההנאה אפשר להרחיב את הכניסה ולא תהיה חומה על אחימאיר אם לא יהיו חנויות.

אורלי אראל: יש אזורים בעיר בעיקר פרברים שהם שכונות פרבריות. בתכנית המתאר אחת המטרות היתה לחזק את העירוניות התל אביבית. אחד המרכיבים הוא עירוב שימושים הגיע כדי שלא כל תושב שרוצה ללכת לבית קפה או לקנות מחברת צריך לעלות לרכב ולהגיע למרכז העיר. במזרח העיר למשל אין שום מסחר לפיכך המטרה היתה להפוך את רח' לה גרדיה לרח' מסחרי.

צורה נוספת לחיזוק עירוניות היא צורת הבינוי ברח' כמו ברמת אביב ג' ביטוי שהם מגדלים על חסה בנין דשא יכול ליצור קהילה אבל לא יוצר את הרח' העירוני.

אם רוצים לחזק את הרח' המרכזים יש ליצור בינוי מלווה רחוב בבניה מרקמית. ברמת אביב ג' דווקא בה יש הרבה מסחר ולכן אנחנו מקדמים תוכנית לחיזוק המסחר במרכז שוסטר. יכול להיות במקרה הזה אפשר לוותר על 200 מ' מסחר אבל ליצור מצב שהשטחים האלה יהיו לטובת עירוב שימושים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שכן יגרום על רח' פעיל.

נתן אלנתן: אני מציע להשאיר שימוש מסחר 1 או שימושים למקצועות חופשיים או שימוש עיקרי לדיירי הבנין לחדר כושר.

הצעת מהנדס העיר וצוות התכנון:

השארת השימוש המסחר 1 ותוספת שימוש של משרדים.

הצעה של ראובן לדיאנסקי:

לקבל את ההתנגדות של ועד השכונה ולבטל את המסחר והמשרדים לגבי השימוש היזמים יתאמו אותו מול צוות התכנון.

בעד הצעת ראובן לדיאנסקי: שמואל גפן ראובן לדיאנסקי.

בעד הצעת מהנדס העיר: נתן אלנתן יהודה המאירי וליאור שפירא.

### הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית, בהתאם להמלצת הצוות, לאשר את תוספת הזכויות כתוצאה מתיקון 3 לתמ"א 38, אשר אינה משנה את הבינוי בתכנית המופקדת והשארת השימוש המסחרי ותוספת שימוש עבור שימוש משרדים בקומת הקרקע.

לקבל במלואן את ההתנגדויות וההערות כמפורט בטבלה בסעיפים 1.6, 1.13, 1.14. כולל תיקון סופר להערת לשכת התכנון המחוזית בסעיף 1.12:

תנאי להגשת בקשה היתר בניה אישור רת"א ומשרד הביטחון.

לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3. כולל תוספת שימוש משרדים בקומת הקרקע, 1.5, 1.8, 1.9.

ולדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ויהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי.

דיווח של החלטת ועדת ערר

על החלטת ועדת המשנה, מה-5.5.17 בהמשך לדיון בהתנגדויות, הוגש ערר ע"י בעלי זכויות מנכס הגובל באחימאיר 11 אשר חזרו על הטענות ששטחו בהתנגדות.

ועדת הערר קיימה דיון ב-9.11.17, סיוור ב-11.1.18 והפיצה החלטתה ב-2.10.18.  
להלן החלטת ועדת הערר:

לפיכך הערר מתקבל חלקית ואנו מורים כי התכנית תתוקן כדלקמן:

