

התוכן	מס' החלטה
4431/תא/507-0299321 - דיוור מיוחד להשכרה ארוכת טווח ודיוור בר השגה - כוכב הצפון	10/07/2019
דיון נוסף	9 - 19-0012 ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת כוכב הצפון

כתובת: רח' 2362 מס' 7



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק	26	

שטח התכנית: כ-1.4 ד'

מתכנן: פרחי צפיר אדריכלים

יזם: חברת יסדה בע"מ בבעלות אדמונד שמסי

בעלות: חברת יסדה בע"מ בבעלות אדמונד שמסי

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

רקע:

התכנית במתכונתה הנוכחית הוצגה לוועדה המקומית בתאריך 06/09/2017. הוצגה הבקשה לשינוי הייעוד מ'מגרש מיוחד'(ציבורי) לייעוד המבוקש- 'דיוור מיוחד', אשר קובע במגרש מבנה ובו דירות להשכרה לצמיתות כאשר 20% יוקצו לדיוור בהישג יד. השטחים בתת הקרקע אשר יבנו לצד חצר ישמשו לשימושי בנין וקהילה כגון: חדר כושר, חללי עבודה משותפים וכדומה, וישמשו את תושבי הבניין והשכונה. הוצגו מטרותיה של התכנית ונפחי הבניה המבוקשים.

הועדה החליטה להחזיר את התכנית לעבודה בצוות ובפרוטוקול נשאלנו- על ממשק בין השטחים, ניהול המבנה והשימושים השונים בו, על ההסכם של העירייה מול היזם בנושאי דיוור בהישג יד וההשכרה לצמיתות.

בדיון זה תוצג העבודה שנעשתה כולל ההרחבה בנושאי השימושים והפעילויות ומערך ההסכמים. בהמשך להחלטה שתתקבל בדיון זה תועבר התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

מצב תכנוני קיים :

תא/1112/ג

יעוד קיים : מגרש מיוחד (ציבורי)

שטח התכנון : כ-1.4 ד'

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

אחוזים / שטחים :

שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה – 70% משטח המגרש (כ-980 מ"ר)
 שטחי שירות מעל מפלס הכניסה – 40% מהשטחים העיקריים (כ-392 מ"ר)
 שטחי שירות מתחת מפלס הכניסה – עד שתי קומות מרתף בהיקף המגרש (כ-2,800 מ"ר)
 שטחי שירות על הגג – עבור מתקנים טכניים מקורים.

קומות : 3 קומות

שימושים : פונקציות לרווחת הציבור כגון מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך וכו'

התאמה להוראות תכנית המתאר תא/5000 :

המגרש ממוקם באזור תכנון 103 על פי נספח אזורי התכנון, בתחום אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" על פי תשריט אזורי הייעוד, ובתחום "אזור לבניה עד 15 קומות" על פי נספח העיצוב. על אף כל זאת, בסעיף 5.4 להוראות תכנית המתאר קיימת הוראה מיוחדת למתחם תכנון זה לפיה "לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים..."

מצב תכנוני מוצע :

יעוד מוצע : דיור מיוחד.

שטח התכנון : כ-1.4 ד'

זכויות בניה : עקרונות לקביעת זכויות הבניה :

א. רח"ק על קרקעי : 3.5 ובנוסף מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד.

ב. שטחי שירות על קרקעיים : כ-30% מסך שטחי הבניה העל-קרקעיים.

ג. שטחי בניה תת קרקעיים : 200%.

קומות : 7 (6+קומת גג)

פירוט יעודים/שימושים : מגורים להשכרה לצמיתות ודיור בהישג יד ע"פ תיקון 120 לחוק, שטחים משותפים לדיירי הבניין ושטחים לקהילה.

תיאור מטרות התכנון :

1. שינוי ייעוד מ'מגרש מיוחד' לייעוד 'דיור מיוחד'.
2. הקמת מבנה מגורים בן 59 יחידות דיור להשכרה לצמיתות.
3. 20% מיח"ד תהיינה במתכונת דיור בהישג יד ע"פ כהגדרתו בחוק התיקון והבניה, תיקון 12
4. בבניין ישולבו כ-1000 מ"ר לשימושים קהילתיים לציבור הרחב, כגון חדר כושר, פעוטון, חללי עבודה וכד'.
5. בבנין יהיו כ-2000 מ"ר משותפים לדיירי הבנין.
6. שימוש במרתפי הבנין לשימושים משותפים ציבוריים ולא לחניה.



טבלת השוואה :

מציב מוצע	מציב מאושר	נתונים	
350% מעל לקרקע 200% מתחת לקרקע 550% סה"כ	98% מעל לקרקע 200% מתחת לקרקע 298% סה"כ	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,900 מ"ר מעל לקרקע 2,800 מ"ר מתחת לקרקע 7,700 מ"ר סה"כ	1,372 מ"ר מעל לקרקע 2,800 מ"ר מתחת לקרקע 4,172 מ"ר סה"כ	מ"ר	
עד 60%	36.6%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
עד 800 מ"ר (ללא מרפסות)	כ-513 מ"ר (ללא מרפסות)	מ"ר	
6 + קומת גג בנסיגה	3	קומות	גובה
24	10	מטר	
עד 60%	כ-36.6%		תכסית
במגרש – תקן חניה 0. במגרש סמוך מוסדרים 50 מקומות חניה לא מוצמדים ליח"ד	על פי תקן חניה תקף		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- נערך מפגש יידוע ציבור שמטרתו להציג בפני תושבי שכונת כוכב הצפון את התוכנית ולאפשר קבלת הסברים ומענה לשאלות אודותיה.
- המפגש התקיים ב- 5.6.19 בבית"ס כוכב הצפון.
- על פי רישום המגיעים נכחו במפגש 123 תושבים. עם זאת נכחו תושבים רבים נוספים, שלא הספיקו או לא הסכימו להירשם.
- הנושאים שהוצגו והסוגיות העיקריות שנדונו :
 - הצגה והסברים על המבנה הפיזי – חלוקת השטחים : דיוור, שטחים משותפים לדיירים, שטחים לשירותי קהילה הפתוחים גם לתושבים.
 - חניה- הוסבר הסדר החניה עבור הדיירים במגרש הסמוך.
 - הוצג והוסבר הרקע התכנוני של המבנה וקידום התוכנית לאורך השנים.
 - הסברים על מהות התוכנית לדיוור בשכירות לצמיתות ודיוור בהישג יד.
 - מהן התחייבויות היזם מול העירייה וכיצד הן נאכפות – הוסברה ההתחייבות המשפטית של היזם מול העירייה בנושאי חניה ותפעול שירותי קהילה לטובת הדיירים והקהילה בכלל.
- התושבים העלו נושאים המטרידים אותם והקשורים לשכונה בכלל, בעיקר נושאי תחבורה וחניה בשכונה. התושבים מעוניינים בפתרונות מהעירייה לנושאים אלה והועלתה דרישה לשירותים לקשישים בשכונה.
- סיכומים ופעולות מתוכננות :
 - התושבים חוששים מהשלכות תוספת המבנה לשכונה הצפופה ודורשים פתרונות תנועה וחניה.
 - מנהל המרחב התחייב לקיים בהקדם מפגש בנושאי תחבורה בין התושבים לנציגי אגף התנועה בהמשך למפגשים שנערכו בעבר בנושאים תחבורתיים של צפון מערב.
 - לגבי נושאים אחרים שהעלו התושבים והנוגעים לשכונה ופיתוחה, ולא למבנה נשוא המפגש : התושבים הונחו לפנות בעצמם אל מינהל קהילה כדי שייסייע ביצירת קשר בינם לבין גורמי עירייה שעוסקים בפיתוח שירותים חברתיים ואחרים.