- א. תתווסף הוראה בתכנית לפיה תסומן בתכנית עיצוב אדריכלי האפשרות לכניסה ויציאה מרחוב אחימאיר ולעת הגשת הבקשה להיתר בניה תישקל הוספת הכניסה על ידי הגורמים המקצועיים באגף התנועה.
  - ב. תתווסף הוראה בתכנית לפיה גובה הבניינים לא יעלה על 20 קומות (כולל קומת כניסה וקומת גג) וכי תוספת קומות וגובה לבניין יהוו סטייה ניכרת לתכנית.
  - ג. תתווסף הוראה בתכנית לפיה זכויות מכח תמ"א 38 יינתנו במסגרת התכנית קווי הבניין וגובה הבניה שנקבעו בתכנית.
  - ד. יבוטל השימוש המסחרי שנקבע בתכנית.
  - ה. יבוטל המבנה המרקמי בן 4 קומות שמוצע לאורך רחוב אחימאיר.
  - ו. קו הבניין לכיוון מזרח יגדל מ-4 מטרים ל-8 מטרים.
  - ז. יסומן שביל מעבר נוסף לציבור כולו אשר יחבר בין השצ"פ הגובל ממערב לבין רחוב עקיבא ברוך.
- עוד אנו מורים כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינו כי תוגש לוועדה המקומית חוות דעת ביחס לצורך בחיזוק כל אחד מתמבנים הקיימים במגרש וזאת בהתאם לתנאים הקבועים בתמ"א 38 להוצאת היתרי בניה, לרבות עמידה בתנאים הקבועים בנספח 2 לתמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הוועדה המקומית הגישה, לבית המשפט המחוזי, בקשה להארכת המועד להגשת עתירה מינהלית ב-60 יום בנימוק לאפשר להציג את החלטת ועדת הערר לוועדה המקומית עם כינונה אחרי הבחירות, על מנת שיהיה בידיה ליתן החלטה בדבר הגשת עתירה כנגד החלטת ועדת הערר.

בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ואישר להאריך את המועד להגיש עתירה מינהלית עד 28.1.2019.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

1. במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית, בפרט תכנית הכוללת תוספת ניכרת של יחידות דיור, דורשת הוועדה המקומית שהתכנית תכלול תועלת ציבורית ביחס ישיר להיקפו והשפעתו על הסביבה כגון: הפקעה לצרכי ציבור או שילוב של שימושים ציבוריים בנויים במבנים שכוללת

- התכנית, עירוב שימושים, תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות וניצול ההתחדשות והציפוף להעצמת איכויות עירוניות ולשיפור המרחב הבנוי והפתוח.
2. כמו כן, הועדה המקומית מעודדת פיתוח דגמים חדשים לציפוף המרחב העירוני ומאמצת טיפולוגיות קיימות לבינוי מרקמי בצפיפות גבוהה. קרי, טיפוסים חדשים וחדשניים של בינוי אינטנסיבי, יעיל בניצול הקרקע, איכותי בעיצובו וגמיש באפשרויות השימוש ובעל תמהיל מגוון, המבטיח יצירת סביבה בנויה אטרקטיבית ובעלת יופי ועירוניות איכותית.
  3. במסגרת תכנית זו הוצע שילוב בנייה מרקמית תוחמת רחוב (קו בניה 0) עם מגדל בעורף. דגם אדריכלי זה מאפשר ציפוף הבינוי בצד שמירה וטיפוח של ערכי הרחוב העירוני ע"י עירוב שימושים ודופן פעילה הכולל פעילות מסחרית.
  4. ועדת הערר, בהחלטתה, להסיר את המסחר ועירוב השימושים, לבטל את הדופן הפעילה לרחוב ולהסיר את המבנה המרקמי כולו בו שולבו דירות קטנות איכותיות - שינתה ללא היכר את אופי התכנית והפכה אותה לתכנית המנוגדת לחזון הועדה המקומית ולכזאת שלא הייתה מקדמת מלכתחילה.
  5. מהחלטת ועדת הערר עולה ומצטיירת השקפת עולם, המתנגדת לעירוב שימושים ומקבעת את המתחם כולו כמגדלים מנוכרים המנותקים מהרחוב.
  6. ביטול המבנה המרקמי, בו תוכננו הדירות הקטנות בהפניה ל-2 כיווני אויר לפחות, יגרור העתקת זכויות הבנייה למגדלים באופן שיביא בהכרח להגדלת תכסיתם באופן ניכר מכיוון שגובהם מוגבל ואף יצור מגדלים בעלי דירות רבות בכל קומה הכוללות מעברים משותפים ארוכים וחשוכים, בהם הדירות הקטנות פחות איכותיות מאחר שיפנו לכיוון אוויר אחד בלבד.
  7. גם אם הייתה ועדת הערר סבורה כי יש לבטל את השימוש המסחרי ואת החזית הרציפה לאורך הרחוב, הרי שביטול המבנה המרקמי בכללותו כפועל יוצא של רצף החלטות זה אינו מחויב המציאות וכי יש להותיר את המגוון האדריכלי בתצורות הבינוי בפרויקט עם המעלות הגלומות בהן שהוזכרו לעיל, ולחלופין, לבחון מחדש את תצורת ומיקום המבנה המרקמי על המגרש הנרחב בשטחו.
  8. החלטת ועדת הערר הינה תקדימית ומכאן חשיבותה, וזאת כיוון שמדובר בפרויקט הראשון בשכונה במתווה של תכנית לפינוי בינוי, שזכויותיה שאובות מתכנית הרחבות ותמ"א 38 בלבד. החלטת ועדת הערר, המנוגדת למדיניות התכנונית העירונית, עלולה להשליך על מגרשים רבים נוספים בשכונה ולהוות תקדים בלתי רצוי עבור תכניות אחרות.
  9. על כן מומלץ להגיש עתירה נגד החלטת ועדת הערר.