זמן ביצוע :

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על הסכם של היזם מול עת"א בנושאי ההשכרה לצמיתות ודירות דיור בר-השגה ע"פ תיקון 120 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון :

מהלך הדיון :

דורון צפריר מציג את התוכנית.
 ראובן לדיאנסקי : רמת פירוט ראוייה לשבח.
 טלי ברגל : זו תוכנית בסמכות מחוזית
 ציפי ברנד : מה כוללים השימושים הקהילתיים ?
 אסף הראל : זהו מגרש מיוחד ציבורי וככזה מה הציבור מקבל? 80% דירות להשכרה ? מה עומד מאחורי הפרויקט?
 מיטל להבי : הנושא הזה מהווה תקדים, זה שטח ציבורי מיוחד.
 דורון ספיר : זה לא שטח חום
 ציפי ברנד : מה המצב הסטטוטורי?
 טלי ברגל : כיום המגרש לא חום, והיעוד הוא מיוחד ציבורי, השימושים לרווחת הציבור : מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך וכד'. ניסו לקדם כאן בית רופאים ולא הצליחו. הזכויות הן רח"ק 1 ואי אפשר להקים בית אבות. הדיור בבעלות אחודה, ומבחינת המנגנון יש הסכם ל-20% דירות במתכונת בהישג יד לפי תיקון 120 לחוק. זה אומר שהדירות הללו צריכות להיות ב-40%-20% מתחת למחיר השוק. יש עוד 1,000 מ"ר לשימושי הקהילה, חדרי כשר, חדרי עבודה, מעונות לילדים.
 דורון צפריר : אפשר לבנות 1,000 מ"ר לבית אבות אבל מה שאנחנו מציעים שאותם 1,000 מ"ר לתת שירותים לקהילה.
 טלי : נבדקת רווחיות הפרויקט, 20% דירות להשכרה לצמיתות זה מבורך.
 מיטל : איך מסבירים את העובדה שבביל השימוש נותנים פי 3.5 זכויות. מישוה לוקח מגרש ומשווה אותו למגרש רגיל כדי לבנות בנין מגורים.
 דורון צפריר : יש חניה במגרש ממול.
 אורלי אראל : יש פה פוטנציאל שדירות קטנות להשכרה יאפשרו לאוכלוסייה שאין ידה משגת לקנות דירה באזור הזה. יש חניון אופנים יותר גדול. כל רעיון שהצענו, היזמים קיבלו והגענו להסכמות. זו הזדמנות יוצאת דופן להכניס אוכלוסייה מאוד מגוונת. רצינו לתת ליזם את הוודאות התכנונית כדי שלזים תהיה ודאות כלכלית וגם לנו לקדם תוכנית.
 אופירה יוחנן וולק : הערה טכנית בעמ' 77 - זמן ביצוע - כתוב "התוכנית לא הוצעה" וצריך להיות "לא הוצאה"
 מיטל להבי : האם הסיכומים שסוכם בוועד? לדוגמא מנהל המרחב יקדם מפגש בנושא תחבורה טלי ברגל : עדיין לא התקיים מפגש אבל היו מפגשים אחרים. התושבים ביקשו חניות אופנים והם קבלו. דליה וקסלר (שכנה) : 400 בעלי דירות בשכונה ביקשו להיפגש עם ראש העיר ואף אחד לא נפגש. מדובר במגרש מיוחד ציבורי. הייתה הסכמה לבית רופאים והיזם לא פעל לטובת זה. השכונה הזו הייתה כשל רציני, נשאר רק 2 מגרשים לבניה, אלו שתי עתודות הקרקע היחידות ועדיין חסרות בשכונה פונקציות ציבוריות. לדוגמא אין מתנ"ס ואין מענה לגיל השלישי. אין בעיה בבניה להשכרה אבל במקום מתאים פיזית. מדובר במגרש כלוא בקצה רח' בלויה מעוז שהוא רח' קצר, צר וחד סטרי שבקצה שלה חלק הציבורי שהוא כולו מסלולי הליכה, בנו מרכז מסחרי וכל הכניסה לחניון והפריקה והטעינה דרך אותו רח' קטן, ושם אמורים להיות 50 מקומות החניה. מדובר ב-59 דירות ואני לא חושבת שיהיו שם אנשים עם חניות.
 מקום המבנה לא מתאים. דיור בר השגה לא יועיל לתושבים הקיימים הוא מועיל לתושבים חיצוניים. גם חדרי כושר לא צריך. אנחנו צריכים מתנ"ס ופעילויות לגיל השלישי. נושא תנועה וחניה הוא נושא אקוטי, והרח' הזה בלתי אפשרי לכניסה לרכבים נוספים. יהיה פה אסון - יש ילדים שהולכים לכיוון בתי ספר. ראובן לדיאנסקי : מה היה אם היו בונים בית רופאים על אותן זכויות.
 דליה וקסלר : 3 קומות כן, 7 קומות לא. אתה רוצה לתת מתנות ליזם שקנה את המגרש בגרושים?

דיון פנימי :

מלי פולישוק : מה גרם לכם להכפיל את מספר הקומות?
 מיטל להבי : למה החריגה מתא/5000 לבנין בודד ?

אורלי אראל: בצפון בעבר לירקון יש אוכלוסייה לא מגוונת בהמעטה. אולי בעתיד יגיעו עוד פרויקטים על קרקע פרטית שמאכלסת דירות מאוד קטנות עם אוכלוסייה מאוד צעירה או מבוגרת. דיור בר השגה זהו משהו שיש לו תועלת. בשביל גיוון אוכלוסייה שמגביר את חוסן העיר ומהווה שינוי בצפון, זו התועלת הציבורית.

אופירה יוחנן וולק: מדובר ב-1,000 מ"ר ציבוריים שכן צריך לדבר עם הציבור ולבדוק מה הציבור צריך ולתת מענה. אני לא רוצה לתת מתנו אם הוא לא נותן לציבור משהו. 1,000 מ"ר לטובת הציבור אז לדבר עם הציבור.

אורלי אראל: בעת הוצאת היתר השימוש בשטחים הללו יהיה לשיקול הועדה.

אסף הראל: ספציפי בשכונה כזו למגרש שהוא מיוחד אני לא בטוח שזה המקום השתמש ליעוד הזה.

דורון ספיר: אתה לא יכול להכריח אותו לבנות מתנ"ס, השטח פרטי.

מאיה נורי: צריך להכניס אוכלוסיות צעירות, לכן זה לא מספיק 20%. אם היזם קיבל יותר קומות נגדיל את כמות דיור ההשגה כדי לגוון.

טלי ברגל: יש הסכם מול היזם שבין היתר בודקים את הכלכליות. דב"י הוא לא לצמיתות, ומאחר ויצא תיקון 120 לחוק הוא מינימום ל-20 שנה ולאחר מכן תהיה מערכת ניהול אחודה, היזם לא יכול למכור יחידות, והשטחים הציבוריים לא ידרדרו. זה מעוגן בהסכם.

אסף הראל: בעניי שכירות במערכת ניהול אחודה לא אומרת כלום. אם לגבי ה-1,000 מ"ר יש צורך במבני ציבור הייתי מחפש איך להכיל גם בקומת הקרע ולקבל מקום ציבורי שיהיה מתנ"ס או משהו אחר. אין מספיק אטרקטיביות ליעוד של המגרש.

טלי ברגל: זה לא מגרש חום ולכן אין אפשרות לעשות מתנ"ס.

אורלי: בשביל לעשות מרכז קהילתי יש פרוגרמה. אלה שטחים קטנים למרכז קהילתי

אסף: מרכז לגיל השלישי

אורלי אראל: מרכז לגיל השלישי גם צריך פרוגרמה והשאלה אם השטח גדול מספיק.

אסף הראל: אני בעד מפגש תושבים.

טלי ברגל: היה מפגש תושבים והם דיברו על נושא תנועה וחניה ולא על השימושים.

בישיבתה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להעביר את התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

חתימה על הסכם של היזם מול עת"א בנושאי ההשכרה לצמיתות ודירות דיור בהישג יד ע"פ תיקון 120 לחוק.

השימוש ב-1000 המ' יקבע לעת הוצאת היתר הבניה לאחר התייעצות עם הציבור ויעוד לשטחים ציבוריים לטובת הקהילה. שימושים אלו יקבעו בשיקול דעתה הבלעדי של הועדה.

בעד: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ציפי מאיה, ראובן לדיאנסקי

נגד: אסף הראל, מיטל להבי

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