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

**בישיבתה מספר 0001-19-ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אורלי אראל: לאחר מתן תוקף לתוכנית הוגש ערר לועדת ערר אשר החליטה שהיא סותרת את החלטת הועדה המקומית. בעקבות זאת אנו ממליצים לועדה המקומית להגיש עתירה על החלטת ועדת הערר.

מאיר אלואיל: מציג את התכנית

ראובן גדיאנסקי: מבחינתי ועדת הערר עשתה החלטה נכונה. הפרויקט עם המסחר בחזית הוא לא נכון. אסף הראל: למי מיועדות הדירות?

מאיר אלואיל: אנחנו לא מתערבים למי מגיעות הדירות. בדי"כ בעלי הדירות הקיימים מקבלים דירות תמורה גדולות יותר ובקומה גבוהה יותר והיזם את הדירות הקטנות והיתרה.

אסף הראל: אפשר לאחד דירות?

אורלי אראל: בתוכניות החדשות אנחנו מבטלים את איחוד הדירות.

מאיר אלואיל: בתוכנית זו אנחנו לא משתמשים במכפילים. זכויות הבניה נגזרות מתכניות תקפות ותמ"א 38 בלבד.

מיטל להבי: לדעתי יש לשמור על אופי השכונה בבניה. איתי הוז מבית וגג: כבר 6 שנים עובדים על הפרויקט. אנחנו מבקשים לותר על העתירה המינהלית כדי להתקדם בפרויקט. עמית ניסים עו"ד: מייצג את הדיירים. יש לאשר את הפרויקט במיוחד שועדת הערר הסכימה עם התושבים.

#### **דיון פנימי:**

מאיר אלואיל: בתחילת קידום התכנית לא חייבנו את המסחר כיוון שתכנית המתאר עדיין לא היתה בתוקף ורצינו שהתכנית תהיה בסמכות מקומית, המסחר נולד בעקבות בקשות של חברי הוועדה בדיון להפקדה. ועדת הערר החליטה החלטה שיכולה להוות תקדים לשאר הבניינים בעלי פוטנציאל התחדשות לפי תמ"א 38 בשכונה.

אסף הראל: ההתנגדויות של התושבים היו למסחר האם יש התנגדויות לבניה המרקמית? מאיר אלואיל: התושבים מכנים את הבניה המרקמית 'חומה'. השאלה מה אנחנו רוצים לראות ברמת אביב מגדלים בלבד או שילוב עם בניה מרקמית? ראובן לדיאנסקי: אם מבטלים את הבניה המרקמית מה זה גובה מאיתנו כאשר גובה המגדל נשאר 20 קומות.

#### **ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות**

דורון ספיר: נקבל ההצעה של ראובן לדיאנסקי כמפורט להלן: "להגיש עתירה מינהלית נגד ביטול הבניה המרקמית ובמקום הפרדתה ל-2 אגפים ונבקש את ההחלטה כמה שיותר מהר". אורלי אראל: הגובה נשאר אותו גובה (20 קומות) אבל שטח קומה טיפוסית יהיה רחב מאוד. אם אפשר לאפשר דירות איכותיות קטנות ולפתוח את הדירות לאוכלוסייה ברמה כלכלית יותר נמוכה הדבר עדיף. מה גם שבדירות הקטנות הללו במגדל יהיה רק כיוון אויר אחד. ההוצאות שיש לוועד בית שונה מבנין בן 4 קומות למגדל.

מיטל להבי: האם אפשר להגדיר את התמהיל של המסחר? אורלי אראל: אפשר.

#### **החלטה:**

להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר בכל הנוגע לביטול הבניה המרקמית. במסגרת העתירה להציע פתרון תכנוני של הפרדת הבניה המרקמית לשני אגפים שאינו דורש הפקדת תוכנית מחדש. כמו כן לבקש במסגרת הדיון שהתקיים בבי"מש החלטה מהירה כדי לא לעכב את היזמים. ההחלטה התקבלה פה אחד

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